



آموزش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

مدیریت تدوین و نظارت بر مقررات شهرسازی

(سال ۱۴۰۲)

تدوین کنندگان:

پیمان پژمان فر

جمشید باجلان

سید حسین حاج سید جوادی

علیرضا معصومی فر

احسان باقری







آموزش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

حوزه معاونت شهرسازی و معماری

مدیریت تدوین و نظارت بر مقررات شهرسازی

(سال ۱۴۰۲)





تدوین کنندگان

پیمان پژمان فر

جمشید باجلان

سید حسین حاج سید جوادی

علیرضا معصومی فر

احسان باقری



مقدمه

انعکاس تصمیم سازی های جامعه و سازمان های درگیر در فرایند شهرسازی کشور، در قالب ضوابط و مقررات نمود پیدا می کند. این ضوابط از عالی ترین سطح ممکن (مجلس شورای اسلامی) تا اجرایی ترین سطح آن (ضوابط صادره از طرف دستگاه های مسئول)، ضمن تعیین خطوط اصلی شهرسازی کیفیت و چگونگی آن را نیز تعریف می کنند. ضوابط و قوانین شهرسازی به منظور هدایت توسعه شهرها و ایجاد هماهنگی بین دستگاه های متولی انجام خدمات شهری تدوین و اجرا می شوند. مجلس شورای اسلامی، هیات وزیران، وزارت مسکن و شهرسازی، شورای عالی معماری و شهرسازی و شوراهای اسلامی شهرها به عنوان دستگاه های تدوین قوانین و مقررات به شمار می آیند.

از این رو شهرداری به عنوان مهم ترین نهاد مدیریت توسعه شهری وظایف خطیری در پیش رو دارد. شهرداری ها به عنوان مجری اصلی قوانین و مقررات شهری نقش هماهنگ کننده کلیه دستگاه های اجرایی شهر را برعهده دارند. آن چه امروزه به عنوان مدیریت واحد شهری مطرح می شود افزایش رو به رشد تعداد شهرها و جمعیت شهرنشینی، وظیفه شهرداری ها را به عنوان ارائه دهنده خدمات و زیرساخت های شهری، به خصوص در حوزه کنترل و نظارت بر توسعه شهری در قالب ساخت و ساز بیش از پیش با اهمیت تر می کند.

هدف از تدوین این کتاب ایجاد آگاهی و تسلط بیشتر کارشناسان حوزه شهرسازی و ایجاد افق دید روشن تر و دقیقتر در فرایند ضوابط ساخت و ساز و در فرایند اخذ مجوز می باشد. با دانستن این قوانین و مقررات و ضوابط و دستورالعمل های صدور پروانه ساختمانی، کلیه افرادی که در این حوزه فعالیت دارند می توانند با نگاهی باز و در زمان کم جهت صدور پروانه ساختمانی اقدام نمایند.

دکتر سید محمد علمی

معاون شهرسازی و معماری شهرداری قزوین

فهرست مطالب

مهارت های مورد نیاز کارشناسان فنی	۱۰
تاریخچه تصویب قانون شهرداری	۱۲
قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی آن	۱۲
بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها	۱۲
بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها	۱۲
بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها	۱۳
ماده ۷۴ قانون شهرداری	۱۳
ماده ۷۷ قانون شهرداری	۱۴
ماده ۹۹ قانون شهرداری ها (الحاقی مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷)	۱۴
قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند (۳) به ماده ۹۹ قانون شهرداری ها (مصوب ۱۳۷۲/۱۲/۰۱)	۱۵
ماده صد قانون شهرداری ها	۱۵
تبصره های کمیسیون ماده صد	۱۶
مراحل رسیدگی به تخلفات ساختمانی :	۱۹
اعضا کمیسیون ماده صد عبارتند از :	۱۹
بخشنامه های مرتبط با پرونده های کمیسیون ماده صد	۲۲
چگونگی تهیه عکس توسط کارشناس منطقه :	۲۳
نحوه صحیح ابلاغ جدول و رای و قرار به مالکین :	۲۶
نمونه جدول تخلفات	۲۷
قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸)	۲۸
ماده ۱۱۰ قانون شهرداری	۲۹
قانون تعاریف محدوده و حریم شهر (مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴)	۳۰
مهلت شروع و اتمام عملیات ساختمانی	۳۰

- ۳۱ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها (مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹)
- ۳۲ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد حد نصاب های فنی، اقتصادی (مصوب سال ۸۵ و اصلاحات بعدی آن)
- ۳۳ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری های مسکونی (مصوب ۱۳۸۱/۰۵/۰۶)
- ۳۵ قانون پیش فروش ساختمان (مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲)
- ۳۵ قانون تسهیل در نقل و انتقال (مصوب ۱۳۸۵/۰۵/۲۴)
- ۳۶ قانون تملک آپارتمان ها (مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶)
- ۳۶ دستورالعمل تفکیک آپارتمان
- ۳۷ قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶)
- ۳۷ فراز ۳ بخشنامه ۳۸۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی
- ۳۸ برخی از تعاریف شهرسازی
- ۴۱ نکاتی در خصوص تفکیک و افراز :
- ۴۱ حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق
- ۴۵ حریم لوله نفت
- ۴۶ مراجع تغییر در ضوابط و مقررات شهرسازی
- ۴۶ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
- (ماده واحده - ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۵۱/۱۲/۲۲ و تبصره اصلاحی آن مصوب ۶۵/۰۹/۲۵ به شرح زیر اصلاح می گردد.)
- ۴۸ وظایف و اختیارات کمیسیون ماده پنج
- ۴۹ مفادی از آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور
- ۵۰ مدت اعتبار کمیسیون ماده پنج :
- ۵۲ تشکیل پرونده جهت ارسال به کمیسیون ماده پنج
- ۷۰ قانون تغییر وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن
- ۷۰ ۱ - طرح جامع سرزمین :

- ۲- طرح جامع شهر: ۷۱
- ۳- طرح تفصیلی: ۷۱
- ۴- طرح هادی: ۷۱
- کارگروه امور زیربنایی شورای برنامه ریزی و توسعه استان ۷۲
- قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها (مصوب ۱۳۸۵ هیأت وزیران) ۷۳
- قانون زمین شهری: ۷۴
- ماده ۵ قانون بیمه های اجتماعی کارگران ساختمانی اصلاحی (مصوب ۱۴۰/۱۱/۰۵) ۷۵
- آیین نامه اجرائی ماده یک قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۰۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام ۷۶
- ضوابط عام بلند مرتبه سازی مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری مصوب ۱۳۹۷/۰۷/۱۶ (به پیوست) ۷۸
- قانون صدور مجوز احداث بنا (پروانه ساختمان بر و کف) برای فضاهای آموزشی ۷۸
- قانون تنظیم برخی از مقررات مالی، اداری و پشتیبانی وزارت آموزش و پرورش ۷۹
- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (مصوب ۸۷/۰۹/۲۵) ۷۹
- دستورالعمل نما و منظر شهری ۸۰
- ضوابط سطح اشغال در پلاک های مسکونی ۱۰۵
- ضوابط معلولان ۱۱۹
- ضوابط و مقررات مربوط به احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی ۱۲۰
- اتاق مادر و کودک ۱۲۰
- ضوابط ساخت و تأمین پارکینگ در کاربری ها ۱۲۱
- حداقل ابعاد دهانه مورد نیاز پارکینگ ۱۳۳
- مصوبه شماره ۲۷۶ شورای شهر در خصوص تعرفه قطع اشجار و خسارت وارده به فضای سبز (به پیوست) ۱۳۹
- قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداری ها مصوب ۱۴۰۱/۰۵/۰۹ ۱۳۹
- بهای خدمات تعیین و تغییر کاربری در سال ۱۴۰۲ مصوب شماره ۲۷۶ شورای اسلامی شهر ۱۴۰
- مصوبه شماره ۲۷۶ شورای اسلامی شهر (به پیوست) ۱۴۱
- مصوبه شماره ۲۷۶ در خصوص عوارضات صدور پروانه ۱۴۱

مضوبه صدور اوراق گواهی حق تقدم در بهره برداری و انتفاع از پارکینگ عمومی موضوع مضوبه شماره ۳۱ شورای اسلامی

شهر ۱۴۲

«مباحث مقررات ملی ساختمان»: ۱۴۳

پیوست ها ۱۴۷

مهارت های مورد نیاز کارشناسان فنی

تعریف کارشناس:

- کارشناس یا متخصص، فردی است که از طریق تمرین و آموزش در یک حوزه خاص دارای تجربه گسترده و عمیق باشد.
- کارشناس به عنوان یک منبع قابل اعتماد از تکنیک یا مهارت شناخته می شود.

وظایف کارشناس شهرسازی:

نحوه برخورد مأمور بازدید:

۱- در هنگام تشکیل پرونده ابتدا بایستی نسبت به دسته بندی آدرس و مشخص نمودن مسیر بازدید اقدام تا در کمترین زمان و مسافت بازدیدها انجام شود و بر اساس آن ساعت حدودی بازدید ملک به متقاضی اعلام شود تا سبب معطلی و نارضایتی مراجعین نگردد.

۲- بررسی مدارک و در صورت داشتن نواقص از سیستم سرا مدارک مورد نیاز تهیه و در پرونده قرار گیرد.

۳- در هنگام بازدید ملک بایستی ملک مورد نظر ابتدا بر روی نقشه طرح تفصیلی مشخص گردد. اگر قادر به تشخیص نبودید ابتدا نسبت به در نظر گرفتن یک عارضه مشخص بر روی نقشه و یا ساختمان و بنای شاخص اقدام و از آن نقطه اقدام به مترائ طول در مسیری مستقیم نموده و در مراحل بعدی در طرح تفصیلی پیاده تا کاربری پلاک مشخص گردد.

۴- در ابتدا بایستی نسبت به تعیین عرض گذر و مشخص نمودن میزان عقب نشینی اقدام شود. (بررسی پلاک هایی که عقب نشینی نموده اند) در صورتی که قابل تشخیص نبود بایستی از حوزه نقشه برداری استعلام گردد.

۵- بررسی و معاینه محل و مترائ طول بنا و محاسبه مساحت یکی از مهمترین موضوعات کارشناسی می باشد در این مرحله با تهیه کروکی و مترائ طول میزان جلو و یا عقب بودن از پلاک های مجاور در کروکی بایستی مشخص شود.

(تهیه کروکی از وظایف مأمور بازدید می باشد)

در صورتی که پلاک شکل چهار ضلعی نداشت و دارای زوایای زیادی بود بایستی از روش مثلث بندی استفاده نمود تا مساحت دقیق بدست آید.

۶- دقیق ترین روش محاسبه راه پله از طریق مترائ از بالای بام بوده و بایستی باکس داخل ستون های راه پله مترائ شود.

۷- برای محاسبه پاسیو و نورگیر متر زدن از بالای بام روش مناسب تری خواهد بود.

۸- برای اندازه گیری انباری ها و تأسیسات و یا هر فضای دیگری بایستی ضخامت دیوارها نیز در نظر گرفته شود.

(تمام ضخامت دیوارهای بیرونی و نصف ضخامت دیوارهای مشترک)

۹- یکی دیگر از موضوعات مهمی که هنگام بازدید از محل بایستی به آن توجه گردد بررسی تیرها ، دکل های برق و رعایت حریم آنها می باشد. بررسی مسیر و حریم رودخانه و قنات ها بررسی مسیر لوله نفت و گاز اصلی و بررسی میزان و حریم جاده ها و بزرگراه ها و...

۱۰- مطابق طرح تفصیلی و قوانین ساختمان و بناها و تأسیسات بعضی از سازمان ها مهم و حساس بوده و دارای حریم مختص خود می باشند که باید از حوزه مربوط به آن حریم استعمال گردد.

(مانند بناهای نظامی و انتظامی و میراث فرهنگی)

۱۱- در بازدید چنانچه کارشناس تشخیص دهد که پلاک نسبت به پلاک های مجاور عقب تر می باشد بایستی موضوع را در گزارش خود منعکس نموده و علاوه بر استعمال مزاد خط پروژه از واحد نقشه برداری پرونده را به واحد املاک منطقه ارسال نماید تا پس از خرید مزاد خط پروژه (طی کردن مراحل قیمت گذاری و خرید و اصلاح سند) نسبت به صدور دستور نقشه و یا استعمال اقدام نماید.

۱۲- در خرید مزاد خط پروژه کارشناس باید بررسی نماید که سند مالکیت در آن ضلع مورد نظر به گذر تعریف شده و یا در گذشته پلاک در آن قسمت وجود داشته که در این صورت بایستی ضمن اعلام به واحد درآمد حق اشرافیت نیز از پلاک فوق اخذ گردد.

۱۳- در هنگام بررسی مزاد خط پروژه اخذ استعمال از ادارات خدمات رسان (آب و فاضلاب ، برق، گاز، مخابرات و...) انجام گیرد تا تأسیسات از مسیر فوق عبور نکرده باشد.

همچنین به لحاظ دولتی نبودن آن نیز باید از مسکن و شهرسازی استعمال شود.

تاریخچه تصویب قانون شهرداری

قانون شهرداری ها ابتدا با عنوان قانون بلدیه در سال ۱۲۸۶ شمسی در ۵ فصل و ۱۰۸ ماده تصویب شد.

در سال ۱۳۰۹ قانون قبلی ملغی و قانون دیگری با همان عنوان در ۸ ماده و ۳ تبصره جایگزین شد.

در سال ۱۳۲۸ قانون تشکیل شهرداری و انجمن شهر در ۷ فصل و ۵۰ ماده جایگزین قانون بلدیه مصوب ۱۳۰۹ شد.

و در تاریخ ۱۱ تیرماه ۱۳۳۴ قانون شهرداری در ۹ فصل و ۹۵ ماده تصویب گردید.

قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و اصلاحات بعدی آن

در هر محل که جمعیت آن حداقل به پنج هزار نفر بالغ باشد شهرداری تأسیس می‌گردد.

بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها

اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق و همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر، کوچه ها و اماکن عمومی و دالان های عمومی و خصوصی، پر و پوشاندن چاه ها و چاله های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن ها و ایوان های مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودان ها و دودکش های ساختمان ها که باعث زحمت و خسارت ساکنین شهرها باشد. (اصلاحی مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷)

بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها

جلوگیری از ایجاد و تأسیس کلیه اماکن که به نحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرهاست، شهرداری مکلف است از تأسیس کارخانه ها، کارگاه ها، گاراژهای عمومی و تعمیرگاه ها و دکان ها و همچنین از مراکزی که مواد محترقه می‌سازند و اصطبل چهارپایان و مراکز دامداری و به طور کلی تمام مشاغل و کسب‌هایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا کند یا تولید دود یا عفونت و یا تجمع حشرات و جانوران نماید جلوگیری کند و در تخریب کوره های آجر و گچ و آهک‌پزی و خزینة گرمابه‌های عمومی که مخالف بهداشت است، اقدام نماید و با نظارت و مراقبت در وضع دودکش های اماکن و کارخانه ها و وسایط نقلیه که کار کردن آنها دود ایجاد می‌کند، از آلوده شدن هوای شهر جلوگیری نماید و هرگاه تأسیسات مذکور فوق قبل از تصویب این قانون به وجود آمده باشد آنها را تعطیل کند و اگر لازم شود آنها را به خارج از شهر انتقال دهد.

تبصره - شهرداری در مورد تعطیل و تخریب و انتقال به خارج از شهر مکلف است مراتب را ضمن دادن مهلت مناسبی به صاحبان آنها ابلاغ کند و اگر صاحب ملک به نظر شهرداری معترض باشد باید ظرف ۱۰ روز اعتراض خود را به کمیسیون مرکبی از ۳ نفر که از طرف انجمن شهر انتخاب خواهند شد، تسلیم کند. رأی کمیسیون قطعی و لازم

الاجراء است. هرگاه رأی کمیسیون مبنی بر تأیید نظر شهرداری باشد یا صاحب ملک به موقع اعتراض نکرده یا در مهلت مقرر شخصا اقدام نکند، شهرداری به وسیله ماموران خود رأساً اقدام خواهد کرد. (۱۳۳۴/۱۱/۰۴) (اصلاحی بعدی مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ و ۱۳۹۶/۰۴/۲۵)

بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها

ماده ۵۵ قانون شهرداری ها به وظایف محوله شهرداری ها می پردازد، موضوعی که در بند ۲۴ این ماده به عنوان وظیفه شهرداری ها عنوان شده است «صدور پروانه های ساختمانی» است.

بر اساس بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها آمده است: «شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند.»

در صورتی که بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دایر شود، شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۰۰ این قانون مطرح می کند و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستاجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز کند در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه تصمیم اتخاذ می کند.

دایر کردن دفتر وکالت ، مطب ، دفتر اسناد رسمی ، ازدواج ، طلاق ، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود. (الحاقی مصوب ۱۳۵۲/۰۵/۱۷)

مطابق رأی شماره ۱۳۰۵ هیات عمومی دیوان عدالت اداری مطب های دامپزشکی مجاز به فعالیت در واحدهای مسکونی نیستند. (بخشنامه شماره ۳۶۳)

بند الف ماده ۶ قانون جهش تولید دانش بنیان (مصوب ۱۴۰۱/۰۲/۱۱) استقرار دفتر شرکت های دانش بنیان در منطقه غیر تجاری مجاز می باشد. (بخشنامه شماره ۳۵۸)

ماده ۷۴ قانون شهرداری

شهرداری با تصویب انجمن شهر آیین نامه اجرایی وصول عوارض شهرداری و آب بها و بهای برق و امثال آن را تدوین و تنظیم می نماید.

تبصره - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مفصاحساب نسبت به عوارض ملک مورد معامله خواستار و قبل از ارائه مفصاحساب از تنظیم سند خودداری نمایند. شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۰ روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی مفصاحساب را ارسال یا میزان بدهی ملک را به دفترخانه اعلام دارد.

ماده ۷۷ قانون شهرداری

« رفع هر گونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض و بهای خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمانهای وابسته به آن به کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهر ارجاع می شود و رأی کمیسیون مزبور قطعی است. » بدهی هایی که طبق رأی این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات اسناد رسمی لازم الاجراء به وسیله اداره ثبت قابل وصول می باشد.

اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نمایند در نقاطی که سازمان قضائی نباشد رئیس دادگستری شهرستان یک نفر را به نمایندگان دادگستری تعیین می نماید و در غیاب انجمن شهر انتخاب نماینده انجمن از طرف شورای شهرستان به عمل خواهد آمد.

اعضا این کمیسیون عبارتند از :

- نماینده وزارت کشور
- نماینده دادگستری
- نماینده شورای اسلامی شهر

❖ کمیسیون هم عرض ماده ۷۷ در دیوان عدالت اداری صورت می گیرد.

ماده ۹۹ قانون شهرداری ها (الحاقی مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷)

شهرداری ها مکلفند در مورد حریم شهر اقدامات زیر را بنمایند:

- ۱- تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی با توجه به توسعه احتمالی شهر
- ۲- تهیه مقرراتی برای کلیه اقدامات عمرانی از قبیل قطعه بندی و تفکیک اراضی، خیابان کشی، ایجاد باغ و ساختمان، ایجاد کارگاه و کارخانه و همچنین تهیه مقررات مربوط به حفظ بهداشت عمومی مخصوص حریم شهر با توجه به نقشه عمرانی شهر.

- ۳- حریم و نقشه جامع شهرسازی و مقررات مذکور پس از تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور برای اطلاع عموم آگهی و به موقع اجراء گذاشته خواهد شد.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) - تغییر حدود فعلی شهرها از لحاظ اجرای مقررات قانون اصلاحات ارضی تأثیری نخواهد داشت.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) - عوارضی که از عقد قراردادها عاید می شود باید تماماً به شهرداری های محل اجرای قرارداد پرداخت شود.

قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به عنوان بند (۳) به ماده ۹۹ قانون شهرداری ها (مصوب ۱۳۷۲/۱۲/۰۱)

ماده واحده - بند زیر و ۳ تبصره آن به عنوان بند ۳ به ماده ۹۹ قانون شهرداری ها الحاق می گردد:

تبصره ۲- به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضائیه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداری ها تشکیل خواهد شد. کمیسیون حسب مورد و با توجه به طرح جامع (چنانچه طرح جامع به تصویب نرسیده باشد با رعایت ماده ۴ آیین نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵) نسبت به صدور رأی قلع بنا یا جریمه معادل ۵۰٪ تا ۷۰٪ قیمت روز اعیانی تکمیل شده، اقدام خواهد نمود.

مراجع ذیربط موظفند برای ساختمان هایی که طبق مقررات این قانون و نظر کمیسیون برای آنها جریمه تعیین و پرداخت شده، در صورت درخواست صاحبان آنها برابر گواهی پایان کار صادر نمایند.

تبصره ۳- شهرداری های سراسر کشور مکلفند علاوه بر اعتبارات دولتی حداقل ۸۰٪ از عوارض و درآمدهایی را که از حریم استحفاظی شهرها کسب می نمایند با نظارت فرمانداری و بخشداری ذیربط در جهت عمران و آبادانی روستاها و شهرک های واقع در حریم خصوصاً در جهت راه سازی، آموزش و پرورش، بهداشت، تأمین آب آشامیدنی و کشاورزی هزینه نمایند.

ماده صد قانون شهرداری ها

در قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری (مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) به منظور الزام رعایت بند ۲۴ ماده ۵۶ و نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی، الحاق «ماده صد» به قانون شهرداری تصویب گردید. بر اساس این ماده قانونی تمام مالکان موظف گردیدند، برای انجام عملیات ساختمانی از شهرداری پروانه اخذ نمایند. همچنین کمیسیونی به عنوان مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در داخل محدوده و حریم شهر پیش بینی گردید که هم اکنون تحت عنوان «کمیسیون ماده صد» شناخته می شود. متن این ماده عبارت بود از: «مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

تبصره های کمیسیون ماده صد

تبصره ۱- در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی، قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری، موضوع در کمیسیون هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر، به انتخاب انجمن مطرح می شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذی نفع اعلام می کند که ظرف ۱۰ روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضای مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می کند، ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند، در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح کند، در غیر اینصورت کمیسیون به تقاضای ذی نفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد. در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد، مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین می کند. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا نکند شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد کرد.

تبصره ۲- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان های اصلی یا خیابان های فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام کند.

(جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی برای هر متر مربع بنای اضافه بیشتر باشد) در صورتی که ذی نفع از پرداخت جریمه خودداری کرد، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بکند. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری و صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان های اصلی یا خیابان های فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام کند (جریمه نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر

مربع بنای اضافی ایجاد شده بیش‌تر باشد). در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری کرد شهرداری مکلف است مجدداً پروانه را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب کند.

کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد کرد.

تبصره ۴- در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می‌تواند با صدور رأی اخذ جریمه به ازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیش‌تر است از ذینفع بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام کند. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز بر اساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵- در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می‌تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ، رأی به اخذ جریمه‌ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد، صادر کند (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع می‌باشد). شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می‌باشد.

تبصره ۶- (اصلاحی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمانی و طرح های مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنمایند.

در صورتی که بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده را به کمیسیون ارسال کند.

در سایر موارد تخلف ماندن عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون های ماده صد است.

تبصره ۷- (اصلاحی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنان ها احداث می‌گردد، از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه، نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی کند و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا ۳ سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله

کمیسیون ماده صد گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یک یا چند مورد از جراید کثیرالانتشار اعلام می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری کند. مأمورین شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان‌ها نظارت نمایند و هر گاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند، طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأمورین شهرداری واجد جنبه جزایی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمان است و دستور شهرداری اجرا نشود، می‌تواند با استفاده از مأمورین اجرائیات خود و در صورت لزوم مأمورین انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام کند.

تبصره ۸- (اصلاحی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌های گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد، ملاحظه و مراتب را در سند قید کنند.

در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده صد قانون شهرداری‌ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد، در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد، گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می‌باشد.

در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می‌باشد.

تبصره ۹- (الحاقی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) ساختمان‌هایی که پروانه ساختمانی آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر، صادر شده است از شمول تبصره یک ماده صد قانون شهرداری معاف می‌باشند.

تبصره ۱۰- (الحاقی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته‌اند.

رأی این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱- (الحاقی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) آیین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدیدنظر خواهد بود.

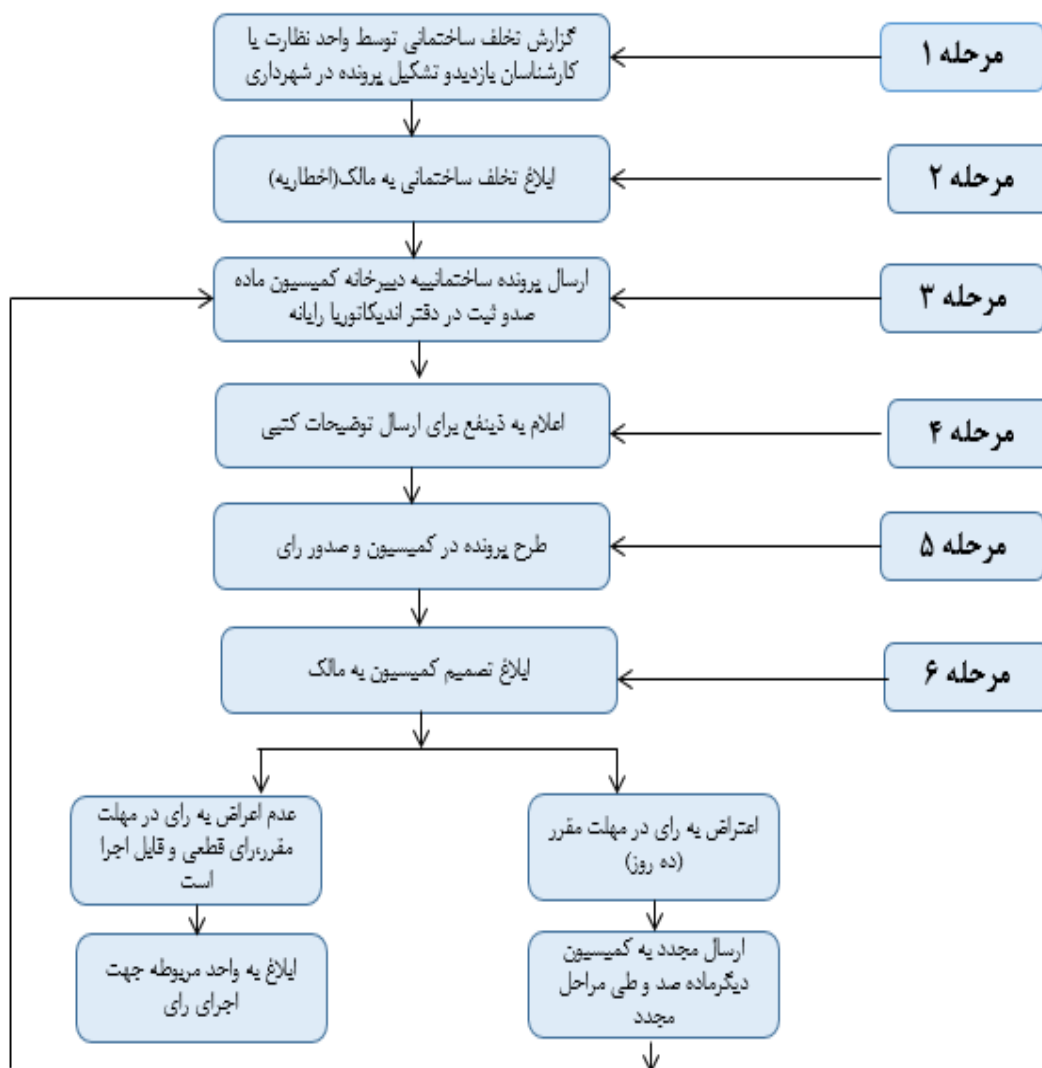
مراحل رسیدگی به تخلفات ساختمانی :

- ✓ ۱- شناسایی تخلف و اعلام به کمیسیون توسط شهرداری
- ✓ ۲- تشکیل و ارجاع پرونده به کمیسیون توسط دبیرخانه کمیسیون مناطق
- ✓ ۳- اعلام موضوع تخلف به مالک (ذینفع) با ذکر این مطلب که می توانند توضیحات (دفاعیات) خود را کتباً حداکثر ظرف ده روز ارسال نمایند توسط دبیرخانه کمیسیون مناطق
- ✓ ۴- بررسی پرونده و صدور رأی توسط اعضاء کمیسیون
- ✓ ۵- ابلاغ قانونی رأی کمیسیون اول (بدوی) به مالک یا قائم مقام او و ذکر این نکته که ذینفعان می توانند از تاریخ ابلاغ رأی حداکثر ظرف ده روز کتباً به آن رأی اعتراض نمایند و پس از گذشت مدت مذکور رأی قطعی خواهد شد.
(به وسیله دبیرخانه کمیسیون مناطق)
- ✓ ۶- وصول اعتراض (در صورت اعتراض از طرف مالک یا قائم مقام او و یا شهرداری) و طرح پرونده در کمیسیون دوم. (تجدیدنظر)
- ✓ ۷- ابلاغ قانونی رأی کمیسیون دوم (تجدیدنظر) به مالک توسط دبیرخانه کمیسیون
- ✓ ۸- اجرای رأی کمیسیون توسط شهرداری مناطق

اعضا کمیسیون ماده صد عبارتند از :

- ۱ - نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور
- ۲ - یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری
- ۳ - یکی از اعضا شورای اسلامی شهر به انتخاب شورا

نمودار جریان کار (مراحل رسیدگی به پرونده ها در کمیسیون ماده صد قانون شهرداری)



روابط عمومی
شهرداری

تشکیل پرونده

- ۱- تصویر شناسنامه و کارت ملی و اسناد هویتی مالک و نماینده قانونی
- ۲- تصویر سند مالکیت
- ۳- تصویر پروانه ساختمانی در صورت دارا بودن
- ۴- تصویر پایانکار در صورت دارا بودن
- ۵- تصویر جدول تخلفات و اراء قبلی در صورت دارا بودن.
- ۶- گزارش ناظر ساختمان
- ۷- تصویر نقشه هوایی با تعیین جانمایی پلاک بر روی نقشه (هایلایت شده) و تایید مسئول طرح تفضیلی
- ۸- تصویر پلان مصوب (معماری) به تایید شهرداری

کارشناس
شهرداری

تکمیل پرونده
(مدارک مورد نیاز)

- ۱- تصویر جدول آراء و تخلفات قبلی در صورت دارا بودن .
- ۲- گزارش تایید استحکام بنا (فرم شماره ۳ و ۶) و یا تایید استحکام بنا در گزارش.
- ۳- کروکی موقعیت ملک نسبت به مجاورین و تایید توسط کارشناس.
- ۴- کروکی تهیه شده توسط کارشناس.
- ۵- عکس از ساختمان همراه مجاورین و مورد تخلف.
- ۶- رضایت نامه رسمی شرکا در خصوص آپارتمان های تفکیکی.
- ۷- معرفی نامه رسمی از نهادها و ارگانها در صورت وجود.
- ۸- اخذ وکالت نامه رسمی

۱	انصاف شایسته با کارکنان
۲	انصاف در پرداخت
۳	فرهنگ گزارش و مأمور بازپرس (مطابق بخشنامه ۱۳۸۸)
۴	گزارش مهندسین ناظر در ارتباط با تعارض
۵	انصاف در نگاه امور صورت دارا بودن
۶	انصاف در انتخاب کارکنان صورت دارا بودن
۷	انصاف در قبول کار و تعارضات قبلی در صورت دارا بودن
۸	گزارش تأیید استعلامات در فرم شماره ۳ و ۴ و یا تأیید استعلامات در فرم گزارش ناظر
۹	تأیید نقشه هوایی و تعیین نامهای پلاک و روی پلاک توسط مسئول طرح نقشه‌ای
۱۰	کروکی موقعیت ملک نسبت به محاورین و تأیید توسط کارشناس
۱۱	کروکی تهیه شده توسط کارشناس
۱۲	مشکلات از ساختمان به همراه محاورین و مورد تعارض
۱۳	مدیانه‌ها و بررسی سرکار و در خصوص (این جدول های انفرادی)
۱۴	محرمانه‌ها و بررسی از بهای کارکنان در صورت وجود

کنترل مدارک:

۱- توسط مسئول روابط عمومی منطقه

۲- توسط کارشناس منطقه

۳- توسط مسئول کمیسیون ماده صد منطقه

بخشنامه های مرتبط با پرونده های کمیسیون ماده صد

بخشنامه ۲۷۳:

لزوم اصلاح رویه تکمیل پرونده های ماده صد (به پیوست)

بخشنامه ۲۶۴:

موضوع: لزوم مساحی، ترسیم کروکی در هنگام بازدید توسط کارشناس (به پیوست)

بخشنامه ۲۲۸:

موضوع: تأکید بر تهیه گزارش و تهیه عکس از تخلیفات ساختمانی توسط کارشناس منطقه (به پیوست)

بخشنامه ۳۵۹:

موضوع: استرداد پرونده کمیسیون ماده صد (به پیوست)

بخشنامه ۳۶۸:

موضوع: ضرورت کنترل و مطابقت کروکی ها با وضع موجود (به پیوست)

چگونگی تهیه عکس توسط کارشناس منطقه :

عکس نامناسب با زاویه
بسته و غیرقابل تشخیص
برای پلاک های مجاور



عکس مناسب با زاویه
باز و قابل تشخیص
برای پلاک های مجاور



عکس مناسب با
زاویه بندی درست



عکس نامناسب با
زاویه بندی نادرست



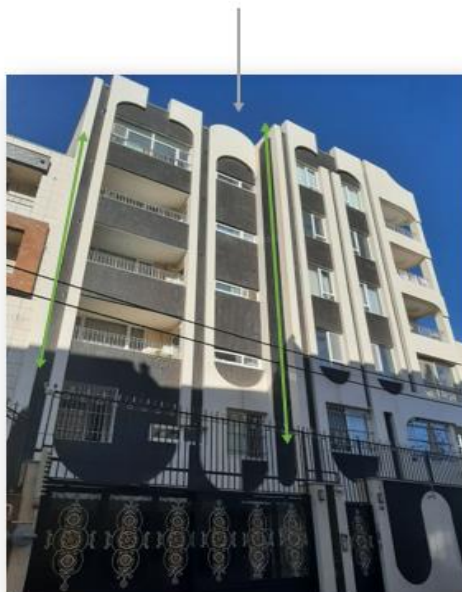


عکس مناسب بالکن طبقه اول و
طبقات سمت شارع با زاویه بندی
صحیح



عکس نامناسب از همجواری های سمت حیاط (مازاد سطح)

عکس مناسب از همجواری های سمت حیاط (مازاد سطح)





عکس مناسب از همجواریه‌های پلاک مورد نظر

نحوه صحیح ابلاغ جدول و رای و قرار به مالکین :

۱۹
۴
۱۴

(بسمه تعالی)

(ابلاغ رای کمیسیون ماده همد)

شهر داری منطقه ۲ قزوین

آقای خانم سید علی محمد حسینی

بدینوسیله یک نسخه از رای صادره به کلاس شماره ۱۷۵۰۶۵ مورخ ۱۳۸۴/۰۴/۱۳

مبنی بر جرمه / تخريب / ايلام تخلفات ساختمانی شما واقع در خیابان ولیعصر

جهت اطلاع ابلاغ می گردد.

نام و نام خانوادگی گیرنده ابلاغ: سید علی محمد حسینی

نسبت گیرنده به مالک: فرزند

تاریخ ابلاغ: ۱۳۸۴/۰۴/۲۰

نام و نام خانوادگی صادر ابلاغ: سید علی محمد حسینی

رایر خواهان: کمیسیون ماده همد

امیر داداشیور

مسئول کمیسیون ماده همد

شهرداری قزوین
سیستم یکپارچه شهرسازی
لایحه کمیسیون ماده صد

کتاب نویسنده : ۳-۱۳-۱۱۶-۱۹-۱-۰-۰-۰
شماره درخواست : ۷۹۱۳۰۱
شماره :
تاریخ :

با سلام و احترام لایحه تنظیمی، با مشخصات ذیل جهت طرح در کمیسیون ماده صد ایفاد می گردد.

	محلہ محلہ		آڈیٹ نمبر 00000000		محلہ محلہ		آڈیٹ نمبر 00000000	
	شہری شہری		نوع سند سند ملکی		کالونی کالونی		شمارہ 1999-1999	
	مستند ملک 2.72		تاریخ 1999-1999		تاریخ 1999-1999		تاریخ 1999-1999	
	مستند ملک 5		تاریخ 1999-1999		تاریخ 1999-1999		تاریخ 1999-1999	

تخلفات شهرداری		کاربری محاز		عنوان
تاریخ بازدهی ملک : ۱۴۰۲/۰۱/۰۴	مساحت	کاربری فعلی	پارکینگ مسکونی	تبدیل از
سال تحف	طبقه وقوع	به انباری مسکونی	---	احداث محاز در سطح
۱۴۰۰	طبقه همکف	پارکینگ مسکونی	---	تبدیل از
۱۴۰۰	طبقه همکف	به مسکونی	راه پله و آسانسور	تبدیل از
۱۴۰۰	طبقه اول	مسکونی	---	احداث محاز بر سطح
۱۴۰۰	طبقه اول	به مسکونی	---	تبدیل از
۱۴۰۰	طبقه اول	مسکونی	---	احداث محاز بر سطح
۱۴۰۰	طبقه دوم	به مسکونی	راه پله و آسانسور	تبدیل از
۱۴۰۰	طبقه دوم	مسکونی	---	احداث محاز بر سطح
۱۴۰۰	طبقه سوم	به مسکونی	---	تبدیل از
۱۴۰۰	طبقه سوم	مسکونی	---	احداث محاز بر سطح
۱۴۰۰	طبقه سوم	به مسکونی	---	تبدیل از
۱۴۰۰	طبقه چهارم	مسکونی	---	احداث محاز بر سطح
۱۴۰۰	طبقه چهارم	به مسکونی	---	تبدیل از
۱۴۰۰	طبقه چهارم	مسکونی	---	احداث محاز بر سطح
۱۴۰۰	طبقه پنجم	راه پله	---	بنای محاز بر محاور
۱۴۰۰	طبقه پنجم	اتفاک آسانسور	---	بنای محاز بر محاور

در توضیحات جدول فوق بر اساس گروهی نسبتی به شماره ۲/۱۶۰/۲۵۵۴ مورخه ۱۶۰۲/۹/۱۶ توسط مالک تنظیم گردیده است. پلاک فوق در مرحله بهره برداری میباشد. لازم به توضیح است درخواست خرید و فروش ملک در این مرحله امکان ندارد. مالک اقدام به اجابت نکرد، محضر در وقت ۹۴ مالک اقدام به اجابت نکرد، محضر اقدام نموده است. بر اینک ها در مرحله باطلان قرار بر سر.

[illegible][illegible][illegible]

کد نویسی : ۳-۱۳-۱۱۶-۱۹-۱-۰-۰-۰
شماره درخواست : ۳۹۱۳-۱
شماره :
تاریخ :

شهرداری قزوین
سیستم یکپارچه شهرسازی
لایحه کمیسیون ماده صد



۲ ساقه

[illegible]

گزارش همایش نظار	فی ۰۰۰۰/۰۹/۰۹/۱۳۹۰/۱۳۹۰/۱۳۹۰	شاهی	نقارند	روایت بر گریز افشار	روایت شده
فره استخوانک یا	نقارند	کسری راز کینک	نقارند	روایت از تاریخ هکند و طبیعت	روایت شده
روایت بر	روایت شده	درد و یاد از دگر	نارند	نقارند	نقارند
رایک د سانشمن	روایت شده	پایانه راز	نارند	اویامان نقاشی ساخمان در مقابل حریق	روایت شده

نام و امضاء مامور بازدید کننده فنی

نام و امضاء مسئول شهرسازی

نام و امضاء مدیر منطقه

قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸)

ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاه ها موظفند در موقع دریافت تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتبا به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصاب های مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده ۵ به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید.

کمیسیون ماده ۵ حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می نماید.

تبصره ۱- رعایت حد نصاب های تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حد نصاب ها، ضوابط، آیین نامه ها و دستورالعمل های مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل در تهیه و تأیید کلیه نقشه های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداری ها الزامی است:

✓ مواد ۱۴ و ۱۵ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

✓ قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و

سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱

✓ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن

✓ ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن

تبصره ۲- در مورد اراضی دولتی مطابق تبصره ۱ ماده ۱۱ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۳- در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف ۲۵٪ و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا ۲۵٪ از باقیمانده اراضی را دریافت می نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را

براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید. تبصره ۴- کلیه اراضی حاصل از تبصره ۳ و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵- هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی جرم تلقی شده و متخلفین طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

ماده ۱۱۰ قانون شهرداری

نسبت به زمین یا بناهای مخروبه و غیرمناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافی با پاکی و پاکیزگی و زیبایی شهر و یا موازین شهرسازی باشد شهردار با تصویب شورای شهر می تواند به مالک اخطار کند منتها ظرف ۲ ماه به ایجاد نرده یا دیوار و یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب شورای شهر باشد اقدام کند اگر مالک مسامحه یا امتناع کرد شهرداری می تواند به منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب شورا در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را به اضافه ۱۰٪ از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت نماید. در این مورد صورت حساب شهرداری بدواً به مالک ابلاغ میشود در صورتی که مالک ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب شهرداری اعتراض نکرد صورت حساب قطعی تلقی می شود و هرگاه مالک ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد موضوع به کمیسیون ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد.

صورت حساب هایی که مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم الاجرا بوده و اجرای ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا نسبت به وصول طلب شهرداری اجرائیه صادر و به مورد اجرا بگذارد.

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر (مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴)

ماده ۱ - محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجراء می باشد. شهرداری ها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیر بنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده ۲ - حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل ها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح های جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشد) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

مهلت شروع و اتمام عملیات ساختمانی

تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی

در پروانه های ساختمانی که از طرف شهرداری ها صادر می شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است، قید گردد و کسانی که در میدان ها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان سازی می کنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه ها ساختمان خود را به اتمام برسانند و در صورتی که تا دو سال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم ناتمام بگذارند، عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد عوارض به دو برابر مآخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴٪ در سال بالغ گردد. ابنیۀ ناتمام که از طرف مقامات قضایی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود.

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها (مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹)

ماده واحده - کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات، سازمان ها، نهادها، شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آن ها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می باشند در طرح های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آن ها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه ها اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوقی) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرک ها و حریم استحفاظی آن ها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بها یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل ۵ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۵ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می نماید هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ۵ سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

(مطابق قانون اصلاح تبصره ۱ ماده واحده - مهلت های ده ساله مذکور در تبصره ۱ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، مصوب ۱۳۶۷، به پنج سال کاهش می یابد.) مصوب ۱۳۸۰/۰۱/۲۹

تبصره ۴- در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح های نوسازی و بهسازی شهری به طور رایگان دریافت نمایند.

قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد حد نصاب های فنی، اقتصادی (مصوب سال ۸۵ و اصلاحات بعدی آن)

ماده ۱- وزارت جهاد کشاورزی موظف است به منظور ارتقاء بهره وری عوامل تولید، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی (اعم از باغ ها، نهالستان ها، اراضی زیرکشت، آبی، دیم و آیش آنها) حداکثر ظرف مدت شش ماه از تصویب این قانون، حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی را براساس شرایط اقلیمی، الگوی کشت، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب و خاک تعیین و جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

هیأت وزیران نیز موظف است حداکثر ظرف مدت سه ماه حد نصاب فنی، اقتصادی پیشنهادی را بررسی و تصویب نماید.

تبصره- در صورت تغییر شرایط و ضوابط مذکور جهت تعیین حد نصاب، دولت می تواند با پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و رعایت مفاد این قانون نصاب های تعیین شده را تغییر دهد.

ماده ۲- تفکیک و افراز اراضی مذکور به قطعات کمتر از حد نصاب ممنوع است. ارائه هرگونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی مجاز نخواهد بود. برای این گونه اراضی در صورت تقاضا، سند مشاعی صادر و نقل و انتقال اسناد به طور مشاعی بلامانع است.

ماده ۳- دولت و سایر دستگاه های ذیربط موظفند به منظور تشویق مالکین اراضی کشاورزی (که میزان مالکیت آنان کم تر از حد نصاب فنی، اقتصادی می باشد) به تجمیع و یکپارچه سازی آن اراضی به مساحت های درحد نصاب های تعیین شده و بالاتر، نسبت به اعطاء امتیازات و تسهیلات ویژه از قبیل: مالی، اعتباری، حقوقی، بازرگانی، فنی و ساخت زیربنای تولیدی و پرداخت یارانه های حمایتی مورد نیاز اقدام نماید.

ماده ۴- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است برای اراضی بهره برداران کشاورزی (مالک یا مالکین اراضی کمتر از حد نصاب فنی، اقتصادی) که در اثر عمل تجمیع قطعات مجاور به صورت واحد درآمده، به درخواست مالک یا مالکین با ترسیم نقشه تجمیعی و مقررات ثبت از نظر حفظ حقوق اشخاص بدون أخذ هرگونه وجهی (مالیات، عوارض و حقوق دولتی) سند مالکیت صادر نماید.

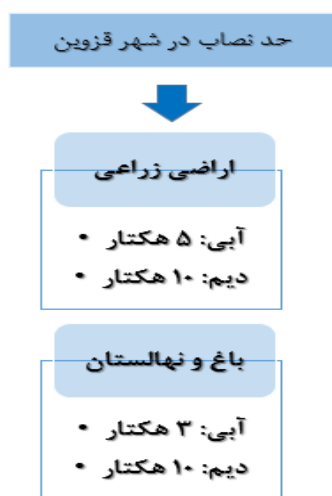
تقلیل درآمد متصوره در این ماده با کاهش هزینه های دولت در امر تولید از قبیل کاهش مصرف آب، انرژی، نیروی انسانی، ماشین آلات و نهاده های کشاورزی و نیز استفاده بهینه از آنها و افزایش تولید ناشی از یکپارچه سازی اراضی که مآلاً به کاهش هزینه های عمومی می انجامد، جبران می گردد.

ماده ۵ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است نقشه یکپارچه شده اراضی خرده مالکین را که به صورت پراکنده مورد بهره برداری قرار می گیرد پس از معاوضه و یا خرید و فروش توسط مالکین، ترسیم و صورتمجلس حاوی

حدود و ثغور و مساحت و سهام مالکین قطعه مزبور را با تأیید آنها و نماینده وزارت جهاد کشاورزی تنظیم کند و بدون پرداخت مالیات و هزینه‌های ثبتی و حقوق دولتی توسط مالکین، طبق صورتمجلس تنظیمی و با رعایت مقررات ثبتی از جهت حفظ حقوق اشخاص سند مالکیت صادر نماید.

تقلیل درآمد متصوره در این ماده با کاهش هزینه‌های دولت در امر تولید از قبیل کاهش مصرف آب، انرژی، نیروی انسانی، ماشین‌آلات و نهاده‌های کشاورزی و نیز استفاده بهینه از آنها و افزایش تولید ناشی از یکپارچه سازی اراضی که مآلاً به کاهش هزینه‌های عمومی می‌انجامد، جبران می‌گردد.

ماده ۶ - وزارت جهاد کشاورزی موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، آئین‌نامه اجرائی این قانون را تهیه و پس از تصویب هیأت وزیران به مورد اجراء گذارد.



بخشنامه شماره ۲۸۹: (به پیوست)

موضوع حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی (زراعی و باغی)

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری های مسکونی (مصوب ۱۳۸۱/۰۵/۰۶)

ماده ۱- از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکت های تعاونی مسکن اعم از شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونی های مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده قانونی شهرها، شهرک ها و شهرهای جدید موقوف به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد ۳ و ۴ این قانون می باشد.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واگذار کننده زمین اعم از سازمان ها، نهادها و دستگاه های دولتی و غیر دولتی موظفند قبل از هرگونه نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند.

اعتبار این گواهی حداکثر ۲ سال از تاریخ صدور می باشد.

ماده ۳- کاربری، ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال یا واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده قانونی شهرها باید از طریق شهرداری مربوط و بر اساس طرحهای مصوب توسعه شهری به طور کتبی اعلام و گواهی شده باشد.

ماده ۴- هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده قانونی شهرها اعم از داخل و یا خارج از حریم شهرها به جز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرک هایی که طبق مقررات و بر اساس طرح های مصوب احداث شده یا می شوند ممنوع می باشد.

احراز وقوع زمین موردنظر در داخل شهرهای جدید و شهرک های مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد.

ماده ۵- ادارات ثبت اسناد املاک موظف اند تأییدیه های زیر را در مورد تهیه نقشه های تفکیکی اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک به شرح زیر اخذ نمایند:

الف - تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده قانونی شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرح های جامع و هادی شهری از شهرداری های مربوط

ب - تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح های جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن از سازمان مسکن و شهرسازی استان

تبصره- در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه های مربوط به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی تفکیک، افزاز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمین های موضوع این قانون بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیأت مدیره مدیره شرکت تعاونی ذیربط، مسئول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری ها، دولت و اعضای شرکت های تعاونی مسکن می باشند

ماده ۷- مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم گیری کنند و به هر نحو ساخت و سازهای غیر قانونی و برخلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا مؤثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند طبق این قانون متخلف محسوب می شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد

ماده ۸- کلیه سازمان ها، مؤسسات و شرکت های تأمین کننده خدمات آب، برق، گاز و تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمان ها را برحسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر

ساختمانی گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسؤول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری تأمین و واگذار نمایند.

واگذاری خطوط و انشعاب اینگونه خدمات به واحدهای مسکونی و صنفی و هرگونه بنایی که به طور غیر مجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرح های مصوب احداث شده ممنوع می باشد.

ماده ۹ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جرائد و سایر رسانه ها ابلاغ نماید، قبل از درج هرنوع آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوزهای صادر شده توسط مراجع موضوع ماده ۵ این قانون را حسب مورد از آگهی دهنده درخواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط) را درخصوص بلامانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند.

قانون پیش فروش ساختمان (مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲)

هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) درآید از نظر مقررات این قانون «قرارداد پیش فروش ساختمان» محسوب می شود.

شهرداری ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

قانون تسهیل در نقل و انتقال (مصوب ۱۳۸۵/۰۵/۲۴)

ماده ۱- دفاتر اسناد رسمی موظف اند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند :

الف- گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره ۸ ماده ۱۰۰ اصلاحی قانون شهرداری درمورد املاک مشمول قانون مذکور

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات، منتقل‌الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع تبصره ماده ۱ مطلع سازند در این صورت طرفین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال متضامناً مسؤول پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی و بدهی های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند، طبق قوانین محقق و مسلم بوده می‌باشند.

قانون تملک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶)

مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک.

ماده ۲- قسمت‌های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل‌پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌ها مشترک محسوب می‌شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ۶- چنانچه قراردادی بین مالکان یک ساختمان وجود نداشته باشد، تمامی تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت‌ها مشترک به اکثریت آراء مالکانی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند.

ماده ۹- هر یک از مالکین می‌تواند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی عملیاتی را که برای استفاده بهتری از قسمت اختصاصی خود مفید می‌داند انجام دهد. هیچ یک از مالکین حق ندارند بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییراتی در محل یا شکل در یا سردر یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئی و منظر باشد بدهند.

دستورالعمل تفکیک آپارتمان

بند ۲- تفکیک آپارتمان‌ها براساس گواهی پایانکار آپارتمان‌ها انجام می‌گیرد. در صورتی که گواهی مذکور با وضع محل منطبق باشد قید مدت اعتبار در گواهی و انقضای مدت آن مانع عملیات تفکیکی نخواهد بود.

بند ۵- حیاط، حیاط خلوت، درز انقطاع، محل عبور کانال کولر و لوله بخاری داخل فضای آپارتمان جزء مشاعات محسوب است و مساحت آن‌ها جزء مساحت آپارتمان اختصاصی محاسبه نمی‌شود و در بخش مشاعات ذکر می‌گردد.

بند ۶- دیوار فاصل بناء مفروز با مشاعات جزء بنای مفروز محسوب می‌شود.

بند ۷- در ساختمان‌هایی که دیوار فاصل آن‌ها طبق سوابق ثبتی مشترک است و بعداً در اثر تخریب و نوسازی هر ساختمان تبدیل به یک مجموعه از آپارتمان‌ها گردیده و برای هر مجموعه دیوار جداگانه احداث شده در صورت عدم

دسترسی به مالک مجاور جهت اصلاح حدفاصل با احراز عدم تجاوز به یکدیگر و تضييع حق می توان فاصل مزبور را طبق وضع موجود با توضیح به اینکه سوابق ثبتی یا سند مالکیت دیوار مشترک بوده تعریف نمود.

قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶)

ماده ۲۲ - همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

فراز ۳ بخشنامه ۳۸۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی

در مورد تفکیک چند ساختمان که مجزا از هم در یک قطعه زمین احداث گردیده چنانچه بر گواهی پایان کار این ساختمان ها دارای مشترکات از قبیل (انباری ، راهروها ، تابلوی آب و برق ، مراکز حرارتی و برودتی و تهویه و غیره) باشند و یا اینکه شهرداری در گواهی صادره عرصه را قابل تفکیک نداند، ادارات ثبت بایستی فقط نسبت به تفکیک اعیان ساختمان ها با رعایت ضوابط مقرر در قانون تملک آپارتمان ها اقدام نمایند و در مواردی که از این قبیل ساختمان ها براساس گواهی پایان کار دارای مشترکات نباشند ادارات ثبت رأساً نسبت به تفکیک عرصه و اعیان اقدام خواهند نمود.

برخی از تعاریف شهرسازی

- آماده سازی زمین

به مجموعه ای از فعالیت های ضروری و هماهنگی گفته می شود که برای احداث واحدهای مسکونی و تأسیسات شهری و رفع نیازهای عمومی در اراضی صورت می گیرد و عمدتاً بنا بر ضرورت شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه های عبور و مرور و شبکه های تأسیسات شهری است .

- اراضی شهری

به زمین هایی اطلاق می گردد که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک ها قرار گرفته باشند.

- تأسیسات شهری

عبارت است از شبکه های خدمات زیربنایی از قبیل آب آشامیدنی، آبیاری، برق گاز، تلفن، فاضلاب و سایر تجهیزات مربوط که به منظور تأمین نیازهای اولیه ساکنان احداث می شوند .

- تفکیک

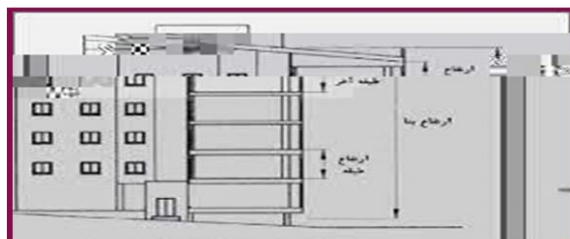
عبارت است از تقسیم قطعه زمینی با یک پلاک ثبتی به دو یا چند قطعه کوچک تر به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر جز حاصل را بطور مجزا تملک کرد.

- تجمیع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی کرد.

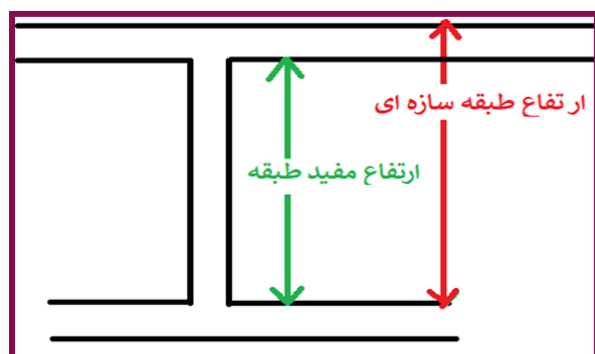
- ارتفاع بنا

عبارت است از فاصله بالاترین حد یک ساختمان تا کف تعیین شده بر اساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.



- ارتفاع مفید

عبارت است از فاصله کف تمام شده تمام یا قسمتی از دو طبقه تا پایین ترین حد ساخت و ساز سقف همان طبقه



- تراکم ساختمانی

عبارت است از نسبت درصد سطح زیربنای کل ساختمان به سطح قطعه زمین مورد ساخت.

- تعمیرات اساسی

به هرگونه تعمیری که منجر به تعویض سقف و یا ستون ها شود و اینگونه تعمیرات نیاز به مجوز شهرداری دارند.

- سطح زیر بنا

سطحی از یک قطعه زمین است که به وسیله ساختمان یا بنایی اشغال شده باشد.

- کاربری

تعیین نوع بهره برداری از زمین را کاربری می گویند.

- مشاعات

سطوحی از قطعه زمین و یا قسمت هایی از سطح زیربنا است که بصورت مشترک بوسیله ساکنان دو یا چند واحد مسکونی استفاده شود.

- تراکم مسکونی

تراکم مسکونی نتیجه محاسبه تعداد جمعیت ساکن در اراضی مسکونی یک شهر بر حسب هکتار است.

- تراکم مسکونی خالص

عبارت است از محاسبه نسبت میان ساکنان شهر و مساحت زمین که به واحد های مسکونی ، اختصاص یافته است.

بر حسب واحد سطح (هکتار)

- تراکم مسکونی ناخالص

تراکم مسکونی ناخالص عبارت است از محاسبه نسبت تعداد جمعیت ساکن در هر ناحیه به سطح کل اراضی مسکونی.

- بالکن

سطح سرپوشیده ای در طبقه ساختمانی که حداقل یک طرف آن باز بوده و جز اتاق ها نباشد.

- بالکن تجاری

کلیه سطوحی که در زیر بنای تجاری واقع شده است و راه دسترسی آن صرفا از داخل تجاری باشد اطلاق می گردد از این گونه فضاها نباید بصورت تجاری استفاده شود. همچنین سطوحی که سقف کاذب و صرفا جهت کاهش ارتفاع واحد تجاری باشد مشروط به اینکه راه دسترسی به آن وجود نداشته باشد به عنوان بالکن محسوب نمی گردد.

- خرپشته (بام پشته)

اتاق یا فضایی به ارتفاع ۳ متر و مساحتی کمتر از یک سوم مساحت بام که روی بام احداث می گردد.

- بنا

فضاهای محدود بین دیوار و پنجره که به منظور سکونت انسان، سر پناه، محل نگهداری حیوانات و اموال، طراحی و ساخته و استفاده شود.

- زیر بنای مفید آپارتمان

هر قسمت از بنای یک ملک که دارای مالکیت مستقلی باشد یک واحد آپارتمانی محسوب می گردد. (وقتی درب آپارتمان باز می شود و وارد آن می شوید دارای استقلال باشد).

در آپارتمان های تفکیکی زیر بنای مفید در سند قید می گردد.

تفکیک ملک به آپارتمان های مجزا طبق صورتمجلس تفکیکی (ارائه شده از طریق اداره ثبت اسناد و املاک) انجام می شود و هر آپارتمان دارای درب ورودی مجزا و تسهیلات (سرویس و...) مشترکات می باشد تعداد و متراژ آپارتمان ها شامل زیر بنا و مساحت مشترکات در صورتمجلس قید می گردد.

- آپارتمان ها دارای زیر بنای مشترک نیز هستند.
- مشترکات عبارتند از: انباری ها، تأسیسات، پارکینگ، راه پله، راهرو، حیاط و...
- اگر در اسناد آپارتمان مساحت سهم پارکینگ، زیر زمین و انباری برای هر آپارتمان مشخص شده باشد همان مساحت منظور می شود در غیر اینصورت همه مشترکات به نسبت تعداد آپارتمان بین آنها تقسیم می گردد.
- حیاط و فضای باز آپارتمان ها در زمین های شمالی یا غربی بین همه آپارتمان ها مشترک است و بابت سهم العرصه آپارتمان ها در سند منظور شده است. اما در بعضی آپارتمان ها مخصوصا زمین های جنوبی و شرقی که ساختمان در حاشیه خیابان قرار می گیرد و به جز ساکنین همکف بقیه دسترسی به حیاط را ندارند ممکن است مساحت حیاط به مساحت سهم العرصه آپارتمانی که اختصاصا از حیاط استفاده می کنند اضافه شوند.

نکاتی در خصوص تفکیک و افراز:

- در افراز رای صادر می شود؛ ولی در تفکیک صورت جلسه تفکیکی .
- اگر مالکین متعدد باشند، در تفکیک سهم تمامی در حالت مشاع حفظ می شود. اما در افراز فقط سهم خواهان جدا می شود و بقیه ملک مشاع باقی می ماند.
- در صورتی که بر تفکیک اعتراض شود، موضوع اعتراض در اداره ثبت رسیدگی می شود. اما اگر بر افراز اعتراض شود در دادگاه رسیدگی می شود.

حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق

هیات وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۱/۳۰ بنا به پیشنهاد شماره ۹۳/۱۷۸۱۴/۳۰/۱۰۰ مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۰ وزارت نیرو و به استناد تبصره ۲ ماده ۱۸ قانون سازمان برق ایران (مصوب ۱۳۴۶) حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق را به شرح زیر تصویب کرد:

حریم خطوط هوایی انتقال و توزیع نیروی برق

ماده ۱- در این تصویب نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح به کار می روند:

الف-خط برق: مجموعه ای از تجهیزات و متعلقات نظیر پایه، دکل، هادی، مقره و کابل که به منظور انتقال و توزیع نیروی برق مورد استفاده قرار می گیرد.

ب- محور خط: خط فرضی رابط بین مرکز پایه ها در طول خطوط هوایی و در کابل های زمینی و زیر سطح آب در طول خط.

ج- مسیر خط: نواری در طول خطوط برق، که در خطوط هوایی حاصل از تصویر های جانبی خط بر روی زمین و در کابل های زمینی و زیر سطح آب منطبق با عرض مستحده مربوطه است.

د- حریم: حریم خطوط نیروی برق به دو نوع زمینی و هوایی تقسیم می شود:

➤ حریم زمینی: دو نوار در طرفین مسیر خط و متصل به آن از سطح زمین که عرض هریک از این دو نوار در این تصویب نامه تعیین شده است.

➤ حریم هوایی: نقاطی در هوا در امتداد هادی و به شکل مستطیل، ناشی از اعمال حریم های افقی و عمودی به شرح زیر که هادی جریان برق در مرکز آن قرار می گیرد:

• ۱-۲ حریم عمودی: فاصله عمودی در هوا از طرفین هادی جریان برق در راستای قائم که در این تصویب نامه تعیین شده است.

• ۲-۲ حریم افقی: فاصله افقی در هوا از طرفین هادی جریان برق در راستای افق که در این تصویب نامه تعیین شده است.

ه- ردیف ولتاژ: ولتاژ اسمی خطوط نیروی برق

و- خط فشار ضعیف: خطی که دارای ولتاژ کمتر از یک هزار ولت است.

ز- خط فشار متوسط: خطی که دارای ولتاژ یک هزار ولت تا شصت و سه هزار ولت است.

ح- خط فشار قوی: خطی که دارای ولتاژ شصت و سه هزار ولت و بالاتر است.

ماده ۲- حریم خطوط هوایی برق با توجه به ردیف ولتاژهای مختلف به شرح زیر تعیین می شود:

طبق نامه شماره گ/۱۷۷۰۰/۴۹/۰۰۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۲ ارسالی از شرکت گاز استان قزوین، ضوابط و مقررات حرائم

تأسیسات گازرسانی، مندرج در دفترچه مقررات حریم خطوط لوله گاز ایران مصوب سال ۱۳۹۳ به شرح ذیل می باشد:

رعایت فواصل به شرح جدول ذیل از جداره لوله گاز در موقعیت اجرایی از طرف افراد حقیقی و حقوقی از جمله آبفا،

برق، مخابرات، شهرداری و ... لازم الاجرا می باشد.

حریم خطوط تغذیه و شبکه های توزیع گاز در محدوده شهرها ، شهرک ها و روستاها

ردیف	شرح	حداقل فاصله در مسیرهای موازی	حداقل فاصله در مسیرهای متقاطع	ملاحظات
۱	از جداره کابل های زیرزمینی برق			
۱-۱	ولتاژ : ۲۲۰-۳۸۰ ولت	* ۱ متر	* ۵۰ سانتی متر	*در موارد خاص و با تشخیص کارشناسان شرکت ملی گاز/شرکت های گاز استانی این فاصله با در نظر گرفتن تمهیدات لازم و حفاظت فیزیکی تا ۵۰ سانتی متر قابل کاهش خواهد بود. *استفاده از سازه مناسب بتونی (slab) طبق نقشه استاندارد و رعایت موارد ایمنی ضروری است.
۲-۱	ولتاژ : ۲۰-۶۳ کیلو ولت	* ۱ متر	* ۱ متر	*در موارد خاص و با تشخیص کارشناسان شرکت ملی گاز /شرکت های گاز استانی و با استفاده از سازه مناسب بتونی (slab) طبق نقشه استاندارد بین کابل و لوله فلزی در محل تقاطع این فاصله تا ۵۰ سانتی متر قابل کاهش خواهد بود. **استفاده از سازه مناسب بتونی (slab) طبق نقشه استاندارد و رعایت موارد ایمنی ضروری است.
۳-۱	ولتاژ : ۱۳۲ کیلو ولت	* ۲ متر	* ۵/۱ متر	*استفاده از سازه مناسب بتونی (slab) طبق نقشه استاندارد و رعایت موارد ایمنی ضروری است.

۲	از پایه دکلها و تیرهای برق و خطوط هوایی انتقال نیرو		
۱-۲	ولتاژ: ۳۸۰-۲۲۰ ولت	۱ متر	در تمامی موارد ، تمهیدات لازم جهت حذف جریان القایی AC در زمان اجرا و بهره برداری ضروری می باشد.
۲-۲	ولتاژ: ۲۰ کیلو ولت	۲ متر	*از جدار لوله
۳-۲	ولتاژ: ۶۳ کیلو ولت	۳ متر	
۴-۲	از پستهای برق ۲۰ کیلو ولت	* ۲ متر	با رعایت باندینگ در فواصل مورد نیاز برای خطوط فلزی گاز *در تقاطع خطوط پلی اتیلن با لوله های حامل مواد قابل اشتعال رعایت فاصله یک متر ضروری است.
۳	از جدار لوله های فلزی مدفون آب و فاضلاب و لوله های حامل مایعات سوختی که دارای سیستم حفاظت از زنگ می باشد.	۱ متر	
۴	از جدار لوله های غیرفلزی مدفون آب و فاضلاب با قطر ۱۰ اینچ و بالاتر	۱ متر	*با رعایت موارد ایمنی و استفاده از سازه مناسب بتونی (Slab) طبق نقشه استاندارد
۵	از جدار لوله های غیرفلزی مدفون آب و فاضلاب با قطر کمتر از ۱۰ اینچ	۵۰ سانتی متر	*با رعایت موارد ایمنی و استفاده از سازه مناسب بتونی (Slab) طبق نقشه استاندارد در موارد خاص در صورت محدودیت مکانی با نظر کارشناسان شرکت ملی گاز / شرکت های گاز استانی تا ۳۵ سانتی متر قابل کاهش خواهد بود.
۶	از دیواره بیرونی حوضچه ها و چاههای آب و فاضلاب	۴۰ سانتی متر	در موارد خاص با نظر کارشناسان شرکت ملی گاز و رعایت تدابیر لازم از جمله تقویت طوقه چینی ، حداقل فاصله تا ۲۰ سانتی متر قابل کاهش خواهد بود.
۷	از جوی های آب و آگوهای جمع آوری آبهای سطحی (از کف)	۴۰ سانتی متر	در مورد آگوی اصلی و عمیق که بعضا در زمان احداث و قالب بندی امکان آسیب رسانی به لوله گاز و خاک سرنندی اطراف آن را دارد رعایت نکات عملیاتی و ایمنی برای لوله گاز الزامی است.

۸	از کابلها و تاسیسات مخابراتی		
۱-۸	از کابلهای زیرزمینی مخابرات (غیر از کابلهای فیبر نوری)	۴۰ سانتی متر	در موارد خاص با نظر کارشناسان شرکت ملی گاز تا ۲۵ سانتی متر قابل کاهش خواهد بود.
۲-۸	از کابلهای فیبر نوری با جدار لوله های غلافی که دارای چندین رشته کابل زیرزمینی می باشد.	۶۰ سانتی متر	۴۰ سانتی متر
۳-۸	جعبه های مخابرات	۲ متر	
۹	از مستحدثات	* ۱ متر	- *برای لوله گاز حداکثر تا قطر ۸" صادق است در موارد خاص و قطر بالاتر از ۸" این فاصله بر طبق نظر شرکت ملی گاز / شرکت های گاز استانی با رعایت نکات ایمنی تعیین می گردد.
۱۰	حریم علمکهای گاز	علمکهای	-
		تلفن	-
		علمکهای برق	-
۱۱	درختکاری	۲/۱ متر	- کاشت هرگونه درخت در فاصله کمتر از ۲/۱ متر از جداره لوله گاز ، ممنوع می باشد.

حریم لوله نفت

بررسی خطوط نفتی نشان می‌دهد که ۲ خط لوله به قطرهای ۱۶ و ۶ اینچ از مرکز شهر قزوین عبور نموده‌اند. این خطوط از مراکز انبار نفت قزوین در جاده آبیگ به سمت شمال امتداد یافته و در شمال جاده نجف‌آباد به سمت شهر تغییر مسیر می‌دهند.

لوله ۱۶ اینچ، در حال حاضر فعال بوده و فراورده‌های نفتی را از انبارهای نفت قزوین به سمت شمال کشور انتقال می‌دهد. خط لوله ۶ اینچ علی‌رغم فعال نبودن، دارای قابلیت استفاده در شرایط اضطراری است. این لوله در گذشته نقش انتقال فراورده‌های نفتی به سمت رشت را بر عهده داشته است که با ایجاد خط لوله ۱۶ اینچ استفاده از آن مسکوت گذاشته شده است.

در جدول زیر حریم خطوط انتقال نفت قزوین ذکر شده است.

حریم در جهت انتقال فراورده نفت		قطر لوله (اینچ)
چپ	راست	
۳ متر	۵ متر	۶
۳ متر	۵ متر	۱۶

مراجع تغییر در ضوابط و مقررات شهرسازی

✓ هرگونه تغییر در ضوابط و مقررات شهرسازی که در داخل محدوده شهر مورد درخواست می باشد در

کمیسیون ماده ۵ طرح و اتخاذ تصمیم می گردد.

✓ هرگونه تغییر و تعیین کاربری در اراضی خارج از محدوده شهر در کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی،

عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست، کمیسیون تبصره یک ماده یک امور اراضی طرح و

اتخاذ تصمیم می گردد.

قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

ماده ۱- برای هماهنگ کردن برنامه های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم، همچنین به منظور اعتلای هنرمعماری ایران و رعایت سبک های مختلف معماری سنتی و ملی ارائه ضوابط و جنبه های اصیل آن با درنظر گرفتن روش های نوین علمی و فنی و درنتیجه یافتن شیوه های اصولی و مناسب ساختمان درمناطق مختلف کشور باتوجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی، شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تأسیس می شود.

ماده ۲- وظایف شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر است:

- ۱ - بررسی پیشنهاد های لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیأت وزیران
- ۲- اظهار نظر نسبت به پیشنهادها و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح های جامع شهری که شامل منطقه بندی، نحوه استفاده از زمین، تعیین مناطق صنعتی بازرگانی اداری، مسکونی، تأسیسات عمومی، فضای سبز و سایر نیازمندی های عمومی شهر می باشد.
- ۳ - بررسی و تصویب نهایی طرح های جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه های تفصیلی
- ۴- تصویب معیارها و ضوابط و آیین نامه های شهرسازی

ماده ۳ - اعضای شورایعالی شهرسازی و معماری ایران عبارتند از :

- وزیر مسکن و شهرسازی
- وزیر کشور
- وزیر صنایع
- وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی
- وزیر نیرو
- وزیر کشاورزی
- وزیر دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح
- وزیر جهاد کشاورزی
- وزیر سازمان برنامه و بودجه
- رئیس سازمان حفاظت محیط زیست
- وزیر راه و ترابری
- یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس بعنوان ناظر در جلسات شورایعالی شهرسازی و معماری شرکت خواهد کرد.

اعضای دارای حق رأی عبارتند از :

- ۱- معاون عمرانی استاندار
 - ۲- مدیر کل اداره راه و شهرسازی استان
 - ۳- شهردار شهر
 - ۴- مدیرکل میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری
 - ۵- رئیس سازمان جهاد کشاورزی
- تبصره ۱- در مورد بررسی طرح های جامع شهری و تغییرات آن ها نظرات استاندار و شورای شهرستان و شورای شهر و شهردار و کارشناسان ذیصلاحیت کسب و مورد استفاده قرار خواهد گرفت.
- تبصره ۲- جلسات شورا با حضور اکثریت اعضا رسمیت خواهد داشت و تصمیمات شورا با حداقل ۶ رأی معتبر خواهد بود.
- تبصره ۳- در صورتی که هر یک از اعضا شورا نتواند شخصا در هریک از جلسات شورا شرکت کند یکی از معاونان خود را به شورا اعزام خواهد داشت.

ماده ۴- وزارت مسکن و شهرسازی به جای دبیرخانه شورایعالی شهرسازی در تشکیلات خود واحدی ایجاد می کند که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری آن وزارت وظایف زیر را انجام دهد:

۱- بررسی و اظهارنظر در مورد طرح های جامع شهری از طریق کمیته های فنی که اعضاء آن به انتخاب اعضای شورایعالی شهرسازی و مؤسسات ذیربط تعیین می شوند.

۲- تهیه معیارها و ضوابط و آیین نامه های شهرسازی

۳- نظارت در تهیه طرح های جامع و تفصیلی و جلب نظر شورای شهر و شهرداری مربوط در حین تهیه طرح های تفصیلی

۴- نظارت در اجرای مراحل مختلف طرح های تفصیلی شهری

۵- ابلاغ مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به وزارتخانه ها و سازمان های مسئول و ارشاد و راهنمایی دستگاه های مربوط در مورد مسائل ناشی از اجرای طرح های جامع شهری.

۶- ایجاد یک مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری

۷- جمع آوری اطلاعات و آمار اقتصادی و اجتماعی و شهرسازی و معماری

۸- تشکیل نمایشگاه ها از کارهای مختلف معماری و شهرسازی با همکاری سازمان های مربوط و انجام مسابقات شهرسازی و معماری و تشکیل کنفرانس های لازم به منظور نیل به هدف های مذکور در این قانون.

(ماده واحده - ماده ۵ قانون تاسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۵۱/۱۲/۲۲ و تبصره اصلاحی آن مصوب ۶۵/۰۹/۲۵ به شرح زیر اصلاح می گردد.)

ماده ۵ - بررسی و تصویب طرح های تفصیلی شهری و تغییرات آن ها در هر استان به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار (در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضو یا شهردار و نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی ، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر ذیربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می شود.

تبصره ۱- بررسی های فنی این کمیسیون برعهده کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون متشکل از نمایندگان کمیسیون و مشاور طرح تفصیلی شهر می باشد.

تبصره ۲- دبیرخانه کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد.

تبصره ۳- در مورد شهر تهران معاونین ذیربط وزراء مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، جهاد کشاورزی و معاونین رؤسای سازمان های حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و شهردار تهران (رئیس کمیسیون) و همچنین رئیس شورای شهر تهران بدون حق رأی، اعضاء کمیسیون می باشند.

محل دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری تهران خواهد بود.

جلسات کمیسیون با حضوراكثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با چهار 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 های ذیربط شرکت خواهد نمود.

ماده ۶- در شهرهایی که دارای نقشه طرح جامع می باشند ثبت مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد، اقدام به تفکیک نماید.

و در مورد افراز دادگاه ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز رأساً اقدام خواهند نمود.

ماده ۷- شهرداری ها مکلف به اجرای مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران طبق مفاد ماده ۲ می باشند.

تبصره: در مورد ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرح های جامع و تفصیلی شهری موضوع ماده ۵ مراتب در شورایعالی شهرسازی مطرح و نظر شورایعالی قطعی و لازم الاجراء خواهد بود.

ماده ۸- کلیه سازمان های دولتی و وابسته مکلفند در صورت درخواست وزارت مسکن و شهرسازی هر نوع اطلاع مربوط به شهرسازی و معماری را در اختیار وزرات مذکور بگذارند.

ماده ۹- عقد قراردادهای مربوط به نقشه های جامع شهری با مهندسين مشاور و همچنین تهیه شرح وظیفه فنی برای تهیه طرح های مذکور موکول به کسب نظر از وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود

ماده ۱۰- آیین نامه اجرایی این قانون از طرف وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و پس از تأیید شورایعالی شهرسازی و معماری به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

وظایف و اختیارات کمیسیون ماده پنج

- بررسی و تصویب طرح های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر یک از شهرهای استان
- صورتجلسات در محل کمیسیون تنظیم و با رأی اکثریت اعضا مورد تصمیم گیری قرار می گیرد. بر اساس

ماده ۵۱ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور، صورتجلسات ظرف مدت حداکثر یک هفته توسط دبیرخانه، جهت استحضار اعضا ارسال و پس از گذشت سه هفته پس از ارسال در صورت عدم اعلام مغایرت اساسی توسط دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی، مدارک مهمور به مهر دبیرخانه برای ابلاغ توسط استاندار به شهرداری ها ارسال می گردد.

مفادی از آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور

مصوبه هیات وزیران مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ و (اصلاح شده مورخ ۸۴/۰۲/۱۹ شورایعالی)

❖ ماده ۴۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور

جلسات کمیسیون های ماده ۵ با حضور چهار نفر از اعضای اصلی رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن با ۴ رأی موافق مناط اعتبار خواهد بود.

تبصره ۱- در صورت عدم حضور استاندار، معاون عمرانی استاندار ریاست جلسه را به عهده خواهد داشت.

تبصره ۲- جلسات کمیسیون ماده ۵، طبق نظر استاندار در استانداری و یا اداره کل راه و شهرسازی استان تشکیل میشود.

تبصره ۳- به جهت ضرورت بررسی فنی و تخصصی، از مشاور تهیه کننده طرح جامع یا تفصیلی بدون حق رأی در جلسات کمیسیون ماده ۵ دعوت به عمل آید.

❖ ماده ۴۶ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور

دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ موظف است قبل از ارائه طرح های تفصیلی شهر به کمیسیون، به عضویت نمایندگان کمیته کار نسبت به انجام بررسی های کارشناسی و تخصصی از طریق دستگاه های عضو کمیسیون و دو نفر از

کارشناسان ذیصلاح به انتخاب کمیسیون و نماینده سازمان نظام مهندسی استان، اقدام نموده و نظر کمیته مذکور را به طور کتبی به کمیسیون ارائه نماید.

اعضای کمیته کار برای مدت ۲ سال به پیشنهاد رؤسای سازمان های عضو کمیسیون ماده ۵ و با ابلاغ رئیس کمیسیون منصوب خواهند شد.

❖ ماده ۴۹ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور

در بررسی تغییرات طرح تفصیلی باید کلیه ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی مورد توجه قرار گرفته باشد.

برای اثبات کفایت بررسی ها باید موارد زیر به جلسه توضیح داده شود:

- ۱- احراز ضرورت تغییر در طرح
- ۲- پیشنهاد زمین مناسب برای جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع در هماهنگی با طرح جامع، (چنانچه تغییر مربوط به کاربری های عمومی باشد).
- ۳- رعایت حقوق مکتسبه اشخاص
- ۴- نحوه تأمین خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری و امکان اصلاح و جابجایی شبکه های موجود.

مدت اعتبار کمیسیون ماده پنج :

مصوبات کمیسیون ماده ۵ تا تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی بعدی مطابق گردش کار مذکور دارای اعتبار می باشد و در صورت طرح مجدد در دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ مجدداً قابل بررسی و تجدید نظر خواهد بود.

تشکیل پرونده جهت ارسال به کمیسیون ماده پنج

نکات سند مالکیت:

- ✓ از ارسال پرونده هایی که فاقد سند شش دانگ رسمی است (زمین های قولنامه ای) خودداری شود.
- ✓ از ارسال پرونده های تغییر کاربری عمومی به مسکونی که اسناد آن مغایرت با قانون منع فروش مصوب ۸۱/۰۵/۰۶ مجلس شورای اسلامی است خودداری شود.
- نکته ۱ : در صورت انتقال سند از والدین به فرزندان یا بالعکس یا انتقال سند به ورثه، ارائه جریان ثبتی یا سند مادر ضروری است.
- نکته ۲ : در صورتی که سند برای قبل از سال ۸۱ باشد بدون نقل و انتقالات، مالک اقدام به اخذ سند تک برگي نموده اند اخذ جریان ثبتی یا ارائه سند مادر ضروری است.
- ✓ در صورت تنفیذ اختیار به وکیل برای تشکیل یا پیگیری پرونده ضروری است که فرد دارای وکالت نامه محضری رسمی باشد.
- ✓ اصل سند به رؤیت و تأیید کارشناس محترم منطقه برسد و یا ممهور به مهر برابر اصل باشد.
- ✓ در صورتی که اسناد چند برگي باشد ضروری است که از نقل و انتقالات هر شش دانگ اطمینان حاصل شود.
- ✓ اسناد مالکیت بایستی با اسناد هویتی انطباق داشته باشد.

ضرورت ارائه اسناد مالکیت (به پیوست)

برابر نامه شماره ۱۵۷۰۳/۳۲۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۳ مدیر کل دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران وزارت کشور و نامه شماره ۱۰۰/۶۹۶۴ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۰ مدیر کل راه و شهرسازی استان قزوین دریافت سند مالکیت رسمی شش دانگ به نام متقاضی در هنگام دریافت پرونده در کمیسیون ماده پنج الزامی می باشد.

ضرورت رعایت قانون منع فروش (به پیوست)

مطابق نامه شماره ۱۹/۷۴ مورخ ۱۳۸۶/۰۹/۲۵ اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین کاربری این دسته از اراضی قابل تغییر در کمیسیون ماده پنج نمی باشد و قبول تقاضای متضمن درخواست تغییر کاربری آنها توسط دبیرخانه های مربوط و طرح آن در جلسات کمیسیون ها و مراجع مذکور ممنوع می باشد.

بخشی از اهم نکات برای ارائه طرح پیشنهادی معماری جهت ارسال به کمیسیون ماده پنج:

- ✓ طرح ارائه شده فاقد هرگونه خط خوردگی یا غلط گیری باشد.
- ✓ توضیحات مسئول محترم کنترل نقشه منطقه مربوطه در کادر پائین جدول ارائه شود.
- ✓ طرح ارائه شده مطابق ضوابط مصوب (شیب رمپ، ارتفاع) باشد.
- ✓ رعایت تأمین پارکینگ در طرح ها لحاظ شود.
- ✓ در طراحی ساختمان های بلند مرتبه تأییدیه واحد کنترل نقشه معاونت شهرسازی و معماری ضروری است.
- ✓ در ساختمان های بلند مرتبه اخذ تأییدیه آتش نشانی ضروری است.
- ✓ مساحت درج شده در جدول نقشه ها دقیقاً منطبق با مساحت پس از عقب نشینی قید شده در نامه باشد.
- ✓ در طرح ارائه شده توسط مالک ملاحظات ترافیکی به جهت ورود و خروج، ضوابط معلولین و ... رعایت شود.
- ✓ در طرح ارائه شده ضابطه فضای سبز و فضای باز و حیاط رعایت گردد.

ضرورت تأمین پارکینگ در پلاک های مسکونی (به پیوست)

❖ مطابق بند ۱۷ از صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۲ موضوع ضرورت تأمین ۱۰۰٪ پارکینگ جهت پلاک های مسکونی در سطح شهر و ارائه درخواست حذف و کسری پارکینگ ممنوع می باشد.

❖ مطابق بند ۸ از صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۲ موضوع الزام اجرای ضوابط و مقررات و مصوبات فرادست، لزوم ارائه نقشه آرایش پارکینگ مسکونی، تنظیم تقاضاها بر اساس تأمین پارکینگ و عدم لحاظ عنوان حذف و کسری پارکینگ توسط شهرداری برای کلیه پرونده هایی با کاربری مسکونی تأکید می گردد.

❖ مطابق نامه شماره ۱۰۰/۱۷۴۰۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۴ اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین با تأکید بر مفاد بند ۱۷ از صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۲ مبنی بر لزوم تأمین ۱۰۰٪ پارکینگ پلاک های مسکونی و عدم تأمین پارکینگ منجر به افزایش پارک حاشیه ای-کاهش عرض مفید معابر-اختلال در سیستم ترافیک شهر- معضل کمبود محل توقف وسایل نقلیه می گردد.

❖ مطابق نامه شماره ۱۰۸۸۶/۱۰۸۸۶/۵۹/ص مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۱۸ استانداری قزوین جهت تأمین ۱۰۰٪ پارکینگ مسکونی به منظور کاهش معضلات اجتماعی، ترافیکی و امنیتی ضروری می باشد.

❖ برابر نامه شماره ۹۰۳۱/۲۱۸۸۷/۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۵ معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری کل استان قزوین ضرورت تأمین ۱۰۰٪ پارکینگ پلاک های مسکونی و تجاری جهت پیشگیری از سرقت وسایل نقلیه و محتویات داخل خودرو الزام و سازندگان واحدهای تجاری و مسکونی به پیش بینی و احداث پارکینگ، حداقل به تعداد واحدهای هر مجتمع و ممنوعیت تغییر کاربری پارکینگ واحدها / مجتمع مسکونی و غیره به تجاری در کمیسیون های مربوطه .

احداث فضاهای باز و حیاط (به پیوست)

برابر نامه شماره ۱۸۰/۲۲۴۴۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۲۴ اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین به ضرورت تأمین و احداث فضاهای باز و حیاط در کاربری های مسکونی اشاره دارد.

عدم ارسال پرونده های موردی (به پیوست)

برابر نامه شماره ۱۰۰/۲۰۲۱۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۴ اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین مبنی بر عدم طرح درخواستهای موردی که منجر به تغییر در ضوابط مصوب، تسری درخواست های مشابه و موجب دوگانگی در ضوابط و خط آسمان می گردد.

تأمین خدمات عمومی و تدقیق سرانه ها (به پیوست)

مطابق نامه شماره ۱۰۰/۳۱۶۲۵ مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۰ اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین مبنی بر چگونگی تأمین خدمات عمومی در درخواست های افزایش تراکم مسکونی در کلیه درخواست های افزایش تراکم مسکونی (متناسب با میزان کاربری مسکونی افزایش یافته) - تدقیق سرانه ها - در کلیه پرونده های ارسالی با موضوع افزایش تراکم الزامی می باشد.

عدم ارسال مجدد پرونده های مخالفت شده (به پیوست)

- مطابق مصوبه بند ۱ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۵ پرونده ای که یک مرحله در کمیسیون ماده ۵ مطرح شده است و دارای رأی مخالفت می باشد به مدت ۶ ماه قابلیت طرح مجدد ندارد
- و مطابق مصوبه بند ۳ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ پرونده ای که دو مرحله در کمیسیون ماده ۵ مطرح شده است و دارای رأی مخالفت می باشد به مدت یک سال قابلیت طرح مجدد را ندارد.

ممنوعیت تغییر کاربری فضای سبز (به پیوست)

به استناد مکاتبه مقام عالی وزارت راه و شهرسازی مبنی بر افزایش سرانه فضای سبز شهری براساس ماده ۲۲ قانون هوای پاک شهری و ممانعت از تغییر کاربری فضای سبز به سایر کاربری ها که منجر به کاهش سرانه فضای سبز شهری می شود و همچنین مفاد بند ۲ مصوبات صورتجلسه شورای برنامه ریزی و توسعه استان مورخ ۱۰/۱۲/۱۳۹۶ مبنی بر ممنوعیت هرگونه تغییر کاربری فضای سبز در استان.

- مطابق نامه شماره ۵۹/۴۱/۲۲۴۵۱ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۳ استانداری قزوین مبنی بر حفظ و نگهداری فضای سبز
- مطابق نامه شماره ۲۹۱۱۷۱ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۳ وزیر کشور مبنی بر انجام برنامه ریزی های جامع و تلاش مضاعف در جهت و نگهداری مناسب فضای سبز
- مطابق نامه شماره ۵۹/۴۲/۸۰ مورخ ۱۳۹۷/۰۱/۱۵ استانداری قزوین اشاره دارد به لزوم حفظ و توسعه فضای سبز و صیانت از محیط زیست و منابع طبیعی
- برابر نامه شماره ۴۷۲۵۱ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۸ اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین درخصوص لزوم عدم تغییر کاربری فضای سبز و حفظ سرانه آن

➤ مطابق نامه شماره ۱۱۱۲۱/۴۲/۵۹/ص مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۲ استانداری قزوین درخصوص افزایش فضای سبز شهری به استناد ماده ۲۲ قانون هوای پاک شهری و ممانعت از ارسال درخواست های مرتبط با تغییر کاربری فضای سبز.

نامه شهرداری منطقه به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج

- نام متقاضی با اسناد یا وکالت نامه محضری وکیل مطابقت داشته باشد.
 - ضوابط دفترچه طرح تفصیلی برای هر کاربری به درستی قید شود.
 - سوابق کمیسیون ماده پنج تمامی پلاک های همجوار - محور یا گذر مورد نظر توضیح داده شود.
 - تعداد دقیق پارکینگ ها ذکر شود.
 - به استعلامات اخذ شده به طور کامل اشاره شود.
 - موقعیت مکانی و پلاک ثبتی به درستی و دقیق نوشته شود.
 - قانون منع فروش به درستی پر شود.
 - عرض گذر تمامی دسترسی های پلاک با بررسی دقیق طرح های قابل استناد نوشته شود.
 - مساحت قبل و بعد از عقب نشینی دقیق باشد.
- نکته : میزان عقب نشینی و کنترل دقیق آن مطابق خط پروژه مصوب الزامی است.

نکات انجام توافقات مالی

- جدول بررسی توافقات مالی در پرونده ارائه شود.
- چک دریافتی در پرونده گذاشته شود
- در صورت عدم دریافت چک دلیل آن شرح داده شود.
- در تمامی برگ توافقات تائیدیه مالی و مهر ارسال به کمیسیون لحاظ شود.

در راستای قانون در آمد پایدار و هزینه های شهرداری

مطابق نامه شماره ۱۴۲ مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۱۴ و لایحه ریاست محترم شورای اسلامی شهر قزوین تأیید مصوبه در خصوص دریافت وجه التزام پیش از طرح پرونده در کمیسیون ماده ۵ در سال ۱۴۰۲ اقدام نماید:

- ✓ در خصوص ارزش افزوده و یا تغییر طرح های مصوب شهری در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران صرفاً با اخذ چک اقدام گردد.
- ✓ چک دریافتی بعنوان وجه التزام می باشد و در صورت عدم پاسخ قطعی از سوی کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و تغییر سال مالی مبنا محاسبه عوارضات زمان ابلاغ رأی کمیسیون ماده ۵ خواهد بود.

ضرورت گزارش از سوابق و مستندات پرونده ارسالی به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج

تشریح سوابق مرتبط با موضوع

طرح های مصوب اعم از موضعی یا موضوعی مانند: آبگیک ، بلاغی ، سردار ، پونک و برای محدوده بررسی شود.

طرح تفصیلی شهر و برنامه یا شارمند به دقت بررسی شود.

در صورت «در حال ساخت بودن» پروانه پلاک لحاظ شود.

در صورت عدم شروع به ساخت نیز به پروانه ساختمانی اشاره شود.

مصوبات کمیسیون ماده ۱۰۰ برای:

* پلاک مورد درخواست

* پلاک های همجوار

ضروری است که ارائه شود.

مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی برای:

* محور

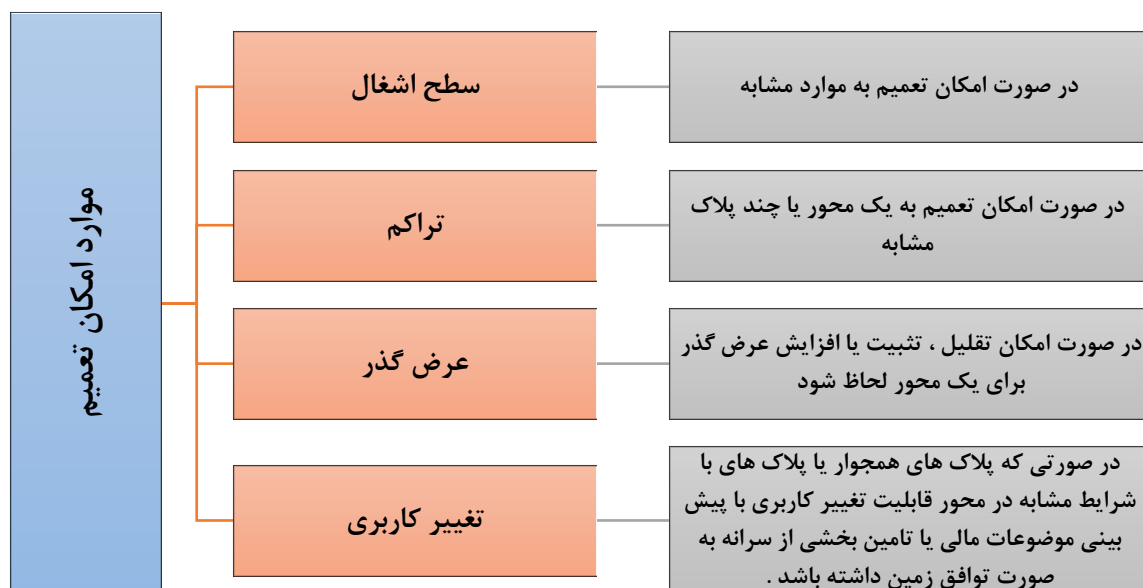
* پلاک مورد درخواست

* پلاک های همجوار

* پلاک های مشابه در محدوده

ضروری است که ارائه شود.

تعمیم درخواست به موارد مشابه :

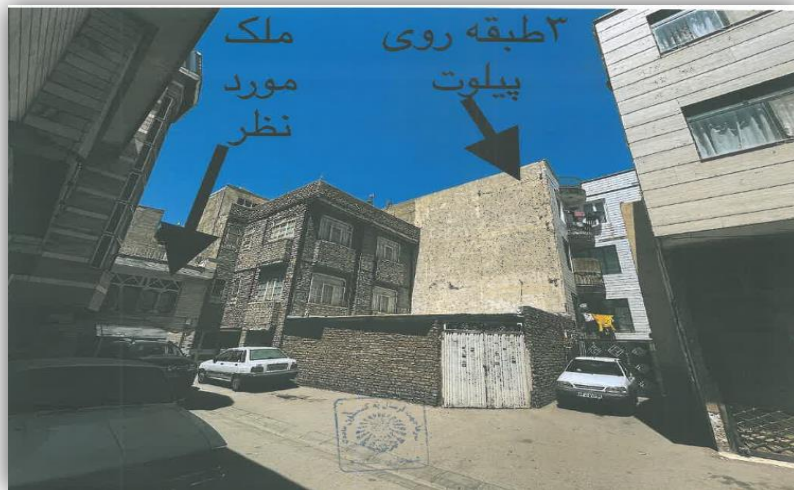


استعلامات ضروری قبل از ارسال پرونده به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج :

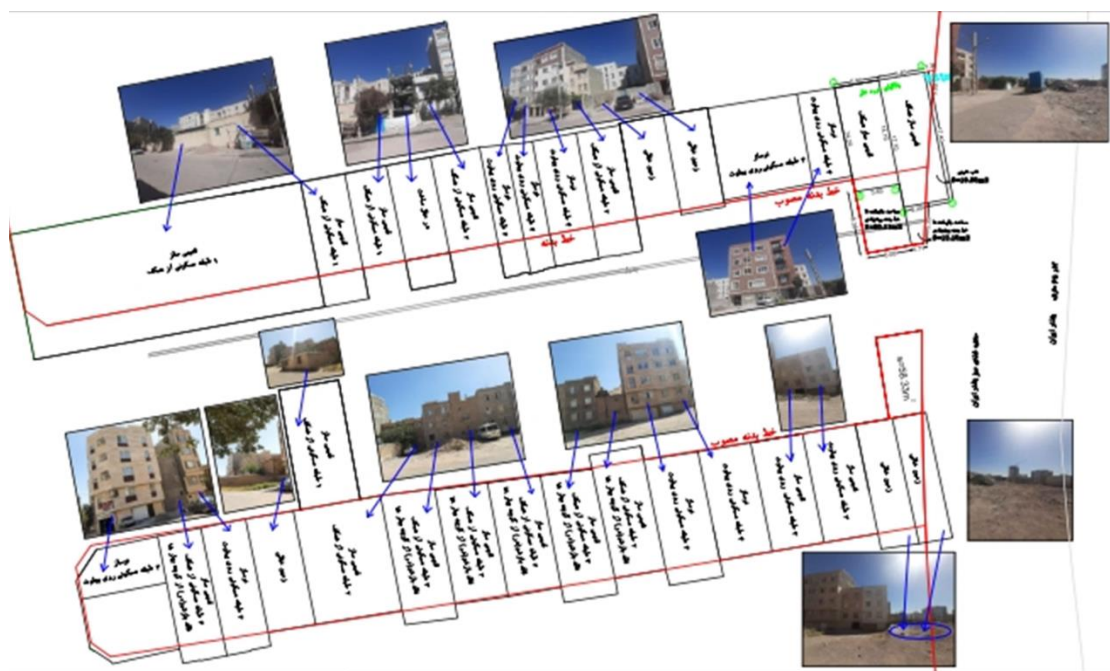
- ✓ اخذ استعلام از اداره کل میراث فرهنگی برای پلاک های واقع در محدوده بافت تاریخی ضروری است.
- ✓ اخذ استعلام و توافق با نهاد متولی متناسب با هر کاربری عمومی (آموزش و پرورش، ورزش و جوانان، اوقاف و)
- ✓ اخذ استعلامات از دستگاه های خدمات رسان (اداره برق و گاز و آب و ...)
- ✓ اخذ استعلام در خصوص حرایم (رودخانه ها ، مسیل ها ، قنات و ...) از مراجع ذیصلاح
- ✓ تاریخ استعلامات به روز باشد.
- ✓ استعلامات مرتبط با برق ، لوله نفت و ... لحاظ شود.

نکات عکس های ارسالی به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج

- ✓ ضروری است عکس ها به روز باشد تا در صورت شروع ساخت و ساز در توضیحات نامه لحاظ شود.
- ✓ همجواری ها و پلاک درخواستی در عکس رنگی کاملاً مشخص باشد.
- ✓ ویژگی خاص پلاک همجوار که درخواست تعمیم آن به پلاک خود را دارند (افزایش تراکم ، افزایش سطح اشغال و) در عکس مشخص باشد.
- ✓ گذر و دسترسی پلاک مشخص باشد.



نمونه انطباق خط پروژه و عکس از وضع موجود

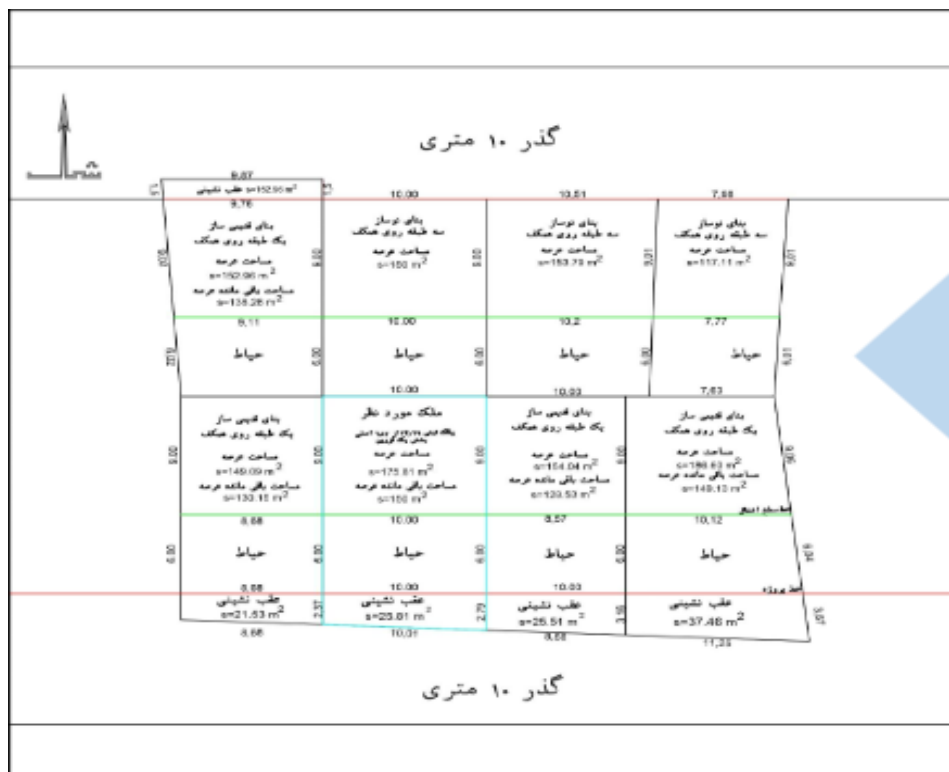


موارد مورد نیاز در کروکی های پرونده های ارسالی به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج

گذر	مساحت	تعداد طبقات	خط پروژه	سطح اشغال	قدمت ابنیه
* عرض گذرهای اطراف پلاک مورد نظر درج شود. * در صورت نیاز عرض گذرهای اطراف نیز مشخص شود.	* مساحت پلاک مورد نظر * مساحت پلاک قبل و بعد از عقب نشینی - مساحت پلاک های همجوار * اندازه گیری دقیق پلاک ها	* تعداد طبقات پلاک های مورد نظر و پلاک های همجوار مشخص شود.	* درج خط پروژه روی کل محور * مقدار عقب نشینی مشخص شود.	* سطح اشغال پیشنهادی پلاک مورد نظر * سطح اشغال پلاک های مجاور به لحاظ بررسی سایه اندازی (پر و خالی قطعات مشخص باشد) * چگونگی نورگیری پلاک ها بررسی شود.	* قدیمی ساز * نوساز (در تصمیم گیرها تعیین کننده است.)

✓ نکته: در تمامی کروکی ها مهر و امضای مهندس و مهر منطقه درج شود.

نمونه کروکی های ارسالی به کمیسیون ماده پنج



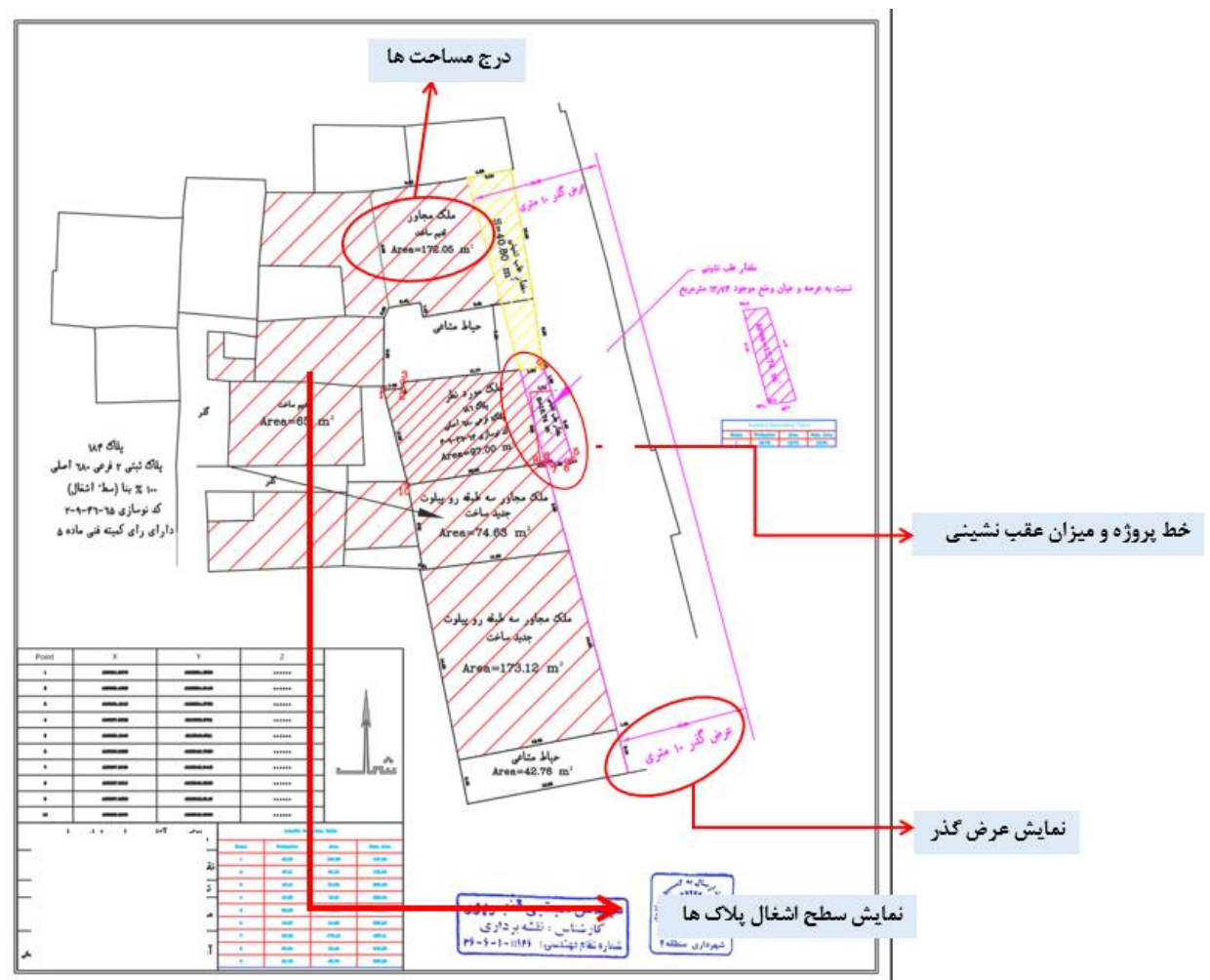
موضوع پرونده:

احداث بنا در ۱۰۰٪ سطح اشغال



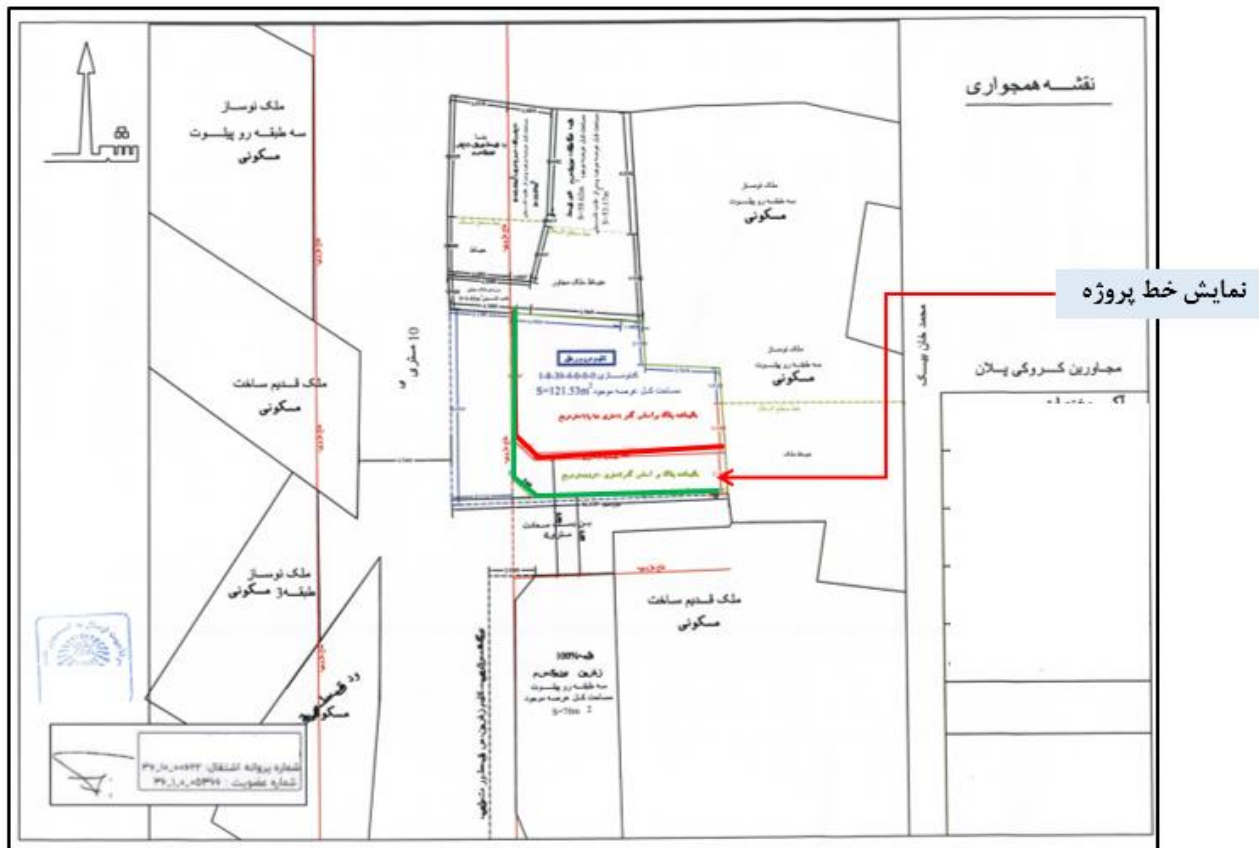
- عدم درج خط پروژه
- عدم نمایش میزان عقب نشینی
- عدم درج مساحت پلاک های همجوار
- عدم نمایش سطح اشغال و جبهه ساخت همجاریها به صورت دقیق
- عدم نمایش عرض گذر
- شامل مهر مهندس بوده ولی امضا ندارد.

احداث بنا در ۱۰۰٪ سطح اشغال



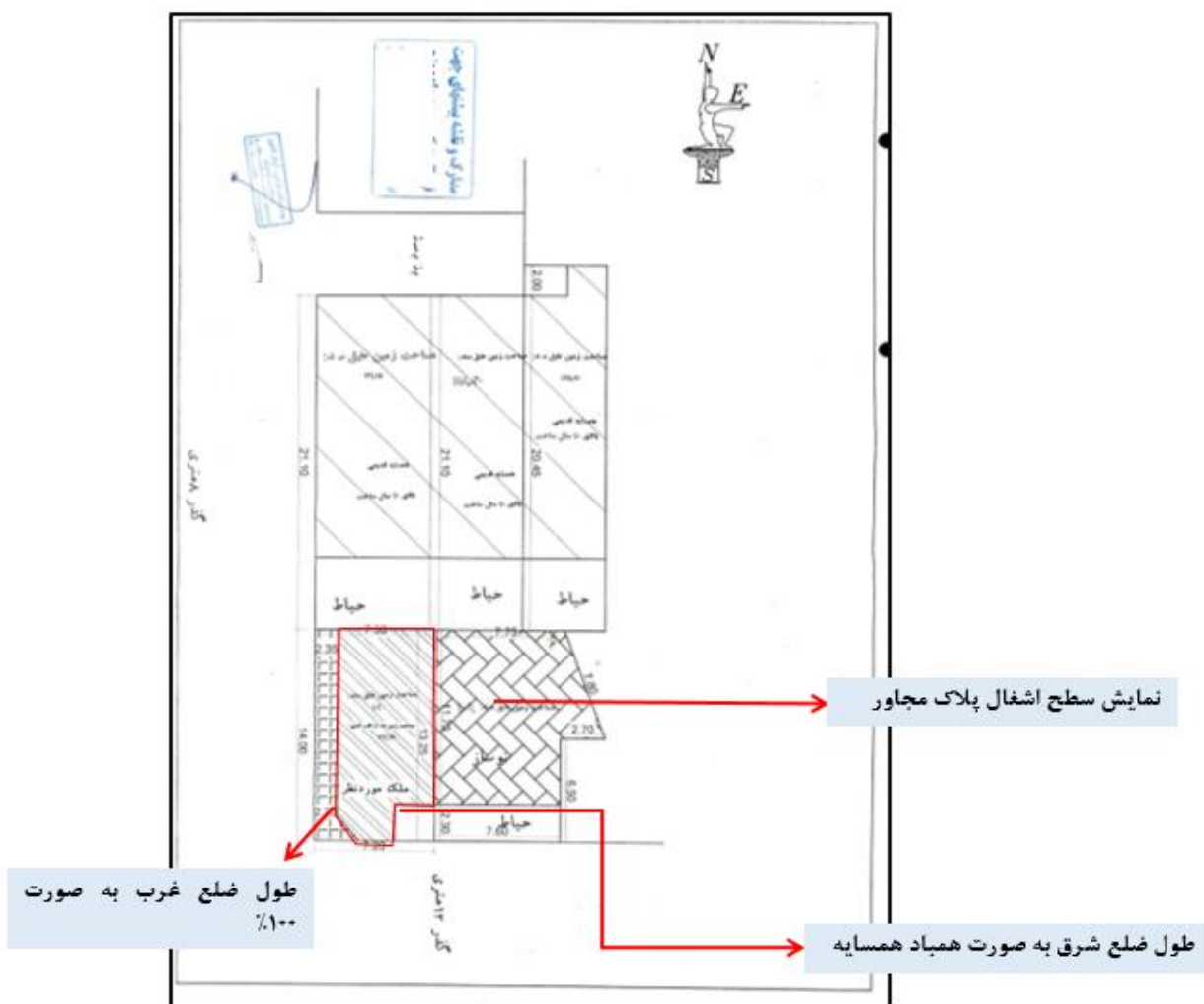
موضوع پرونده: تثبیت عرض گذر ۴ متری

- نکته ۱: بررسی پروانه ساختمانی صادره پلاک های نوساز
- نکته ۲: رعایت حقوق همسایه هایی که به گذر مورد نظر دسترسی دارند ضروری است.



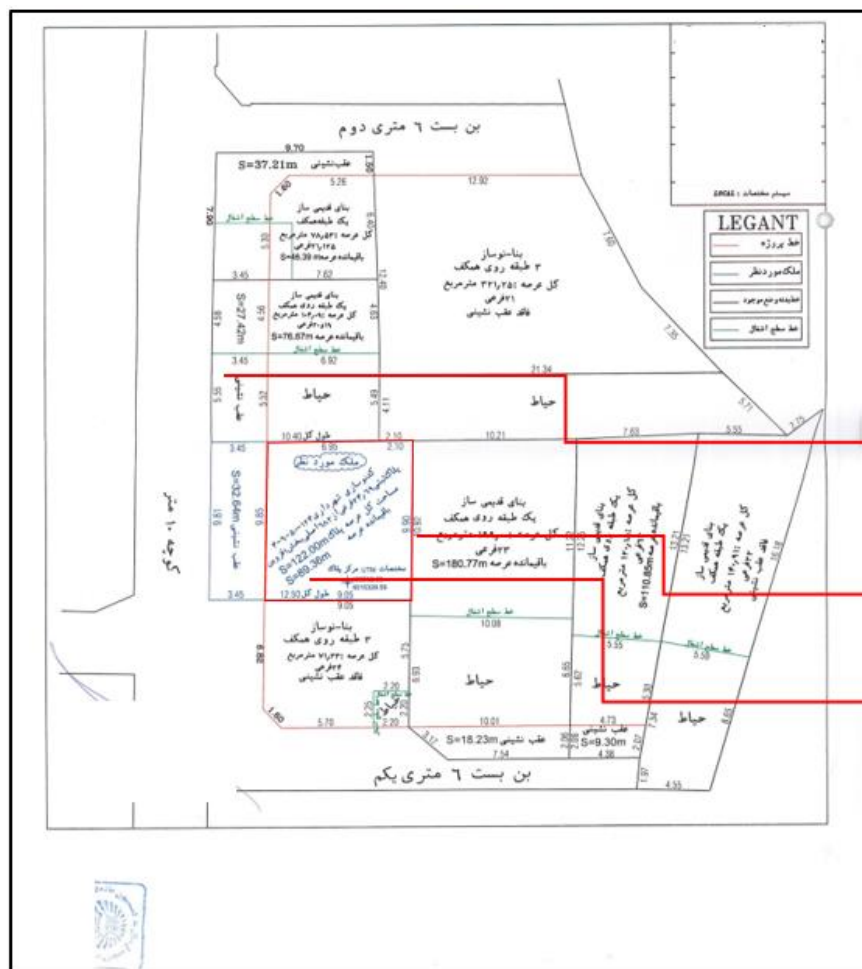
موضوع پرونده :

احداث بنا در ۱۰۰٪ طول ضلع غرب و ۸۳.۵۷٪ طول ضلع شرق همباد همسایه نوساز

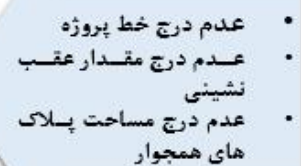


موضوع پرونده:

احداث بنا در ۱۰٪ سطح اشغال



کروکی مجاورین



موضوع پرونده افزایش تراکم (محوری)



لزوم گزارش از وضعیت عقب نشینی و بر و کف در پرونده های ارسالی به کمیسیون ماده پنج



- یکی از مهم ترین موضوعاتی که می بایست توسط کارشناسان مربوطه مورد بررسی دقیق و تفصیلی قرار گیرد، میزان عقب نشینی و نحوه آن و همچنین کنترل بر و کف می باشد.
- علیرغم اینکه در حوزه های نقشه برداری مناطق نیز این مهم می بایست کنترل و مورد بررسی دقیق قرار گیرد.

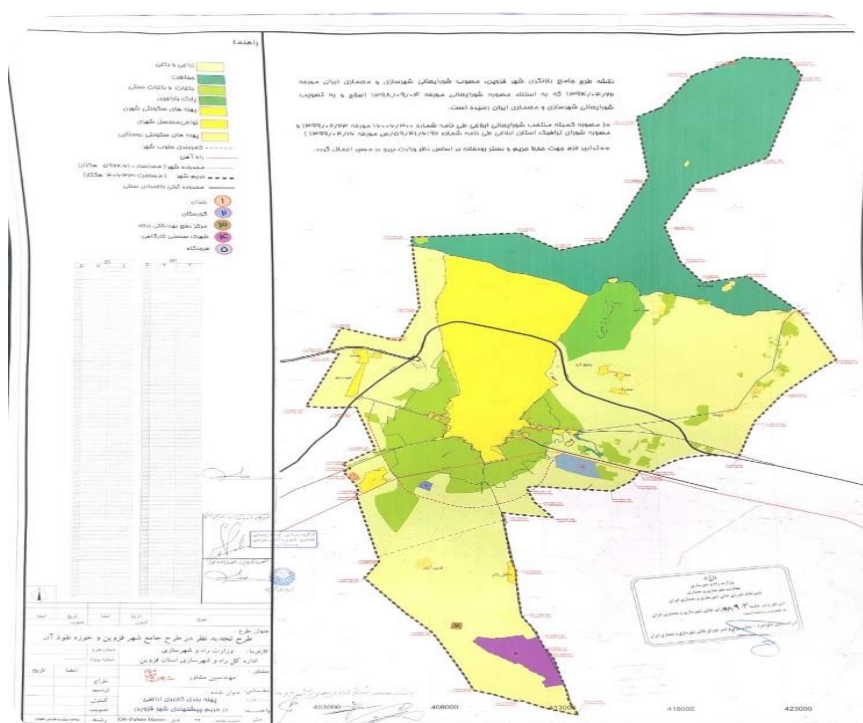
قانون تغییر وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن

ماده ۱. تعاریف: از نظر اجرای این قانون تعاریف و اصلاحات به طور کلی همچنین مصادیق ساختمان های دولتی به

شرح زیر است:

۱- طرح جامع سرزمین:

طرحی است که شامل استفاده از سرزمین در قالب هدف ها و خط مشی های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات، منابع و مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور، حدود و توسعه و گسترش شهرها و شهرک های فعلی و آینده و قطبهای صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی-خدماتی بوده و در اجرای برنامه های عمرانی بخش های عمومی و خصوصی، ایجاد نظم و هماهنگی نماید.



۲- طرح جامع شهر:

عبارت است از طرح بلندمدتی که در آن نحوه استفاده از اراضی و منطقه بندی مربوط به حوزه های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی های عمومی شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی و مناطق نوسازی، بهسازی و اولویت های مربوط به آنها تعیین می شود. ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بناها و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی تهیه و تنظیم می گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

۳- طرح تفصیلی:

عبارت از طرحی است که براساس معیارها و ضوابط طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین های شهر در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق برای هریک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد.

۴- طرح هادی:

عبارت است از در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی باشند تهیه می شود.

کارگروه امور زیربنایی شورای برنامه ریزی و توسعه استان

نحوه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده شهر و حریم شهرها به عهده کارگروه امور زیربنایی می باشد.

تذکر ۱- اخذ این مصوبات مجوزی مبنی بر احداث بنا نبوده و دریافت پروانه ساختمانی از شهرداری الزامی است.

تذکر ۲- مدت اعتبار مصوبه کارگروه یک سال می باشد.

اعضا کارگروه زیربنایی :

۱- معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار (رئیس)

۲- رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان (دبیر)

۳- مدیرکل راه و ترابری استان

۴- مدیرعامل شرکت مخابرات استان

۵- مدیرکل حفاظت محیط زیست استان

۶- رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان

۷- رئیس شرکت ملی گاز استان

۸- رئیس سازمان حمل و نقل و پایانه های استان

۹- مدیرعامل شرکت توزیع نیروی برق استان

۱۰- رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان

۱۱- مدیرکل دفتر فنی استانداری

۱۲- مدیرعامل آب منطقه ای یا مدیرکل امور آب استان

۱۳- مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری استان

۱۴- مدیرکل منابع طبیعی استان

قانون اصلاح حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها (مصوب ۱۳۸۵ هیأت وزیران)

تبصره ۱ - صدور هر گونه مجوز در اراضی زراعی و باغات، پس از اخذ مصوبه از کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ اراضی زراعی و باغات می باشد. مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد.

تذکر ۱- مدت اعتبار مصوبه ۲ سال می باشد.

تذکر ۲ - اخذ این مصوبات مجوزی مبنی بر احداث بنا نبوده و دریافت پروانه ساختمانی از شهرداری الزامی است.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ ها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذیربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ ها و تغییر کاربری آن ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها از سازمان جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴- احداث گلخانه ها، دامداری ها، مرغداری ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود. موارد مذکور از مشمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان های جهاد کشاورزی استان ها بلامانع می باشد.

تبصره ۵- اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشند.

تبصره ۶ - به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون های موضوع تبصره ۱ این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد.

تبصره ۷- تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیون های موضوع تبصره ۱ این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست جهاد کشاورزی یا نماینده

تام الاختیار وی با عضویت معاونان ذیربط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد.

ماده ۸ - صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاه های ذیربط در اراضی زراعی و باغ ها موضوع ۱ این قانون توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداری ها، شهرداری ها و سایر مراجع ذیربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره ۱ ماده ۱ این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود.

متخلف از این ماده برابر مقررات ماده ۳ این قانون مجازات خواهد شد.

قانون زمین شهری:

ماده ۱- به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به زمین و ازدیاد عرضه، تعدیل و تثبیت قیمت آن به عنوان یکی از عوامل عمده تولید و تأمین رفاه عمومی و اجتماعی و ایجاد موجبات حفظ بهره برداری هرچه صحیح تر و وسیع تر از اراضی و همچنین فراهم کردن زمینه لازم جهت اجرای اصل ۳۱ و نیل به اهداف مندرج در اصول ۴۳ و ۴۵ و ۴۷ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران برای تأمین مسکن و تأسیسات عمومی مواد این قانون به تصویب می رسد و از تاریخ تصویب در سراسر کشور لازم الاجراست.

ماده ۲ - اراضی شهری زمین هایی است که در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرک ها قرار گرفته است.

ماده ۳ - اراضی موات شهری زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.

زمین های مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۰۴/۰۵ به بعد احیاء شده باشد، همچنان در اختیار دولت می باشد.

ماده ۴ - اراضی بایر شهری زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته باشد.

ماده ۵ - اراضی دایر زمین هایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است زمین های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می باشد.

ماده ۶ - تمامی زمین های موات شهری اعم از آنکه در اختیار اشخاص یا بنیادها و نهادهای انقلابی دولتی یا غیردولتی باشد در اختیار دولت جمهوری اسلامی است و اسناد و مدارک مالکیت گذشته ارزش قانونی ندارد.

ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اسناد آنها را به نام دولت صادر کنند، مگر آنکه از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ توسط دولت واگذار شده باشد.

ماده ۸- تمامی اراضی بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد، در اختیار ولی فقیه است.

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است براساس سیاست عمومی کشور طبق آیین نامه اجرایی نسبت به آماده سازی یا عمران و واگذاری زمین های خود مطابق طرح های مصوب قانونی اقدام کند.

تبصره ۱- تطبیق نقشه های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح های جامع و تفصیلی و هادی و تصویب آن «موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها» بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی است.

ماده ۱۲- قانون زمین شهری (اصلاحی ۱۳۷۰/۱۱/۰۳):

تشخیص عمران و احیاء و تأسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دایر و بایر از موات برعهده وزارت مسکن و شهرسازی است و نحوه تشخیص و رسیدگی به موارد اعلامی مذکور به موجب دستورالعملی که وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و به موقع اجرا خواهد گذاشت محول شد و متعاقباً تصویب دستور العمل مذکور، تشخیص عمران و احیاء و تعیین نوع زمین (دایر، بایر، موات) به کمیسیون موصوف به کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری محول گردیده است.

ماده ۵ قانون بیمه های اجتماعی کارگران ساختمانی اصلاحی (مصوب ۱۴۰/۱۱/۰۵)

الف- سازمان تامین اجتماعی مکلف است با دریافت ۷٪ حق بیمه سهم بیمه شده از مأخذ کسر حق بیمه از کارگران دارای پروانه مهارت فنی شاغل مستقیم به عنوان سهم کارگر و معادل ۲۵٪ مجموع عوارض صدور پروانه ایجاد یا توسعه، احداث و یا افزایش تراکم ساختمان، تخریب و نوسازی بنا و تعمیرات اساسی (علاوه بر عوارض پرداختی) به عنوان سهم مالک این کارگران را بیمه نماید.

آیین نامه اجرائی ماده یک قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۰۴/۲۰

مجمع تشخیص مصلحت نظام

ماده ۱ - تعاریف :

الف) نهال: گیاه دارای ساقه (تنه) چوبی منفرد که محیط بن آن کمتر از پانزده (۱۵) سانتیمتر باشد.

ب) درخت: گیاه خشبی (چوبی) دارای ساقه منفرد اعم از درخت دارای میوه ماکول (مثمر) و دیگر درختان (غیرمثمر) که محیط بن آنها از پانزده سانتیمتر کمتر نباشد.

تبصره - درخت مو با هر بن و بوته های چای مشمول این تعریف است.

ج) بن درخت: محل تلاقی تنه درخت یا نهال با سطح زمین است. در صورتی که درخت در سطح زمین به چند ساقه منشعب شده باشد، بن قطورترین ساقه ملاک عمل خواهد بود و بقیه ساقه ها شاخه محسوب می شوند.

د) باغ: براساس این آیین نامه به محلی اطلاق می شود که مطابق سند مالکیت رسمی، حداقل ۵۰۰ مترمربع مساحت داشته و سطح اشغال بنای مجاز آن (مطابق با پروانه و گواهی معتبر تا قبل از تصویب اصلاحیه قانون ۱۳۸۸/۰۴/۲۰) کمتر از ۴۵٪ بوده و علاوه بر آن حداقل یکی از مشخصات ذیل را داشته باشد:

جزء یکم: به طور متوسط در هر ۲۵ مترمربع یک اصله درخت مثمر یا غیر مثمر یا ترکیبی از آنها وجود داشته باشد. قطع و امحای درختان موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده در آمار لحاظ شده در این بند نخواهد بود.

جزء دوم: دارا بودن سند مالکیت یا سند مادر (مشروط بر آنکه سند مادر صادره بعد از تصویب لایحه قانونی سال ۱۳۵۹ باشد) به عنوان باغ، باغچه، زمین مشجر و باغ عمارت.

جزء سوم: دارا بودن سابقه رأی دایر باغ، دایر باغچه، دایر مشجر از کمیسیون ماده دوازدهم قانون زمین شهری.

جزء چهارم: محل هایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده اند و سپس در طرح های توسعه شهری جدید به محدوده های شهری الحاق شده اند.

جزء پنجم: افزون بر جزء های فوق الذکر محل هایی که از حیث دارا بودن ارزش های زیست محیطی (از جمله وجود درختان کهنسال و ارزشمند، بوستان، زیرساخت آبی) مبتنی بر اقتضای بومی و محلی که توسط شوراهای اسلامی شهر، براساس ملاک ها و معیارهایی که توسط همان شورا تعیین و تصویب می شود، باغ شناخته می شوند.

ماده ۷ - به منظور نظارت بر حسن اجرای قانون و اجرای این آیین نامه، دبیرخانه و کمیسیونی مرکب از اعضای زیر در کلان شهرها تشکیل می شود:

الف- دو نفر از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب شورا که یک نفر آشنا به حوزه و مسائل شهرسازی و معماری و یک نفر آشنا به حوزه محیط زیست و فضای سبز باشد.

ب- یکی از معاونان شهردار به انتخاب شهردار.

ج- رئیس یا مدیرعامل سازمان بوستان ها و فضای سبز شهر.

د- یک نفر قاضی رسمی دادگستری به انتخاب قوه قضاییه

در دیگر شهرها ترکیب کمیسیون عبارت است از:

➤ الف- یکی از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب شورا.

➤ ب- یک نفر از معاونان شهرداری به انتخاب شهردار

➤ ج- یک نفر قاضی رسمی دادگستری به انتخاب قوه قضاییه مسئول دبیرخانه کمیسیون و مسئول پیگیری

اجرای آراء کمیسیون، مدیرعامل سازمان بوستان ها و فضای سبز و در صورت عدم وجود سازمان بوستان ها

و فضای سبز در شهرداری، بالاترین مقام مسئول حوزه فضای سبز است.

ماده ۸- متقاضیان قطع، جابجایی یا سربرداری و هرس درختان و توسعه فضای سبز عمومی باید درخواست های خود را ترجیحاً به صورت فرم های الکترونیک به شهرداری اعلام کنند. شهرداری مکلف است تمامی این درخواست ها را به صورت آنی به کمیسیون ماده ۷ موضوع این آیین نامه ارجاع و کمیسیون مزبور حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز کاری درخصوص درخواست متقاضی اعلام نظر کند و شهرداری به صورت آنی به متقاضی اعلام کند.

ضوابط عام بلند مرتبه سازی مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری مصوب ۱۳۹۷/۰۷/۱۶ (به پیوست)

فصل یک : ساختمان هایی با ارتفاع ۲۷ متر و بیشتر یا ساختمان هایی که تعداد طبقات آن با احتساب همکف، ۸ طبقه و بیشتر باشد یا ارتفاع بالاترین کف طبقه قابل بهره برداری آن بیش از ۲۳ متر از تراز متوسط زمین باشد، مشمول این مصوبه است.

در شهرهای دارای طرح جامع مصوب معتبر چنانچه آستانه دیگری برای تعیین ارتفاع ساختمان تعریف شده باشد، همان ارتفاع با رعایت سایر ضوابط این مصوبه ملاک عمل خواهد بود.

قانون صدور مجوز احداث بنا (پروانه ساختمان بر و کف) برای فضاهای آموزشی

ماده واحده: وزارت آموزش و پرورش برای ساخت مدارس و حوزه های علمیه مورد تایید شورایعالی حوزه علمیه برای ساخت حوزه های علمیه خواهران و برادران از پرداخت هرگونه عوارض و هزینه های صدور پروانه به شهرداری های سراسر کشور معاف هستند.

تبصره ۱: تمامی مراجع صادر کننده مجوز احداث بنا از جمله شهرداری ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، بخشداری ها و دهیاری های سراسر کشور مکلفند مجوز احداث بنای مدارس و حوزه های علمیه مذکور را بدون رعایت تشریفات صدور پروانه ساختمانی و فقط با اعلام بر و کف ظرف مدت پانزده روز از تاریخ وصول درخواست وزارت آموزش و پرورش و حوزه های علمیه مذکور صادر کنند.

تبصره ۲: رعایت بر و کف اعلام شده از سوی شهرداری مربوط و دیگر ضوابط و مقررات فنی و شهرسازی از سوی وزارت آموزش و پرورش و حوزه های علمیه مذکور ضروری است.

تبصره ۳: تمامی مدارس متعلق به وزارت آموزش و پرورش و حوزه های علمیه مذکور که در گذشته احداث شده و فاقد مجوز احداث بنا هستند، مشمول این قانون می شوند.

قانون تنظیم برخی از مقررات مالی، اداری و پشتیبانی وزارت آموزش و پرورش

ماده ۴- تبصره ماده ۵ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی لغو و چهار تبصره به شرح زیر به ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش استان ها، شهرستان ها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۲/۱۰/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی الحاق می شود:

تبصره ۱- کلیه مجموعه های مسکونی با حداقل دویست واحد مسکونی تحت هر عنوان از قبیل شهرک، شهر جدید الاحداث، کوی، برزن، سازمانی و غیرسازمانی مشمول این ماده می باشند. شهرک های زیارتی و تفریحی که ساکن دائم نداشته و به طور فصلی از آنها استفاده می شود از شمول این تبصره خارج می باشند.

تبصره ۲- صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری ها برای مستحقات مشمول این ماده منوط به پیش بینی و تأمین فضاهای آموزشی و پرورشی همزمان با احداث مجموعه های مورد درخواست توسط احداث کنندگان این مجتمع های مسکونی می باشد و صدور گواهی پایان کار نیز منوط به اخذ تأییدیه رعایت و اجرای مفاد ماده ۱۸ قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش استان ها و شهرستان ها و مناطق کشور از ادارات کل نوسازی مدارس استان ها خواهد بود. ضمناً کلیه معافیت های مقرر در سایر قوانین برای وزارت آموزش و پرورش در احداث فضاهای آموزشی و پرورشی در اجرای این ماده و تبصره های الحاقی آن ساری و جاری می باشد.

ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (مصوب ۸۷/۰۹/۲۵)

۱-۲- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمان ها و الحاقات آنها، مبلمان شهری پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابان ها، میدانی، گره ها و پهنه های عمومی است.

۲-۲- نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۰۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می باشد.

۲-۳- جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافصل به آن ملحق نیست نظیر دیاور باغات و نظایر آن.

۲-۴- پیاده راه: منظور از پیاده راه، خیابان ها و گذرگاه هایی است که منحصرأ برای عبور پیاده مورد استفاده قرار میگیرد.

۲-۵- کمیته ای ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان ها، نهادها، دستگاه ها، شرکت ها و موسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر در شهرها تشکیل می گردد.

دستورالعمل نما و منظر شهری

حوزه شمول (دامنه کاربرد)

رعایت دستورالعمل نما و منظر شهری، در طراحی، محاسبه، نظارت، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمان های واقع در محدوده شهر قزوین، توسط شهرداری قزوین الزامی است.

اجرای دستورالعمل مصوب نما و منظر شهری (به پیوست)

دستورالعمل نما و منظر شهری (هیأت بررسی نما)

کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

اعضا کمیته:

✓ نماینده استانداری

✓ نماینده اداره کل راه و شهرسازی

- ✓ نماینده شهرداری
- ✓ نماینده سازمان میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری
- ✓ نماینده سازمان نظام مهندسی ساختمان
- ✓ نماینده اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی
- ✓ نماینده دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره)
- ✓ نماینده دانشگاه آزاد اسلامی
- ✓ نماینده مهندسان مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری (بدون حق رأی)

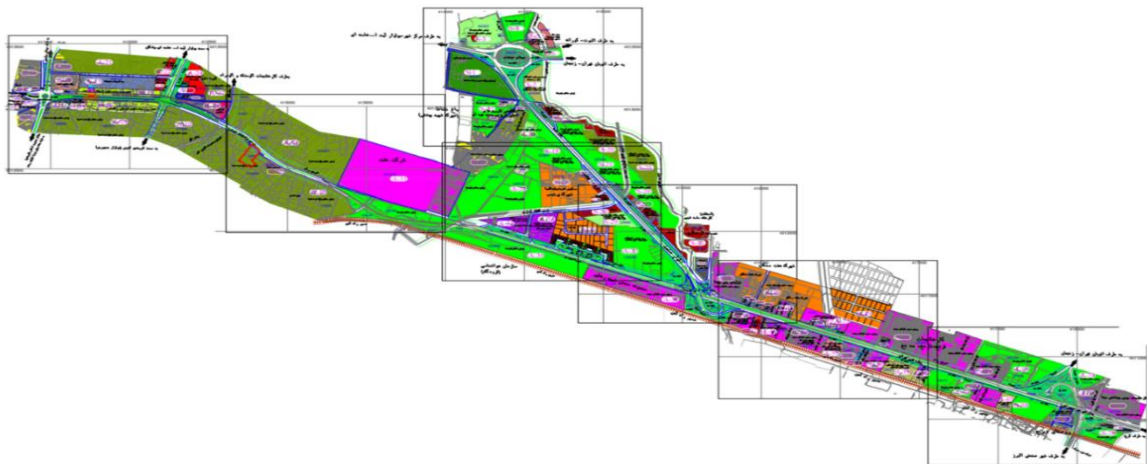
ساختمان ها و محورهایی که نیاز به تأیید نما در کمیته سیما و منظر شهری دارند :

- ساختمان های مسکونی ۶ طبقه روی پیلوت یا ۵ طبقه روی تجاری و بالاتر
- ساختمان هایی که در مصوبه ماده ۵ الزام شده است.



- ساختمان های واقع شده در طرح های موضعی مصوب
(طرح سه محور ورودی های شهر، بلوار صنعت، بلوار ابوترابی)

طرح ساماندهی محور ابوترابی (جاده قدیم تهران) و محور بلوار صنعت



- ساختمان های عمومی
(ادارات دولتی، مجتمع های تجاری، سرپرستی بانک ها و ...)



- کلیه ساختمان ها با هر نوع کاربری و هر تعداد طبقه که در مجاورت میادین عدل و جانبازان و حافظ و میدان مینودر



- کلیه ساختمان های واقع در بلوار شهید لشگری و شهید چگینی حد فاصل میدان نصر تا تقاطع شورا، خیابان طالقانی حد فاصل میدان آزادی تا میدان مینودر.



- ساختمان ها و محورهای شاخص که در کمیسیون ماده ۵ و یا کارگروه استان مصوب می گردند و بنا به تشخیص کارگروه و کمیسیون به کمیته سیما و منظر ارجاع گردند.
- ساختمان های واقع در تقاطع ها، که در کمیسیون ماده ۵ مطرح و امتیازاتی را اخذ نمایند. (بنا به تشخیص کمیسیون ماده ۵)

• اعضا کارگروه سیما و منظر شهری شهرداری قزوین:

- نماینده معاونت شهرسازی و معماری
- مسئول یا مدیر شهرسازی منطقه مربوطه
- کارشناس دارای تخصص معماری یا طراحی شهری (کنترل نقشه)

اختیارات و وظایف:

- بررسی اولیه طرح های نمای ارائه شده جهت ارسال به کمیته سیما و منظر
- بررسی طرح های نمای سایر ساختمان ها
- ارائه گزارش دوره ای به کمیته سیما و منظر

الزامات دستورالعمل نما و منظر شهری :

- مالک و مهندس طراح معمار، ملزم به ارائه طرح نمای ساختمان (نمایش جزئیات رنگ، جنس و نوع مصالح با جزئیات اجرایی لازم بر اساس دستورالعمل) قبل از شروع عملیات سفت کاری می باشند.
- مهندسان ناظر معمار، ملزم به نظارت بر اجرای نمای ساختمان بر اساس طرح نمای ارائه شده برای صدور پروانه ساختمانی می باشند و هرگونه تخلف مهندسان در این خصوص مشمول ارسال پرونده به شورای انتظامی یا ماده ۳۵ سازمان نظام مهندسی ساختمان استان خواهد بود.
- صدور پایانکار، منوط به گواهی ناظر معماری، مبنی بر رعایت این دستورالعمل و تأیید نهایی مدیر آن منطقه شهرداری خواهد بود.
- گواهی عدم خلاف به منظور صدور پایان کار بر مبنای گزارش ناظر معمار مربوطه، مشروط به تأیید نمای اجرا شده، منطبق بر نمای مبنای صدور پروانه یا مجوزهای اصلاحی بعدی صادر می گردد.
- در صورت تغییر نما در حین ساخت می بایست نمای اصلاحی به تأیید مراجع ذیصلاح یاد شده در بندهای فوق برسد.

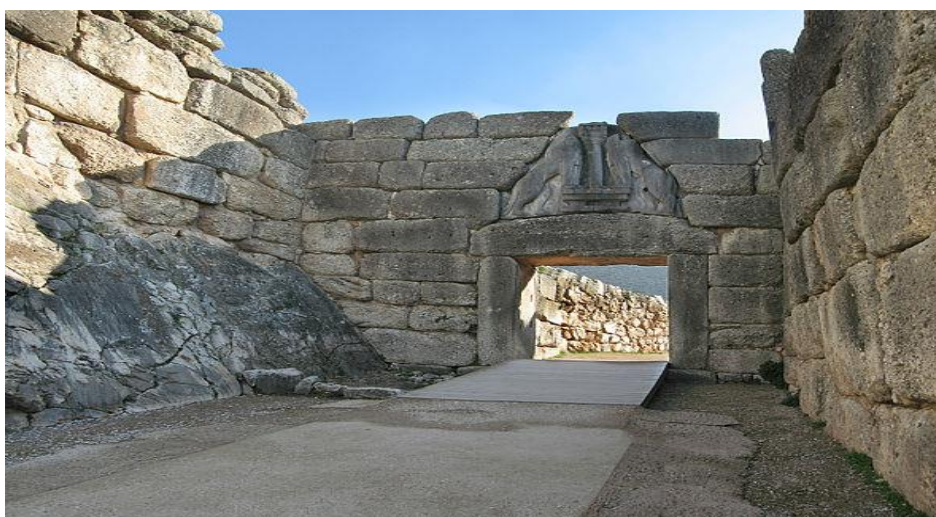
- عدم رعایت ضوابط این دستورالعمل از سوی متقاضی، بنا به گزارش مهندس ناظر به عنوان نقص فنی و شهرسازی ساختمان تلقی شده و شهرداری مکلف است نسبت به توقف و گزارش موضوع عدم رعایت ضوابط فنی و شهرسازی به کمیسیون ماده صد اقدام نماید.
- لذا تا قبل از اخذ تصمیم قانونی کمیسیون ماده صد و اجرای حکم، امکان صدور پایان کار وجود ندارد.

نمای رومی



(گنجینه آترئوس حدود ۱۲۵۰ قبل میلاد)
تمدن مسین

Mycenaean Greece
Treasury of Atreus



دروازه شیران
(در حدود ۱۴۰۰ تا ۱۲۰۰ قبل میلاد)
تمدن مسین

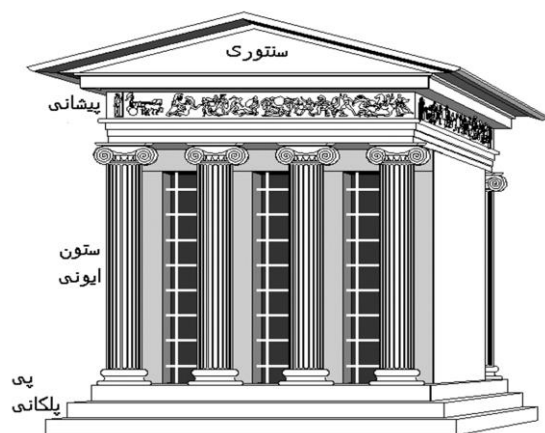
Mycenaean Greece



The Pantheon in Rome, Italy ۱۲۵ AD



معبد زئوس شهر آتن ۶۳۸ پس از میلاد



مصادیق شکلی نمای رومی:

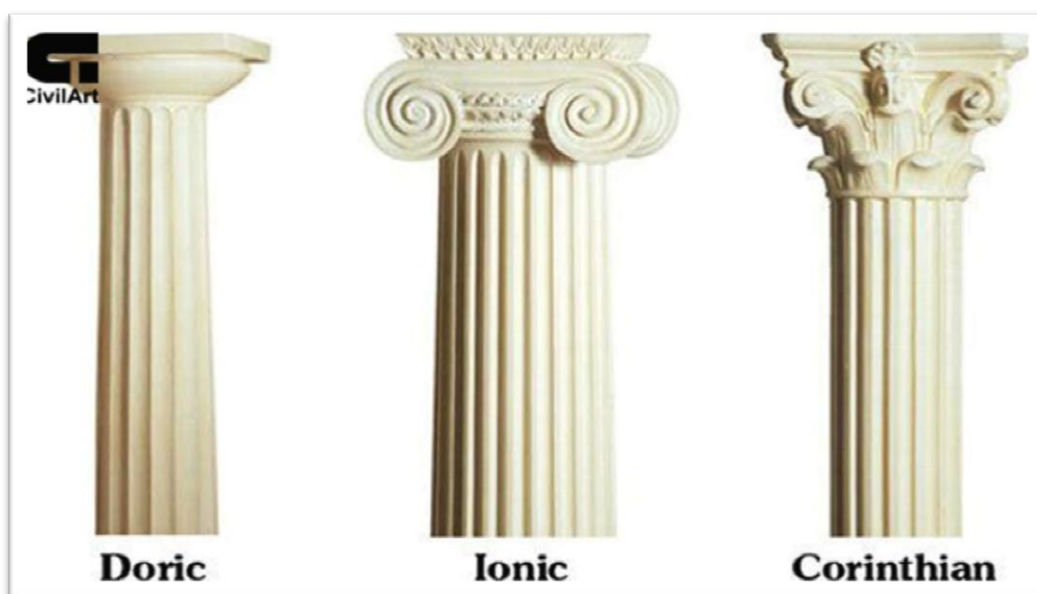
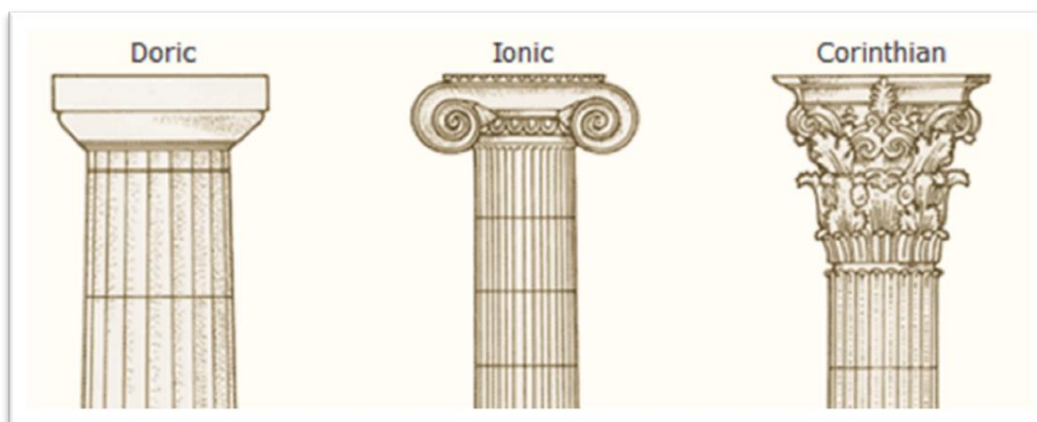
✓ سه گوش بالای درگاه جلوخان را در معماری

سنتوری می گویند.

✓ از سنتوری ها بیشتر در معماری یونانی و

رومی استفاده می شده است.

➤ ستون و سرستون



ضوابط شهرسازی و معماری

الزامات عمومی در اجرای نما

✓ ۱- استفاده از فرم های نامتعارف (نظیر کشتی ، میوه ها و ...) در طراحی و احداث بناها ، ممنوع می باشد .

رعایت این مصوبه برای دستگاهها ، نهادها و سازمانهای دولتی ، در اولویت قرار دارد.

(تشخیص نامتعارف بودن فرم به عهده کمیته می باشد.)

✓ ۲- عدم استفاده از نماد سنتوری در نما

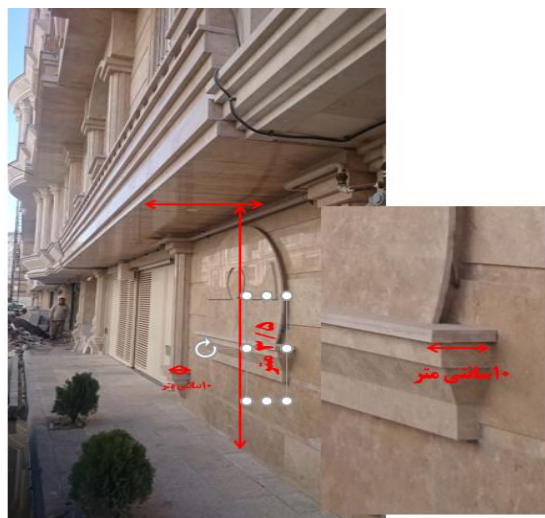


✓ ۳- طراحی نمای موسوم به رومی ممنوع می باشد.

✓ ۴- استفاده از اشکال مختلف و خطوط زاویه دار و احجام غیرمتعارف نظیر مجسمه، تندیس و ... در خط بام

ساختمان ممنوع می باشد و توصیه می گردد خط بام به صورت خط افقی هماهنگ با خط بام همسایه باشد.





✓ ۵ - درگاهی و لبه ی کف پنجره، نیم ستون

چسبیده به دیوار، قرنیزها، لوله های آب باران،

پله یا شیب راه ورودی و دیگر عناصر ساختمانی

که در ارتفاع کمتر از ۵۰ / ۳ متر از کف معبر

مجاور باشند، نباید بیش از ۱۰ سانتی متر در

معبر عمومی پیش آمدگی داشته باشند.

✓ ۶- طراحی و اجرای درپوش، فلاشینگ دست انداز بام و کف پنجره ها به منظور جلوگیری از لغزش آب باران

بر روی سطح نما ضروری است.

✓ ۷- طراحی و اجرای ازاره در خط پایه ساختمان، هماهنگ با شیب زمین و ساختمان های مجاور، با انتخاب

مصالح مناسب، مقاوم و قابل شستشو الزامی است.

✓ ۸- تجاوز مسیر دسترسی سواره و پیاده (بالابر معلول، پله و رمپ) و همچنین بازشوی درها، به خارج از

محدوده ملک ممنوع است.

- ✓ ۹- مجزا نمودن فضای ورودی سواره و پیاده در ساختمان هایی که عرض دسترسی آن (عرض ورودی)، ۵ متر یا بیشتر باشد، الزامی است.



- ✓ ۱۰- در بناهای عقب ساز (مانند پلاک های شمالی، جنوبی با فاصله از معبر و...) دیوار یا دیواره ی حیاط رو به معبر، جزو نمای اصلی ساختمان محسوب می گردد.

تبصره: ارتفاع این دیواره نباید از ۳ متر بیشتر باشد و همتراز با میانگین ارتفاع دیواره های آن معبر باشد.



- ✓ ۱۱- طراحی فضای ورودی بنا جهت تأکید بر ورودی از طریق عقب نشینی و نیز استفاده از عناصری مانند پیرنشین و جعبه گل، جداره سبز و... در جهت ارتقاء کیفیت فضا و توجه به سلسله مراتب ورود به بنا، با توجه به تاریخچه بناهای گذشته و فرهنگ شهر توصیه می شود.



✓ ۱۲- در طراحی نمای ساختمان های غیرمسکونی که نیاز به **نصب تابلو** وجود دارد، باید در زمان طراحی نما، محل تابلو تعیین گردد.

رعایت این بند باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان و دستورالعمل های مربوطه سازمان زیباسازی شهرداری قزوین باشد.



✓ ۱۳- استفاده بیشتر از **سه نوع مصالح** در نمای

طبقات ساختمان (دو نوع مصالح غالب و نوع

سوم کمتر از ۱۰ درصد) **ممنوع** می باشد.

(باستثناء شیشه و پرفیل پنجره و نرده و

فلشینگ و سنگ ازاره و ...)

دستورالعمل نما و منظر شهری

رنگ و مصالح در نما

➤ تنها استفاده از **رنگ های روشن کرم ، بژ ، قهوه ای** به عنوان رنگ غالب نما متناسب با محیط پیرامون و

شرایط اقلیمی قزوین، با مصالح استاندارد که دارای سابقه و کاربرد بوده، **مجاز** است.

تبصره: کلیه رنگ های استفاده شده در نما می بایست الزاما از یک طیف رنگی باشد و استفاده از **رنگ های متضاد در**

نما ممنوع می باشد.

➤ استفاده از **رنگ های تیره (متمايل به سیاه) و سیاه** و نامتعارف با هر نوع مصالح (آجر، سنگ و غیره) در نمای

اصلی ساختمان ها، در صورتی که بیش از ۲۰٪ سطح آن را بپوشاند، **ممنوع** است.

تبصره: در صورت استفاده از رنگ های تیره، بیش از ۲۰٪ سطح نمای اصلی ساختمان، مرجع بررسی و تأیید طرح

نمای ساختمان، الزاما کميته خواهد بود.



➤ استفاده از **سرامیک** (مخصوص نما) در نمای ساختمان ها در صورت امکان نصب با روش صحیح **(اتصال خشک و...)** مجاز است.

در صورت استفاده از سنگ (طبیعی یا مصنوعی)، مطابق با ضوابط و مقررات مربوطه اجرای اسکوپ به منظور جلوگیری از خطر سقوط مصالح و رعایت ضوابط و نکات ایمنی ضروری است.

استفاده از **چوب طبیعی** (پخته و صنعتی) یا مصنوعی، با دوام بالا و مقاوم در برابر شرایط اقلیمی، در نمای ساختمان ها مجاز است .

در اجرای نمای کلیه ساختمان ها می بایست از **مصالح غیرریزنده، مقاوم و پایدار در برابر ضربه، حرارت و صوت** مطابق با استاندارد ملی ایران استفاده شود.

جنس نما باید در کلیه سطوح ساختمان (اصلی و جانبی) بادوام و مرغوب بوده و در شرایط جوی مختلف **تغییر رنگ و شکل** ندهد.



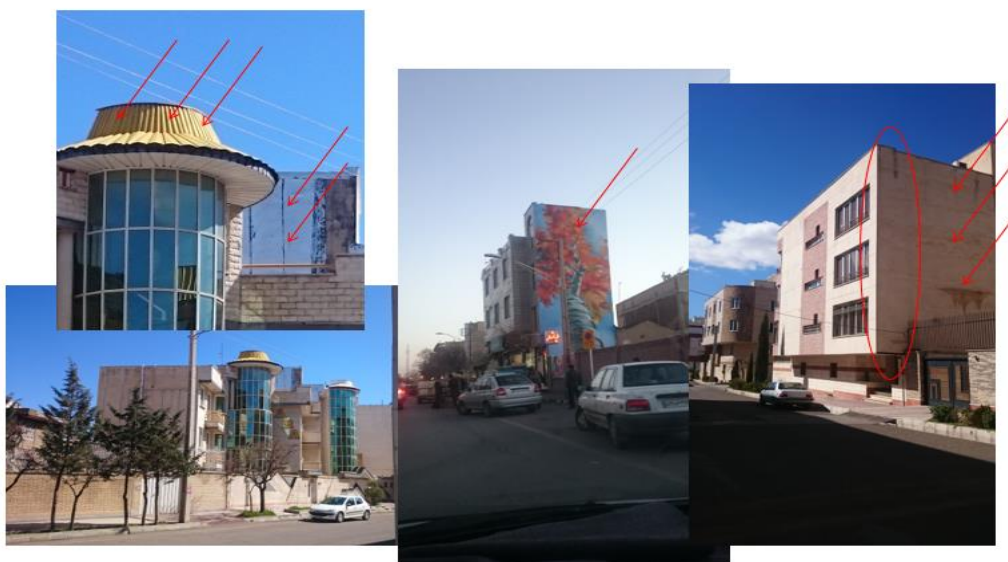
➤ کلیه سطوح **نمای جانبی** ساختمان هایی که از معابر، فضاهای عمومی و غیره قابل رؤیت می باشند، الزاماً، باید به انجام نماسازی همگن با نمای اصلی ساختمان یا با استفاده از سیمان با رنگ متناسب با نمای اصلی ساختمان، اقدام نمایند.

➤ استفاده از هرگونه حلب براق و انعکاسی و همچنین ایزوگام در لایه ی بیرونی نماهای جانبی، ممنوع است.

تبصره :

۱- چنانچه مالکان ساختمان های واقع در معابر با عرض ۱۶ متر و بیش از آن، نسبت به نقاشی نمای جانبی اقدام نمایند، طرح های ارائه شده باید با هماهنگی حوزه سازمان زیباسازی شهرداری قزوین انجام پذیرد.

۲- در **نمای جانبی که در معابر و جزء نمای اصلی** محسوب می گردد الزاماً باید از **جنس نمای اصلی** (با رعایت حدود مالکیتی زمین) استفاده نمایند.



الزامات نمای شیشه ای

در صورت استفاده از شیشه یا مصالح مشابه استاندارد، در نمای ساختمان تمهیدات لازم به منظور حفظ امنیت ساکنان و عابران با استفاده از مصالح غیرریزنده، باید رعایت شود.

استفاده از **نماهای شیشه ای پیوسته** در ساختمان های مسکونی مشرف به معابر، **ممنوع** است.



پنجره

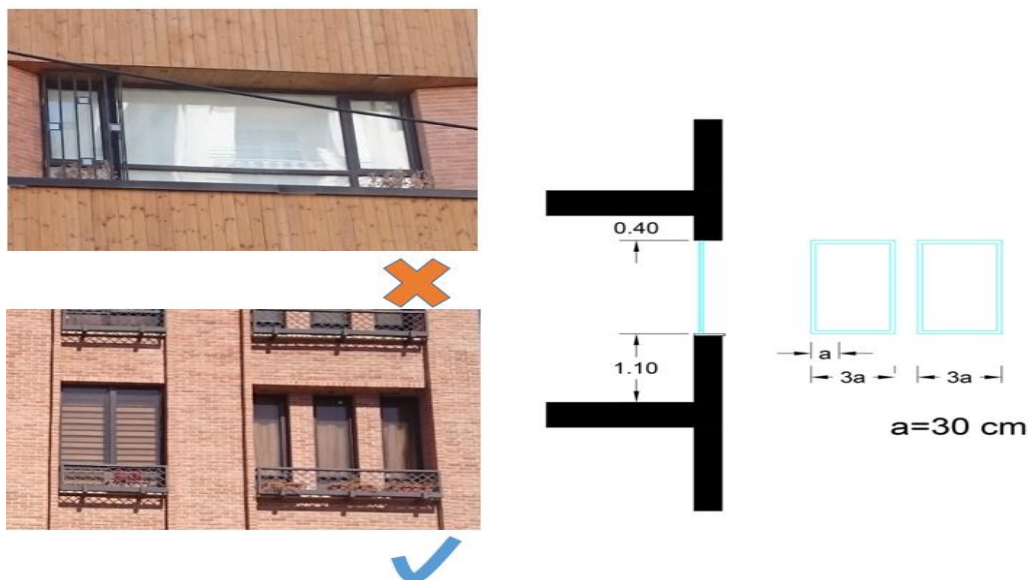
جانمایی پنجره ها و بازشوها در نمای ساختمان ها در صورت امکان در تناسب با نمای ساختمان های مجاور خود باشد و در این خصوص به ارتفاع طبقات و کف پنجره O.K.B توجه شود و در صورتی که این ارتفاع در بناهای همجوار متفاوت باشد، به ارتفاع غالب یا بیشترین تعداد تکرار در بناهای نوساز توجه شود.



در طراحی و اجرای پنجره رعایت نکات ایمنی الزامی است. (ایمنی پنجره O.K.B. تا ارتفاع ۱۱۰ سانتی متر از کف الزامی است).

در بناهای مسکونی پنجره ها می بایست از زیر سقف ۳۰ الی ۴۰ سانتیمتر فاصله داشته باشند و به سقف نچسبند.

در بناهای مسکونی ابعاد پنجره می بایست بر اساس مدول ۳۰ سانتی متر با تکرار حداکثر سه مدول در فرم مستطیل عمودی باشد.



اجرای **نورگیر مستقیم** در نمای اصلی، برای فضاهای **سرویس بهداشتی و حمام ممنوع** بوده و لازم است این سطوح با تمهیدات طراحی و فنی مناسب پوشیده گردند.

در بناهای مسکونی پنجره ها نباید به صورت سطوح هم سطح با نما بوده و میبایست **حداقل ۲۰ سانتیمتر عقب نشینی** داشته باشند.

در طراحی نما جهت هماهنگی و نقطه اشتراک بین نماهای همجوار **لازم است** پنجره ها دارای یک قاب به عرض **۱۰ الی ۲۰ سانتی متر** که از سطح نمای اصلی به میزان **۵ الی ۱۵ سانتی متر بیرون زده** باشد.



بام

با توجه به سنت معماری شهر قزوین در دوره قاجار و پهلوی ، استفاده از سقف شیبدار در بناهای مسکونی:

الف) **در محدوده بافت موجود** در جهت جلوگیری از اغتشاش بصری با توجه به ارتفاع و تراکم های مصوب، در کلیه پلاک‌هایی که محاط و همجوار با حداقل یک پلاک می باشند **استفاده از سقف شیبدار غیر مجاز** می باشد.

ب) **در بافت های جدید با تراکم کم و مناطق باغ مسکونی** در صورتی که طراحی بنا به صورت **پلان مرکزی** باشد مجاز است.

نوع مصالح جان پناه می بایست **همساز و هماهنگ با مصالح بدنه اصلی** نما باشد.

حداقل ارتفاع جان پناه بام ۱۰ / ۱ سانتیمتر در نظر گرفته شود.



توصیه می گردد حتی الامکان خرپشته در نمای اصلی ساختمان قرار نگیرد و در صورت قرارگیری خرپشته در نمای اصلی، می بایست نماسازی آن هماهنگ با نمای اصلی بنا انجام شود.

در اجرای موتورخانه ی آسانسور که با حداقل ارتفاع، مطابق ضوابط فنی مبحث ۱۵ (آسانسورها و پله های برقی) بالاتر از آخرین سقف قرار می گیرد، لازم است نسبت به نماسازی جداره ها، هماهنگ با نمای اصلی ساختمان اقدام شود.

در صورت درخواست استفاده از آسانسور در طبقه بام از سیستم GEARLESS و ROOMLESS استفاده گردد.

هرگونه افزایش ارتفاع در خرپشته و استفاده از هر گونه تیر و ستون اکسپوز بر روی اتاقک آسانسور در پشت بام ممنوع می باشد.

بالکن

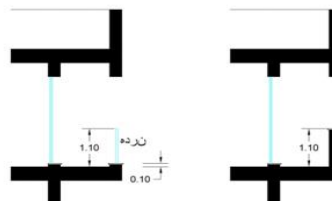
برای تراس، اجرای حداقل ۱۰ سانتی متر دست انداز بمنظور جلوگیری از ریزش مایعات بر نمای ساختمان الزامی است.

به منظور تأمین مطلوبیت بصری در بافت های شهری استفاده از گل جای (Flower Box) در لبه ی بالکن یا در پای پنجره ها، مشروط بر اتصال ثابت به سطح نما، عایق بندی و در نظرگرفتن خروجی آب ، با ارائه در طرح نما مجاز است.

توصیه می گردد در اجرای دیواره یا نرده ی بالکن رو به معابر و عرصه های عمومی، از مصالح غیرشفاف استفاده گردد به نحوی که فضای پشت دیواره یا نرده قابل رؤیت نباشد.



۱۰ سانتی متر دست انداز





تأسیسات

هرگونه تأسیسات الحاقی به نمای ساختمان ممنوع است.

و صرفاً در تراس های تونشسته با تدابیری که در معرض دید نباشد با ارائه جزئیات نما مجاز می باشد.

درز انقطاع

پوشش درز انقطاع ساختمان از سمت نما، الزامی است. سازنده مکلف است حدود درز انقطاع ملک خود را با مصالح مناسب که از لحاظ سازه ای به عملکرد درز انقطاع آسیبی نرساند بپوشاند.

در هنگام احداث بنا در مجاورت ساختمان هایی که در زمان ساخت، رعایت درز انقطاع در محدوده پلاک ثبتی خود را نموده، اما اقدام به پوشش آن نکرده و عملیات ساختمانی نیز به پایان رسیده است، سازنده مکلف است **محدوده درز انقطاع ساختمان خود و ملک مجاور را بپوشاند.**

نورپردازی

طرح نورپردازی کلیه ی ساختمان های تجاری و ساختمان های عمومی و دولتی و مراکز تفریحی و تمامی ساختمان های واقع در محدوده های مصوب میراث فرهنگی، باید در قالب طرح سه بعدی (با زاویه دید انسانی) و در هماهنگی با ساختمان های مجاور (در صورت وجود) به تأیید برسد.

استفاده از نورپردازی ها و چراغ های چشمک زن و خیره کننده در نمای ساختمان ها ممنوع می باشد.

تنوع رنگی در نورپردازی هر ساختمان حداکثر شامل ۲ رنگ مجاز است. (رنگ روشن همچون سفید و آفتابی)

مدارک و نقشه های مورد نیاز جهت بررسی نقشه ها:

۱- ارائه عکس از وضعیت قرارگیری پلاک مورد درخواست و ساختمان های همجوار آن.

۲- ارائه ی طرح سه بعدی در موارد مربوط به بند ۵ - ۲ و بند ۶ - ۹.

۳- نقشه نمای جبهه های اصلی ، با ارائه ی مشخصات رنگ، نوع و جنس مصالح و نحوه ی بازشدن در و پنجره.

۴- نقشه نما ورودی ساختمان (در بناهای عقب ساز ، مانند پلاکهای شمال و جنوب با فاصله از معبر و...)

۵- نقشه جزئیات اجرای کامل (wallsection با مقیاس ۱/۲۰ تا ۱/۲۵)

۶- طرح سه بعدی نمای ساختمان مورد نظر

۷- نقشه بام در اجرای بند ۶ - ۵



جدول شماره ۱-۱- چکلیست کنترل نقشه‌ی نما (در هنگام صدور پروانه ساختمانی)

ردیف	چکلیست کنترل نقشه‌ی نما			نظریه مسؤول بررسی شهرداری منطقه	
				تأیید	تأیید پس از رفع نقص
				رقع نقص مرحله اول	رقع نقص مرحله دوم
۱	مطابقت پلان با نمای اجرایی				
۲	عدم توسعه دسترسی سواره و پیاده به خارج از حریم ملک مطابق بند ۶-۱-۱۱				
۳	تفکیک ورودی عابر پیاده و خودرو (در ساختمان‌های با عرض دسترسی ۵ متر و بیشتر از آن) مطابق بند ۶-۱-۱۲				
۴	استفاده از رنگ‌های روشن مطابق بند ۶-۲-۱				
۵	استفاده از رنگ‌های تیره در حداکثر ۲۰٪ سطح نما، مطابق بند ۶-۲-۲				
۶	رعایت ردیف ۶-۳-۲ در خصوص عدم استفاده از نمای شیشه‌ای پیوسته در ساختمان‌های مسکونی				
۷	رعایت بند ۶-۴-۲ در صورت تعبیه پنجره سرویس بهداشتی به سمت معبر				
۸	رعایت طرح بام شیب‌دار در اجرای بند ۶-۵-۱				
توضیحات:					
کد نوسازی:		تاریخ:		جدول ۱- صفحه ۱ از ۱	

جدول شماره ۲-۱- موارد که می‌بایست توسط کمیته کنترل گردد

ردیف	چکلیست کنترل نما توسط کمیته	شماره نامه تأییدیه کمیته	تاریخ نامه
۱	طرح نما و نورپردازی کلیه‌ی ساختمان‌های مسکونی ۶ طبقه روی پیلوت یا ۵ طبقه روی مغازه و بالاتر		
۲	طرح نما و نورپردازی ساختمان‌های واقع شده در طرح‌های موضعی مصوب		
۳	طرح نما و نورپردازی ساختمان‌های عمومی (اداری، خدماتی، تجاری، بانک‌ها و ...)		
۴	نما و نورپردازی کلیه‌ی ساختمان‌های موضوع بند ۵-۲ دستورالعمل		
۵			
۶	استفاده از رنگ‌های تیره، در بیش از ۲۰٪ سطح نمای اصلی ساختمان		
۷	استفاده از مصالح و تکنولوژی‌های نوین		
	سایر توضیحات		

جدول شماره ۱-۳ چکلیست کنترل نقشه‌ی نما توسط مهندس ناظر

تایید از ٪۱۰۰	نیاز به رفع نقص دارد	چکلیست کنترل نمای احداثی، مطابق با نقشه‌های تأیید شده	
		۱-عدم استفاده از بیش از سه نوع مصالح در نما و رنگ های متضاد مطابق بند ۶-۳-۱	۱
		۲-جزئیات نحوه اتصال نما به سازه ساختمان در صورت اجرای نمای پرده‌ای مطابق بند ۶-۱-۴	۲
		۳-عدم نصب تاسیسات در نمای اصلی مطابق بند ۶-۱-۸	۳
		۴-همانگی ارتفاع ازاره با ساختمان‌های همجوار (به استثنای تبصره بند ۶-۱-۱۰)	۴
		۵-عدم تجاوز دسترسی سواره و پیاده به خارج از حریم ملک مطابق بند ۶-۱-۱۱	۵
		۶-تفکیک ورودی علیر پیاده و خودرو (در ساختمان‌های با عرض دسترس ۵ متر و بیشتر از آن) مطابق بند ۶-۱-۱۲	۶
		۷-استفاده از رنگ‌های روشن مطابق بند ۶-۲-۱	۷
		۸-استفاده از رنگ‌های تیره در حداکثر ۲۰٪ سطح نما، مطابق بند ۶-۲-۲	۸
		۹-استفاده از اسکوپ در اجرای نمای سنگی مطابق بند ۶-۲-۴	۹
		۱۰-رعایت بند ۶-۲-۹ در خصوص نمای جانبی ساختمان	۱۰
		۱۱-رعایت ردیف ۶-۳-۲ در خصوص عدم استفاده از نمای شیشه‌ای پیوسته در ساختمان‌های مسکونی	۱۱
		۱۲-رعایت جانمایی پنجره‌ها و بازشوها در تناسب با کدهای ارتفاعی نمای بناهای همجوار مطابق با بند ۶-۴-۱	۱۲
		۱۳-رعایت ارتفاع دست‌انداز جان‌پناه یا کف پنجره مطابق با تبصره بند ۶-۴-۱	۱۳
		۱۴-در صورت تعبیه پنجره سرویس بهداشتی به سمت معبر مطابق بند ۶-۴-۲	۱۴
		۱۵-رعایت مبحث بام ۵-۶	۱۵
		۱۶-جانمایی مناسب تأسیسات (اسپلیت و ...) برابر با ماده ۶-۷	۱۶
		۱۷-پوشش درز انقطاع با اتصال و مصالح مناسب (غیرصلب) در اجرای ماده ۶-۸	۱۷
		جمع	
تاریخ:		در صورتیکه ۸۰٪ موارد مورد تایید ناظر معماری قرارگیرد ، صدور پروانه ساختمانی با تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قزوین مجاز می باشد.	

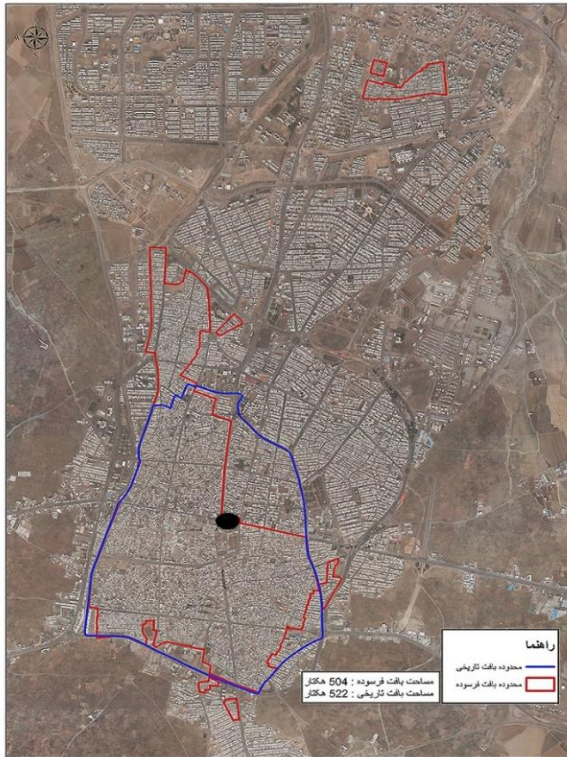
دستورالعمل نما و منظر شهری

(در محدوده بافت تاریخی)

رنگ و مصالح :

* در محدوده تاریخی منطقه یک شهرداری قزوین،
استفاده از آجر در نمای ساختمان های مسکونی الزامی
می باشد.

* در سایر مناطق شهر حداقل ۵۰٪ از مصالح بدنه و
نمای ساختمانهای مسکونی با توجه به پیشینه آجر در
شهر قزوین بایستی با آجر نماسازی گردد.



دستورالعمل نما و منظر شهری

(ضوابط محدوده میراث فرهنگی)



تبصره ها :

- ✓ ضوابط طراحی نمای ساختمان های واقع در محدوده و حریم بناهای ثبت میراث که توسط اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان قزوین مشخص شده است، از آن اداره کل اخذ و ملاک عمل شهرداری قرار گیرد.
- ✓ تأیید طرح و اجرای باز زنده سازی نمای ساختمان های ثبت شده میراثی، صرفاً به عهده اداره میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان قزوین است.

ضوابط سطح اشغال در پلاک های مسکونی

موضوع بند ۱ کمیسیون ماده ۵ قزوین مورخه ۱۴۰۱/۲/۲۲

ابلاغ شده طی نامه شماره ۵۹/۴/۵۵۴۲/ص مورخ ۱۴۰۱/۴/۷

و موضوع بند ۴ کمیسیون ماده ۵ قزوین مورخه ۱۴۰۱/۹/۱۶

ابلاغ شده طی نامه شماره ۵۹/۴/۱۸۸۷۳/ص مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۱

مقدمه:

در خصوص ضوابط ساخت و ساز و تعیین سطح اشغال (اعیانی) و سطح فضای باز در ساختمان های مسکونی با توجه به ضرورت های آسایش اقلیمی و مدیریت بحران و شاخص های پدافند غیرعامل و زیست محیطی و کاهش توده و حجم پر در بافت های شهری، ۶۰٪ سطح پلاک به اعیانی و ۴۰٪ به صورت فضای باز در شهرهای با اقلیم معتدل و سرد توصیه شده و در سال های متمادی در شهر قزوین نیز اجرا شده است.

با وجود ضرورت ها و الزامات حفظ فضای باز و کارکرد این فضا در توسعه فضای سبز و تأمین نور بهداشتی در کاربری مسکونی میزان پیشروی طولی ساختمان، در املاک واقع در شهر قزوین ۶۰٪ طول زمین قبل از اصلاحی، مجاز بوده و به منظور هماهنگی با ساختمانهای مجاور و ارتقای کیفی طراحی، پیشروی طولی ساختمان حداکثر به میزان ۶۰٪ طول مجاز بلامانع است. این ضوابط با توجه به میزان پیشروی و احداث بنای مجاورین، معیارهای منظر شهری و اصول معماری و شهرسازی، در مواردی که زمین از شکل، مساحت و ابعاد منظمی برخوردار نباشد یا مساحت قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع باشد قابل تغییر بوده و مستثنی از قاعده اصلی می باشد.

با توجه به شکل، مساحت و ابعاد متفاوت قطعات و یکسان نبودن ۶۰٪ اعیانی ساختمان های همجوار به منظور جلوگیری از عقب ماندگی اعیانی ساختمان های نوساز و رعایت حقوق ساکنین واحدها می بایست تمهیداتی در خصوص همبندی ساختمان ها در نظر گرفته شود تا ضمن رعایت حقوق اولیه مالکین، منظر و سیمای شهری دچار اغتشاش نگردد. همچنین زمینه ایجاد تخلف یا کاهش قانونی عرصه و فضای باز و افزایش تراکم فراهم نگردد.

لازم به ذکر است در سنوات گذشته تصمیماتی در قالب مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین اخذ گردیده، که رعایت مصوبات پیشین الزامی است و در این مرقومه به عنوان اصول اولیه لازم الاجرا است و همچنین مصوبات ماده ۵ در خصوص افزایش سطح اشغال برای پلاک هایی که دارای شرایط خاص بوده و یا در بافت تاریخی مستقر می باشد، به قوت خود باقی است. (لازم به ذکر است در محدوده بافت تاریخی این مهم مطابق بند یک از صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۱۶ اجرایی است.) بر این اساس ضروری است جهت تعیین تکلیف رعایت همبندی

ساختمان ها که در شکل گیری جداره و منظر و سیمای ساختمان ها موثر می باشد، صورت مسئله های مختلف مورد بررسی قرار گرفته و برنامه و ضابطه مدونی در این خصوص تنظیم گردد.

بند ۱- شرط افزایش سطح اشغال در املاک با مساحت کمتر از ۱۰۰ متر مربع

سطح زیربنای ۶۰٪ در طبقات، برای کلیه پلاک های واقع در مناطق مسکونی که مساحت ششدانگ آن ها حداکثر ۱۰۰ متر مربع می باشد، در صورت عدم مزاحمت برای مجاورین می تواند تا حداکثر تا ۷۵٪ مساحت زمین افزایش داده شود. همچنین در صورت درخواست مالک و تهیه طرح توجیهی مناسب جهت افزایش سطح اشغال تا ۱۰۰٪ مساحت زمین در صورت طرح و موافقت در کمیته فنی کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین امکان پذیر است. (به استناد مفاد بند ۱ از مصوبات کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۱۶ مبنی بر تفویض اختیار به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ در خصوص تصمیم گیری برای نحوه احداث بنا در پلاک های زیر صد متر مربع)

بند ۲- محل استقرار ساختمان در زمین

محل استقرار ساختمان در شرایط متعارف باید در قسمت شمالی زمین و در ۶۰٪ مجاز احداث گردد، در موارد استثنائی مانند پیش آمدگی و عقب نشینی مجاورین یا موقعیت خاص و شکل هندسی پلاک در مجاورت معابر اصلی یا وجود درختان قطور و نظایر موضوع با توجه به وضعیت استقرار ساختمان های مجاور و در صورت داشتن شرایط، محل استقرار در کمیته فنی شهرداری مطرح و تصمیم لازم اتخاذ می گردد. در کلیه پیشروی ها حد سایه اندازی و زاویه ۴۵ درجه حتی الامکان در پلان رعایت گردد.

بند ۳- ملاک محاسبه سطح و طول اشغال

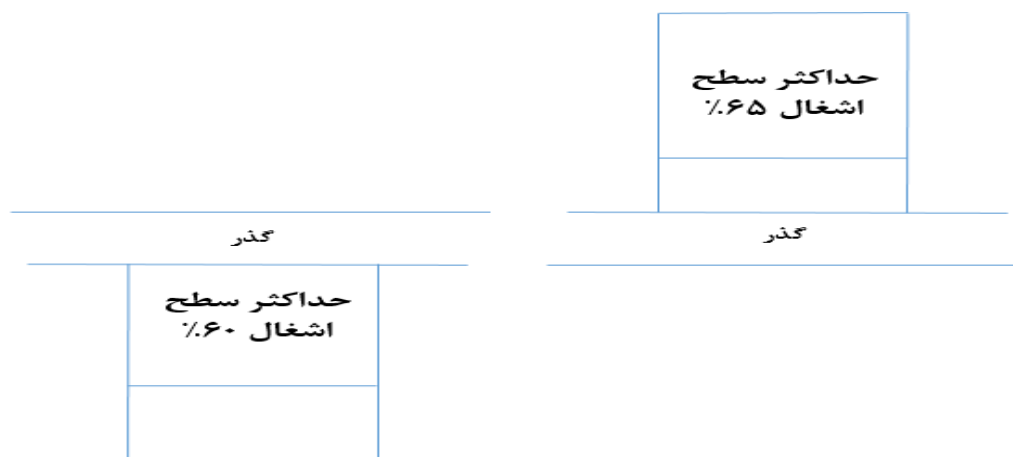
سطح و طول اشغال باقیمانده پس از رعایت عقب نشینی می باشد.

بند ۴- حالت های مختلف همباد سازی

در پلاک های جنوبی که مجاورین بر اساس ۶۰٪ احداث بنا نموده اند و پلاک های همسایه نوساز می باشند در سایت مورد بررسی همبادی بر اساس ۶۰٪ خواهد بود.

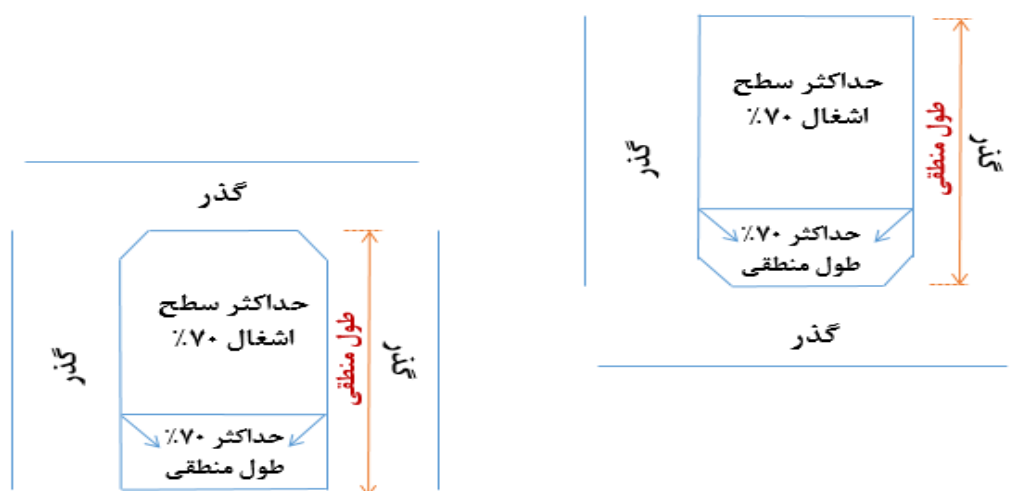
در پلاک های شمالی که بخشی را به عنوان پاسیو و نورگیر اختصاص داده اند به منظور رعایت حقوق مالکانه امکان افزایش سطح اشغال مجاز مطابق با مصوبه پیشین ماده ۵ (بند ۱۵ صورتجلسه طرح تفصیلی مورخ ۸۷/۰۴/۰۲ احداث بنا به صورت ۶۵٪ سطح با رفع اشرافیت) به قوت خود باقی است. در صورتی که همجوار نوساز عقب تر باشد طراحی به صورت پخی با زاویه ۴۵ درجه صورت گیرد.

ضوابط سطح اشغال در پلاک های مسکونی



بند ۵- پلاک هایی که شرق و غرب آن خیابان واقع شده است.

احداث بنا به صورت حداکثر تا ۷۰٪ طول و سطح امکان پذیر است.



بند ۶- پلاک های گونیا که مجاور شرق یا غرب آن خیابان و مجاور دیگر آن پلاک باشد

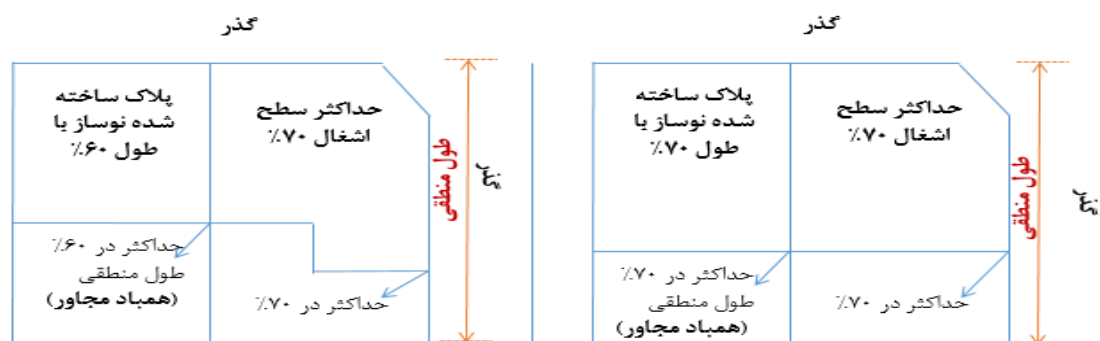
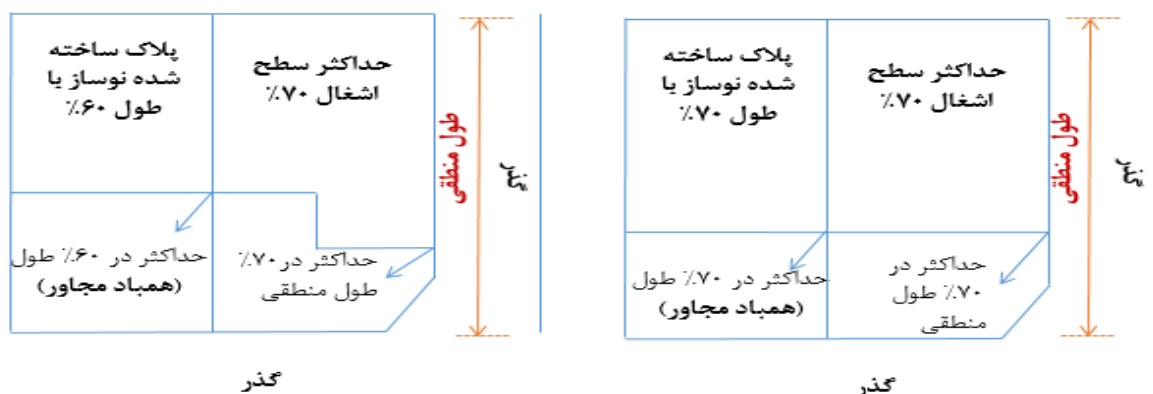
در صورتی که پلاک همجوار (شرقی یا غربی) ساخته شده نوساز یا دارای پروانه و پایانکار بعد از تاریخ ۱۳۸۰/۰۱/۰۱ باشد طراحی به صورت زیر امکان پذیر است:

۱ - احداث بنا تا همباد مجاور (شرقی یا غربی) در حداکثر طول اشغال ۷۰٪

۲ - در سمت گذر تا حداکثر طول اشغال ۷۰٪ در نصف عرض پلاک

۳- سطح اشغال از ۷۰٪ بیشتر نشود.

➤ لازم به ذکر است که خیابان ها در تصاویر در ضلع شرق ترسیم گردیده، که می تواند در ضلع غرب نیز به همین منوال صورت پذیرد.



بند ۷- پلاک های ناگونیا (شبه دوزنقه) که مجاور شرق یا غرب آن خیابان و مجاور دیگر آن پلاک باشد.

این پلاک ها به دو دسته تقسیم می شوند:

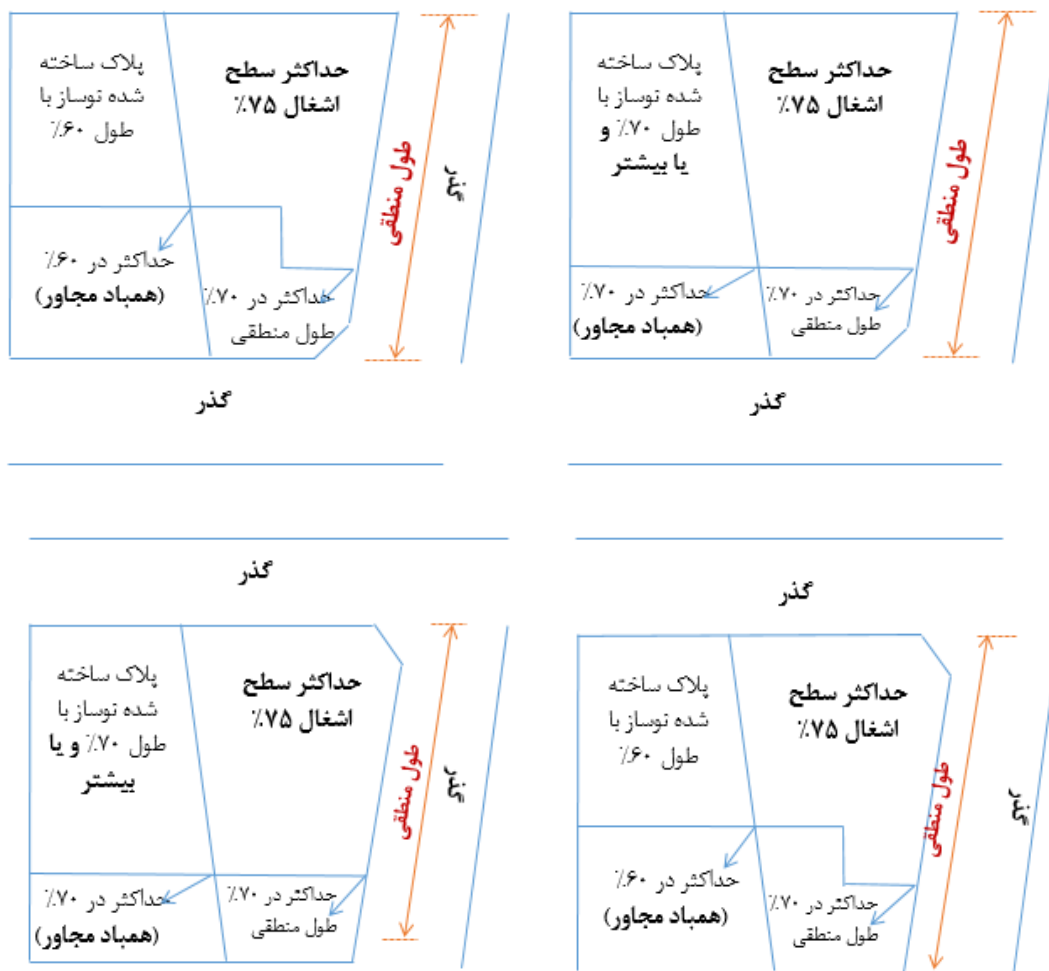
الف) پلاک هایی که حجم عمده (عرضه) در شمال پلاک واقع شده است،

در این پلاک ها طراحی به صورت زیر امکان پذیر است:

۱- احداث بنا تا همباد مجاور (شرقی یا غربی) در حداکثر طول اشغال ۷۰٪

۲- در سمت گذر تا حداکثر طول اشغال ۷۰٪ در نصف عرض پلاک

۳- سطح اشغال از ۷۵٪ بیشتر نشود.



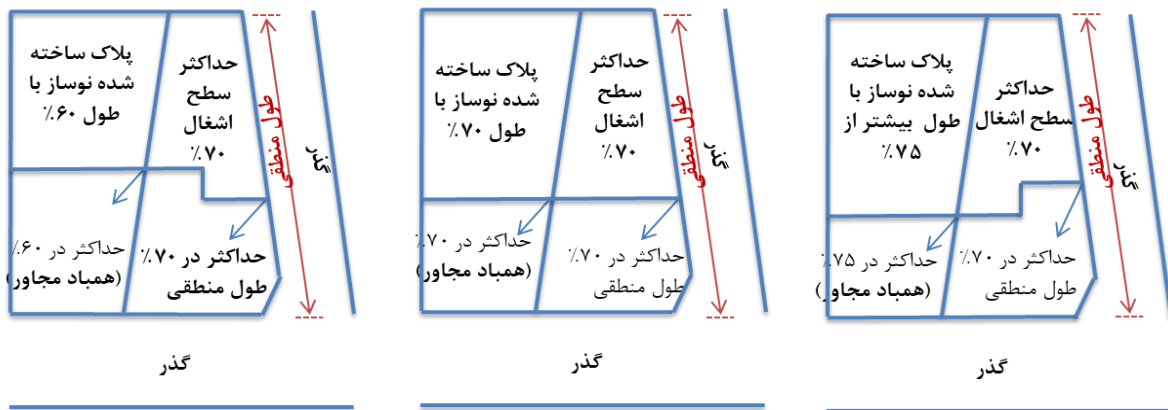
ب) پلاک هایی که حجم عمده (عرضه) در جنوب پلاک واقع شده است.

در این پلاک ها طراحی به صورت زیر امکان پذیر است:

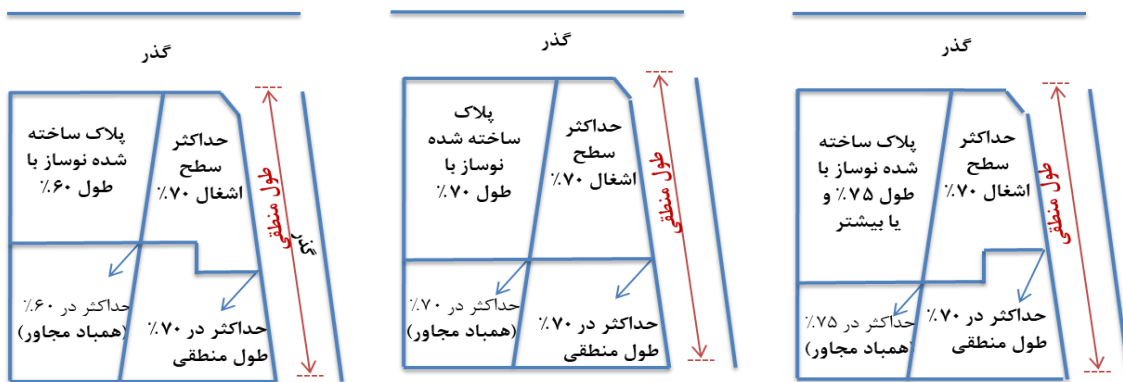
۱- احداث بنا تا همباد مجاور (شرقی یا غربی) تا حداکثر طول اشغال ۷۵٪

۲- سمت گذر تا طول اشغال ۷۰٪ در نصف عرض پلاک

۳- سطح اشغال از ۷۰٪ بیشتر نشود.



➤ سطح اشغال حداکثر تا ۷۰٪ سطح می باشد و افزایش آن به هر نحو ممنوع است.



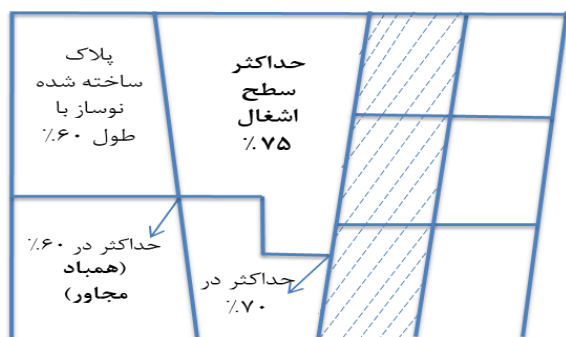
بند ۸- ضوابط بند ۶ برای پلاک هایی که در مجاورت آنها، تفکیک به صورت نامتعارف (شرقی و غربی) می باشد، با رعایت حقوق مجاورین صدق می کند.

الف) پلاک‌هایی که حجم عمده (عرصه) در شمال پلاک واقع شده است، در این پلاک‌ها طراحی به صورت زیر امکان‌پذیر است:

۱- احداث بنا تا همباد مجاور (شرقی یا غربی) در حداکثر طول اشغال ۷۰٪

۲- در سمت دیگر که به صورت تفکیک به صورت نامتعارف است تا حداکثر طول اشغال ۷۰٪ در نصف عرض پلاک با رعایت حقوق مجاورین.

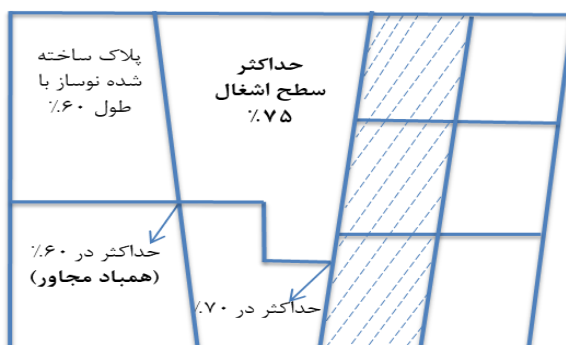
۳- سطح اشغال از ۷۵٪ سطح اشغال بیشتر نشود.



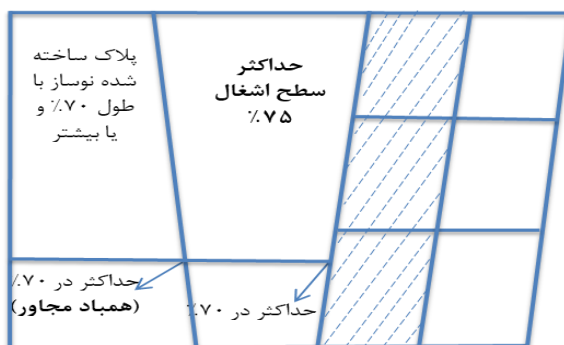
گذر



گذر



گذر



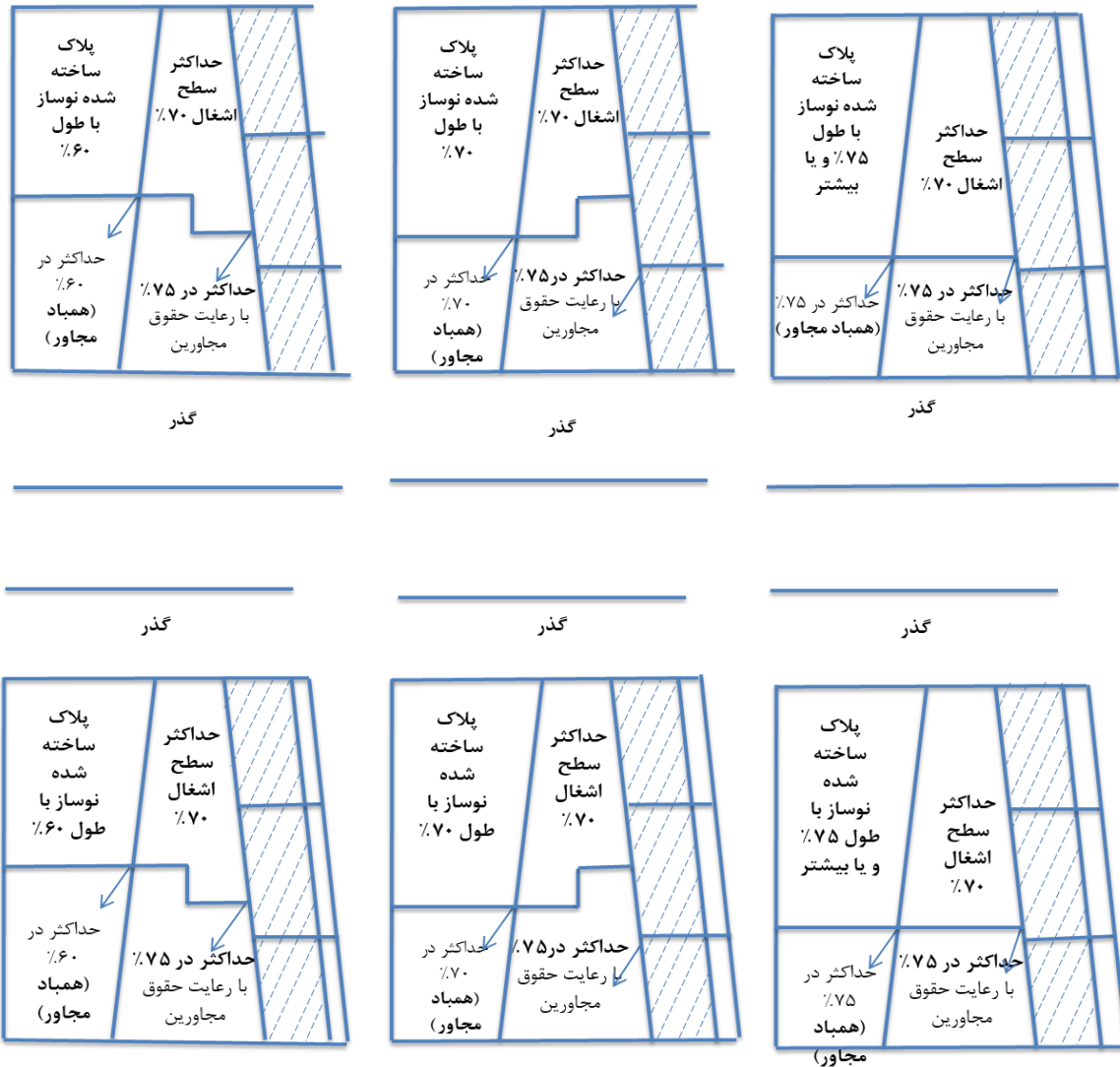
گذر

ب) در این پلاک‌ها حجم عمده (عرصه) در جنوب پلاک واقع شده است:

۱- احداث بنا تا همباد مجاور (شرقی یا غربی) در حداکثر طول اشغال ۷۵٪

۲- در سمت دیگر که به صورت تفکیک به صورت نامتعارف است تا حداکثر طول اشغال ۷۵٪ در نصف عرض پلاک با رعایت حقوق مجاورین

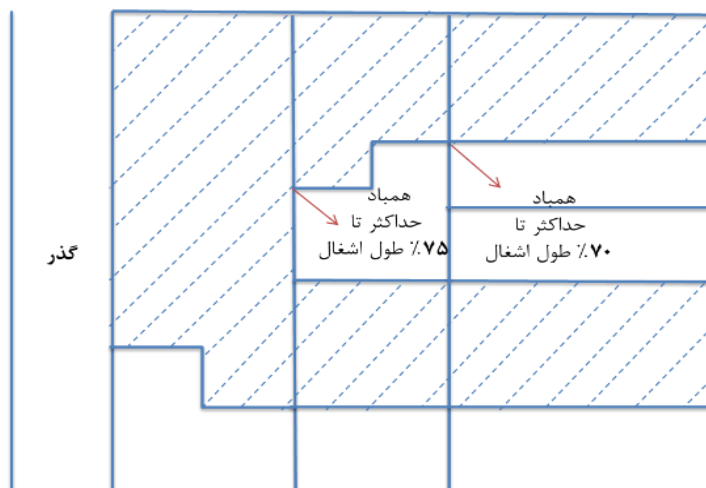
۳- سطح اشغال از ۷۰٪ بیشتر نشود.



نمونه های ارائه شده برای پلاک های شرقی-غربی بوده، در بعضی مواقع این همبادی ها به صورت شمالی-جنوبی اتفاق می افتد که موارد بالا ضمن تاکید بر رعایت نورگیری و اشرافیت همسایه و کنترل آن توسط شهرداری در هنگام صدور پروانه و نظارت بر ساخت و سازها قابل تعمیم در آن پلاک ها است.

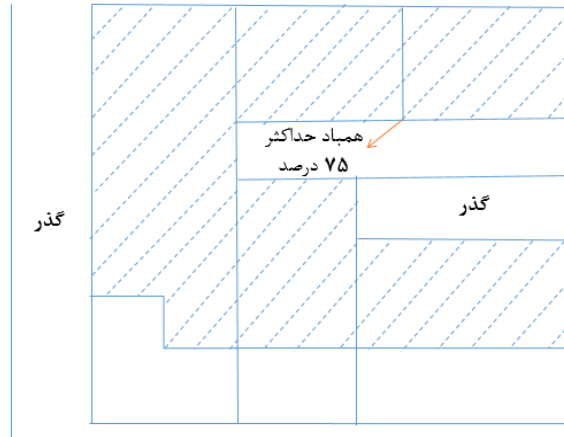
بند ۹- در کلیه پلاک هایی که در انتهای کوچه یا بن بست قرار دارند و همجوار شرق یا غرب پلاک هم مجددا پلاک بوده و طول و ابعاد پلاک ها یکسان نباشد. (پلاک کوچکتر در کنار پلاک بزرگتر)

امکان طراحی جهت همبادی با پلاک های شرق یا غرب، حداکثر تا ۷۵٪ طول در سمت پلاک بزرگتر و در ضلع دیگر همباد طول مجاور دارای پایانکار بعد از ۱۳۸۰ (حداکثر تا ۷۰٪ طول اشغال)، ضمن رعایت نورگیری و اشرافیت وجود دارد.



بند ۱۰- در کلیه پلاک هایی که در انتهای کوچه یا بن بست قرار دارند و همجوار شرق یا غرب پلاک هم قواره و مجاور دیگر مجددا پلاک بوده و طول و ابعاد پلاک ها یکسان نباشد (پلاک کوچکتر در کنار پلاک بزرگتر).

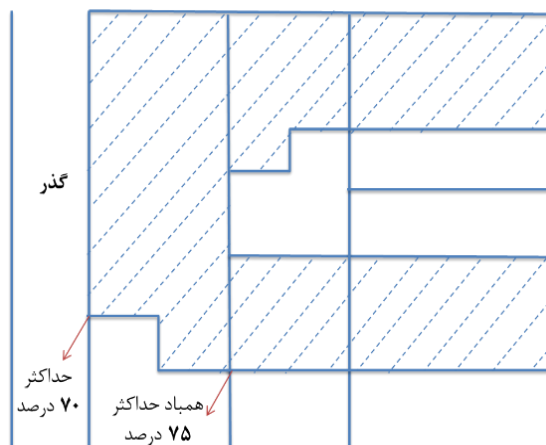
امکان طراحی جهت همبادی با پلاک های شرق یا غرب، حداکثر تا ۷۵٪ طول در سمت پلاک بزرگتر و در ضلع دیگر همباد طول مجاور دارای پایانکار بعد از ۱۳۸۰ (حداکثر تا ۷۰٪ طول اشغال)، ضمن رعایت نورگیری و اشرافیت وجود دارد.



بند ۱۱- در کلیه پلاک هایی که در انتهای کوچه یا بن بست قرار داشته و همجوار شرق یا غرب آن پلاک و همجوار دیگر آن گذر بوده و طول و ابعاد پلاک ها یکسان نمی باشد (پلاک بزرگتر در کنار پلاک کوچکتر)

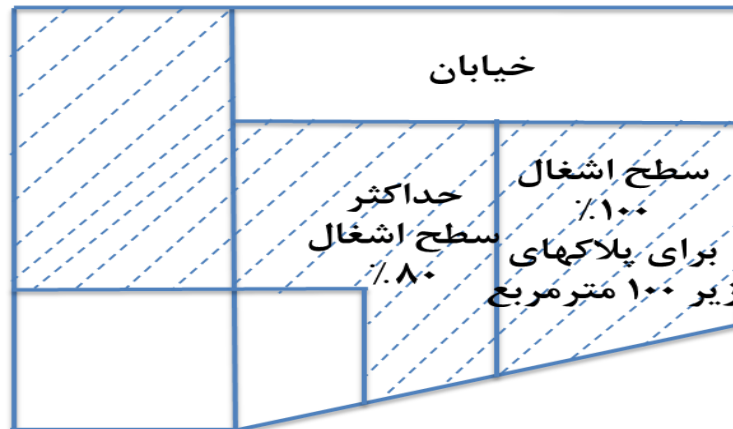
امکان طراحی جهت همبادی با پلاک های شرق یا غرب، حداکثر تا ۷۵٪ طول در سمت پلاک مجاور دارای پایانکار بعد از ۱۳۸۰ و حداکثر ۷۰٪ طول در سمت گذر وجود دارد .

البته این ضابطه مشمول پلاک هایی که بر اساس مصوبات کمیسیون ماده ۵ یا ضوابط دارای طرح تفصیلی دارای طول اشغال ۱۰۰٪ از سمت معبر هستند، نمی باشد.



بند ۱۲- در پلاک های که مساحت، طول و ابعاد پلاک ها یکسان نیست.

برای پلاک های نامنظم که مجاور ضلع شرق یا غرب آن به صورت ۱۰۰٪ طول اشغال و دارای پایانکار بعد از ۱۳۸۰ بوده امکان طراحی تا ۱۰۰٪ طول اشغال و در ضلع دیگر همباد همسایه دارای پایانکار بعد از ۱۳۸۰ تا ۷۵٪ طول اشغال به نحوی که سطح اشغال از ۸۰٪ فراتر نرود وجود دارد.



بند ۱۳- در صورتی که دو قطعه زمین خالی بین دو واحد نوساز قرار گرفته باشد.

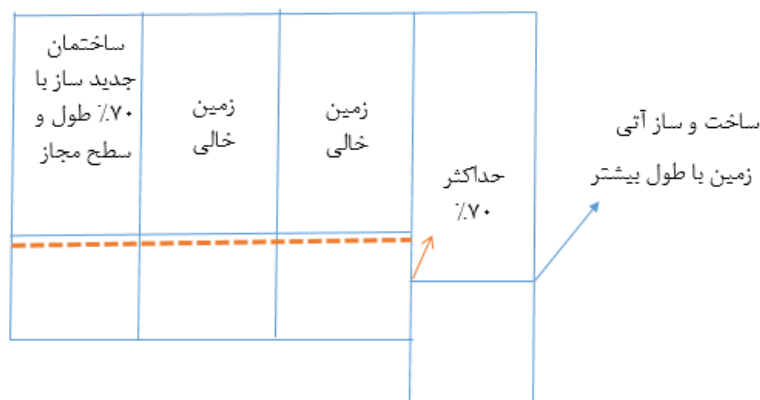
سطح اشغال زمین ها همباد با واحدهای نوساز همجوار تا حداکثر ۷۰٪ با هرگونه پیشروی در نظر گرفته شود.

نوساز با طول اشغال ۷۰٪	دو قطعه زمین خالی	نوساز با طول اشغال ۷۰٪

گذر

بند ۱۴- رعایت همبادی برای پلاک هایی که دو یا یک پلاک بین پلاک هایی قرار گرفته اند، اگر چه که یکی از آن پلاک ها به صورت زمین خالی است ولی با توجه به بزرگتر بودن آن قطعه ساخت و ساز آتی در آن بیش از پلاک های دیگر صورت خواهد گرفت،

لذا همبادی حداکثر تا ۷۰٪ مطابق تصویر پیوست در زمین های مابین قطعات پیشنهاد می گردد . (پلاک کوچکتر در مجاورت پلاک بزرگتر)

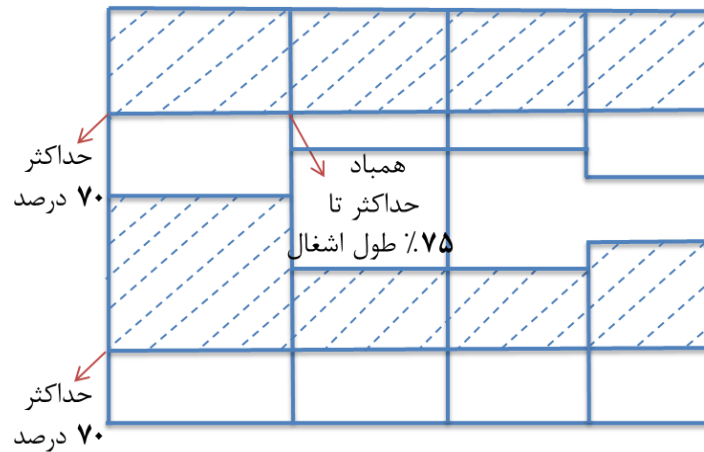


بند ۱۵- در پلاک های شمالی قطعات داخل دوربرگردان، امکان طراحی طول اشغال تا همباد همسایه (قطعه خارج از دوربرگردان) و تا حداکثر طول اشغال ۷۵٪ وجود دارد.

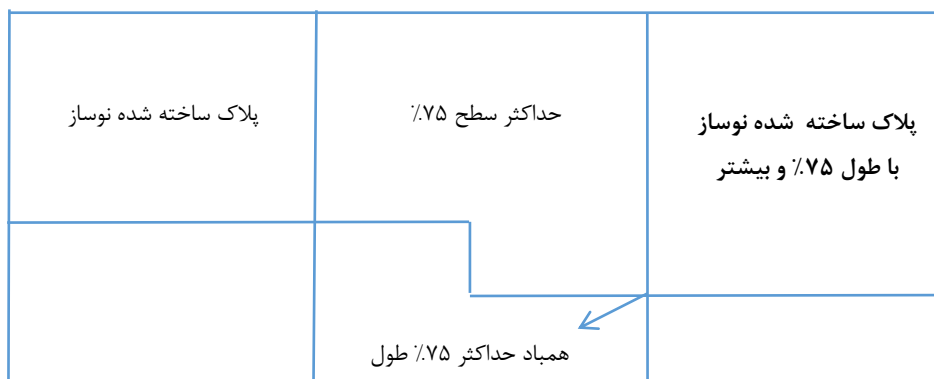
در پلاک های جنوبی قطعات خارج از دوربرگردان، امکان طراحی طول اشغال تا همباد همسایه (قطعه داخل دوربرگردان) تا حداکثر طول اشغال ۷۵٪ وجود دارد.

لازم به ذکر است حداکثر طول اشغال در سمت گذر تا ۷۰٪ مجاز می باشد.

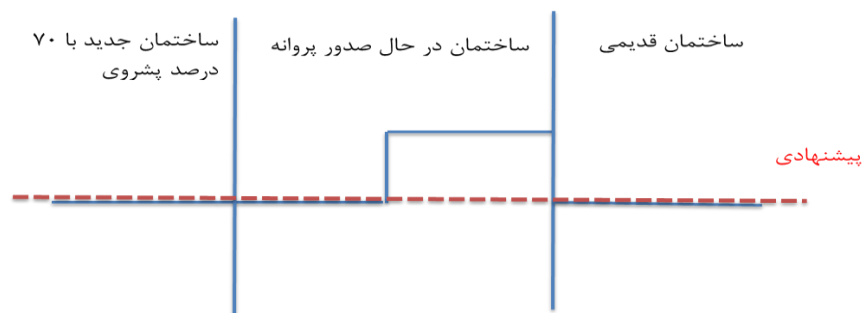
البته این ضابطه مشمول پلاک هایی که بر اساس مصوبات کمیسیون ماده ۵ یا ضوابط دارای طرح تفصیلی دارای طول اشغال ۱۰۰٪ از سمت معبر هستند، نمی باشد.



بند ۱۶- مطابق فراز ۵ از بند ۴ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۱۶ پلاک هایی که به صورت غلاف بین دو پلاک نوساز واقع شده اند، حداکثر سطح اشغال و طول با رعایت همبادی همسایه های نوساز در نصف عرض پلاک، و حداکثر ۷۵٪ سطح قطعه بلامانع است.



بند ۱۷- مطابق فراز ۵ از بند ۴ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۱۶ در صورتی که پلاکی در مجاورت پلاک قدیمی قرار داشته که طول ضلع پیشروی در ساختمان قدیمی، تا ۷۰٪ رعایت شده بود، برای پلاکی که در آن مبادرت به صدور پروانه می گردد، امکان احداث بنا تا ۷۰٪ بود. موضوع همبادی در این مورد نیز مطابق روال گذشته قابل اعمال می باشد.



بند ۱۸- ایجاد همبادی به منظور حفظ یکپارچگی در جداره و بدنه ساختمان ها و افزایش کیفی سیما و منظر شهری ضرورتی اجتناب ناپذیر بوده و می توان حالت های مختلفی در این خصوص متصور شد با توجه به این که کلیه حالتها قابل طراحی و پیش بینی نمی باشد در صورتی که پلاک هایی شرایط و الزامات همبادی موارد فوق را رعایت کنند، افزایش سطح اشغال و همبادی با مجاورین بلامانع است.

بند ۱۹- در صورت ارائه مدارک توجیهی برای پلاک هایی که شرایط همبادی مطابق ضوابط مذکور را دارند ولی سطح اشغال مورد درخواست آنها به دلیل فرم زمین، شکل هندسی، دسترسی، شرایط تفکیک و ابعاد تفکیک، فراتر از حدود تعیین شده می باشد و قابلیت تسری برای پلاک های مجاور را همجوار نمی نمایند، طرح آنها در دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر است.

بند ۲۰- در پلاک های تجاری- مسکونی ضوابط همبادی در طبقات مسکونی تا ۷۰٪ سطح قابل اعمال است.

بند ۲۱- در محورهای با قدمت بالای ۱۰ سال که دوگانگی در تفکیک، مساحت و ابعاد پلاک وجود دارد قابلیت بررسی سطح اشغال به صورت محوری در کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر می باشد.

بند ۲۲- ضوابط سطح اشغال پلاک های واقع در محدوده میراثی و حریم بلافصل مطابق مصوبات پیشین به قوت خود باقیست.

ضوابط معلولان

قانون حمایت از حقوق معلولان

برابر نامه شماره ۱۶۳۶/۴۲/۵۹/ص مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۱۵ سرپرست دفتر امور شهری و شوراها، قانون حمایت از معلولان که به تصویب مجلس شورای محترم اسلامی رسیده است به شهرداری ابلاغ گردیده است که ضمن رعایت مفاد قانون مذکور مواردی از آن به شرح ذیل می باشد:

برابر ماده ۴ قانون مذکور شهرداری ها مکلفند صدور پروانه احداث و بازسازی و پایانکار برای تمامی ساختمان ها و اماکن با کاربری عمومی از جمله مجتمع های مسکونی، تجاری، اداری، درمانی و آموزشی را به رعایت ضوابط و استانداردهای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات پس از آن در مورد دسترس پذیری افراد دارای معلولیت توسط مجری، مشروط کنند.

آیین نامه اجرای ماده ۳ قانون حمایت از حقوق معلولان

کلیه دستگاه های مشمول موظند از زمان لازم الاجرا شدن این آیین نامه، ساختمان ها و اماکن موضوع تبصره ۱ ماده ۳ قانون را برای دسترس پذیری افراد دارای معلولیت به خدمات، مطابق با ضوابط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای افراد دارای معلولیت مناسب سازی کنند، به گونه ای که مناسب سازی ساختمان ها و اماکن یاد شده ظرف ۳ سال از تاریخ لازم الاجرا شدن این آیین نامه به طور کامل پایان پذیرد.

شهرداری ها و دهیاری های سراسر کشور موظفند جهت مناسب سازی و دسترس پذیری محیط معابر، اماکن و وسایل حمل و نقل عمومی و مبلمان شهری اقدامات زیر را انجام دهند: مشروط کردن صدور پروانه احداث و بازسازی و پایانکار برای تمامی ساختمان ها و اماکن عمومی از جمله مجتمع های مسکونی، تجاری، اداری، درمانی و آموزشی به رعایت ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برای افراد دارای معلولیت توسط مجری.

ارائه چک لیست الزامات طراحی ساختمان های عمومی در زمان صدور پروانه و پایانکار (به پیوست)

برابر نامه شماره ۸۸۰۰/۴۱/۵۹ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۳۰ مدیر کل دفتر فنی، امور عمرانی، حمل و نقل و ترافیک استانداری ارائه چک لیست برگرفته از ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی توسط مالک و ناظر در زمان صدور پروانه و پایانکار ساختمانی الزامی است.

ضوابط و مقررات مربوط به احداث نمازخانه در اماکن اداری، تجاری و خدماتی

مالکان اماکن تجاری، اداری و خدماتی جدیدالاحداث موظفند نمازخانه مناسبی را در اماکن مذکور احداث کنند. تأیید نقشه مجتمع های مذکور منوط به پیش بینی محل مناسب برای نمازخانه براساس دستورالعمل ابلاغی شورایعالی شهرسازی و معماری است.

اتاق مادر و کودک

در کاربری های عمومی و تجاری تأمین حداقل ۱۲ متر طراحی اتاق مادر و کودک ضروری است. ✓ مطابق بخشنامه شماره ۳۵۱ مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری در خصوص «الزامات و ضوابط عام شهر دوستدار کودک» ابلاغ گردیده است.

ضوابط ساخت و تأمین پارکینگ در کاربری ها

گروه بندی توقفگاه ها (پارکینگ) از لحاظ تعداد محل پارک

- توقفگاه ها کوچک: دارای حداکثر سه محل توقف خودرو.
- توقفگاه ها متوسط: دارای چهار تا حداکثر بیست و پنج محل توقف خودرو.
- توقفگاه ها بزرگ: دارای بیش از بیست و پنج محل توقف خودرو

الزامات عمومی

- تعداد الزامی محل توقف خودرو برای تصرف های مختلف بر حسب موقعیت آنها در مناطق شهرداری طبق جدول پیوست دفترچه طرح تفصیلی می باشد.
- طراحی یک واحد سرویس بهداشتی در طبقه همکف در ساختمان های با ظرفیت بیش از ده واحد الزامی است.
- پیش بینی سرویس بهداشتی (در طبقه همکف یا طبقات زیرین) در توقفگاه های عمومی الزامی است.
- کلیه توقفگاه های سرپوشیده باید تا حد امکان به صورت طبیعی تهویه و در صورت کافی نبودن سطوح جهت تهویه طبیعی، با سیستم مکانیکی تهویه شوند.
- سیستم تهویه مکانیکی توقفگاه های خودرو باید در انطباق با مقررات مبحث چهارده باشد.
- در صورت احداث توقفگاه در بیش از یک طبقه زیرزمین، نصب تهویه مکانیکی و همچنین هشدار و اطفای حریق مطابق الزامات مباحث ۳ و ۱۴ مقررات ملی ساختمان الزامی است.

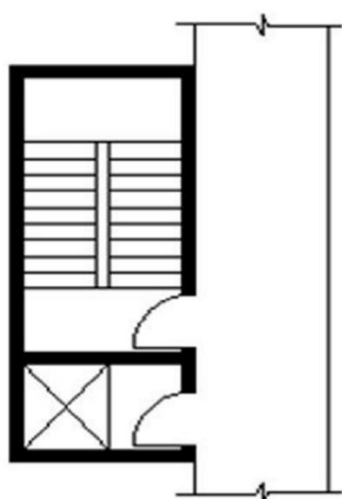
تهویه مکانیکی



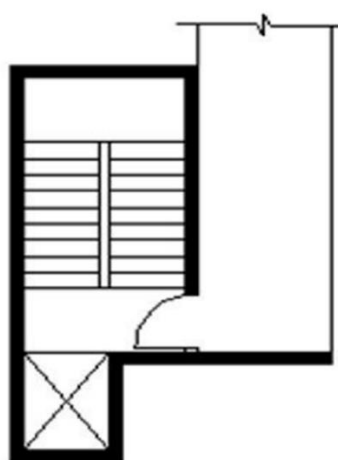
ضوابط ساخت و تأمین

- امکان دسترسی به آب لوله کشی در کلیه پارکینگ ها ضروری است.
- به منظور جلوگیری از ورود دود و گازهای سمی ناشی از حریق به دستگاه پلکان و آسانسور و همچنین جلوگیری از نفوذ بو و سر و صدای ناشی از حرکت خودرو در جهت حفظ آرامش ساکنین ساختمان ضروری است. ایستگاه پلکان و آسانسور در ساختمان های بالای ۶ طبقه در کل طبقات به صورت فضای واسط (فیلتر) به طور مستقل توسط مصالح مقاوم در برابر حریق و دود مطابق مبحث ۳ دوربندی گردد .
- همچنین در خصوص ساختمان های زیر ۶ طبقه یا ساختمان هایی که در مبحث ۳ مجاز شمرده شدند دست کم فضای واسط (فیلتر) به طور مشترک با قابلیت فشار مثبت آسانسور مطابق مبحث ۳ مجاز است.

دوربندی



دوربندی مجزا

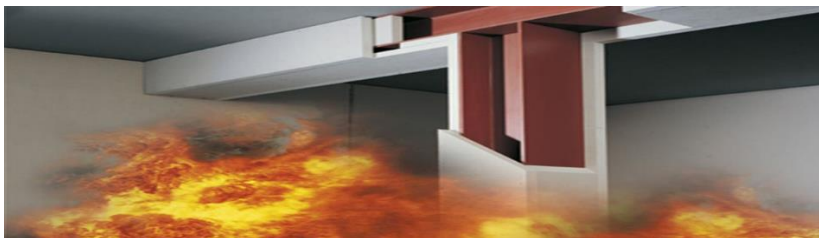


دوربندی مشترک با فشار مثبت آسانسور

کثر از ۶ طبقه یا ساختمان های مجاز شده در مبحث ۳

ضوابط طراحی پارکینگ

- جهت بازشوی در آسانسور و راه پله همواره به سمت خروج می باشد.
- نصب و طراحی درب ماشین رو در محل پخ و قوس ممنوع می باشد.
- تفکیک درب دسترسی سواره و پیاده در کلیه پلاک ها و اراضی و املاک با بر ۶ متر و بیشتر الزامی است.
- طراحی و اجرای جک بالا بر خودرو به عنوان تنها راه ورود و خروج خودرو در طبقات پارکینگ کلیه کاربری ها ممنوع است.
- به منظور پیشگیری از نفوذ دود و حرارت جک بالا بر خودرو با مصالح مقاوم دوربندی شود.
- پیش بینی فضای مورد نیاز مولد برق جهت راه اندازی جک خودرو در هنگام قطع برق الزامی است.
- حداقل ابعاد شفت جک بالا بر خودرو ۶*۳ متر می باشد.
- با استفاده از تدابیر مناسب تعیین محدوده توقف هر خودرو در کف سازی پارکینگ ها مشخص گردد.
- پارکینگ های بزرگ باید حداقل دو راه خروج افراد پیاده داشته باشند که الزاماً یکی از آنها باید به فضای باز ساختمان یا معبر عمومی متصل گردد.
- لازم است طراحان در جانمایی درب خودرو به موانعی چون درخت و غیره توجه نمایند و نحوه طراحی مسبب قطع درخت نگردد.
- لازم است طراحان در انتهای کوچه بن بست و در دوربرگردان در جانمایی درب خودرو به اختلال ترافیکی ناشی از آن توجه نمایند و با کمترین میزان اختلال طراحی صورت پذیرد.
- در توقفگاه های متوسط و بزرگ سر پوشیده، ستون های فلزی و بتونی باید مطابق با مباحث نهم و دهم مقررات ملی ساختمان در برابر حریق مقاوم شوند.
- در پارکینگ ها با استفاده از علائم هشدار دهنده در اطراف ستون ها از امکان برخورد خودروها با ستون ها جلوگیری بعمل آید.



مقاوم سازی ستونها در برابر
حریق در توقفگاه های
متوسط و بزرگ سر پوشیده.



شیب راه (رمپ) در پارکینگ ها

- شیب راه (رمپ) سطح شیبداری است که برای ارتباط بین دو سطح دارای اختلاف ارتفاع به کار برده میشود.
- کف شیبراهه در پارکینگ ها باید از مصالح غیر لغزنده برای خودرو باشد.
- در رمپ مستقیم ورود به پارکینگ خودرو و خروج از آن بایستی با سر اتومبیل انجام شود.
- در پارکینگ های کوچک در صورتیکه رمپ مستقیم باشد، نیازی به ورود و خروج از سر اتومبیل نمی باشد.



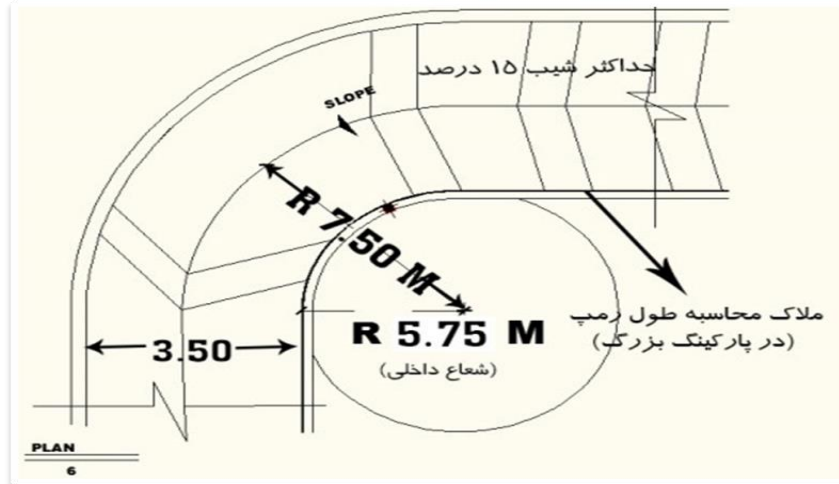
کف شیبراهه در پارکینگ ها باید از مصالح غیر لغزنده برای خودرو باشد.

✓ در صورتی که اختلاف سطح بین تراز ورودی و کف پارکینگ حداکثر پنجاه سانتی متر باشد ورود و خروج اتومبیل با دنده عقب بلامانع است. در طراحی اینگونه پارکینگ ها طراحی ایستگاه قبل از رمپ الزامی نمی باشد.

- ✓ در طراحی رمپ در نقشه، جانمایی کف شور جهت دفع آب سطحی الزامیست.
- ✓ حداقل عرض رمپ برای دسترسی پارکینگ توقفگاهای متوسط سه و نیم متر (۳.۵۰ متر) می باشد.
- ✓ در توقف های بزرگ حداقل به یک ورودی و یک خروجی مجزا هر کدام به عرض ۳ متر نیاز می باشد .
- ✓ جهت دسترسی به پارکینگ توسط رمپ قوسی حداقل عرض مورد نیاز ۳.۵۰ متر می باشد.
- ✓ در رمپ قوسی پارکینگ متوسط ، شعاع منحنی کمان داخلی رمپ حداقل ۴.۷۵ متر و شعاع تا آکس رمپ حداقل ۶.۵۰ متر در نظر گرفته می شود.

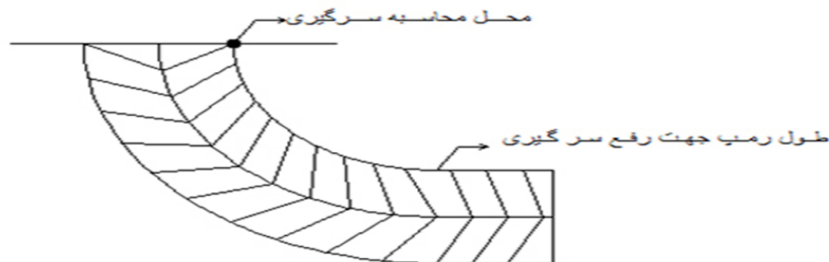


- ✓ در پارکینگ بزرگ کمان داخلی رمپ حداقل ۵.۷۵ متر و شعاع تا آکس رمپ حداقل ۷.۵ متر می باشد.
- ✓ ملاک محاسبه طول رمپ به صورت منحنی در پارکینگ کوچک و متوسط ۱ متر از بر داخلی رمپ به سمت محور آن می باشد.

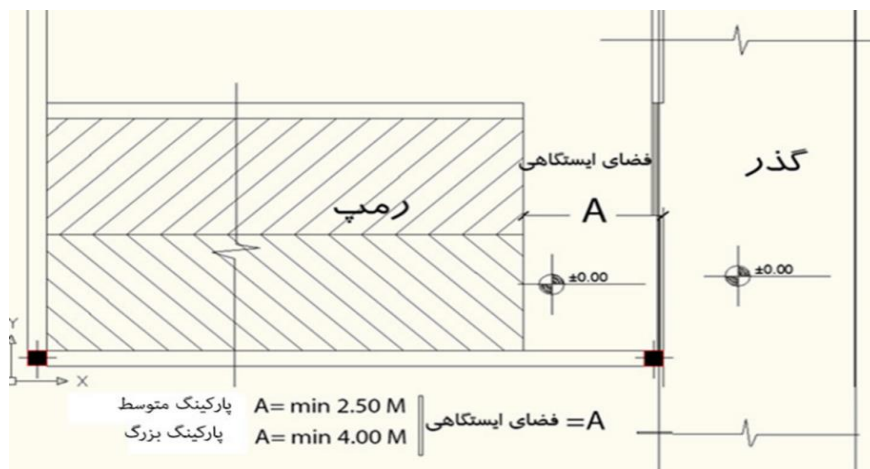


➤ جهت رفع سرگیری از رمپ قوسی ملاک محاسبه طول رمپ، کوچک ترین کمان رمپ در محل تلاقی آن با سقف در پلان است.

➤ ارتفاع سرگیری در پارکینگ کوچک ۱.۹۵ متر بزرگ و متوسط ۲.۱۰ متر.



به جهت عدم تداخل با مسیر پیاده شروع رمپ بایستی در داخل قطعه مالکیت و با فاصله حداقل ۲.۵۰ متر جهت پارکینگ متوسط و ۴ متر جهت پارکینگ بزرگ (به عنوان فضای ایستگاهی) از بر مالکیت قبل از شیب راه پارکینگ طراحی گردد. همچنین لازم به ذکر است در پارکینگ های کوچک فضای ایستگاهی الزامی نیست.

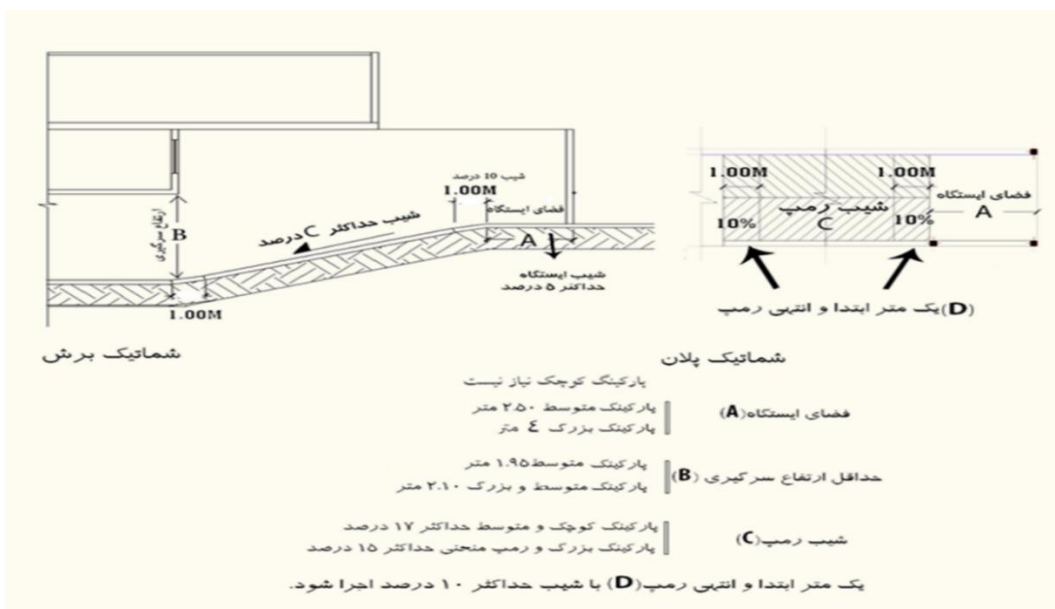


❖ حداکثر میزان شیب رمپ دسترسی به پارکینگ جهت پارکینگ کوچک و متوسط (بجز رمپ منحنی شکل) ۱۷٪ (هفده درصد) میباشد.

❖ حداکثر میزان شیب رمپ دسترسی به پارکینگ جهت پارکینگ بزرگ و رمپ منحنی شکل ۱۵٪ می باشد.

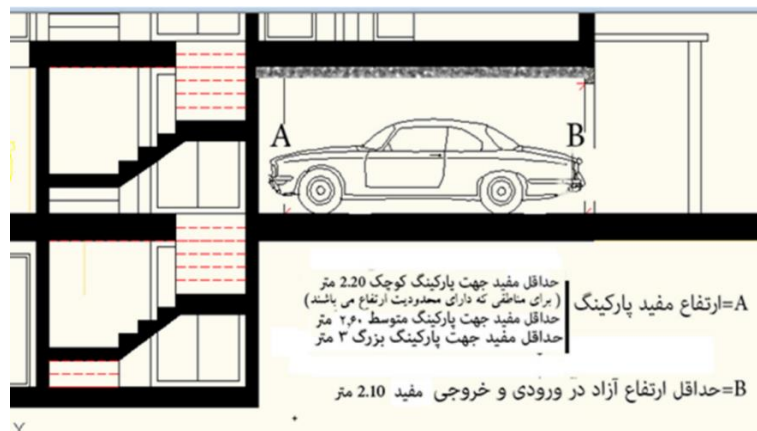
❖ جهت جلوگیری از برخورد کف خودرو به رمپ یک متر ابتدا و یک متر انتهای آن باید مساوی یا کمتر از ۱۰٪ می باشد.

❖ حداکثر شیب فضای ایستگاه ۵٪ می باشد.

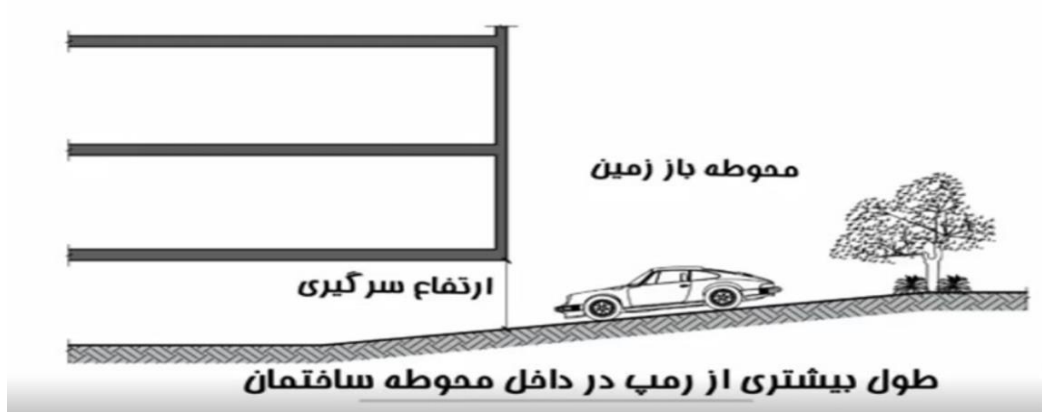


ارتفاع مفید پارکینگ، عرض و تعداد درب ورودی پارکینگ

- ارتفاع مفید مجاز «پارکینگ های کوچک»، ۲.۴۰ متر می باشد و برای مناطقی که دارای محدودیت ارتفاع می باشد تا ۲.۲۰ متر مجاز است .
- ارتفاع مفید مجاز «پارکینگ های متوسط» ۲.۶۰ متر می باشد.
- ارتفاع مفید مجاز «پارکینگ های بزرگ» ، ۳ متر می باشد.
- در توقفگاه های عمومی حداقل ارتفاع آزاد در ورودی و خروجی خودرو به میزان ۲.۱۰ متر الزامی است.



- در طراحی پارکینگ ساختمان های دارای پله برقی، به محدودیت ارتفاع زیر محل موتور پله برقی و نوار نقاله پله دقت شده و در طراحی لحاظ گردد.
- حداقل ارتفاع سرگیری جهت پارکینگ کوچک و متوسط، ۱.۹۵ متر و جهت پارکینگ بزرگ ۲.۱۰ متر می باشد.
- از هر گذر ماشین رو تنها یک درب ورودی پارکینگ مجاز می باشد مگر آنکه فاصله درب ها از هم حداقل ۱۵ متر باشد یا پلاک به صورت تجمیع دو یا چند پلاک باشد.
- در صورت امکان تجمیع دو یا چند پلاک حداکثر به تعداد قطعات تجمیعی در بر هر گذر با رعایت فاصله مناسب و نظر شهرداری امکان تعبیه درب پارکینگ وجود دارد.



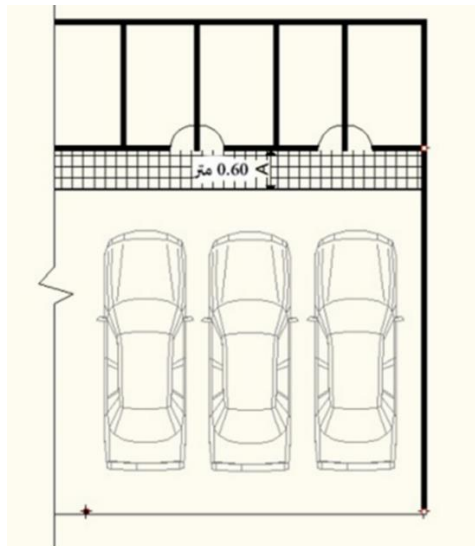
حداقل ارتفاع سرگیری جهت پارکینگ کوچک و متوسط، ۱.۹۵ متر و جهت پارکینگ بزرگ ۲.۱۰ متر

- برای املاک دارای چند بر، از هر بر طراحی درب ماشین رو مجاز است. (مشروط به آنکه گذر شریانی نباشد). ولی در صورتی که از یک گذر قصد تامین پارکینگ را داشته باشد گذر کم رفت و آمدتر (کم عرض تر) توصیه می گردد.
- طراحی درب پارکینگ، صرفا با بازشوی به سمت داخل صورت می پذیرد و بازشو به بیرون ممنوع است .
- طراحی درب عابر پیاده در نقشه به صورت داخل بازشو الزامیست. (برای پلاکهای با عرض بیش از ۵ متر)
- عرض مفید درب ورودی (پشت تا پشت چهار چوب درب) حداکثر ۵ متر به و جهت رمپ پارکینگ های متوسط و بزرگ حداکثر ۶ متر می باشد.
- حداقل عرض مفید درب پارکینگ ۲.۵۰ متر می باشد.
- تعداد پارکینگ قابل استفاده در مجتمع های مسکونی برای افراد معلول (مجتمع های مسکونی ۲۰ واحد به بالا) حداقل ۵ درصد واحدهای مسکونی باید طراحی شود
- همچنین در مجتمع های مسکونی ساخته شده با اعتبارات کامل دولتی که کمتر از ۲۰ واحد دارند، باید حداقل یک واحد قابل استفاده برای افراد معلول طراحی شود.

الزامات ویژه ناتوانان جسمی - حرکتی در پارکینگ ها

- چیدمان پارکینگ در فضاهای مربوطه، باید به گونه ای باشد که امکان تردد و استفاده از آسانسور و راه پله توسط ناتوانان جسمی و حرکتی، مطابق مقررات ملی ساختمان و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، به سهولت انجام پذیرد.
- حداقل عرض راهرو جهت تردد معلولین ۱.۴۰ متر رعایت گردد.
- حداقل عرض محل توقف اتومبیل ناتوانان حرکتی ۳.۵۰ متر می باشد.
- شیب محل توقف اتومبیل افراد معلول در هر سمت نباید بیش از ۲٪ شیب داشته باشد.
- توقف خودروها در پارکینگ نباید مزاحمتی برای باز شدن درب ها، دسترسی و استفاده از راه پله، آسانسور، انباری ها و فضاهای عمومی و تأسیساتی ایجاد نماید.
- در توقفگاه ها به شرط عدم ایجاد مزاحمت برای خودروهای دیگر پیش بینی دو واحد توقف خودرو در پشت سر هم بلامانع است (جهت یک واحد مسکونی ، اداری و ...)
- در پارکینگ های متوسط و بزرگ جهت تأمین مورد فوق، اضافه کردن حداقل ۶۰ سانتیمتر به طول یا عرض محل توقف خودرو برای دسترسی به انباری و تأسیسات و ۱۴۰ سانتیمتر جهت دسترسی به راه پله و آسانسور الزامی است.
- جهت دسترسی به راه پله و آسانسور در ساختمان های تا ۱۰ واحد مسکونی ۱.۱۰ متر و بیشتر از ۲۰ واحد مسکونی ۱.۴۰ عرض دسترسی الزامی است.

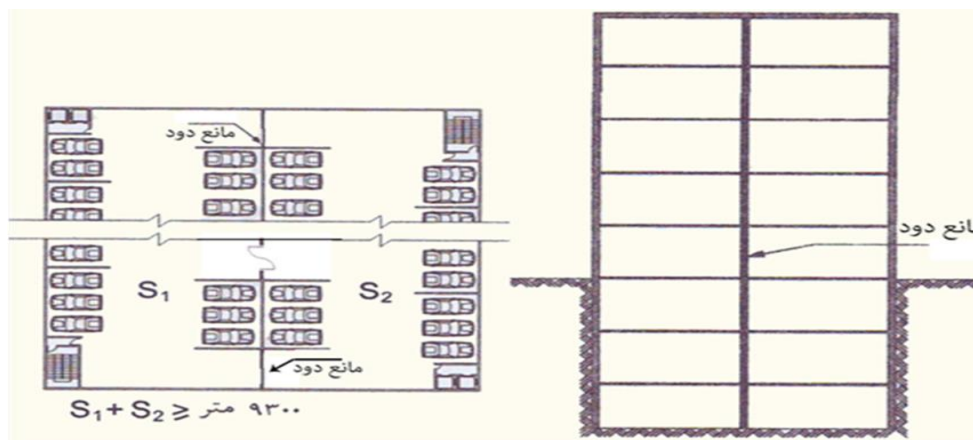




پارکینگ های متوسط و بزرگ باید حداقل دو راه خروج افراد پیاده مطابق مبحث سوم مقررات ملی ساختمان را داشته باشد. راه خروج میتواند شامل پلکان یا شیب‌راهه باشد.

در صورتی که اختلاف سطح کف پایین ترین طبقه تا تراز متوسط زمین از ۹ متر (ساختمان عمیق) و یا مساحت پارکینگ از ۹۳۰۰ متر بیشتر باشد، پارکینگ باید به دو منطقه دود جدا از هم تقسیم شده و هر قسمت حداقل دارای دو مسیر خروج باشد. راه دوم هر بخش از منطقه دود استثنائاً میتواند آسانسور منطبق با شرایط مبحث ۳ داشته باشد.

دو منطقه دود جدا از هم



حداقل ابعاد دهانه مورد نیاز پارکینگ

✓ حداقل عرض دهانه مفید (داخل به داخل ستون ها) در پارکینگ های با گردش عمودی (۹۰ درجه) و زاویه دار

✓ یک اتومبیل ۳ متر

✓ دو اتومبیل ۵ متر

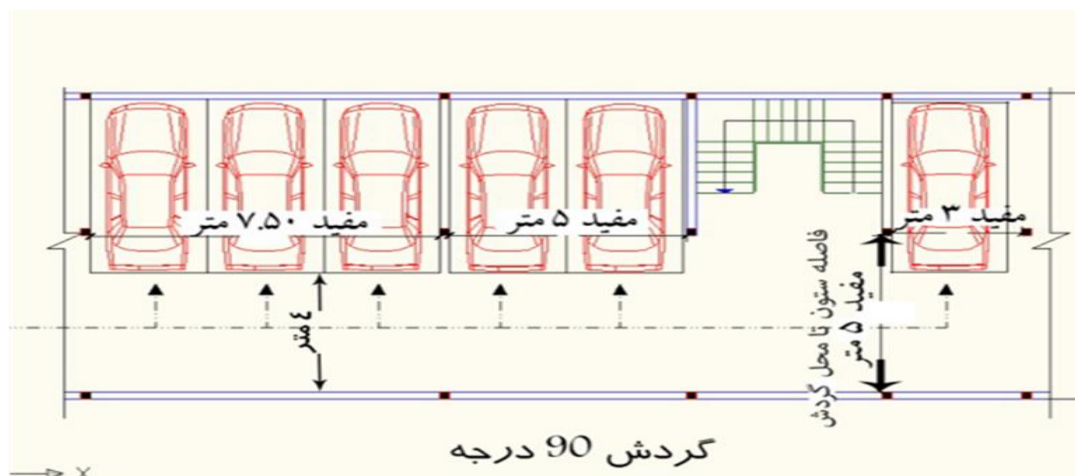
✓ سه اتومبیل ۷.۵۰ متر

✓ ضخامت دیوارهای پیرامونی حداقل ۲۰ سانتی متر می باشد که شامل تمامی مباحث این دفترچه می باشد .

✓ فاصله ستون از دیوار حداقل ۵ متر مفید جهت گردش نیاز است.

✓ فاصله ی ستون در محل گردش حداقل ۵ متر

تبصره: ضخامت دیوارهای پیرامونی حداقل ۲۰ سانتی متر می باشد که شامل تمامی مباحث این دفترچه می باشد.



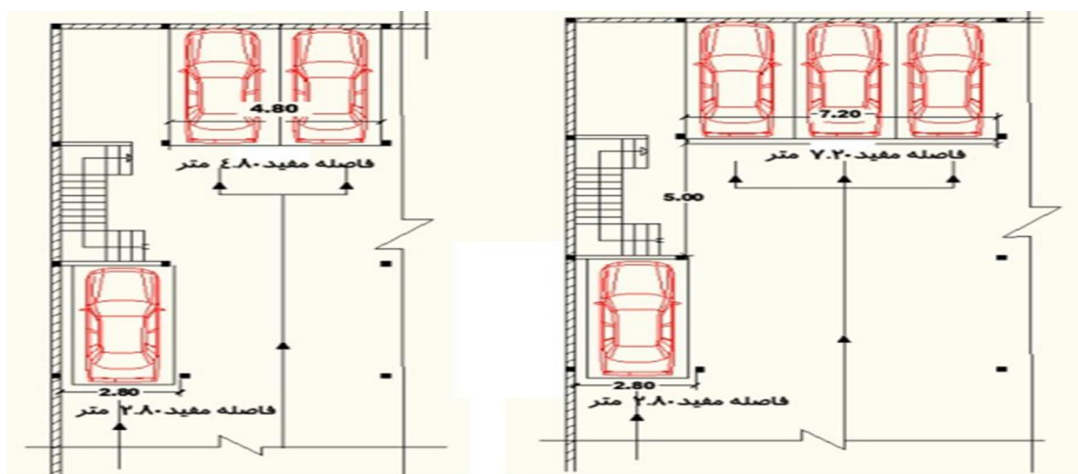
حداقل ابعاد دهانه مورد نیاز پارکینگ

❖ حداقل عرض دهانه مفید (داخل به داخل ستون ها) در پارکینگ با آرایش مستقیم (پارکینگ کوچک و متوسط)

یک اتومبیل ۲.۸۰ متر

دو اتومبیل ۴.۸۰ متر

سه اتومبیل ۷.۲۰ متر



تبصره ۱: حداقل ابعاد ستون فلزی ۲۰*۲۰ سانتی متر و ستون بتنی ۴۰*۴۰ سانتی متر در نظر گرفته میشود.

تبصره ۲: در ساختمانهای بیش از ۹ سقف و در ساختمانهای با عرض دهانه یا سازه خاص ارائه ابعاد اجرائی ستونها بر مبنای طراحی سازه در نقشه معماری توسط طراح الزامی است.

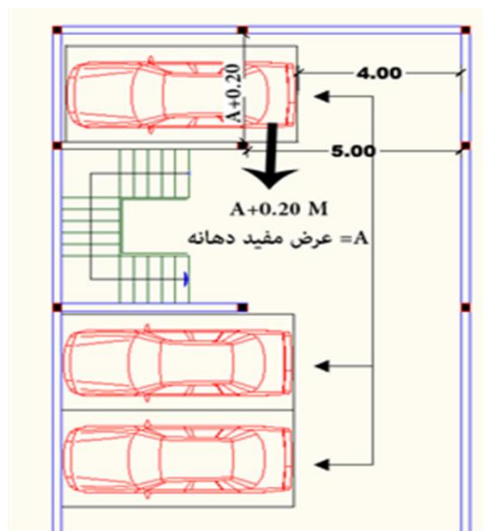
تبصره ۳: منظور از فاصله مفید ستون، فاصله داخل به داخل ستون است.

عرض عبوری پارکینگ

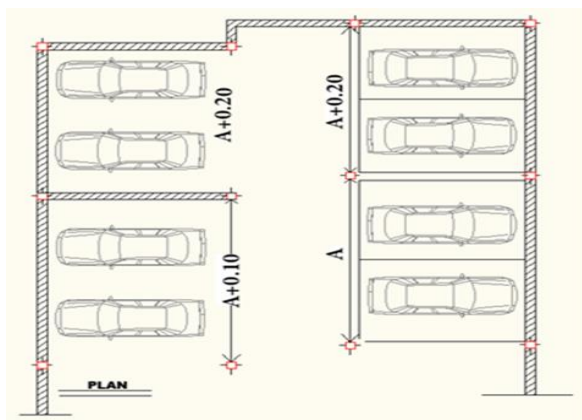
➤ عرض عبوری پارکینگ در هر پلاک با عرض ۸ متر تا ۲۰.۲۰ متر قابل قبول است.

➤ در عرض پلاک بیش از ۸ متر حداقل عرض عبوری تا ۲.۵۰ متر الزامی است.

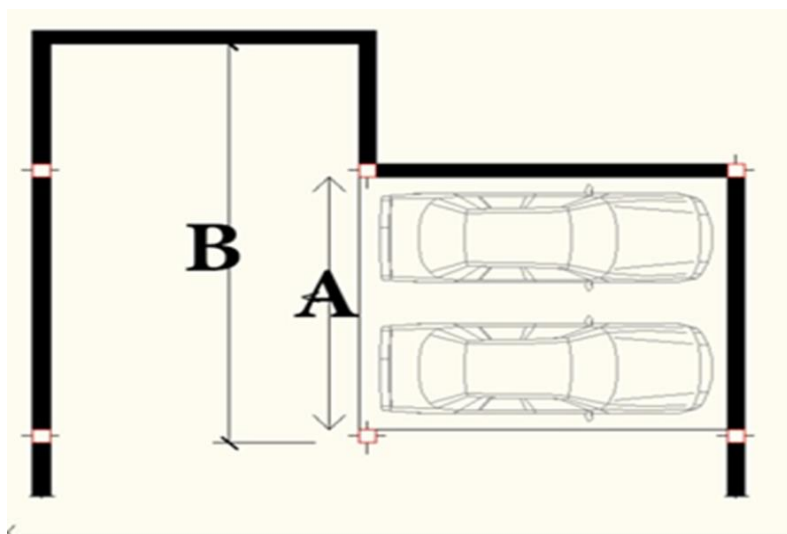
در طراحی محل توقف خودرو یا خودروها در پارکینگ های عمودی و زاویه دار جهت توقف در دهانه آخر افزایش ۲۰ سانتی متر به ضوابط اعلام شده الزامی است.



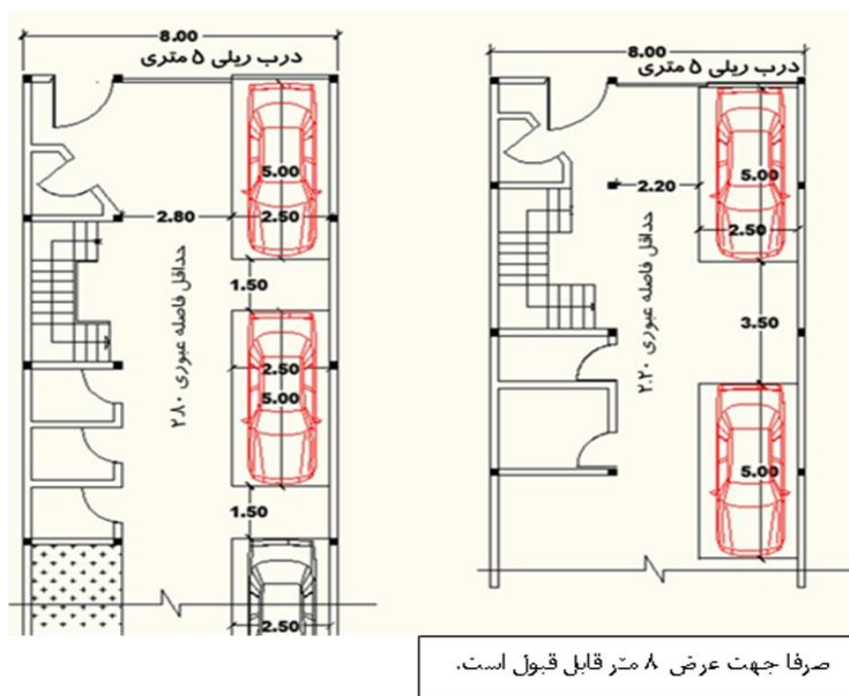
در صورتی که اطراف یا طرفین محل توقف خودرو در پارکینگ مانعی از قبیل ستون و دیوار و ... باشد، به ازاء هر سمت دیوار ۱۰ سانتی متر به محل توقف اضافه می گردد.



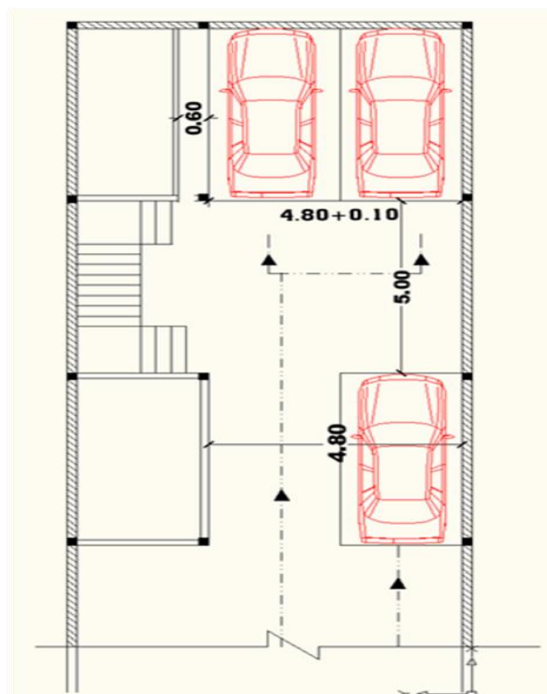
در رابطه با بند فوق در صورت افزایش عرض فضای مانور پشت محل توقف خودرو در پارکینگ (به دلیل شکل پلاک) که موثر در گردش خودرو باشد. نیاز به افزایش عرض نمی باشد.



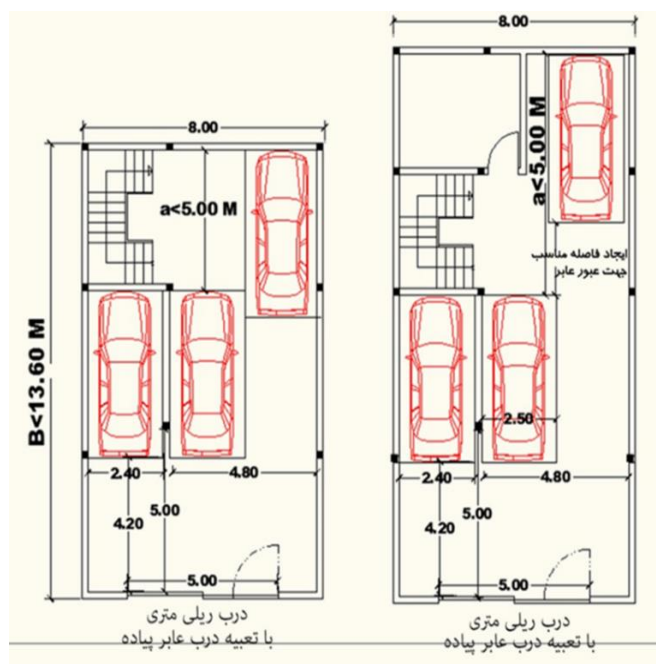
در توقف های خطی (نواری) اتومبیل، ابعاد توقف خودرو ۲.۵*۵ متر و عرض محل مانور مجاور آن حداقل ۲.۲۰ یا ۲.۸۰ متر و فواصل بین اتومبیل ها ۱.۵۰ یا ۳.۵۰ متر می باشد. (۸ واحد پارکینگ)



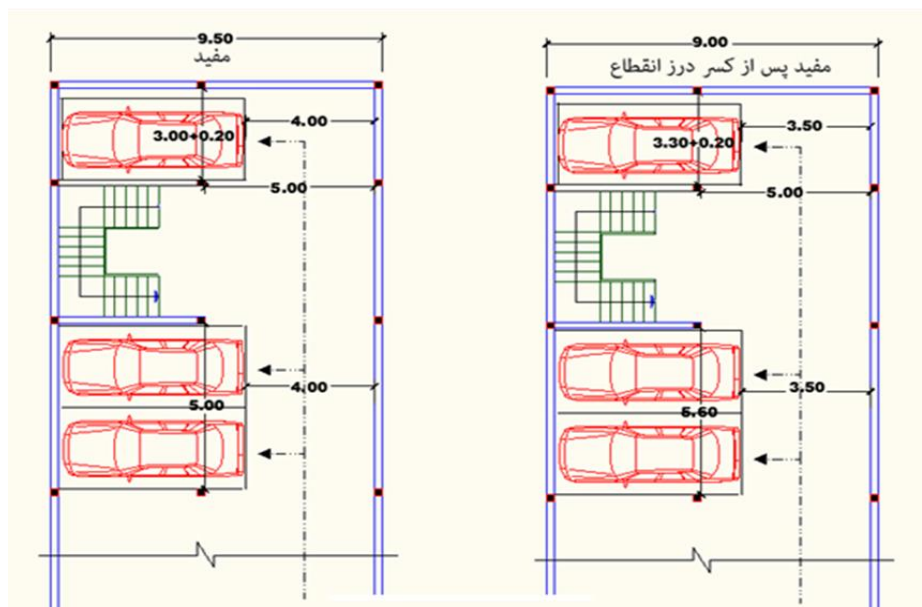
➤ چیدمان اتومبیل با آرایش پارک مستقیم در پارکینگ های کوچک و متوسط



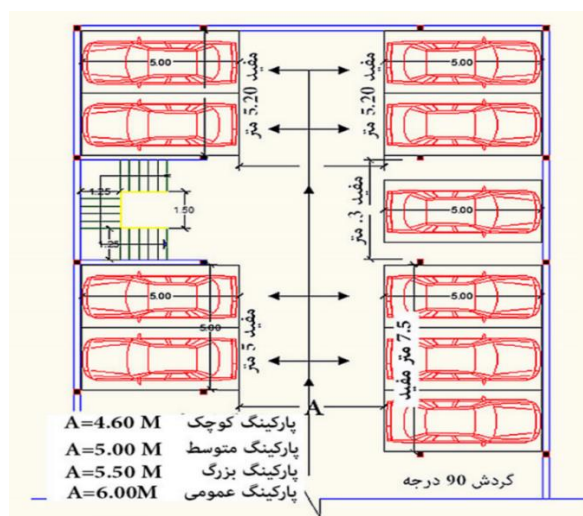
➤ چیدمان پارک خودرو به صورت مستقیم (جهت پارکینگ کوچک)



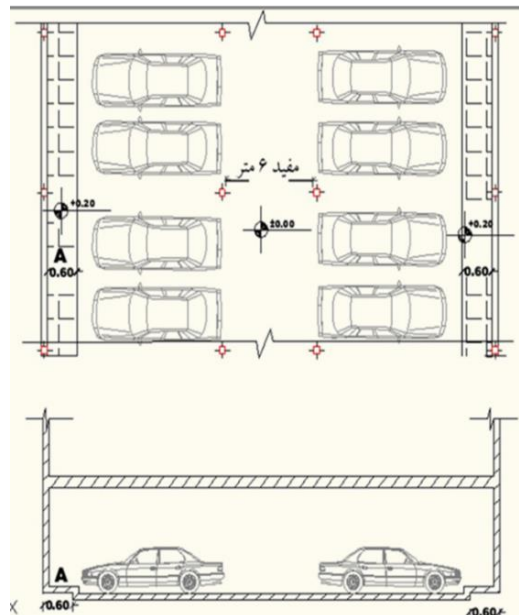
- چیدمان پارک خودرو در پارکینگ کوچک و متوسط با گردش ۹۰ درجه یک طرفه در پلاک های با عرض مفید پس از کسر درز انقطاع ۹ و ۹.۵۰ متر.



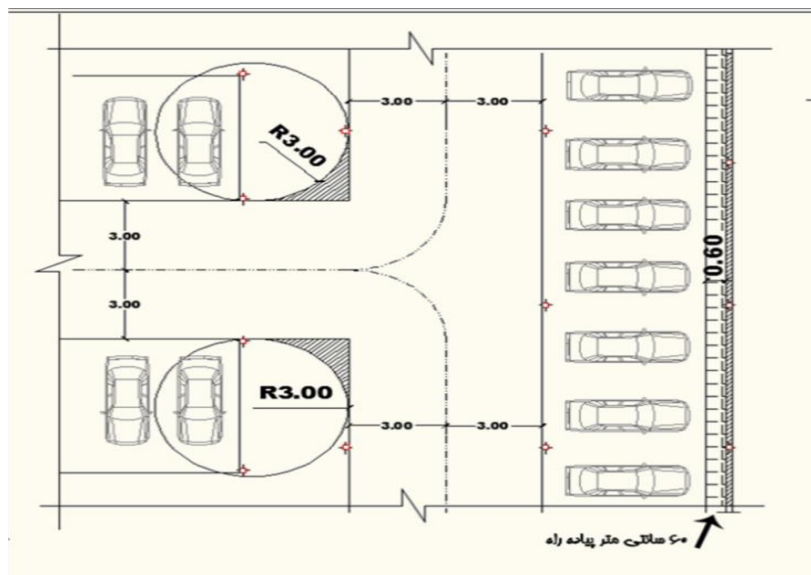
- چیدمان پارک خودرو در پارکینگ کوچک، متوسط و بزرگ با گردش ۹۰ درجه دو طرفه در پارکینگ های کوچک حداقل عرض مفید مسیر گردش خودرو ۴.۶۰ متر پارکینگ متوسط ۵ متر و در پارکینگ های بزرگ حداقل عرض مفید مسیر دو طرفه (رفت و آمد) خودرو ۶ متر می باشد.
- در پارکینگ بزرگ عمومی طراحی ۶۰ سانتی متر پیاده راه الزامیست.



در توقفگاه های عمومی به منظور تفکیک عبور سواره و پیاده در کنار معبرسواره بایدگذرگاه عابران پیاده (پیاده راه) به عرض حداقل ۶۰ سانتی متر در نظر گرفته شود، که به میزان حداکثر ۲۰ سانتی متر بالاتر از سطح معبر سواره طراحی شود.



➤ در پارکینگ های عمومی با شرایط رفت و برگشت همزمان از یک معبر، رعایت ضابطه چرخش ۹۰ درجه با شعاع انحنای بر داخلی حداقل ۳ متر الزامیست.



مصوبه شماره ۲۷۶ شورای شهر در خصوص تعرفه قطع اشجار و خسارت وارده به فضای سبز (به پیوست)

ماده ۲ تبصره ۴ - شهرداری موکلف است در زمان صدور پروانه از مالکین تعهد حفظ و نگهداری درختان واقع در معبر مجاور را تا زمان صدور پایانکار اخذ نماید. کارشناس شهرسازی می بایست تعداد درختان مجاور محدوده ساخت (پیاده و حیاط) را مشخص و به سازمان پارک ها اعلام نماید.

ماده ۲ تبصره ۶ - کارشناسان شهرسازی مناطق می بایست در هنگام بررسی پروانه مالکین از حیث صدور پروانه افزایش سطح اشغال ، پیش آمدگی به سمت شارع و یا ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد دقیقاً موضوع آسیب های وارده به درختان را تشریح نموده و پس از اعلام کمیسیون ماده ۷ اقدامات قانونی بعدی صورت پذیرد و یا به دبیرخانه ماده صد اعلام گردد.

ماده ۳ تبصره ۲ - در هنگام صدور پروانه ساختمانی اختصاص ۲۰٪ مساحت فضای باز به فضای سبز الزامی می باشد و می بایست در زمان صدور پایانکار نیز موضوع کنترل گردد.

قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها مصوب ۱۴۰۱/۰۵/۰۹

✓ شهرداری ها و دهیاری ها می توانند در چهارچوب قوانین و مقررات از انواع ابزارهای تأمین منابع مالی و روش های اجرایی مناسب برای اجرای طرح های مصوب شهری و روستایی و طرح های سرمایه گذاری و مشارکتی با پیش بینی تضامین کافی استفاده کنند.

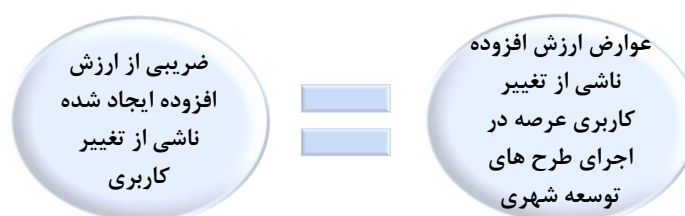
✓ کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در محدوده و حریم شهر و محدوده روستا ساکن هستند و یا به نوعی از خدمات شهری و روستایی بهره می برند، مکلفند عوارض و بهای خدمات شهرداری و دهیاری را پرداخت نمایند.

✓ عوارض محلی: وجوهی است که برای تأمین بخشی از هزینه های شهر و روستا بر مواردی اعم از اراضی، مستحدثات، تأسیسات، تبلیغات معابر و فضاهای درون شهری و روستایی و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و روستایی و دارایی های غیرمنقول مطابق قوانین و مقررات وضع می گردد و عناوین و ترتیبات وصول آن دستورالعمل ابلاغی وزارت کشور تعیین شده است.

✓ بهاء خدمات: کارمزدی است که شهرداری، سازمانها، مؤسسات و شرکت های وابسته به شهرداری ها و یا دهیاری ها در چهارچوب قوانین و مقررات در ازای ارائه خدمات مستقیم وصول میکند و عناوین آن دستوالعمل تعیین شده است.

عناوین عوارض و بهای خدمات شهرداری ها مرتبط با حوزه شهرسازی	عوارض صدور مجوز حصارکشی برای املاک فاقد مستحقات
	زیربنای (مسکونی)
	زیربنای (غیر مسکونی اعم از تجاری، اداری، فرهنگی، ورزشی و نظایر آنها)
	تراکم تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب کننده طرح های توسعه شهری و کمیسیون ماده ۵ (کاربری مسکونی)
	عوارض بر بالکن و پیش آمدگی
	عوارض مستحقات واقع در محوطه املاک (آلاچیق، پارکینگ مسقف و استخر)
	عوارض تمدید پروانه ساختمانی
	عوارض تجدید پروانه ساختمان
	عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری
	عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری
	ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری
	بهاء خدمات آماده سازی
	بهاء خدمات کارشناسی و فنی
	بهاء خدمات ایمن سازی معابر

بهای خدمات تعیین و تغییر کاربری در سال ۱۴۰۲ مصوب شماره ۲۷۶ شورای اسلامی شهر



املاک تجاری ، تجاری مسکونی و در سایر کاربری ها برابر نظریه کارشناس رسمی دادگستری که به تصویب شورای اسلامی شهر می رسد.

مصوبه شماره ۲۷۶ شورای اسلامی شهر (به پیوست)

عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمرانی مطابق مصوبه شورای اسلامی شهر در موارد ذیل قابل وصول می باشد:

✓ در صورت تجمیع پلاک پشت جبهه با پلاک اول و یا تسری کاربری پلاک اول به پلاک پشت جبهه ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح دریافت گردد.

✓ بر اثر تعریض معبر پشت جبهه بر گذر دسترسی می یابد.

✓ پلاک هایی که مطابق قسمت آخر ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت در اثر تبدیل حد به کوچه که مستلزم اصلاح سند مالکیت می باشد.

✓ در معابری که براساس اجرای طرح تفصیلی یا کمیسیون ماده ۵ می بایست عرض معبر افزایش یابد که این تغییر به جهت بهره مندی از امتیاز تراکمی بالاتر موجب ایجاد ارزش افزوده برای پلاک گردیده است.

تبصره یک: ۲۰٪ ارزش افزوده ایجاد شده بعنوان عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری برای یکبار وصول می گردد.

تبصره دو: ارزش افزوده ایجاد شده می بایست توسط کارشناس رسمی دادگستری اعلام گردد و پرداخت هزینه کارشناسی به عهده متقاضی است و می بایست پس از اخذ مجوز شورای اسلامی شهر قزوین و طی مراحل قانونی محاسبه و اخذ گردد.

تبصره سه: زمان وصول این عوارض به هنگام صدور پروانه ساخت و نقل و انتقال و هرگونه درخواست مالک قابل اخذ می باشد.

تبصره چهار: املاکی که در اثر اجرای طرح های عمران شهری قسمتی از آن در طرح و یا در تصرف شهرداری قرار گیرد در این حالت شهرداری می تواند عوارض موضوع این تعرفه برابر بند (م) عوارض صدور پروانه (فرمول محاسبه عقب نشینی در عوارض صدور پروانه) را در مقابل مطالبات مالک تهاتر نماید.

تبصره پنج: چنانچه مالک علیرغم شمول و یا اجرای طرح های عمران شهری امکان استفاده و بهره مندی از موقعیت جدید را نداشته باشد تا زمان اجرای طرح و یا نقل و انتقال مشمول پرداخت این عوارض نخواهد بود.

مصوبه شماره ۲۷۶ در خصوص عوارضات صدور پروانه

در هنگام صدور پروانه ساختمان در صورتی که پلاک در اجرای طرح تفصیلی شهر عقب نشینی داشته باشد خسارت ناشی از اعمال عقب نشینی در محاسبات درآمد مطابق مصوبه مذکور اعمال می گردد .

تبصره ۱- نظر به لزوم اجرای ماده ۳ طرح جامع حد نگار (کاداستر) ارائه سند صلح رسمی (دفتر خانه اسناد رسمی) توسط مالک و متقاضی به میزان عقب نشینی به نام شهرداری قزوین قبل از صدور پروانه ساختمانی الزامی می باشد.

تبصره ۲- ملاک بهره مندی متقاضی از امتیاز بند (م) این دستورالعمل، ارائه سند مالکیت معتبر از سوی مالک بوده و عقب نشینی و کسورات احتمالی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت مشمول بهره مندی از این بند لایحه نمی گردد.

تبصره ۳- در صورتی که مالک یا ذینفع در سنوات گذشته، از طریق مراجع قضایی یا کارگروه توافقات املاک شهرداری بهای میزان عقب نشینی و یا معوض آن را بصورت نقدی یا غیر نقدی از شهرداری دریافت نموده باشد مشمول بهره مندی از این لایحه نمی گردد.

تبصره ۴- اعمال عقب نشینی در املاک موقوفه در املاک موقوفه مستلزم ضوابط طرح تفصیلی و اعلان رضایت صریح اداره کل اوقاف و امور خیریه و یامتولی موقوفه مبنی بر اعطا و صلح رسمی مجانی و بلاعوض منافع عرصه عقب نشینی شده در حق شهرداری خواهد بود. بدیهی است بهره مندی هر یک از مالک یا مستأجر از امتیاز این لایحه منوط به ارائه نامه از متولی موقوفه یا اداره کل اوقاف و امور خیریه به شهرداری خواهد بود.

تبصره ۵- در املاک تجاری مسکونی، تجاری که داری عقب نشینی می باشند به تراکم پایه (بند ۱ مصوبه کمیسیون طرح تفصیلی مورخه ۱۳۸۵/۰۶/۲۶ شهر قزوین) ۲۰٪ اضافه می شود.

تبصره ۶- آن دسته از مالکینی که به منظور بهره مندی از امتیاز ساختمانی (کمیسیون ماده ۵) ناشی از عقب نشینی اختیاری رأساً یا با مراجعه به مراجع ثبتی و در اجرای ماده ۴۵ آیین نامه قانون ثبت مبادرت به کسر میزان عقب نشینی از محدوده سند مالکیت خود نموده اند با توجه به حاکمیت قاعده اقدام و انتفاع مزایای رعایت مقررات شهرداری از شمول امتیازات این بند از لایحه نمی گردد.

مصوبه صدور اوراق گواهی حق تقدم در بهره برداری و انتفاع از پارکینگ عمومی موضوع مصوبه شماره ۳۱ شورای اسلامی شهر

با عنایت به آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر ممنوعیت وضع هرگونه عوارض و بهای خدمات کسری پارکینگ از سوی شورای اسلامی شهرها و دستورالعمل ابلاغی وزارت کشور درخصوص عناوین عوارضات و بهای خدمات مقرر گردیده درخصوص املاکی که در اجرای ضوابط طرح های جامع و تفصیلی شهرسازی، ترافیک و مصوبات کمیسیون های ماده ۵ به جهات فنی و شهرسازی امکان تأمین یا احداث پارکینگ از سوی متقاضی در محل ملک را ندارند در هنگام درخواست صدور پروانه ساختمانی مبالغی را در جهت احداث پارکینگ جایگزین به شهرداری

پرداخت و شهرداری نسبت به صدور اوراق گواهی حق تقدم در بهره برداری و انتفاع از پارکینگ عمومی و محله ای
عندالاحداث در حق متقاضیان صدور پروانه ساختمانی اقدام نماید.

«مباحث مقررات ملی ساختمان» :

- مبحث اول: تعاریف
- مبحث دوم: نظامات اداری
- مبحث سوم: حفاظت ساختمان ها در مقابل حریق
- مبحث چهارم: الزامات عمومی ساختمان
- مبحث پنجم: مصالح و فراورده های ساختمان
- مبحث ششم: بارهای وارد بر ساختمان
- مبحث هفتم: پی و پی سازی
- مبحث هشتم: طرح و اجرای ساختمان هایی با مصالح بنایی
- مبحث نهم: طرح و اجرای ساختمان های بتن آرمه
- مبحث دهم: طرح و اجرای ساختمان های فولادی
- مبحث یازدهم: اجرای صنعتی ساختمان ها
- مبحث دوازدهم: ایمنی و حفاظت کار در حین اجرا
- مبحث سیزدهم: طرح و اجرای تأسیسات برقی ساختمان ها
- مبحث چهاردهم: تأسیسات گرمایی، تعویض هوا و تهویه مطبوع
- مبحث پانزدهم: آسانسورها و پله های برقی
- مبحث شانزدهم: تأسیسات بهداشتی
- مبحث هفدهم: لوله کشی گاز طبیعی ساختمان ها
- مبحث هجدهم: عایق بندی و تنظیم صدا
- مبحث نوزدهم: صرفه جویی در مصرف انرژی
- مبحث بیستم: علائم و تابلوها
- مبحث بیست و یکم: پدافند غیر عامل
- مبحث بیست و دوم: مراقبت و نگهداری ساختمان ها
- مبحث بیست و سوم: الزامات ترافیکی ساختمان

❖ مفادی از مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و آیین نامه ماده ۳۳ مرتبط با حوزه شهرسازی

۳-۳-۲ شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی مکلفند تنها نقشه هایی را بپذیرند که توسط اشخاص حقوقی یا مسئولین دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراح آن در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوط ، امضا و مهر شده است.

۲-۴-۲ مجری ساختمان در زمینه اجرا ، دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و مطابق با قراردادهای همسان که با مالکان منعقد می نماید اجرای عملیات ساختمان را بر اساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد برعهده دارد. مجری ساختمان نماینده فنی مالک در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد.

تبصره : شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند نام و مشخصات مجری واحد شرایط را که توسط مالک معرفی شده و نسخه ای از قرارداد منعقد شده با او را که در اختیار شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار داده است، در پروانه مربوط قید نمایند. مالکانی که دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه اجرا می باشند نیازی به ارائه قرارداد ندارند.

۲-۵-۱ ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار در یکی از رشته های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می نماید. عملیات اجرایی تمامی ساختمان های مشمول ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باید تحت نظارت ناظر انجام پذیرد.

۲-۵-۳ ناظران باید گزارش پایان هریک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور پروانه ساختمان ارائه نمایند.
مراحل اصلی کار عبارتند از :

الف) پی سازی ب) اجرای اسکلت پ) سفت کاری ت) نازک کاری ث) پایان کار

هرگاه ناظران درحین اجرا با تخلفی برخورد نمایند باید مورد را به مرجع صدور پروانه ساختمانی و سازمان نظام مهندسی ساختمان و یا دفاتر نمایندگی آن (حسب مورد) اعلام نمایند.

تبصره: تغییرات بعدی مراحل اصلی کار با توجه به نوع ساختمان، توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد.

۲-۶-۱ شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان درصورت برخورد با تخلف ناظران باید موارد را جهت بررسی و اقدام به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نمایند.

۲-۶-۲ شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند با اعلام کتبی وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا ناظران، درخصوص وقوع تخلف ساختمانی در اسرع وقت با اطلاع ناظر دستور اصلاح را صادر نمایند و تا زمان تخلف از ادامه کار جلوگیری نمایند.

۳-۶-۲ شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان برای ساختمان هایی که طبق تشخیص ناظران و تأیید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان مقررات ملی ساختمان در آنها رعایت نشده باشد تا زمان رفع نقص پایان کار صادر نخواهند نمود.

۲-۹ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان:

۲-۹-۱ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان سندی است که حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان بوده و توسط سازمان نظام مهندسی استان صادر می گردد. چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی باید در شناسنامه فنی و ملکی ساختمان قید گردد.

تبصره ۱: مجریان مکلفند پس از اتمام کار، برای تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به ترتیبی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می نماید، اطلاعات فنی و ملکی ساختمان گواهی ناظر (موضوع بند ۲-۵-۲) و تأییدیه های لازم را در اختیار سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار دهند. یک نسخه از شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در اختیار شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه برای صدور پایان کار قراردادده می شود.

۴-۱ هیأت سه نفره: هیأتی مرکب از معاون عمرانی استانداری، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی و رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در هر استان.

۳-۱۴ هیأت سه نفره می تواند در جلساتی که درخصوص هر شهر تشکیل می شود از شهردار آن شهر نیز دعوت بعمل آورد.

۱۳-۲ ناظران ساختمان مکلفند عملیات ساختمانی را که توسط مجری و تحت نظارت آنها احداث می شود در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه خود از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه ها، نقشه ها، محاسبات و مشخصات فنی منضم به آن و مقررات ملی ساختمان براساس شرح خدمات مصوب مهندسان رشته ساختمان نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق گواهی نمایند.

۱۳-۵ صاحب کار نمی تواند ناظر ساختمان یا مجتمع یا مجموعه ساختمانی خود باشد.

۱۹-۱-۱۴ مجری مکلف است جهت دریافت گواهی پایان کار، شناسنامه فنی و ملکی ساختمان صادر شده توسط سازمان استان را در اختیار مرجع صدور پروانه ساختمان قرار داده و مراجع مذکور مکلفند گواهی پایان کار را بر اساس شناسنامه فنی و ملکی ساختمان صادر نمایند.

- الزام اخذ استعلام از سازمان آتش نشانی در مبحث سوم مقررات ملی

❖ محافظت ساختمان ها در برابر آتش سوزی از ابعاد ایمنی جانی، مالی و منافع ملی از ضروری ترین نیازها و الزامات در طرح و اجرای ساختمان ها است.

به منظور کنترل رعایت الزامات این مبحث، در شهرهای بزرگ (طبق تعریف وزارت کشور) برای ساختمان های مسکونی دارای بیش از ۵ طبقه روی زمین و برای کلیه ساختمان های غیر مسکونی، استعلام های لازم از سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهر، در دو مرحله صدور پروانه و صدور گواهی پایانکار ساختمان باید صورت گیرد.

پیوست ها

شهرسازی قزوین
(تأسیس ۱۳۸۶)

معاونت شهرسازی و معماری

"قزوین، تمدنی به قدمت زندگی"

بخشنامه ۲۷۳

موضوع: لزوم اصلاح رویه تکمیل پرونده های عاده صد

مدیریت محترم مناطق سه گانه

با سلام و احترام

پیرو بخشنامه های قبلی اعم از ۱۰۷، ۱۱۷، ۱۶۰، ۲۶۴، ۲۲۸ و نامه شماره ۱۰/۱۳۹۵/۱۵۸۳۷ مورخ ۱۳۹۵/۵/۶ و با توجه به بررسی های صورت گرفته در خصوص رسیدگی به تخلقات ساختمانی و تشکیل، تکمیل و ارسال پرونده ها به کمیسیون عاده صد، مواردی به شرح ذیل ضروری و لازم الاجرا می باشد.

۱- متقاضیانی که تحت پوشش نهادهایی اعم از بهزیستی، کمیته امداد، بنیاد شهید، بنیاد جانبازان و مستضعفان، امور ایثارگران و ... می باشند، قبل از ارسال پرونده به کمیسیون نسبت به اخذ معرفی نامه از نهاد مورد نظر و تحویل آن به دبیرخانه کمیسیون اقدام نمایند و صرفا معرفی نامه های رسمی از مراکز یاد شده قابل استناد و درج در پرونده می باشد.

۲- چنانچه در مدارک پرونده ها (تهیه عکس رنگی خوانا و کامل، کروکی ملک مورد نظر و مجاورین توسط کارشناس، آرای صادره قبلی ملک مورد نظر و همسایگان در صورت وجود، هر گونه پروانه و سایر مجوزات در صورت وجود) نواقصی وجود داشته باشد، در کمیسیون قابل طرح نمی باشد و به منطقه مربوطه جهت تکمیل و ارسال مجدد باز گردانده می شود.

۳- در صورت لزوم به درج توضیحات تخلقات می بایست در ردیف جدول مربوطه درج و از اشیای توضیحات در ذیل جدول یاد شده پرهیز گردد.

۴- در هنگام صدور پروانه ضروریست فضای راه پله، تاسیسات، آسانسور و اتاق جانبی در بام مطابق نقشه های تایید شده، در جدول پروانه درج گردد تا در صورت طرح در کمیسیون قابل استناد باشد.

۵- به منظور حصول اطمینان و جلوگیری از استرداد پرونده های ناقص به مناطق سه گانه و طولانی شدن رسیدگی به تخلقات ساختمانی ضروریست چک لیست تهیه شده (به پیوست) هنگام تشکیل پرونده ها تکمیل گشته و همیشه پرونده ارسال گردد.

۶- در خصوص پرونده هایی که دارای رای کمیسیون عاده صد در مرحله بدوی می باشند ضروری می باشد تا مرحله اخذ مناسبا حساب و اجرای کامل احکام صادره، نسبت به توقف عملیات و تعطیلی کارگاه ساختمانی اهتمام جدی صورت پذیرد و در صورت طرح پرونده ها در کمیسیون تجدید نظر، با توجه به محتمل بودن پیشرفت کار (علیرغم کنترل و جلوگیری از عملیات ساختمانی) ضروری می باشد کارشناس مربوطه هنگام تشکیل و قبل از ارسال پرونده به کمیسیون تجدید نظر نسبت به تهیه عکس از آخرین وضعیت کارگاه و مورد تخلف اطمینان حاصل نماید.

فرزانه نظری پور

معاونت شهرسازی و معماری

رونوشت:

دفتر شهردار محترم جهت استحضار

مدیران محترم حوزه معاونت شهرسازی و معماری

سازمان آمار و ثبت احوال جهت اخذ سوابق فوق الاشاره در جداول مربوطه

اقدام مدیریت تدوین مقررات و نظارت شهر سازی



تلفن: ۳۳۲۲۶۰۷۱ | فکس: ۳۳۲۵۷۲۲۱

آدرس: قزوین، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۳۳

www.shahrsazi.qazvin.ir | m_shahrsazi@qazvin.ir

شماره: ۱۰/۱۳۹۵/۱۹۲۵۲

تاریخ: ۱۳۹۵/۰۵/۳۰

موضوع: پروت:



معاونت شهرسازی و معماری

معاونت شهرسازی و معماری

"قزوین، مرکز جهانی شهروندان جاده ابریشم - شهریور ۹۵"

«بخشنامه شماره ۲۶۴»

موضوع: لزوم مساحی، ترسیم کروکی در هنگام بازدید توسط کارشناس

مدیریت محترم منطقه یک، دو، سه شهرداری

پیرو نامه شماره ۱۰/۱۳۹۵/۱۴۳۳۱ مورخ ۹۵/۴/۲۷ به جهت جلوگیری از طولانی شدن روند بررسی پرونده ها و کاهش هزینه ها و تکریم ارباب رجوع و اینکه مساحی اعیانی پلاکهای در هنگام بازدید از وظایف اصلی کارشناسان شهرسازی حوزه مناطق است لذا لازم است در تمامی اقدامات شهرسازی مرتبط با کمیسیون ماده صد و صدور پایان کار و غیره، کارشناسان شهرسازی مناطق در راستای وظایف ذاتی صدور پروانه نسبت به تهیه کروکی اعیانی معهود به مهر و امضاء کارشناسی اقدام نمایند، در مواردی که مالک تقاضای تفکیک آپارتمان نماید، می باید تهیه کروکی ثبتی بر اساس تفاهم نامه فی مابین سازمان نظام مهندسی و اداره ثبت، توسط مهندسین نقشه بردار دارای صلاحیت سازمان نظام مهندسی ساختمان انجام گیرد. ر. ۵/۳۰

فرزانه نظری پور
معاونت شهرسازی و معماری
امضاء: فرزانه نظری پور



قزوین- فردوسی شمالی - بخش کاغذ ملین - معاونت شهرسازی و معماری - کد پستی: ۲۲۲۸۷۲۳۶۴ - تلفن: ۲۲۲۲۶۰۷۱ - فکس: ۲۲۲۵۷۲۲۱
www.shahrsazi.qazvin.ir m_shahrsazi@qazvin.ir



معاونت شهرسازی و معماری

۱۰۱۳۹۳/۲۶۷۶۹

۱۳۹۳/۰۷/۱۶

"قزوین، تمدنی به قدمت زندگی"

بخشنامه شماره ۲۲۸

موضوع: تاکید بر تهیه گزارش و تهیه عکس از تخلقات ساختمانی توسط کارشناس مربوطه

مدیریت محترم مناطق سه گانه

با توجه به بررسی به عمل آمده از نواقص پرونده ها و احدهای شهرسازی مناطق سه گانه و وجود لوازم عکاسی در مناطق و از آنجا که هرگونه تصمیم گیری و بررسی پرونده در حوزه های شهرسازی مناطق و مرکز و کمیسیون های ماده صد و پنج بر مبنای اطلاعات و مدارک تهیه شده در سوابق پرونده می باشد.

لذا هر پرونده می باید دارای فرم گزارش بازدید کامل به همراه کروکی های تایید شده توسط کارشناس و همچنین تهیه عکس از محل و در صورت تخلف از محل تخلقات می باید توسط کارشناس مربوطه صورت گیرد و اخذ عکس از مالکین ممنوع است.

فرمانده نظری بزرگ
معاونت شهرسازی و معماری

رونوشت:

- > مدیریت محترم طرح تفصیلی
- > مدیریت محترم هماهنگی و نظارت بر ساخت و سازها
- > مدیریت محترم تدوین نظارت و مقررات شهرسازی
- > مدیریت محترم هماهنگی مناطق و نواحی
- > مسئول حرانست

اقدامات: رفع ابهامی



تلفن: ۲۲۵۷۷۱۱۱

فکس: ۲۲۲۶۰۷۰۰

کد پستی: ۲۲۱۲۸۷۲۲۴۴

قزوین - فردوسی شمالی - بخش شش فلفلین - معاونت شهرسازی و معماری

www.shahrsazi.qazvin.ir m_shahrsazi@qazvin.ir

۱۴۰۱/۱۰/ص/۵۳۲۰

۲۲/۰۵/۱۴۰۱

بخشنامه ۳۵۹

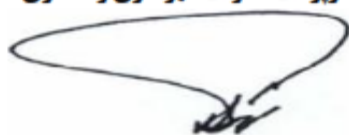
موضوع: استرداد پرونده کمیسیون ماده صد

مدیران محترم مناطق چهار گانه شهرداری

سلام علیکم

احتراماً؛ با توجه به اینکه در پرونده های مربوط به تخلقات ساختمانی، کمیسیون پس از وصول پرونده و اخذ توضیحات از مالک مکلف است، تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ نماید ولیکن گاهی در مواردی مالکین پس از ارسال پرونده تقاضای عودت پرونده از دبیرخانه کمیسیون ماده صد به منطقه را دارند. لذا ضمن تاکید بر اخذ دفاعیه و مدارک از مالک در مهلت مقرر در قانون (ده روز) و تکمیل پرونده قبل از ارسال، دستور فرمائید در جهت احقاق حقوق شهرداری و رسیدگی به موقع به تخلقات و جلوگیری از اطاله زمان، در صورت نیاز و پس از بررسی کامل، موضوع با مکاتبه رسمی مطابق فرم پیوست توسط آن منطقه و با ذکر مشخصات پرونده و علت درخواست صورت پذیرد. در ضمن می بایست حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز کاری ضمن تکمیل پرونده مراتب مجدداً جهت صدور رای مقتضی به کمیسیون ماده صد ارسال گردد.س.۵/۱۹

شیوا شهرام فر
سرپرست معاونت شهرسازی و معماری



رونوشت :

دفتر شهردار محترم جهت استحضار

مدیر عامل محترم سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات جهت بارگذاری موضوع در سیستم یکپارچه شهرسازی و کمیسیون ماده صد

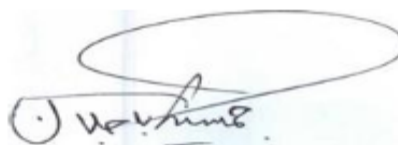
قائم مقام محترم معاونت شهرسازی و معماری جهت اطلاع

مدیریت محترم طرح های تفصیلی و اجرایی جهت اطلاع

مدیریت محترم هماهنگی و نظارت ر ساخت و سازها جهت اطلاع

رئیس محترم اداره رسیدگی به تخلقات ساختمانی جهت اطلاع

اقدام کننده : اداره تدوین مقررات شهرسازی-سعیدی



۱۳۱۰۰/ص/۱۴۰۲

۱۳۱۰۰/۱۴۰۲

بخشنامه ۳۶۸

موضوع: ضرورت کنترل و مطابقت کروکی ها با وضع موجود
مدیران محترم مناطق چهارگانه شهرداری
سلام علیکم

احتراماً: با توجه به اهمیت مدارک و مستندات ارسالی در صدور آرا کمیسیون ماده صد و در راستای دقت و کاهش زمان رسیدگی به پرونده ها ، تاکید می گردد کارشناسان شهرسازی در هنگام بازدید و تنظیم لوایح تخلفات ساختمانی و در صورت اخذ کروکی از مهندسین نقشه بردار دارای پروانه اشتغال از سازمان نظام مهندسی، ضمن کنترل و مطابقت کروکی ارائه شده با وضع موجود ساختمان، ملزم به درج نام و نام خانوادگی به همراه امضا می باشند. س. ۱۰/۹


سید محمد علمی
سرپرست معاونت شهرسازی و معماری

رونوشت:

شهردار محترم جهت استحضار
مدیریت محترم طرح های تفصیلی و اجرایی جهت اطلاع
مدیریت محترم هماهنگی و نظارت بر ساخت و سازها جهت اطلاع
رئیس محترم اداره رسیدگی به تخلفات ساختمانی جهت اطلاع
اقدام کننده : اداره تدوین مقررات شهرسازی - سعیدی



شماره: ۱۰/۱۳۹۶/۵۴۹۶

تاریخ: ۱۳۹۶/۰۲/۲۵

پیوست:



معاونت شهرسازی و معماری

"فصل شادابی و همدلی، قزوین خانه هر ایرانی"

بخشنامه ۲۸۹

موضوع: حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی (زراعی و باغی)

مدیران محترم مناطق سه گانه

باسلام

احتراماً به پیوست بخشنامه ۲۸۸ شهرداری مرکز به شماره ۱۰/۱۳۹۶/۳۱۵۸ مورخ ۹۶/۱/۲۹ در خصوص حد نصاب فنی و اقتصادی اراضی کشاورزی (زراعی و باغی) موضوع ماده ۱ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی مصوب ۱۳۸۵ به حضور ارسال می گردد.



۱۳۹۶ / ۲ / ۲۶



جدول شماره (۱) - حد تصاب فنی و اقتصادی اراضی زراعی و باغی									
ردیف	استان	شهرستان	زراعی		باغ و نهالستان		آبی	دیم	دیم
			آبی	دیم	آبی	دیم			
۲۲۰	قزوین	آباد	۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۲۱		ارستان	۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۲۲		استهبان	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۲۳		انقد	۴	۱۵	۳/۵	۱۰			
۲۲۴		پرلات	۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۲۵		پاسارگاد	۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۲۶		چهرم	۶	۳۰	۵	۱۰			
۲۲۷		خرامه	۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۲۸		خرم بید	۵/۵	۲۵	۳/۵	۱۰			
۲۲۹		خنج	۴/۵	۲۵	۳	۱۰			
۲۳۰		داراب	۵	۳۰	۴	۱۰			
۲۳۱		رستم	۴/۵	۲۵	۳	۱۰			
۲۳۲		زرین دشت	۵	۳۰	۴	۱۰			
۲۳۳		سپهان	۵/۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۳۴		سروستان	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۳۵		شیراز	۵/۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۳۶		فراتیند	۳	۱۵	۳/۵	۱۰			
۲۳۷		فسا	۵	۳۰	۴	۱۰			
۲۳۸		فیروزآباد	۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۳۹		فیروزکوه	۵	۳۰	۴	۱۰			
۲۴۰	کرمان	کازرون	۴	۲۰	۳	۱۰			
۲۴۱		کمر	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۴۲		کرمان	۵/۵	۳۰	۵	۱۰			
۲۴۳		لارستان	۶	۳۰	۵	۱۰			
۲۴۴		لارده	۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۴۵		سروستان	۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۴۶		ممسنی	۴	۳۰	۳	۱۰			
۲۴۷		مهر	۶	۳۰	۵	۱۰			
۲۴۸		می ریز	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۴۹		ایبک	۴/۵	۱۰	۳/۵	۶			
۲۵۰		دوج	۳/۵	۱۰	۳/۵	۶			
۲۵۱		البرز	۳/۵	۱۰	۳/۵	۶			
۲۵۲		بوین زهرا	۵	۱۰	۳/۵	۶			
۲۵۳		تالکستان	۳	۱۰	۳/۵	۱۰			
۲۵۴		قزوین	۵	۱۰	۳	۱۰			
۲۵۵		قم	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۵۶		باله	۴	۱۵	۳/۵	۶			
۲۵۷		بیجار	۴/۵	۱۵	۳/۵	۱۰			
۲۵۸		دهگلان	۳	۱۵	۳/۵	۶			
۲۵۹		دیواندره	۳/۵	۱۵	۳/۵	۶			
۲۶۰	کرمانشاه	سروآباد	۳/۵	۱۵	۳/۵	۶			
۲۶۱		سفر	۵/۵	۱۵	۳/۵	۶			
۲۶۲		سنندج	۴	۱۵	۳/۵	۶			
۲۶۳		قروه	۳/۵	۱۵	۳/۵	۶			
۲۶۴		کامیاران	۴/۵	۱۵	۳/۵	۶			
۲۶۵		مریوان	۵/۵	۱۵	۳/۵	۱۰			
۲۶۶		باله	۶/۵	۳۰	۳/۵	۷			
۲۶۷		بروسر	۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۶۸		بیر	۳/۵	۳۰	۳	۱۰			
۲۶۹		جیرفت	۴	۳۰	۳	۱۰			
۲۷۰		دستجرد	۷	۳۰	۳/۵	۷			
۲۷۱		زنند	۵	۳۰	۳/۵	۷			
۲۷۲		سرخان	۷	۳۰	۳/۵	۷			
۲۷۳		شهریارک	۴	۳۰	۳/۵	۷			
۲۷۴		کرمان	۵/۵	۳۰	۳/۵	۷			
۲۷۵		کهنوج	۳/۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۶۲	خراسان شمالی	اردق	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۶۳		بجنورد	۴/۵	۱۵	۳	۱۰			
۱۶۴		جاسم	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۶۵		رازد و جیرکان	۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۶۶		شیروان	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۶۷		نارنج	۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۶۸		گره	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۶۹		مانه و مستاق	۴/۵	۱۵	۳/۵	۱۰			
۱۷۰		ابابان	۴	۱۵	۳/۵	۱۰			
۱۷۱		آغاچری	۶/۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۷۲		اسدیبه	۵/۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۷۳		اندیکا	۴	۲۰	۲	۱۰			
۱۷۴		اندیشک	۵	۳۰	۴	۱۰			
۱۷۵		افشار	۵/۵	۳۰	۳	۱۰			
۱۷۶		ایزد	۲/۵	۳۰	۳	۱۰			
۱۷۷		باغ ملک	۶	۳۰	۳	۱۰			
۱۷۸		باوی	۵/۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۷۹		بندر ماسر	۶/۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۸۰		بجین	۵/۵	۳۰	۴	۱۰			
۱۸۱		حمیدیه	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۸۲	خراسان جنوبی	خرمشهر	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۸۳		دزفون	۵/۵	۳۰	۴	۱۰			
۱۸۴		دشت آزادگان	۵/۵	۳۰	۵	۱۰			
۱۸۵		راهنر	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۸۶		راهنر	۶	۳۰	۵	۱۰			
۱۸۷		سارک	۶	۳۰	۵/۵	۱۰			
۱۸۸		شهر	۵/۵	۳۰	۵	۱۰			
۱۸۹		شوش	۵	۳۰	۴	۱۰			
۱۹۰		کرون	۶/۵	۳۰	۳	۱۰			
۱۹۱		گوند	۴/۵	۳۰	۳	۱۰			
۱۹۲		لاری	۵/۵	۳۰	۵	۱۰			
۱۹۳		سجستان	۴	۲۵	۳	۱۰			
۱۹۴		هنگام	۴/۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۹۵		هندجان	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۱۹۶		خوبه	۶/۵	۳۰	۵	۱۰			
۱۹۷		بهر	۲/۵	۱۵	۳/۵	۶			
۱۹۸		ایرجود	۵/۵	۱۵	۳/۵	۶			
۱۹۹		جداشده	۳/۵	۱۰	۳	۱۰			
۲۰۰	زنجان	خرمشهر	۴/۵	۱۵	۳/۵	۶			
۲۰۱		زمر	۴	۱۰	۳/۵	۷			
۲۰۲		سازمان	۳/۵	۱۰	۳/۵	۶			
۲۰۳		مظفر	۴	۱۰	۳/۵	۱۰			
۲۰۴		معدن	۳	۱۰	۳/۵	۱۰			
۲۰۵		آرادان	۵/۵	۳۰	۵	۱۰			
۲۰۶		دامغان	۵/۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۰۷		سرخه	۶/۵	۲۵	۳	۱۰			
۲۰۸		سمنان	۶/۵	۳۰	۵	۱۰			
۲۰۹		شاهرود	۶/۵	۲۵	۳/۵	۱۰			
۲۱۰		کمر	۶	۳۰	۵	۱۰			
۲۱۱		سپهر	۵	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۱۲		منج	۶	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۱۳		نیریز	۵/۵	۳۰	۵	۱۰			
۲۱۴		خانی	۳	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۱۵	سیستان و بلوچستان	رازی	۸	۳۰	۵	۱۰			
۲۱۶		راهنر	۷	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۱۷		سراوان	۶/۵	۳۰	۵	۱۰			
۲۱۸		بیک	۳	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۱۹		بیک	۳	۳۰	۳/۵	۱۰			
۲۲۰		بیک	۳	۳۰	۳/۵	۱۰			



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۲/۲۳
شماره: ۱۵۷۰۳/۲۲۰ صادره
پیوست: ندارد

دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس سلطانی

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۹۹/۹۰/۳۲۲۱ مورخ ۹۹/۰۲/۱۳ در خصوص تعیین تکلیف اسناد مالکیت عادی در پرونده‌های کارگروه به پیوست تصویر نامه شماره ۷۳۰/۱۴۶۷۷ مورخ ۹۹/۰۲/۲۱ دفتر محترم حقوقی وزارت متبوع ارسال می‌گردد که در آن مشخصاً تصریح گردیده است ملاک تشخیص مالکیت دارا بودن سند مالکیت رسمی با گواهی اداره ثبت و یا اسناد عادی است که به موجب رای مراجع قضایی اعتبار آن تایید شده باشد. لذا خواهشمند است دستور فرمایید در صورتیکه مالکیت افراد از یکی از سه روش فوق الذکر احراز نگردیده باشد از قبول پرونده در کمیسیون ماده پنج و کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست جلوگیری گردد.

مهندس سرلک
مدیر کل دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران

رونوشت:

جناب آقای مهندس اکبری - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان سیستان و بلوچستان

جناب آقای مهندس رضایی - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان خوزستان

جناب آقای مهندس دهقان - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان سمنان

جناب آقای مهندس مبارک قدم - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان قزوین

جناب آقای مهندس صبوری - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان قم

جناب آقای مهندس ابکت - مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان خراسان رضوی

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقادرانی، عباس آباد ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۸۰۴-۸۰۶۶۶۱۵۱) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۸۷۸۰۴۵ دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامهای فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می‌باشد)

شهردار محترم قزوین	شهردار محترم آبگرم
شهردار محترم بوئین زهرا	شهردار محترم آوج
شهردار محترم شال	شهردار محترم اقبالیه
شهردار محترم اسفرورین	شهردار محترم رازمیان
شهردار محترم ارداق	شهردار محترم معلم کلایه
شهردار محترم نرجه	شهردار محترم کوهین
شهردار محترم سگزآباد	شهردار محترم محمود آباد نمونه
شهردار محترم دانشفهان	شهردار محترم محمدیه
شهردار محترم خرمدشت	شهردار محترم آبیگ
شهردار محترم ضیاء آباد	شهردار محترم خاکملی
شهردار محترم تاکستان	شهردار محترم الوند
سازمان محترم همیاری شهرداری ها	شهردار محترم شریفیه
شهردار محترم شریفیه	
موضوع : ضرورت ارائه اسناد مالکیت رسمی	

بهم

احتراماً، پیرو نامه شماره ۱۰۰/۵۱۱۸۶ مورخ ۹۸/۱۲/۱۴ این اداره کل در خصوص پرونده های فاقد سند مالکیت رسمی به پیوست تصویر نامه مدیر کل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی به شماره ۱۵۷۰۳/۳۲۰ مورخ ۹۹/۲/۲۳ منضم به نامه دفتر محترم حقوقی وزارت متبوع به شماره ۷۳۰/۱۴۶۷۷ مورخ ۹۹/۲/۲۱ با موضوع ملاک تشخیص مالکیت دارا بودن سند مالکیت رسمی یا گواهی اداره ثبت و یا اسناد عادی می باشد که به موجب رای مراجع قضایی اعتبار آن تأیید شده باشد، ارسال می گردد. با عنایت به مفاد نامه صدرالذکر و آئین نامه های مربوطه ارائه اسناد مالکیت رسمی در تشکیل پرونده های کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس و کارگروه امور زیربنایی ضروری و ملاک احراز مالکیت نیز مطابق مفاد یاد شده می باشد. لذا خواهشمند است دستور فرمایید در کلیه پرونده های ارسالی تصویر برابر با اصل سند مالکیت رسمی و در غیر اینصورت گواهی اداره ثبت و یا رای مراجع قضایی ارائه گردد.

ابراهیم مبارک قدم

مدیر کل

رونوشت به:

جناب آقای پیرمرادی - مدیرکل محترم دفتر فنی، امور عمرانی حمل و نقل و ترافیک استانداری قزوین جهت استحضار
 جناب آقای صالحی، مدیر کل محترم دفتر امور شهری و شوراهای استانداری قزوین جهت استحضار
 خاتم لیداً معروفی رئیس محترم دبیرخانه کمیسیونهای تخصصی

info@qmrud.ir
 Shahrar.mrud.ir (شهرار)
 صندوق پستی: ۱۳۴۴

کد پستی: ۱۳۱۱۸۶۸۵۲۱
 میز خدمت: الکترونیکی و طرح شکایات:
 کد پستی: ۳۴۱۴۷۴۹۹۹۷

ساختمان فلسطین : قزوین - میابان فلسطین - تقاطع بلوار مدرس
 تلفن: ۰۲۸-۳۳۳۳۹۰۲۹ نمابر: ۰۲۸-۳۳۳۳۲۴۸۲
 ساختمان پهنک: بلوار سردار شهید شهیدماج قاسم سلیمانی - مجتمع ادارات
 تلفن: ۰۲۸-۳۳۶۵۹۴۵۵ نمابر: ۰۲۸-۳۳۶۵۹۴۶۰

نامه های صادره از طریق اتوماسیون اداری بدون مهر برجسته اداره، فاقد اعتبار می باشد.

وزارت مسکن و شهرسازی
سازمان مسکن و شهرسازی
استان قزوین

بسمه تعالی

تاریخ: ۱۳۸۶/۹/۲۳
شماره: ۱۹/۷۳

جناب آقای مهندس کمالی

شهرداری محترم قزوین

(۱) ۱۳۸۶
۱۳۸۶/۵/۲۲
شماره ۱۹/۷۳

باسلام و ادب

همانگونه که مستحضر می باشد براساس ماده ۷، بین نامه اجرائی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب مورخ ۸۱/۵/۶ مجلس محترم شورای اسلامی ایران "... کاربری این دسته از اراضی قابل تغییر توسط کمیسیون ماده ۵ نبوده و قبول تقاضای متضمن درخواست تغییر کاربری آنها توسط دبیرخانه های مربوط، شهرداریها و سایر اعضاء و طرح این تقاضاها در جلسات کمیسیونها و مراجع مذکور ممنوع می باشد" با عنایت به اینکه اخیراً پرونده های متعددی که مغایرت صریح با قانون فوق الذکر دارند، از سوی آن شهرداری جهت تغییر کاربری به این دبیرخانه ارجاع گردیده است و مالکین اراضی موصوف، با اطلاع کامل از کارایی عمومی و خدای آن اقدام به خریداری نموده اند و به امید سودجویی درخواست تغییر کاربری مینمایند، لذا مقتضی است با استناد به نص صریح قانون از پذیرش و ارسال پرونده هایی که بعد از تاریخ ۸۱/۵/۶ خریداری گردیده اند جداً خودداری فرمایند.

محمدنادر محمدزاده

رئیس سازمان



۱۳۸۶/۹/۲۳
۱۳۸۶/۵/۲۲

آدرس: قزوین - خیابان فلسطين، چهارراه بلوار، جنب بانک ملی، صندوق پستی: ۱۱۱۱۱ - ۱۱۱۱۱
http://phz.hud.ir/ - maxiran.daryin@781@ushin.com - ۰۲۶۱ - ۱۱۱۱۱۱۱۱

مدیرعامل

اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین کد استان ۰۱۵ دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهرستان البرز کد شهر بند صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر الوند موضوع: پند دستور کار کمیسیون ۱۴۰۰/۰۲/۲۲		
شماره و تاریخ نامه: ۵۰/۵۹۴,۶۳۱۱ - ۱۴۰۰/۰۴/۰۶	شماره صورتجلسه: ۱۰۰/۱۴۴۲	
شماره نقشه طرح تفصیلی: ۱۴۰۰/۰۲/۲۰	تاریخ دعوت نامه: ۱۴۰۰/۰۲/۲۰	کد طرح:
موقعیت ملک و منطقه شهرداری:	تاریخ نامه شهرداری:	نام متقاضی: استاندار محترم
	تاریخ ثبت دبیرخانه:	پلاک ثبتی:
موضوع مورد درخواست: ضرورت تامین پارکینگ ۱۰۰٪ در پلاکهای مسکونی سطح استان		
کاربری موجود: -	مساحت ملک بر اساس سند:	تراکم مجاز:
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از ترمیمی:	منطقه طرح تفصیلی:
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	حد نصاب تفکیک در منطقه:
		تفکیک پیشنهادی:
نظر به کمیته کار:		نقشه مربوط به موقعیت زمین:
نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و آراء اخذ می شود). تقاضا مطرح و پس از بحث و بررسی با عنایت به مباحث امنیتی، اجتماعی، ترافیکی و شهرسازی و الزام بر اجرای ضوابط و مقررات و مصوبات فراست، مقرر گردید در کلیه پلاکهای مسکونی ابتدا تامین پارکینگ ۱۰۰٪ و آرایش پارکینگ صورت پذیرد و سپس تقاضا بر اساس تامین پارکینگ صورت پذیرفته تنظیم شود و ارائه درخواست حذف و کسری پارکینگ ممنوع می باشد.		
این قسمت در صورت لزوم توسط دبیرخانه درج می گردد.		
محل امضاء		
استاندار محترم استاندار معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار علی فرخزاد	مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون) ابراهیم مبارک قدم رئیس سازمان جهاد کشاورزی فاطمه خمسه مدیر کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی علیرضا خزانلی مدیر کل ثبت اسناد و املاک و قلم در محدوده یافت تاریخی خیر	رئیس شورای اسلامی شهر: رئیس سازمان نظام مهندسی: استاندار شهرستان البرز: مدیر کل تفکیک و تقسیمات کشوری: یحیی میرزازلی مدیر کل اداره محیط زیست: حسن عباس نژاد مدیر عامل آب و فاضلاب شهری: داراب پیراوندی
سایر دعوت شدگان سرپرست معاونت شهرسازی و معماری: مهرداد مهری		

شماره صورتجلسه: شماره و تاریخ نامه:		اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین کد استان ۰۱۵ دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین کد شهر بند ۱۴۰۰/۴/۲ مورخه: ۱۴۰۰/۴/۲ موضوع: بند ۲۵ از دستور کار کمیسیون: ۱۴۰۰/۴/۲ سابقه طرح موضوع طی بند (.....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ: (.....)		
کد طرح:	شماره دعوت نامه: ۱۰۰/۹۵۴۱	تاریخ دعوت نامه: ۱۴۰۰/۳/۳۱	شماره نقشه طرح تفصیلی:	
نام متقاضی: اداره کل راه و شهرسازی	شماره نامه:	تاریخ:	موقعیت ملک و منطقه شهرداری:	
پلاک ثبتی:	شماره وارده اداره کل:	تاریخ:	سطح شهر:	
موضوع مورد درخواست: بررسی مکاتبات صورت پذیرفته از مدیرکل محترم دفتر فنی امور عمرانی حمل و نقل و ترافیک استانداری درخصوص طرح پرونده های دارای کسری پارکینگ با عنایت به مصوبات اخذ شده طی بندهای ۱۷ و ۲ کمیسیون های ۷/۱۲/۹۸ و ۲۲/۲/۱۴۰۰ مبنی بر ضرورت تامین پارکینگ				
کاربری موجود:	مساحت ملک بر اساس سند:	تراکم پایه:	منطقه طرح تفصیلی:	
کاربری مصوب:	مساحت ملک پس از تعریف:	سطح اشغال:	حد نصاب تفکیک در منطقه:	
کاربری درخواستی:	سطح جایگزین با همان کاربری:	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:	
نقشه مربوط به موقعیت زمین نظر به کمیته کار: تقاضا مطرح و پس از بحث و بررسی بر مفاد مصوبات بند های ۱۷ و ۲ کمیسیون های مورخ ۹۸/۱۲/۷ و ۱۴۰۰/۲/۲۲ مبنی بر الزام اجرای ضوابط و مقررات و مصوبات فرادست، لزوم ارائه نقشه آرایش پارکینگ مسکونی و تنظیم تقاضا ها بر اساس تامین پارکینگ صورت پذیرفته و عدم لحاظ عنوان حذف و کسری پارکینگ توسط شهرداری برای کلیه پرونده های با کاربری مسکونی توصیه گردید.				
نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و آراء اخذ می شود). تقاضا مطرح و پس از بحث و بررسی بر مفاد مصوبات بند های ۱۷ و ۲ کمیسیون های مورخ ۹۸/۱۲/۷ و ۱۴۰۰/۲/۲۲ مبنی بر الزام اجرای ضوابط و مقررات و مصوبات فرادست، لزوم ارائه نقشه آرایش پارکینگ مسکونی و تنظیم تقاضا ها بر اساس تامین پارکینگ صورت پذیرفته و عدم لحاظ عنوان حذف و کسری پارکینگ توسط شهرداری برای کلیه پرونده های با کاربری مسکونی تاکید می گردد.				
این قسمت در صورت لزوم توسط دبیرخانه درج می گردد:				
محل امضاء				
استاندار هدایت اله جمالی پور معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار علی قریزاد	مدیرکل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون) علیرضا هاشمی مهابرت اسلامی رئیس سازمان جهاد کشاورزی فاطمه خلیفه مدیرکل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی علیرضا خرناسی واقع در محدوده بافت تاریخی	رئیس شورای اسلامی شهر حکمت الله داودی رئیس سازمان نظام مهندسی: کاظم مجابی فرماندار شهرستان قزوین: محمد شفیعی مدیرکل دفتر فنی استانداری: بهمن پیر مرادی مدیرکل اداره محیط زیست: بهمن ششپایی مدیر عامل آب و فاضلاب شهری: داراب پیرانوندی معاون شهرسازی و معماری: سید علی میرزایی	انشاء بایان رای	انشاء بایان رای
تذکر: ۱- مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با سه رای از پنج رای قابل اجرا می باشد (آراء، استفسار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، چنانچه رای محسوب می شود). تذکر: ۲- در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نمایند میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی است.				

شهرداران محترم شهر های استان

موضوع: ضرورت تامین ۱۰۰٪ پارکینگ پلاک های مسکونی سطح استان

باسلام

احتراماً، همانگونه که استحضار دارید در شهرسازی نوین با عنایت به محدودیت های موجود در تامین زمین، احداث و تامین پارکینگ در دل ساختمان ها امری حیاتی و مهم می باشد. عدم تامین پارکینگ در پلاک های مسکونی، تجاری و ... منجر به افزایش پارک حاشیه ای و کاهش عرض مفید معابر و اختلال در سیستم ترافیک شهر می شود. معضل کمبود محل توقف وسایل نقلیه یکی از مهم ترین چالش های مدیریت شهری و چاره اندیشی برای تسهیل در ایجاد و تامین محل پارک از ضروریات می باشد.

لذا با عنایت به مذاکرات مطروحه در جلسه کمیسیون ماده ۵ با حضور مقام عالی استان و پیرو مفاد بند ۱۷ کمیسیون ماده ۵ مورخه ۱۴۰۰/۰۲/۲۲ با توجه به مباحث امنیتی، اجتماعی، ترافیکی و شهرسازی و الزام بر اجرای ضوابط و مقررات و مصوبات طرح های فرادست، مقرر گردید "در کلیه پلاکهای مسکونی ابتدا تامین ۱۰۰٪ پارکینگ و آرایش پارکینگ صورت پذیرد و تقاضا بر اساس تامین پارکینگ صورت پذیرفته، تنظیم و ارائه شود و ارسال درخواست های حذف و کسری پارکینگ به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ به هر نحو ممنوع می باشد".

مقتضی است ترتیبی اتخاذ نمائید تا مفاد صورتجلسه مذکور عیناً اجرا و از ارسال پرونده های حذف و کسری پارکینگ خودداری و نسبت به ارائه نقشه آرایش پارکینگ مطابق ضوابط و مقررات مربوطه و دستورالعمل های مصوب ابلاغی در کلیه پرونده ها اقدام و تنظیم تقاضا نیز بر اساس میزان تامین پارکینگ صورت پذیرد.

سید علی هاشمی
مدیر کل



رونوشت به:

جناب آقای سرلک، مدیر کل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی جهت استحضار
جناب آقای پیرمرادی - مدیر کل محترم دفتر فنی، امور عمرانی حمل و نقل و ترافیک استانداری قزوین جهت استحضار

http://qazvin.mrud.ir
info@qmrud.ir
(شهراد) Shahrak.mrud.ir
صندوق پستی: ۱۳۴۴

کد پستی: ۳۴۱۳۸۶۸۵۴۳
میز خدمت الکترونیک و طرح شکایات:
کد پستی: ۳۴۱۴۷۴۹۹۹۷

ساختمان فلسطین - قزوین - خیابان فلسطین - تقاطع بلوار مدرس
تلفن: ۰۲۸-۳۳۳۳۹۰۲۹ - نمابر: ۰۲۸-۳۳۳۳۴۸۲
ساختمان پهنک: بلوار سردار سپهید شهید قاسم سلیمانی - مجتمع ادارات
تلفن: ۰۲۸-۳۳۶۵۹۴۵۵ - نمابر: ۰۲۸-۳۳۶۵۹۴۶۰

نامه های صادره از طریق اتوماسیون اداری بدون مهر برجسته اداره، فاقد اعتبار می باشد.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور
استانداری قزوین

بسمه تعالی

«تولید، پستیانی، مانع زوایی»

شماره : ۵۹/۴۲/۱۰۸۸۶ ص

تاریخ : ۱۴۰۰/۰۶/۱۸

ساعت : ۰۸:۰۰

پیوست : ندارد

شهرداران و سرپرستان محترم استان

با سلام و احترام؛

پیرو نامه شماره ۱۷۴۰۴ مورخه ۱۴۰۰/۰۶/۱۴ مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان پیرامون ضرورت تامین ۱۰۰٪ پارکینگ پلاک های مسکونی سطح استان با توجه به تصمیمات اتخاذ شده در کمیسیون ماده ۵، مقتضی است دستور فرمائید اقدامات و هماهنگی های لازم جهت تامین ۱۰۰ درصدی پارکینگ کاربری های مسکونی به منظور کاهش معضلات اجتماعی، ترافیکی و امنیتی ... معمول و اطلاع رسانی لازم برای اعضای کمیسیون های ماده ۱۰۰ نیز صورت پذیرد.


مصطفی صالحی
مدیرکل دفتر امور شهری و شوراهای

رونوشت:

فرمانداران محترم استان جهت استحضار و صدور دستور رسیدگی.

www.ostan-qz.ir
Email: info@ostan-qz.ir

کد مدرک و شماره بازنگری : QP.F.270.00

قزوین، میدان سرداران، بلوار دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره)

تلفن : ۰۲۸-۳۳۸۹۲۰۰۰

فاکس : ۳۳۶۸۲۸۹۵

به نام خدا

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۴/۰۵

شماره: ۹۰۳۱/۲۱۸۸۷/۱

پیوست:



سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان قزوین
سازمان مدیریت و برنامه ریزی شهرستان قزوین

«اگر پیشگیری از جرم نباشد و تلاش سازمان یافته و برنامه ریزی شده‌ای در این زمینه انجام نگیرد همیشه از جرم عقب می‌مانیم» (مقام معظم رهبری)

مدیر عامل محترم انجمن معنادرین گمنام استان قزوین

مدیر عامل محترم ستاد دبه استان قزوین

مدیر عامل محترم انجمن حمایت از خانواده زندانیان استان قزوین

مدیر عامل محترم شرکت آب منطقه ای استان قزوین

مدیر عامل محترم شرکت توزیع نیروی برق استان قزوین

مدیر عامل محترم شرکت گاز استان قزوین

مدیر عامل محترم شرکت مخابرات منطقه قزوین

رئیس محترم اتاق اصناف مرکز استان قزوین

کلیه سازمانهای مردم نهاد فعال در حوزه حقوق شهروندی استان قزوین

مدیر محترم پیشگیری از وقوع جرم دادگستری کل استان قزوین

سلام علیکم

احتراماً به پیوست ۱۵ برگ صورتمجلس و مصوبات اولین جلسه شورای پیشگیری از وقوع جرم استان قزوین که

مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۸ برگزار گردید جهت استحضار و اقدام در راستای اجرای مفاد آن و اعلام نتایج اجرای مصوبات

ارسال می گردد . /

علی فولادیان

سرپرست معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری کل استان قزوین

رونوشت:

- جناب آقای شعبانی، رئیس کل محترم دادگستری استان قزوین مزید استحضار
- جناب آقای دکتر ساوری، مشاور ارشد محترم معاون و رئیس دبیرخانه شورای عالی پیشگیری از وقوع جرم قوه قضائیه جهت استحضار

آدرس: قزوین، خیابان شهید بابایی، جنب پارک التدریس، ساختمان دادگستری کل استان قزوین - معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم - طبقه همکف
تلفکس: ۰۲۸-۳۳۶۸۱۶۲۵ سامانه پیام کوتاه: ۳۰۰۰۳۳۰۷۰۰ www.qazvinpishgiri.ir سایت اینترنتی Sajam.eadl.ir سامانه ارتباط مردمی قوه قضائیه (سجام)

جناب آقای فدائی فر

سرپرست محترم معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قزوین

موضوع : ضرورت تامین و احداث فضاهای باز و حیاط در کاربری های مسکونی

باسلام

احتراماً، پیرو نامه شماره ۱۰۰/۲۱۰۲ مورخ ۱۴۰۰/۱/۲۹ و با عنایت به مفاد بند ۲۹ مصوبه کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهر قزوین مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۰ درخصوص "بررسی موضوع درخواست های موردی افزایش سطح اشغال در قطعات مسکونی"، با عنایت به فراوانی درخواستهای افزایش سطح اشغال در راستای همبندی، مقتضی است دستور فرمایید ضمن بررسی سوابق و تصمیمات و ساخت و سازهای موجود شهر، و اخذ استعلام از مهندسین مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی به جهت ضرورت تامین و احداث فضاهای باز و حیاط در کاربری های مسکونی، نسبت به تدوین ضوابط پیشنهادی، اقدام و گزارش مربوطه جهت بررسی در کمیته منتخب به این اداره کل ارسال گردد.

لازم به ذکر است به استناد مفاد نامه شماره ۱۰۰/۲۰۲۱۸ مورخ ۱۴۰۰/۷/۴ این اداره کل، خواهشمند است ترتیبی را اتخاذ نمائید تا آن شهرداری محترم تا تعیین تکلیف موضوع فوق از ارسال پرونده های موردی با درخواست افزایش سطح اشغال خودداری نمایند.

لیدیا معروفی
معاون شهرسازی و معماری

شهر داران محترم شهرهای استان

موضوع : عدم ارسال پرونده های موردی

باسلام

احتراما، به استحضار می رساند مهمترین وظیفه کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورایعالی و معماری ایران تصویب طرح های تفصیلی به عنوان سند برنامه ریزی بالادست شهری و فراهم نمودن زمینه تدوین طرح های موضعی و موضوعی برای دستیابی به اهداف شهرسازی در قالب راهبردهای طرح جامع می باشد. از طرفی به منظور انعطاف بخشی در تصمیم گیری ها، اصلاح و بهبود طرح ها ضمن برنامه ریزی مناسب و هماهنگی، ساماندهی، تدوین ضوابط بر اساس شرایط زمانی و مکانی خاص و در راستای پاسخگویی به نیازها، امکان تغییر و یا تعدیل بخش هایی از طرح تفصیلی در چارچوب قوانین و مقررات مربوطه، از دیگر وظایف کمیسیون ماده ۵ می باشد.

این در حالی است که نتایج بررسی سوابق کمیسیون ماده ۵ و کمیسیون مغایرت های طرح هادی برخی از شهرها، حاکی از آن است که طرح درخواست های مکرر مردمی با پارامترهایی همچون تغییر کاربری، تغییر در ضوابط و مقررات شامل (تراکم، سطح اشغال، پارکینگ و ...) نه تنها منجر به تغییرات عمده در طرح تفصیلی و صدمات جبران ناپذیر بر پیکره های شهر شده، بلکه منجر به کاهش تحقق پذیری کارکردهای مدیریت شهری، که همواره تلاش می نماید تا با هماهنگی ساختاری، کالبدی، رفتاری کلیه فعالیت های موجود و آتی شهر را با چشم انداز تعیین شده و اهداف کلان مصوب طرح به نحو متناسب همسو نماید، شده است.

لذا با عنایت به مفاد بند ۱۱ بخشنامه شماره ۱۷۶۰۹۱/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ معاون محترم وزیر و دبیر شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (تصویر پیوست) و مکاتبات مدیر کل محترم دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی به شماره های ۲۵۹۹۶/۳۲۰ مورخ ۱۳۹۹/۳/۲۰ و ۱۱۵۸۷/۳۲۰ مورخ ۱۴۰۰/۱/۳۱، مبنی بر عدم طرح درخواست های موردی تغییر در ضابطه مصوب، که منجر به تسری درخواست های مشابه و موجبات دوگانگی در ضوابط و خط آسمان می گردد و همچنین به منظور حرکت در راستای تغییر رویکرد کمیسیون ماده ۵ به منظور بررسی طرحهای راهبردی و اساسی، اتخاذ تدابیر مناسب در بررسی و حل مسائل اساسی و مشکلات شهری، برخورد علمی و کارشناسی ضمن توجه به مصوبات شورایعالی، توجه جدی به مقوله انسان، کیفیت زندگی، رعایت حقوق شهروندی، مقتضی است ترتیبی اتخاذ فرمائید تا تداوم روند فعلی متوقف و از ارسال درخواست های موردی ممانعت و چنانچه امکان طرح درخواست بصورت محوری محرز گردید، مراتب را ضمن برداشت دقیق وضع موجود و ارائه ضرورت تغییر، به همراه سایر مدارک و مستندات مربوطه جهت بررسی و سیر روال به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ ارسال نمایند.

جناب آقای ضیائی

سرپرست محترم معاونت شهرسازی و معماری شهرداری قزوین

موضوع : دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران - بند ۶ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۹/۷/۵

باسلام

احتراماً، به پیوست تصویر نامه شماره ۱۱۵۹۳۰/۳۲۰ مورخ ۱۳۹۹/۹/۲ مدیرکل محترم دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران وزارت متبوع درخصوص مفاد بند ۶ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۹/۷/۵ شهر قزوین با موضوع افزایش تراکم به صورت ۴ طبقه مسکونی روی پیلوت در سطح اشغال ۶۰٪ و اعمال ۲ متر فضای باز در کل محور، واقع در مینودر کوی فرزندگان خیابان شجاعت با عرض ۱۶ متر ارسال می گردد. با عنایت به ضرورت تامین کاربری خدمات عمومی متناسب با میزان کاربری مسکونی افزایش یافته، مقتضی است نسبت به ارسال گزارش توجیهی چگونگی تامین خدمات عمومی در محدوده مورد نظر اقدام و نتایج را به این اداره کل ارسال نمایند.

شایان ذکر می باشد ارائه گزارش از چگونگی تامین خدمات عمومی در درخواست های افزایش تراکم مسکونی (متناسب با میزان کاربری مسکونی افزایش یافته) در کلیه پرونده های ارسالی با موضوع افزایش تراکم الزامی می باشد. در صورت عدم ارائه گزارش مربوطه و یا عدم تامین خدمات متناسب با افزایش سطح مسکونی، موضوع قابلیت طرح در جلسات کمیته فنی و کمیسیون ماده ۵ را نخواهد داشت.

ابراهیم مبارک قدم
مدیرکل
از طرف لیدر معرفی
سرپرست معاونت شهرسازی و معماری

 وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین ک. استان (۰۱۵) دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهرقزوین بنده صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهرقزوین مورخ ۹۸/۱۰/۲۵		شماره نامه ابلاغ: تاریخ نامه ابلاغ:
شماره نامه شهرداری: تاریخ نامه شهرداری:	شماره واره دبیرخانه: تاریخ واره دبیرخانه:	شماره نقشه طرح تفصیلی: کد طرح:
نام متقاضی: دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ پلاک ثبتی: پلاک ثبتی:		
موضوع مورد درخواست: نحوه بررسی طرح مجدد پرونده هایی که سابقه طرح در کمیسیون ماده ۵ دارند		
مساحت ملک بر اساس سند (مترمربع): مساحت ملک پس از تعریف (مترمربع): سطح جایگزین با همان کاربری (مترمربع):	کاربری موجود: کاربری مصوب: کاربری درخواستی:	تراکم مجاز منطقه (درصد): سطح اشغال منطقه (درصد): تعداد طبقات:
نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و امضاء می شود) با عنایت به ضرورت التزام به آرا کمیسیون ماده ۵ و جایگاه قانونی کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شوراهای شهرسازی و معماری مقرر شد پرونده هایی که یک مرحله در جلسه کمیسیون ماده ۵ مطرح و مخالفت می گردد حداقل به مدت ۶ ماه قابلیت طرح مجدد ندارند.		
محل امضا و اظهار نظر اعضا		
استاندار: هدایت اله جلالی پور معاونت امور عمرانی استانداری: علی فرخ زاد	شهردار قزوین: می یاروش طاهرخانی رئیس سازمان جهاد کشاورزی: قاسم شمس	مدیر کل دفتر فنی استانداری: بهمن مرادی رئیس سازمان نظام مهندسی: محسن باقری رئیس سازمان اسکان و معماری: سید هادی معاون امور حقوقی و تنظیمات: داریوش
مدیر کل راه و شهرسازی (مهر و امضاء): ابراهیم مبارک قدم معاونت اسکان: بل: ☒ خیر: ☐ واقع در محدوده پلاک ثبتی: بل: ☐ خیر: ☐	مدیر کل راه و شهرسازی (مهر و امضاء): ابراهیم مبارک قدم معاونت اسکان: بل: ☒ خیر: ☐ واقع در محدوده پلاک ثبتی: بل: ☐ خیر: ☐	توضیحات دبیرخانه: معاون شهرسازی و معماری: محسن اسامی
سابقه طرح موضوع طی بند کمیسیون طرح تفصیلی مورخ موضوع بند از بند دستور کار کمیسیون ۹۸/۱۰/۲۵ تذکر: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با سه امضاء از پنج امضاء منوط اعتبار می باشد.		

تذکر: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با سه امضاء از پنج امضاء منوط اعتبار می باشد.

 وزارت راه و شهرسازی اداره کل راه و شهرسازی استان قزوین کد استان (۰۱۵) دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی شهرقزوین بند ۳ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهرقزوین مورخ ۹۷/۹/۱۸		
شماره نامه ابلاغ:	تاریخ نامه ابلاغ:	
شماره نامه شهرداری:	شماره واریده دبیرخانه:	شماره واریده دبیرخانه:
تاریخ نامه شهرداری:	تاریخ واریده دبیرخانه:	تاریخ واریده دبیرخانه:
نام متقاضی: اداره کل راه و شهرسازی	موقعیت ملک و منطقه شهرداری: شهر قزوین	
پلاک ثبتی:	کد طرح:	
موضوع مورد درخواست: بررسی پرونده های طرح مجددی و پیشنهاد دبیرخانه		
مساحت ملک بر اساس سند (مترمربع):	کاربری موجود:	کاربری مصوب:
مساحت ملک پس از تعریض (مترمربع):	کاربری در خواستی:	کاربری در خواستی:
سطح جایگزین با همان کاربری (مترمربع):	تراکم مجاز منطقه (درصد):	سطح اشغال منطقه (درصد):
	مناطق طرح تفصیلی:	حدنصاب تفکیک در منطقه:
	تعداد طبقات:	تفکیک پیشنهادی:
نظریه کمیسیون: (در محل کمیسیون تنظیم و امضاء می شود) تقاضا مطرح و پس از بحث و بررسی مقرر گردید در صورتیکه موضوع در جلسات کمیسیون ۲ بار مخالفت گردیده است تا یک سال قابلیت طرح مجدد در جلسات را ندارد. ضمناً دستورات جناب آقای استاندار جهت طرح مجدد مستثنی می باشد.		
موقعیت ملک بر روی طرح تفصیلی مصوب:		
محل امضا و اظهار نظر اعضا		
استاندار:	شهردار قزوین:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:
عبدالمحمد زاهدی	علی صفری	فاطمه خنجر
معاونت امور عمرانی استانداری:	رئیس سازمان نظام مهندسی:	مدیر کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:
علی فرخ زاد	سازمان نظام مهندسی:	محمد علی حقیرتیا
	رئیس اداره عمران و بهسازی شهری:	واقع در محدوده بافت تاریخی:
	رافع ناصری فر	بله: ☐ خیر: ☒
مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون): مسعود حقیرتیا مقایرت اساسی: بله: ☐ خیر: ☒		
توضیحات دبیرخانه: سابقه طرح موضوع طی بند کمیسیون طرح تفصیلی مورخ موضوع بند از بند دستور کار کمیسیون		
تذکر: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با سه امضاء از پنج امضاء منوط اعتبار می باشد.		





جمهوری اسلامی ایران

وزارت کشور

استانداری قزوین

بسمه تعالی

شماره: ۵۹/۴۱/۲۲۴۵۱/س

تاریخ: ۱۳۹۶/۱۲/۲۳

پیوست: ندارد

«اقتصاد مقاومتی: تولید- اشتغال»

«مخارج طبیعی با مردم، برای مردم»

کلیه شهرداران محترم استان

با سلام

احتراما، به پیوست تصویر نامه ۲۱۱۱۷۸ مورخ ۹۶/۱۲/۱۵ وزیر محترم کشور در خصوص:

«انجام برنامه ریزی های جامع و تلاش مضاعف در جهت حفظ و نگهداری فضای سبز

ارسال می گردد. مقتضی است دستور فرمائید در این خصوص پیگیری های لازم به عمل

آمده و نتایج آن را به صورت مستمر به این دفتر ارسال نمایند.

پیمان بیرمرادی

مدیرکل دفتر فنی، امور عمرانی و

حمل و نقل و ترافیک

مهر: محبت امیرکرم

۲۵/۱۲/۹۶

ارسالی از شبکه دولتی
دعای
۱۳۹۶/۱۲/۲۳
تاریخ

پیشنهادهای فنی
۳۹۶-۱۰۰۰۰۰۰۰
۱۰۱۱۴۹۶۷۲۳۲۶۷
شماره

رونوشت:

جناب آقای مهندس فرخزاد، معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جهت استحضار

آماره کل محترم راه و شهرسازی، دبیرخانه محترم کمیسیون ماده ۵ به انضمام ضمیمه جهت اطلاع و

رعایت موضوع در جلسات مربوطه

www.ostan-qz.ir
Email: info@ostan-qz.ir

کد مدرک و شماره پانزنگری: QP.F.۲۷۰۰۰۰

قزوین، میدان سرداران، بلوار دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره)

تلفن: ۳۳۸۲۸۱۱-۲۰

فکس: ۳۳۸۲۸۹۵



تاریخ: ۱۳۹۶/۱۲/۱۵
شماره: ۲۹۱۱۷۸

بسمه تعالی

استانداران محترم سراسر کشور

سلام علیکم

در راستای توصیه های مدیرانه و حکیمانه مقام معظم رهبری «مدظله العالی» و تأکیدات مکرر ریاست محترم جمهوری در زمینه لزوم حفظ و توسعه فضای سبز و صیانت از محیط زیست و منابع طبیعی ضروری است ضمن اهتمام جدی به تحقق این مهم ترتیبی اتخاذ فرمائید تا نسبت به موارد ذیل الاشاره اقدام و پیگیری لازم بعمل آمده و نتیجه را به صورت مستمر به معاونت عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزارت متبوع گزارش نمایند.

۱- اعمال نظارت مستمر و منظم بر عملکرد دستگاه ها و سازمانهای مسئول در سطح استان و

همچنین شهرداریها و دهیاریها

۲- پیش بینی و اتخاذ تمهیدات لازم برای جلوگیری از هرگونه تعرض به جنگلها، مراتع و فضاهای

سبز

۳- ممانعت از هر نوع تغییر کاربری غیرمجاز و انجام ساخت و سازهای خلاف مقررات در اراضی

کشاورزی، باغات و فضاهای سبز

۴- انجام برنامه ریزیهای جامع و تلاش مضاعف در جهت حفظ و نگهداری مناسب فضای سبز

۵- اهتمام جدی فرمانداران، بخشداران، شهرداران و دهیاران به رعایت قوانین و مقررات موضوعه

این حوزه

۶- پیگیری برای برخورد جدی و قانونی با متخلفان و متعرضین به عرصه جنگلها و منابع طبیعی

عبدالرضا رحمانی فضلی
وزیر کشور

رونوشت: جناب آقای افشانی معاون عمران و توسعه امور شهری و روستایی جهت اطلاع و اقدام لازم.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور
استانداری قزوین

بسمه تعالی

«پایگاه اطلاع رسانی»

شماره: ۵۹/۳۲/۸۰
تاریخ: ۱۳۹۷/۰۱/۱۵
پیوست: ندارد

شیرداریان محترم استان

باسلام و احترام:

پیرو نامه شماره ۲۲۲۰۸ مورخه ۱۳۹۶/۱۲/۳۱ این دفتر و به پیوست تصویر نامه شماره ۲۱۵۶۸۴ مورخه ۱۳۹۶/۱۲/۳۱ مدیرکل، دفتر فنی و برنامه ریزی عمرانی و برابر نامه شماره ۲۱۱۱۷۸ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۵ وزیر محترم، پیشین در خصوص لزوم **حفظ و توسعه فضای سبز و** **حیانت از محیط زیست و منابع طبیعی** به ذیل ابلاغ رؤس اصلی تحقق موضوع یادشده، مقتضی است ضمن اجراء گزارش نتیجه اقدامات صورت گرفته به صورت جمع بندی به این دفتر جهت ارائه به وزارت متبوع ارسال گردد.

و شاکر

مدیرکل دفتر امور شهری و شوراهای

از نامه ای از دستگاه در ستا
زمان:
تاریخ: ۱۳۹۷/۰۱/۱۵

رونوشت:

جناب آقای مهندس فرخ زاد معاون محترم امور عمرانی جهت استحضار.

www.ostan-qz.ir
Email: info@ostan-qz.ir

کد محکم کپی و شماره بازگویی: QP.R.۲۷۰.۰۰۱

قزوین - میدان سرداران - بلوار دانشگاه بین المللی امام خمینی (ره)

تلفن: ۳۳۶۸۲۸۱۱-۲۰

فاکس: ۳۳۶۸۲۸۹۵

تاریخ: ۱۳۹۶/۱۲/۲۸
شماره: ۱۰۰/۲۷۷۵۹

برگشت
مقام مسئول: رئیس - اسکنال

وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی تهران

از راه آبی از شبکه دولتی

زمان:
تاریخ: ۱۳۹۷/۱/۹

کلیه شهرداران محترم استان قزوین

موضوع: لزوم عدم تغییر کاربری فضای سبز

باسلام و احترام

شهرها به عنوان کانون های تمرکز، فعالیت و زندگی انسان ها برای اینکه بتوانند پایداری خود را تضمین کنند می بایست ساختار و کارکردی متأثر از سیستم های طبیعی را بپذیرند. بی شک فضای سبز به عنوان جزء ضروری و لاینفک یک شهر در متابولیسم آنها نقش اساسی دارند که کمبود آنها می تواند اختلالات جدی در حیات شهرها به وجود آورد. یکی از مهم ترین اثرات فضای سبز در شهرها، کارکردهای زیست محیطی است که ضمن مقابله با اثرات سوء گسترش صنعت و کاربری نادرست تکنولوژی از یک سو و بالا بودن سطح زیبائی از سوی دیگر، باعث الزایش کیفیت زیستی شهرها می گردد. لذا با عنایت به موارد مذکور و اهمیت اینگونه فضاها در رعایت الزامات بداند غیر عامل، به استحضار می رساند مطابق با مفاد بند ۳ مصوبات صورتجلسه شورای برنامه ریزی و توسعه استان مورخه ۱۳۹۶/۱۲/۱۰ مبنی بر ممنوعیت هرگونه تغییر کاربری فضای سبز در استان و همچنین تأکید استاندار محترم بر لزوم حفظ سیرانه فضای سبز در شهرها، متباعد این اداره کل از پذیرش پرونده با درخواست تغییر کاربری از فضای سبز به غیر معذور است و همچنین کلیه شهرداریها ملزم به اجرائی تمامی کاربریهای فضاهای سبز موجود در طرحهای مصوب می باشند.

مصدور حق لطفی

مدیر کل - کمیسیون

شماره پیوست

رونوشت:

- کلیه روسای محترم شورای اسلامی شهر های استان قزوین

رونوشت به:

جناب آقای دکتر زاهدی، مستشار محترم استان قزوین جهت استحضار

جناب آقای مهندس سعید حمزه ای، مدیر کل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران و راه و شهرسازی جهت استحضار

جناب آقای دکتر پاری، رئیس محترم سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان قزوین جهت استحضار

جناب آقای مهندس فرخ زاد، معاونت محترم امور عمرانی استانداری قزوین جهت استحضار

رئیس محترم سازمان جهاد کشاورزی استان قزوین جهت استحضار

آثاره کل حفاظت محیط زیست استان قزوین جهت استحضار

جناب آقای مهندس پیرمردی - مدیر کل محترم دفتر ترابری، امور عمران حمل و نقل و ترابری استانی قزوین جهت استحضار

جناب آقای حقزوتی ها - مدیر کل محترم سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان قزوین جهت استحضار

جناب آقای مهندس باقر جلوداری، رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قزوین جهت آگاهی

<http://qazvin.mnrud.ir>
info@qazvin.mnrud.ir

۱۳۹۶

۱۴۱

کد پستی: ۳۳۱۳۸۶۸۵۲۳

کد پستی: ۳۳۱۴۷۴۹۹۱۷

شماره گویا: ۱۴۱

سازمان حفاظت محیط زیست - خیابان فلسطین - تقاطع بازار مدراس

تلفن: ۰۲۸-۲۲۲۲۲۹۰۲۹ - شماره: ۰۲۸-۲۲۲۲۲۹۰۲۸

سازمان راه و شهرسازی - خیابان فلسطین - تقاطع ادارات دولتی

تلفن: ۰۲۸-۲۲۲۵۹۲۵۵ - شماره: ۰۲۸-۲۲۲۵۹۲۶۰

شماره جان مندره ۱۱ تاریخ: ۱۳۹۶/۱۲/۲۸



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور
استانداری قزوین

بسمه تعالی

شماره : 59/42/11121/ص

« تولید، پشتیبانی ها، مانع زدایی ها » تاریخ : 1400/06/22

ساعت : 08:36

پیوست : ندارد

شهرداران محترم استان

با سلام و احترام:

پیرو نامه شماره 17959 مورخه 1400/06/17 مدیرکل محترم راه شهرسازی

استان منضم به نامه شماره 939/100/02 مورخ 1400/01/08 وزیر محترم راه و

شهرسازی درخصوص افزایش سرانه فضای سبز شهری به استناد ماده 22 قانون هوای

هوای پاک شهری و ممانعت از ارسال درخواست های مرتبط با تغییر کاربری فضای سبز ،

خواهشمند است دستور فرمائید اقدامات لازم برابر مفاد مطروحه معمول گردد.

مصطفی صالحی
مدیرکل دفتر امور شهری و شوراهای

رونوشت:

فرمانداران محترم شهرستانهای تابعه استان.

مدیرکل محترم دفتر فنی ، امور عمرانی و حمل و نقل و ترافیک استانداری جهت استحضار.

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان جهت استحضار.



سازمان شهرداری و دهیاری های کشور

بسمه تعالی

سال "مهار تورم، رشد تولید" گرامی باد

شماره:

۶۵۸۵۸

تاریخ:

۱۴۰۲/۱۲/۰۵

پیوست:

پیوست



شهرداران محترم شهرهای مراکز استانهای کشور

موضوع: پیروی اظهار نظر در خصوص دستورالعمل نحوه تشکیل کمیته های منظر شهری

با سلام و احترام؛

پیرو نامه شماره ۵۰۲۱۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ موضوع بازنگری در دستورالعمل نحوه تشکیل کمیته های منظر شهری و مدیریت به کمیته های منظر شهری (تصویر پیوست)؛ ضمن تشکر از اهتمام شهرداری های کرج، قزوین و بندرعباس برای پاسخگویی به موقع و اعلام نظرات راهگشا، لطفاً دستور فرمایید ضمن بررسی موضوع و آسیب شناسی از اجرای دستورالعمل مذکور در معاونت شهرسازی متبوع در سه سال گذشته؛ پیشنهادهای اصلاحی و نقطه نظرات تکمیلی خود را برای جمع بندی و به روز رسانی دستورالعمل مذکور، حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۰ به این معاونت منعکس نمایند.

سیدسجاد انوشه

معاون امور شهرداری ها

رونوشت:

جناب آقای مهدی زاده مدیر کل محترم دفتر برنامه ریزی و مدیریت توسعه شهری برای آگاهی و پیگیری لازم



معاونین محترم باهنگی امور عمرانی استانداری های کشور

موضوع: ابلاغ دستورالعمل نحوه تشکیل و مدیریت کمیته های ساماندهی منظر شهری

با سلام و احترام

یکی از راهکارهای تحقق الگوی مطلوب معماری و شهرسازی ایرانی و اسلامی، پرداختن به موضوع ساماندهی منظر شهری و دقت در طراحی، اجرا و هماهنگی نماهای شهری است. فقدان برنامه های هدایت کننده و همچنین عدم نظارت اصولی و منسجم بر نماهای ساختمانی، موجب النقاط سبک های معماری، تولید نماهای فاقد هویت و بیگانه با روحیات و مقتضیات محیطی و فرهنگی شهرها شده است. بنابراین در راستای اجرای مصوبه مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، این سازمان با بهره گیری از تجارب موفق و هم اندیشی شهرداری ها، دفاتر فنی و امور شهری و شوراهای استانداری ها و همچنین صاحب نظران علمی و دانشگاهی اقدام به تدوین «دستورالعمل نحوه تشکیل و مدیریت کمیته های ساماندهی منظر شهری» نموده که به پیوست ارسال می گردد. لطفاً دستور فرمایید ضمن ابلاغ دستورالعمل مذکور به شهرداری های متبوع، نظارت بر حسن اجرای آن در دستور کار قرار گرفته و گزارش عملکرد آن در بازه زمانی شش ماهه به این سازمان منعکس گردد.

مدیر عاملی نهاد

دین سازمان

رونوشت:

جناب آقای دکتر سامانی معاون محترم هماهنگی وزارت کشور برای استحضار
جناب آقای حسینی مشاور محترم وزیر و مسئول هماهنگی حوزه وزارتی وزارت کشور برای استحضار
جناب آقای رجب صلاحی معاون محترم امور شهرداری ها برای آگاهی
جناب آقای فرمانی مدیر کل محترم دفتر فنی و برنامه ریزی عمرانی وزارت کشور برای آگاهی
ارسال به وزارت کشور
ارسال از طریق پیام استان

به شهرداری های متبوع، نظارت بر حسن اجرای آن در دستور کار قرار گرفته و گزارش عملکرد آن در بازه زمانی شش



دستورالعمل نحوه تشکیل و مدیریت کمیته های ساماندهی منظر شهری

(در اجرای مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و
منظر شهری مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵)

ویرایش نهایی

اسفندماه ۱۳۹۹

{ ۱ }

ماده ۱: مستندات قانونی

در تدوین این دستورالعمل استنادات قانونی زیر مورد استفاده قرار گرفته است:

الف) ماده (۵۵) قانون شهرداری که بر مسئولیت شهرداری‌ها در حوزه بهداشت شهری، مدیریت زیست محیطی و ساخت و سازهای شهری و همچنین بر وظایف نظارتی آنها به عنوان یکی از نهادهای مسئول در حوزه مدیریت شهری تأکید نموده است.

ب) ماده (۱) قانون نوسازی و عمران شهری که وظیفه نوسازی شهری را بر عهده شهرداری‌ها قرار داده و این نهاد را در چارچوب مفاد ماده (۱۱۱) قانون شهرداری مکلف به تأسیس نهاد تخصصی برای بهسازی و نوسازی این فضاها نموده است.

ج) مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۲۵ (پیوست شماره ۳)

ماده ۲: اهداف

این دستورالعمل به منظور صیانت از هویت بومی، ارزش‌های معماری و شهرسازی ایرانی-اسلامی و ارتقای کیفیت محیط‌ها و فضاها شهری و همچنین ایجاد بستری مناسب برای رسیدن به منظر شهری پایدار، دستورالعمل نحوه تشکیل و مدیریت کمیته‌های منظر شهری در شهرداری‌ها تدوین شده است. اهداف این دستورالعمل عبارتند از:

۱. حفظ و تقویت هویت بومی و ملی در نماهای ساختمانی و منظر شهری
۲. کنترل نمای ساختمان‌های در حال احداث در قالب کمیته‌های فنی نما قبل از اتمام کامل عملیات ساختمانی

۳. جلوگیری از اغتشاشات بصری و گسترش نماهای ناسازگار با فرهنگ بومی کشور

۴. مدیریت هماهنگ در حوزه نمای ساختمانی در راستای نظم دهی به منظر شهر و کاهش موازی کاریها

و ناهماهنگی های دستگاههای متولی در این زمینه

ماده ۴: ساز و کار تشکیل کمیته های منظر شهری و وظایف آنها

۱- براساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای و منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران و به منظور کنترل نمای ساختمان ها و ابنیه قبل از اخذ پایان کار و تطبیق آن با اصول و ارزش های هویت ملی و بومی و در چارچوب اصول تاکید شده در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، کمیته منظر شهری در هر شهرداری با عضویت معاونت/واحد شهرسازی و معماری شهرداری به عنوان رئیس کمیته، رئیس سازمان سیماء، منظر و فضای سبز شهرداری (در کلانشهرها) و مسئول واحد زیباسازی (در سایر شهرها) به عنوان عضو، نماینده تام الاختیار اداره راه و شهرسازی استان به عنوان عضو، یک نفر کارشناس ارشد یا دکتری شهرسازی (ترجیحا مدرس دانشگاه) و یک نفر کارشناس ارشد یا دکتری معماری (ترجیحا مدرس دانشگاه) به عنوان اعضای علمی کمیته، نماینده شهرساز یا معمار سازمان نظام مهندسی شهرستان و نماینده شورای اسلامی شهر به عنوان عضو ناظر در محل معاونت شهرسازی و معماری (در کلانشهرها در مناطق و در سایر شهرها در معاونت/حوزه شهرسازی و معماری) تشکیل می شود.

۲- در کلانشهرها کمیته منظر شهر در هر منطقه به ریاست معاون شهرسازی و معماری منطقه و دبیری اداره زیباسازی و عضویت افراد ذکر شده در بند ۱ ماده ۴ تشکیل خواهد شد. این کمیته ها نماهای ساختمانهای ۵ طبقه روی پیلوت را بررسی خواهند کرد و (در کلانشهرها) ساختمانهای شش طبقه روی پیلوت و بالاتر، ساختمان های واقع در محورها و بافت های تاریخی، ساختمان های واقع در بر ۱۸ متر و بالاتر، ساختمان های شاخص شهری، ساختمانهایی با اهمیت کاربری دولتی و حکومتی و نیز ساختمان هایی که در میادین مهم و

تقاطع های اصلی شهر قرار دارند، در کمیته منظر مستقر در معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مرکز خواهد بود.

۳- وظایف کمیته به شرح زیر است:

- تعیین مدارک و مستندات مورد نیاز برای طرح نمای ساختمان ها و ابنیه در کمیته و اخذ آنها از طراح نمای دیصلاح به عنوان نماینده مالک در کمیته (بر اساس فرم پیوست شماره ۱)
- بررسی و کنترل نما از لحاظ ضوابط اولیه (سلی و ایجابی) تاثیر گذار بر نما (بر اساس فرم پیوست شماره ۴)
- ایجاد هماهنگی های لازم با اداره کل راه و شهرسازی استان به منظور ایجاد انطباق های مورد نیاز در طرح های جامع و تفصیلی که در حال تهیه بوده و یا در آینده تهیه می شوند در خصوص ضوابط استقرار بنا، تراکم و جرم گذاری و پکت های حجمی، با هدف ایجاد بسترهای لازم برای تحقق کیفیت مطلوب بصری در شهر
- تعریف فرایند دقیق بررسی و اعلام نتیجه به متقاضی بلافاصله پس از اتمام کمیته به منظور صرفه جویی در فرایند تایید نما
- هدایت صحیح و مطلوب طرح های نمای ارائه شده به کمیته با استفاده از ظرفیت های علمی و فنی افراد عضو در چارچوب مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری
- نظارت مستمر بر نماهای تایید شده از طریق ماموران شهرداری یا واحد پلیس ساختمانی شهرداری جهت اطمینان از اجرای دقیق نمای تایید شده تا مرحله صدور پایان کار
- تشکیل و تقویت بایگانی نرم افزاری از فایل های ارائه شده توسط طراحان نما و اتصال آن به طرح تفصیلی شهر در محیط GIS با هماهنگی واحد GIS شهرداری
- کنترل صحت مدارک طراح نما از جمله عضویت در نظام مهندسی (در صورت شخص بودن) یا اعتبار گواهینامه صلاحیت مشاوره شهرسازی و معماری (در صورت شرکت بودن)
- تدوین فرایند نحوه تشکیل پرونده و بررسی و اعلام نتیجه به صورت پوستر و نصب آن در معاونت شهرسازی و معماری مرکز و مناطق و به روز رسانی آن بر عهده دبیر نما خواهد بود.

- ارائه گزارش مستمر به رئیس کمیته (معاون یا مسئول شهرسازی و معماری) به صورت ماهانه در خصوص عملکرد کمیته اعم از تعداد نماهای تایید شده به همراه یک نسخه از پرونده کامل آنها

ماده ۵: وظایف شهرداری ها در تحقق سیما و منظر مطلوب شهری

- ۱- شهرداری های سراسر کشور موظفند به استناد مفاد بند ۲-۵ از ماده ۲ و بند ۴-۱ از ماده ۴ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و نیز در راستای تحقق قوانین مطرح در ماده ۱ و همچنین اهداف مصرح در ماده ۲ این دستورالعمل، ظرف مدت ۱ ماه از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل نسبت به تشکیل کمیته منظر شهری اقدام نمایند.
- ۲- به استناد ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری (پیوست شماره ۳)، به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری ها اختیار داده می شود تا با هماهنگی کمیته های منظر شهری، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانهگاهی به کاربری هایی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است. لذا شهرداری ها مکلفند با استفاده از این ظرفیت قانونی نسبت به فعال سازی فضاهای شهری در اوقات مختلف شبانه روز و پیاده محور نمودن فضاهای شهری برای آسایش و آرامش شهروندان از طریق ساماندهی خرده فروشی های جاذب سفرهای پیاده اقدام نمایند.
- ۳- با توجه به اینکه یکی از مشکلات اساسی موجود در شهرها که بر منظر شهری اثرات نامطلوب و ناخوشایندی دارد، ساختمان های متروکه و نیمه ساخته ای است که اثرات بصری نامطلوبی بر منظر شهر دارد، مالکان این گونه املاک و اراضی مکلفند براساس زمان بندی قید شده در پروانه ساختمانی اقدام به اتمام بنا نمایند، در غیر اینصورت مشمول

جرايم موضوع تبصره (۲) ماده (۲۹) قانون نوسازی و عمران شهری خواهند شد. شهرداری ها در جهت تحقق اهداف اين دستوالعمل موظف به شناسایی و اخطار قانونی لازم با اعلام موعد زمانی به مالک هستند.

۴- با توجه به اهمیت فضاهای سبز و باز در مطلوبیت منظر شهرها، شهرداری‌ها به استناد لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ و اصلاحیه سال ۱۳۸۷، مکلفند ضمن حفظ فضاهای سبز موجود، در قالب توسعه فضاهای سبز و باز در شهرها از اغتشاش بصری و بد منظری ناشی از وجود فضاهای رها شده و بایر شهری از طریق تشویق به اجرای راهکارهای توسعه کمی و کیفی فضای سبز مانند دیوارهای سبز، جلوگیری نمایند.

موجود، در قالب توسعه فضاهای سبز و باز در شهرها از اغتشاش بصری و بد منظری ناشی از وجود فضاهای

فرم پیوست شماره ۱: مدارک و مستندات لازم برای طرح در کمیته نما

ردیف	مدارک مورد نیاز
۱	مدارک و نقشه های ارائه شده در زمینه نما با مهر و امضاء مهندس معمار (دارای کارت نظام مهندسی)
۲	نماهای اصلی رو به گذر در مقیاس ۱/۵۰ و ۱/۱۰۰ (جنس و رنگ مصالح)
۳	سایر نماهای فرعی در مقیاس ۱/۱۰۰ (جنس و رنگ مصالح) نمای حیاط
۴	مشخص کردن پیش آمدگی و اندازه گذاری نما
۵	پلان بام با مشخص بودن محل داکتها و سایر عناصر تاسیساتی در مقیاس ۱/۱۰۰
۶	جزئیات نما در مقیاس ۱/۲۰ شامل (Wall section) و جزئیات بازشوها
۷	تصویر سه بعدی از حجم و نمای اصلی
۸	نمای پلاکهای همجوار طرفین و روبرو ، بصورت عکس و نقشه ترسیمی (در صورت وجود و حداقل تا عرض پنج پلاک از طرفین)
۹	ارائه لوح فشرده موارد فوق (شامل فایل تصاویر سه بعدی و CAD و DWG)
۱۰	طرح نمای جانبی (در صورت وجود)
۱۱	ارائه طرح نورپردازی نما در صورت شاخص بودن (ساختمانهای معمولی نیازی به ارائه این طرح ندارند)
۱۲	ارائه کارت نظام مهندسی طراح نما

فرم پیوست شماره ۲: چک لیست ارزیابی طرح نما در کمیته های سیما و منظر شهری

بله	خیر	ضوابط ملاک عمل
		ایجابی (بایدها) آیا استانداردهای ملی یا گواهینامه های مورد تایید مراجع ذیربط در خصوص مصالح مورد استفاده در نما ارائه شده است؟ (سازمان ملی استاندارد، مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی و بند ۴-۶-۱-۲ مبحث ۴ مقررات ملی) در خصوص ساختمان های مسکونی آیا از نمای شیشه ای پیوسته (مبحث ۴ مقررات ملی) استفاده شده است؟ در خصوص ساختمان های مسکونی آیا در طرح نما از مصالح کامپوزیت استفاده شده است؟ آیا طرح نمای ساختمان های مسکونی از اشکال و احجام استفاده شده است؟ در خصوص ساختمان های غیر مسکونی آیا از نمای شیشه ای بیش از ۶۰ درصد استفاده شده است؟ در خصوص ساختمان های دولتی و عمومی آیا در طرح نما از مصالح کامپوزیت استفاده شده است؟ آیا در بافت تاریخی در طرح نما از مصالح کامپوزیت استفاده شده است؟
		سلبی (نبایدها) در جانیهای تجهیزات تاسیساتی آیا کلیه عناصر تاسیساتی در نما بگونه ای جانیهای شده اند که قابل رویت نباشند؟ آیا در طراحی نمای ساختمان های تجاری مکان دقیق تابلوها پیش بینی شده است؟
		ایجابی (بایدها) آیا پیش آمدگی در نما بیش از حد مجاز (۴۰ سانتی متر) طراحی شده است؟
		سلبی (نبایدها) در خصوص ساختمان های مسکونی آیا در طرح نما آیا حداقل نسبت ۱/۸ در تامین سطح پنجره ها به مساحت خالص زیربنای ساختمان اجرا شده است؟
		ایجابی (بایدها) آیا ورودی پیاده (در صورت داشتن فضای کافی) طراحی شده است و آیا در طراحی ورودی پیاده به رعایت ضوابط مناسب سازی توجه شده است؟ (چک معلول و شیرابه ورودی)
		ایجابی (بایدها) آیا طراحی آبچکان، قرنیز بام و کف پنجره ها به نحوی است که از لغزش باران روی نما جلوگیری کند؟
		سلبی (نبایدها) آیا در طرح نما از هرم، مجسمه های انسان یا حیوان استفاده شده است؟ آیا پیش آمدگی در نما بیش از حد مجاز (۴۰ سانتی متر) طراحی شده است؟
		ایجابی (بایدها) آیا طرح نما به مصالح، رنگ و جهت گیری ها در ساختمان های مجاور توجه شده است؟
		ایجابی (بایدها) آیا نماهای جانبی (در صورت وجود) ساختمان طراحی شده است؟

پیوست شماره ۳: ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره ها، مناسب

سازی معابر پیاده راهی و پیاده روها، ساماندهی به منظر شهری) تاریخ تصویب: ۱۳۸۷/۰۹/۲۵

در راستای وظایف محوله بر اساس ماد ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورایی شهری و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و بمنظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورایی شهری و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

۱-۱- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاههای تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرحهای توسعه شهری و شهرداریها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمانهای نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم الاجرا خواهد بود.

۱-۲- حوزه شمول

توسعه های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرک های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح های موضوعی ساماندهی منظر شهری تهیه می شود. این طرحها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

۱-۳- هدف

هدف از اجرای این مصوبه:

الف- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین.

ب- ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها.

ج- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور.

د- جلوگیری از بروز ناهماهنگی های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت های شهری.

ه- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

۲- تعاریف

۱- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری، کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، میداين، گره ها و پهنه های عمومی است.

۲- نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۲۸/۸/۱۳۶۹ شورایی شهری و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می باشد.

۳-۲ - جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافاصله به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۴-۲ - پیاده راه: منظور از پیاده راه، خیابانها و گذرگاههایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می گیرد.

۵-۲ - کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتهای و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می شود.

۳ - ضوابط کلی

۱-۳ - ضوابط مربوط به سیما و منظر

۱-۱-۳ - طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۲-۱-۳ - در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.

به شهرداریها امکان داده می شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

۳-۱-۳ - در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

۴ - کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهرها باید در انطباق با میحت بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می باشند.

۵-۱-۳ - تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

۶-۱-۳ - به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداریها اختیار داده می شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبردها)، نقاشی ها، جداره ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و ...) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند. رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در الویت قرار دارد.

۷-۱-۳ - پیش آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش

اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و ...) و خشک نمودن البسه ممنوع است

۸- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیر بنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی شود.

۹-۱-۳- تمامی آمدگیهای موجود بدنه ساختمانها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.

۱۰-۱-۳- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیر بنا محسوب نمی شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می باشد.

۱۱-۱-۳- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.

۲ - با توجه به اهمیت معماری نش، کنج، دروازه ها، طرح و نمای ساختمان های واقع در این نقاط باید به تایید کمیته برسد.

۱۳-۱-۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوششهای شیدار می باشد «کمیته» رنگ ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه ای معین می نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۱۴-۱-۳- استفاده از پوشش های شیدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.

۱۵-۱-۳- استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشتی، میوه ها و ...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص «کمیته» ممنوع می باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.

۱۶-۱-۳- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط «کمیته» تعیین می شود، اقدام نمایند.

۱۷-۱-۳- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و ...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند. در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می شود تا مطابق برنامه ای که از سوی «کمیته» مشخص می شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۱۸-۱-۳- از این پس احداث ابنیه ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانهی و ... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می باشد. «کمیته» سنجه های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها) را تعیین خواهد نمود.

۱۹-۱-۳- استفاده از بامهای سبز در محل هایی که «کمیته» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۲۰-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۳-۲-۱ - به مالکین اینیه فرصت داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولرها (اسپیلت ها) کانالهای کولر، ناودانها، سیمها و کابلهای برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله های تأسیساتی (به استثناء لوله های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود.

۳-۲-۲ - نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۳-۲-۳ - مکانیابی کابین ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع آوری صدقات و ...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۳-۲-۴ - به شهرداریها امکان داده می شود تا مطابق برنامه ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابینها و کیوسکها و ائانه شهری موجود اقدام نمایند.

۳-۲-۵ - ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و ...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راه و رمپ انجام شود.

۳-۲-۶ - کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

۳-۲-۷ - کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۳-۲-۸ - ائانه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح ائانه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۳-۲-۹ - حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد. «کمیته» گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.

۳-۳ - ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری

۳-۳-۱ - تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای موردنیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۳-۳-۲ - کلیه مسیرها و کانالهای تأسیساتی موجود در معابر (پیاده روها و پیاده راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳-۳-۳ - «کمیته» موظف است تا زمینه شکل گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربط پیگیری نماید.

۳-۴ - ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۳-۴-۱ - به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداریها اختیار داده می شود تا با هماهنگی «کمیته» ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانگاهی به کاربری هائی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آیمیه و نوشیدنی های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرائی نمایند، لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۳-۵ - ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۳-۵-۱ - تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعملها و راهنماهای موردنیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۳-۵-۲ - صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

۴- سازمان اجرای مقررات

۴-۱ - به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق پذیری این مصوبه، «کمیته» های بین بخشی تحت عنوان «کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

۴-۲ - کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱ - این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانتفاعی است (بر اساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای و منطقه ای و ملی و مقررات شهر-سازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضاء هیأت علمی دانشکده های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می گردد.

۴-۲-۲ - در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استانها این کمیته به عنوان یکی از کمیته های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

۴-۲-۳ - کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمانها، دستگاهها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می آورد.

۴-۲-۴ - مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

۴-۲-۵ - اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آن توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

۴-۲-۶ - اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.

۴-۲-۷ - ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمانها و دستگاههای ذیربط الزامی نخواهد بود.

۴-۲-۸ - ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

۴-۲-۹ - وظایف کمیته عبارت است از:

الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری

ب- منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

پ- بررسی و تأیید طرحهای موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری

ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده راهی و پیاده روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی.

ث- تعیین میزان نور موردنیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه ها و بناهای مهم بر حسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)

ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه ها و فواصل میان مبلمان شهری

چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی

ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره ها و کفسازی معابر

خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعملهای موردنیاز در خصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ و فرم تابلوهای شهری و محلی

ذ- اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱۰- هرگاه بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرحهای توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۴-۲-۱۱- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم گیریها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته ها انجام خواهد شد.

۵- بازنگری در ضوابط در صورت تشخیص کمیته و نیاز، این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

(پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده راهی و پیاده‌روها، ساماندهی
به منظر شهری)
استاندار محترم کلیه استانها
اعضا محترم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ خود، ضمن تأیید کلیات طرح‌های
پیشنهادی «ضوابط و مقررات پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌های شهری»، «مناسب‌سازی پیاده راهها در
معابر شهری» و «ضوابط و مقررات ساماندهی به منظر شهری» (پیشنهادی وزارت مسکن و شهرسازی) مقرر
نمود که موضوع با رویکردهای موردنظر شورا در کمیته‌ای متشکل از نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی -
وزارت کشور- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و با دعوت
از صاحب‌نظران این موضوع، مورد بررسی قرار گرفته و نتیجه مصوبه شورای عالی تلقی می‌گردد.
لذا با توجه به تشکیل جلسات کمیته موردنظر و اتخاذ تصمیم نهایی نمایندگان موردنظر شورا، متن مصوبه نهایی
به شرح زیر جهت استحضار و صدور دستور انعکاس به مراجع ذیربط جهت اقدام ابلاغ می‌شود:

۱- کلیات

در راستای وظایف محوله براساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸، شورای
عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و
ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ ضوابط و
مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود:

۱-۱- دامنه کاربرد این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه‌های تهیه و تصویب و
نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و شهرداری‌ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان
های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

۲-۱- حوزه شمول توسعه‌های شهری آتی، شهرهای جدید و شهرکهای مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ،
مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت‌های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح‌های موضعی ساماندهی منظر

شهری تهیه می شود. این طرحها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر ظرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

۳-۱- هدف هدف از اجرای این مصوبه:

الف - تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین.

ب - ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها،

ج - احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور،

د - جلوگیری از بروز ناهماهنگی های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت های شهری.

هـ - افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

۲- تعاریف

۱-۲- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گره ها و پهنه های عمومی است.

۲-۲- نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می باشد.

۳-۲- جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۴-۲- پیاده راه: منظور از پیاده راه، خیابان ها و گذرهایی است که منحصرأ برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می گیرد.

۲-۵ - کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکت ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می شود.

۳- ضوابط کلی

۳-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر

۳-۱-۱- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۳-۱-۲- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرحهای جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد. به شهرداری ها امکان داده می شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

۳-۱-۳- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش های تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

۳-۱-۴- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط «کمیته» تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می باشند.

۳-۱-۵- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی باشد؛ و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا جداره هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

۳-۱-۶- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری ها اختیار داده می شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلوردها) نقاشی ها، جداره ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و ...) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند. رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد.

۷-۱-۳- پیش آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره برداری از این فضاها به عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

۸-۱-۳- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی شود.

۹-۱-۳- تمامی پیش آمدگی های موجود بدنه ساختمان ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.

۱۰-۱-۳- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می باشد.

۱۱-۱-۳- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.

۱۲-۱-۳- با توجه به اهمیت معماری نش، کنج، دروازه ها، طرح و نمای ساختمانهای واقع در این نقاط باید به تأیید « کمیته » برسد.

۱۳-۱-۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوششهای شیدار می باشد « کمیته » رنگ ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه ای معین می نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۱۴-۱-۳- استفاده از پوشش های شیدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود. آنها به فضاهای محدود ساختمانها به هر نحو ممنوع می باشد.

۱۵-۱-۳- استفاده از فرمهای نامتعارف (نظیر کشتی، میوه ها و...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص کمیته ممنوع می باشد رعایت این مصوبه برای دستگاهها، نهادها و سازمانهای دولتی در اولویت قرار دارد.

۱۶-۱-۳- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می شود، بازسازی نمایند.

۱۷-۱-۳- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تاسیسات (نظیر چیلر، کولر و...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تاسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می شود تا مطابق برنامه ای که از سوی «کمیته» مشخص می شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۱۸-۱-۳- از این پس احداث ابنیه ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و مواهب طبیعی سلب نماید ممنوع می باشد. «کمیته» سنجه های مورد نیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها تعیین خواهد نمود).

۱۹-۱-۳- استفاده از بامهای سبز در محل هایی که «کمیته» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۲۰-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاها و شهری

۱-۲-۳- به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تاسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل نکولرها (اسپیلت ها) کانالهای کولر، ناودانها، سیمها و کابلهای برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله های تاسیساتی (به استثناء لوله های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود.

۲-۲-۳- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۳-۲-۳- مکانیابی کابین ها، کیوسکها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوقهای جمع آوری صدقات و...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۴-۲-۳- به شهرداری ها امکان داده می شود تا مطابق برنامه های ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین ها و کیوسک ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

۳-۲-۵- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (لبه، پله، سکو و...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راه و رمپ انجام شود.

۳-۲-۶- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه ای انتخاب شود که امکان سرخوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

۳-۲-۷- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۳-۲-۸- اثاثه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح اثاثه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۳-۲-۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد. « کمیته » گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.

۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری

۳-۳-۱- تعبیه تاسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۳-۳-۲- کلیه مسیرها و کانال های تاسیساتی موجود در معابر (پیاده روها و پیاده راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳-۳-۳- کمیته موظف است تا زمینه شکل گیری ایجاد کانال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمانها و دستگاههای ذیربط پیگیری نماید.

۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۳-۴-۱- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری ها اختیار داده می شود تا با هماهنگی کمیته ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانهگاهی به کاربری هائی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه و نوشیدنی های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۱-۱- ضوابط مربوط به ساماندهی دار کردی فضاهای شهری

۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۳-۵-۱- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ابنیه جدید و ابنیه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه بندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعملها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۳-۵-۲- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

۴- سازمان اجرای مقررات

۴-۱- به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق پذیری این مصوبه، کمیته های بین بخشی تحت عنوان « کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری » ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

۴-۲- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱- این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانتفاعی است (براساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای و منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران تشکیل می شود) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضاء هیئت علمی دانشکده های معماری و شهرسازی استان، و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می گردد.

۴-۲-۲- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استانها این کمیته به عنوان یکی از کمیته های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

۳-۲-۴- کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمانها، دستگاهها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می آورد.

۴-۲-۴- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

۵-۲-۴- اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آنان توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

۶-۲-۴- اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.

۷-۲-۴- ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمانها و دستگاههای ذیربط الزامی نخواهد بود.

۸-۲-۴- ضوابط و مقررات تکمیلی درخصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

۹-۲-۴- وظایف کمیته عبارت است از:

الف - ایجاد هماهنگی درخصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری.

ب - منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری.

پ - بررسی و تأیید طرحهای موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری.

ت - تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده راهی و پیاده روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی.

ث - تعیین میزان نور مورد نیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه ها و بناهای مهم برحسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)

ج - تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه ها و فواصل میان مبلمان شهری.

چ - تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی.

ح - تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره ها و کفسازی معابر.

خ - تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی.

د - تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعملهای مورد نیاز درخصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ، فرم تابلوهای شهری و محلی.

ذ - اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری.

۱۰-۲-۴- هرگاه براساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرحهای توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۱۱-۲-۴- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم گیری ها براساس آئین نامه داخلی کمیته ها انجام خواهد شد.

۵- بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز به این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

معاون وزیر و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

امیر فرجامی



تاریخ:

۱۴۰۱/۱۱/۲۷

شماره:

۲۲/۱۴۰۱/۴۸۱۵

پیوست:

"باسمه تعالی"

"سال تولید، دانش بنیان و اشتغال آفرین"

برادر ارجمند جناب آقای دکتر مهدی صباغی

شهردار محترم قزوین

سلام علیکم

با احترام و صلوات بر محمد و آل محمد(ص): در پاسخ به لایحه پیشنهادی شماره ۱۴۴۳۰/ص/۱۴۰۱/۱۰ مورخه ۱۴۰۱/۱۱/۱۲ درخصوص تعرفه قطع اشجار و خسارت وارده به فضای سبز، موضوع در صحن علنی شورای اسلامی شهر قزوین مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۹ مطرح و پس از بحث و بررسی متن مصوبه شماره ۲۷۶ مشتمل بر ماده واحده و دو تبصره ابلاغ می گردد.

ماده واحده: بر اساس ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ به شهرداری قزوین اجازه داده می شود:

در راستای اجرای لایحه قانونی مصوب سال ۱۳۵۹ درخصوص حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و با توجه به اهمیت نگهداری و بازسازی اراضی مشجر داخل محدوده قانونی و حریم شهر و تأمین شادابی و حفظ محیط زیست و جلوگیری از قطع اشجار و به استناد ماده ۲۴ بخشنامه ۲۰۳۷۲۶ مورخ ۱۴۰۱/۹/۳۰ مربوط به اجرای تبصره یک ماده ۲ قانون درآمدهای پایدار و هزینه های شهرداری ها و دهیاری های کشور، از ابتدای سال ۱۴۰۲ تعرفه قطع اشجار و خسارات وارده به فضای سبز به شرح دستورالعمل پیوست محاسبه و وصول گردد:

تبصره ۱: مصوبه مذکور برابر ماده ۹۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور چنانچه در مدت زمان قانونی مورد اعتراض مراجع ذیربط قرار نگرفت برای شهرداری قزوین لازم الاجرا خواهد بود.

تبصره ۲: رعایت صرفه و صلاح شهرداری در اجرای مصوبه مذکور بر عهده شخص شهردار محترم قزوین خواهد بود.





تاریخ: ۱۴۰۱/۱۱/۲۷

شماره:

پوست: ۲۲/۱۴۰۱/۴۸۱۵

شماره:

دستورالعمل اجرایی تبصره سه ذیل ماده پنج آئین نامه اجرایی ماده یکم قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها

ماده ۱ - عوارض قطع درخت با اخذ مجوز از سازمان پارکها و فضای سبز و جبران خسارت وارده بر اساس فرمول های ذیل محاسبه می گردد. فرمول ارائه شده استبدالی مبتنی بر منطق قانونی می باشد که انتخاب شاخص ها بر اساس ارزش ذاتی هر درخت و همبستگی هر یک از شاخص های اکولوژیک-زیست محیطی-اقتصادی-سنتز و زیبا شناختی و دیر زیستی با ارزش ریالی تهیه نهال کاشت و نگهداری درخت تا محیط بن ۱۵ سانتی متری می باشد.

$CY_1 = (0/12x_1 + 0/20x_2 + 0/50x_3 + 0/22x_4 + 0/58x_5) *$	درختان پهن برگ	درختان واقع در فضاهای سبز عمومی (متعلق به شهرداری)
$CY_2 = (0/13x_1 + 0/16x_2 + 0/24x_3 + 0/11x_4 + 0/29x_5) *$	درختان سوزنی برگ	
$CY_3 = (0/04x_1 + 0/55x_2 + 0/15x_3 + 0/10x_4 + 0/25x_5) *$	درختان پهن برگ	درختان واقع در فضاهای سبز خصوصی (حیاط منازل، باغات و ...)
$CY_4 = (0/05x_1 + 0/06x_2 + 0/28x_3 + 0/04x_4 + 0/25x_5) *$	درختان سوزنی برگ	

در فرمول فوق:

C: قیمت پایه ارزش ریالی تهیه نهال، کاشت و نگهداری تا محیط بن ۱۵ سانتی متر

x_1 : محیط بن یقه درخت
 x_2 : ارزش عددی اندازه سطح برگ
 x_3 : ارزش عددی قطر تاج پوشش
 x_4 : محل استقرار
 x_5 : دیر زیستی درخت

تبصره ۱- درخصوص درختان شاخص با قطر بالاتر از ۴۰ سانتی متر با توجه به ارزش اکولوژیکی و زیست محیطی و منظر سازی ویژه آن ها عوارض با ضریب ۲ در فرمول های ماده یک محاسبه می گردد منظور از گونه های شاخص در این دستورالعمل کلیه گونه های غیر مثمر به جز گونه های خانواده (populous) و گونه مثمر صرفا شاه توت و گردو می باشد.

تبصره ۲- در خصوص درختانی که بر اساس نظریه کارشناسی و تایید کمیسیون ماده هفت در جهت احیا و یا خطرساز بودن نیاز به قطع و جمع آوری دارند بدون اخذ عوارض و صرفا با اخذ تمهید احیا به میزانی که در همان محل امکان کاشت وجود دارد اقدام خواهد شد.

تبصره ۳- تخریب و یا آسیب رساندن به سایر سطوح (به جز درخت) در اماکن عمومی متعلق به شهرداری به ازای هر متر مربع و یا هر بوته درختچه نابود شده و بر اساس هزینه شهرداری که جهت خرید و کاشت و نگهداری تا آن زمان انجام داده محاسبه می گردد.

تبصره ۴- در املاک متعلق به اشخاص حقیقی و حقوقی هرس و فرم دهی درختان به نحوی که باعث ورود خسارت جدی به درختان نگردد بلامانع بوده ولی هرس های شدید و آسیب جدی به درختان در محل حسب نظر کارشناسان که صورت درصدی از عوارض پیشنهادی محاسبه و منظور می گردد.



قزوین • خیابان شهرداری • شورای اسلامی شهر قزوین • تلفن: ۳۳۲۲۴۱۲۰ • شماره: ۳۳۲۲۶۷۰۱
www.Qazvinshora.ir





جمهوری اسلامی ایران

تاریخ:

۱۳۰۱/۱/۲۷

شماره:

۲۲/۱۴۰۱/۴۸۱۵

پیوست:

تبصره ۵- در مواردی که به اظهار نظر کارشناس ذی صلاح و تایید کمیسیون ماده هفت درختان به دلیل غیر عمد از بین رفته باشند به منظور جبران خسارت صرفاً تمهید احیا به همان تعداد به صورت جایگزین اخذ می گردد.

تبصره ۶- تغییر در گونه درختی در حیاط منازل به نحوی که از نظر تعداد کاهش پیدا نکند با نظر کارشناس ذیصلاح و تایید کمیسیون ماده هفت بدون اخذ عوارض و صرفاً با کاشت نهال جایگزین اقدام می گردد.

تبصره ۷- در محل هایی که بر اساس مستندات قانونی و یا به تشخیص کمیسیون ماده هفت در گذشته دارای اشجار بوده ولی شهرداری فاقد سابقه شمارش اشجار می باشد و با بررسی تصاویر ماهواره ای و یا عکس های هوایی امکان مشاهده درختان وجود نداشته باشد عوارض مربوط به عدم وجود درخت مطابق با لایحه قانونی به ازای هر اصله معادل ۶/۵۰۰/۰۰۰ ریال (قیمت پایه) و تمهید احیا به همان تعداد اخذ می گردد.

تبصره ۸- در خصوص تصادفاتی که حسب نظر کارشناسان راننده مقصر شناخته می شود و منجر به قطع و یا ریشه کن شدن درختان می گردد عوارض مربوطه طبق این تعرفه محاسبه می گردد عوارض مربوط به غرس نهال در سطح شهر به تعداد درختان از بین رفته محاسبه و اخذ می شود. در صورتی که به درخت آسیب وارد گردد به صورت درصدی از عوارض پیشنهادی محاسبه و ارزیابی می گردد.

تبصره ۹- ارزش عددی قطر تاج پوشش درختان با توجه به شرایط محیطی و نظر سازمان تعیین می گردد (در خصوص درختان هرس شده ملاک تاج پوشش در پایان فصل رشد می باشد).

ماده ۲- تعرفه جبران خسارت وارده قطع درختان بدون اخذ مجوز قانونی از کمیسیون ماده هفت آئین نامه اجرایی ماده یکم اصلاحیه لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز با ضرایب سه و با تشخیص کمیسیون ماده ۷ محاسبه خواهد شد.

تبصره ۱- در خصوص درختانی که تحویل پیمانکاران حفظ و نگهداری فضای سبز شهرداری می گردد مسئولیت حفظ و نگهداری و احیا به عهده پیمانکار بوده و در صورت عدم انجام اقدامات لازم مطابق این ماده خسارت وارده اخذ می گردد. همچنین این بند شامل درصد خسارت های وارده به درختان نیز بوده و عوارض غرس نهال در سطح شهر با همان درصد خسارت اخذ می گردد.

تبصره ۲- بررسی و تشخیص انجام یا عدم انجام وظایف پیمانکاری موضوع تبصره فوق توسط کارشناسان سازمان پارکها و فضای سبز یا انجام بازدید های میدانی و بررسی اسناد سوابق مربوطه صورت می پذیرد.

تبصره ۳- در صورتی که درختان مذکور در تبصره ۴ ماده یک دستورالعمل به دلیل آسیب وارده در هر زمانی خشک گردند جبران خسارت وارده مطابق ماده ۲ این دستورالعمل با لحاظ کردن درصد خسارت پرداخت شده اخذ میگردد. همچنین تا زمانیکه درخت سبز باشد، عوارض غرس نهال در سطح شهر محاسبه و منظور نخواهد شد. در صورت خشکیدگی درخت به این علت کل عوارض غرس نهال در سطح شهر نیز محاسبه خواهد شد.

تبصره ۴- شهرداری مکلف است در زمان صدور پروانه از مالکین تمهید حفظ و نگهداری درختان واقع در مجرای مجاور را تا زمان صدور پایانکار اخذ نماید. کارشناس شهرسازی می بایست تعداد درختان مجاور محدوده اخذ (ماده فوق حیاط) را مشخص و به سازمان پارکها اعلام نماید.

تبصره ۵- کمیسیون ماده ۷ در خصوص قطع بدون اخذ مجوز و یا بخشیدگی درختان شاخص با قطر بالاتر از ۴۰ سانتی متر با توجه به ارزش اکولوژیکی و زیست محیطی و منظر سازی ویژه آنها، درخصوص موارد مذکور، جبران خسارت وارده با ضریب ۲ در فرمول های ماده ۲ محاسبه می گردد. منظور از گونه های شاخص در این دستورالعمل کلیه گونه های غیر مشمر به جزء گونه های خانواده (populous) و گونه مشمر صرفاً شاه تر است و گردو می باشد.



قزوین - خیابان شهرداری - شورای اسلامی شهر قزوین - تلفن: ۳۳۲۲۴۷۱۲ - شماره: ۳۳۲۲۴۷۰۱
www.Qazvinshora.ir



تاریخ: ۱۴۰۱/۱۱/۲۷
شماره:
پیوست: ۲۲/۱۴۰۱/۴۸۱۵

جمهوری اسلامی ایران



تبصره ۶- کارشناسان شهرسازی مناطق می بایست در هنگام بررسی پرونده مالکین از حیث صدور پروانه - افزایش سطح اشغال - پیش آمدگی به سمت شارع و یا ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد دقیقاً موضوع آسیبهای وارده به درختان را تشریح نموده و پس از اعلام نظر کمیسیون ماده ۷ اقدامات قانونی بعدی صورت پذیرد و یا به دبیرخانه کمیسیون ماده صد اعلام گردد.

ماده ۳- در راستای اجرای تبصره ۳ ذیل ماده ۴ لایحه قانونی و تبصره ۲ ذیل ماده ۵ آئین نامه اجرای ماده یک قانونی چنانچه در ملک امکان کاشت نهال به تعداد مشخص شده حسب قانون وجود نداشته باشد هزینه کاشت نهال در سطح شهر به روش زیر محاسبه و اخذ می گردد.

هزینه کاشت نهال در سطح شهر	لغاد نهال اجزاء معادل دو برابر محیط پس فرخشان قطع شده)) (نهال با حداقل محیط پس ۱۰ سانتی متر	((نمونه نهال پس محیط پس ۱۰ متر (که امکان کاشت در ملک وجود دارد	هزینه خرید نهال و نگهداری نهال در طول یکسال
---	---	--	---

تبصره ۱- در صورت عدم اجرای تعهد کاشت نهال از سوی مالکین و یا نماینده قانونی آن هابه ازای هر سال تاخیر برای هر اصله معادل ۱/۴۶۰/۰۰۰ ریال عوارض اخذ می گردد ولی چنانچه امکان اجرای تعهد کاشت در طول یک سال حسب نظر کارشناس و تایید کمیسیون ماده هفت وجود نداشته باشد تعهد مربوطه تمدید می گردد.

تبصره ۲- مطابق با ضوابط اجرایی طرح تفصیلی مصوب، شهرداری موظف است هنگام صدور پروانه ساختمانی جهت املاک با کاربری مسکونی تعهدات لازم در خصوص ایجاد فضای سبز به میزان حداقل ۲۰٪ مساحت فضای باز و کاشت نهال پایدار به ازای هر ۱۶ متر مربع یک اصله در فضای سبز ایجاد شده را از مالکین پاساژها، گالریها، پذیرها، چنانچه مالکین پس از اتمام عملیات ساختمانی نسبت به احداث باغچه مطابق پروانه ساختمانی و ضوابط اقدام نکرده و فضا جهت کاشت نهال در آن ها وجود نداشته باشد موضوع توسط کارشناس شهرسازی منطقه به سازمان پارکها اعلام تا از طریق کمیسیون ماده ۷ در این خصوص تصمیم گیری شود.

تبصره ۳- املاک مذکور در تبصره ۲ ماده ۳ که با ۱۰۰٪ سطح اشغال در تجاری ساخته میشوند و امکان کاشت نهال در آن ها وجود ندارند معادل ۲۰٪ فضای باز به ازای هر اصله نهال با نرخ پایه ۱۴۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال پس از اخذ نظریه کمیسیون ماده ۷ دریافت می گردد.

ماده ۴- در خصوص درختانی که در محل اجرای پروژه های شهری قرار گرفته اند، شهرداری برای اخذ مجوز قطع یا جابجایی این درختان می بایست با ارائه مدرک مستند مانند طرح های مصوب و نقشه های تایید شده موضوع در کمیسیون ماده هفت مطرح و چنانچه بیش از ۳۰ اصله درخت در محل اجرای طرح واقع می گردد ابتدا مطالعات و ارزیابی زیست محیطی توسط شرکت های ذیصلاح انجام و پس از طرح در کمیسیون ماده هفت اقدامات لازم در خصوص جابجایی و یا در صورت عدم امکان، جمع آوری با نظارت کارشناس فضای سبز اقدام خواهد شد.

تبصره ۱- در صورت قطع یا جابه جایی درختان واقع در طرح های اصلاح هندسی بدون اخذ مجوز کمیسیون ماده هفت با متولیان و پیمانکاران مطابق با ضوابط قانونی برخورد می گردد.



قزوین - خیابان شهرداری - شورای اسلامی شهر قزوین - تلفن: ۳۳۲۲۴۱۲ - فاکس: ۳۳۲۲۴۷۰
www.Qazvinshora.ir



بهای خدمات تعیین و تغییر کاربری در سال ۱۴۰۲ مصوب شماره ۲۷۶ شورای محترم اسلامی شهر

تاریخ: ۱۴۰۱/۱۱/۲۷

شماره: ۲۲/۱۴۰۱/۴۷۹۵

پیوست:



جمهوری اسلامی ایران

"باسمه تعالی"

"سال تولید، دانش بنیان و اشتغال آفرین"



شورای اسلامی شهر قزوین

برادر ارجمند جناب آقای دکتر مهدی صباغی

شهردار محترم قزوین

سلام علیکم

با احترام و صلوات بر محمد و آل محمد(ص): در پاسخ به لایحه پیشنهادی شماره ۱۳۴۲۵/ص/۱۴۰۱ مورخه ۱۴۰۱/۱۱/۱۲ درخصوص بهای خدمات تعیین و تغییر کاربری در سال ۱۴۰۲، موضوع در صحن علنی شورای اسلامی شهر قزوین مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۹ مطرح و پس از بحث و بررسی متن مصوبه شماره ۲۷۶ مشتمل بر ماده واحده و دو تبصره ابلاغ می گردد.

ماده واحده: بر اساس ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ به شهرداری قزوین اجازه داده می شود:

در راستای اجرای تبصره ۱ ماده ۲ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاری های کشور و دستورالعمل اجرایی تبصره ذیل ماده قانونی صدر الاشاره و به منظور لزوم بازنگری تعرفه عوارض و بهای خدمات شهرداری قزوین جهت اجرا در سال آتی، درخصوص بهای خدمات تعیین و تغییر کاربری از سال ۱۴۰۲ به شرح ذیل محاسبه و اخذ گردد:

عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین و تغییر کاربری عرصه و اعیان در اجرای طرح های توسعه شهری

جدول شماره ۱

عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری	شرعی از ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از تعیین کاربری	عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری	عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری
بر مبنای ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از تعیین کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری	بر مبنای ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از تعیین کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری	بر مبنای ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری	بر مبنای ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری

تبصره: عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین یا تغییر کاربری طرحهای توسعه شهری مشمول کلیه اشخاص حقیقی، حقوقی، ادارات و سازمانهای دولتی و غیردولتی، بنیادها و نهادهای عمومی مذکور در ماده (۹) قانون درآمد پایدار شهرداری ها و دهیاری ها می گردد. لذا جهت املاک تجاری - تجاری مسکونی و در سایر کاربری ها برابر نظریه کارشناس رسمی دادگستری که به تصویب شورای اسلامی شهر می رسد.

املاک شهر قزوین به تفکیک بلوک های شهری با در نظر گرفتن شاخص دفترچه ضوابط عناوین اجرای عوارض و بهاء خدمات شهرداری ها صرفاً در خصوص املاکی که ضمن دارا بودن نصاب تفکیک دفترچه طرح تفصیلی ملک عمل بوده و در صورتی که علاوه بر درخواست تغییر یا تعیین کاربری منحصرأ خواستار تغییر یا تعیین کاربری بوده و متقاضی صدور پروانه ساختمانی و یا وصول هرگونه پاسخ استعلام از شهرداری باشند خواستار تفکیک یا افراز ملک نیز باشند موضوع منوط به رسیدگی و بررسی امکان توافق از سوی کار گروه املاک شهرداری خواهد بود.

رئیس کارشناسی کاربری مصوب طرح تفصیلی



شورای اسلامی شهر قزوین

دوره ی ششم

مجلس شورای اسلامی شهر قزوین

قزوین - خیابان شهرداری - شورای اسلامی شهر قزوین - تلفن: ۳۳۲۲۷۴۱۲ - فاکس: ۳۳۲۲۶۷۰۱

www.Qazvinshora.ir



جمهوری اسلامی ایران

تاریخ: ۱۴۰۱/۱۱/۲۷
شماره: ۲۲/۱۴۰۱/۴۷۹۵
پوست:

K = قیمت کارشناسی کاربری پس از تصویب طرح تفصیلی ماده ۵ با کارگروه امور زیربنایی
 S = مساحت
 A = ضریب تعدیل

ضریب تعدیل $\times$ مساحت $\times$ (قیمت کارشناسی کاربری فعلی - قیمت کارشناسی کاربری قبلی)
 $(K - K') \times S = A$

جدول الف

ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از تغییر کاربری یا تعیین کاربری			
نوع کاربری طبق نقشه طرح تفصیلی شاروند	نوع کاربری با توجه به مصوبه کمیسیون ماده ۵ با طرح جامع و تفصیلی شهر و برنامه	ضریب تعدیل به درصد	کمیسیون ماده ۵
۱ مسکونی	تجاری	۱۰	
۲ مسکونی	تجاری مسکونی	۱۰	
۳ مسکونی	تجاری خدماتی	۱۰	
۴ مسکونی	گردشگری پذیرایی	۱۰	
۵ مسکونی	اتباری تجاری	۱۰	
۶ عمومی	تجاری خدماتی	۱۰	

جدول ب

ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از تغییر کاربری یا تعیین کاربری			
نوع کاربری طبق نقشه طرح تفصیلی شاروند	نوع کاربری با توجه به مصوبه کمیسیون ماده ۵ با طرح جامع و تفصیلی شهر و برنامه	ضریب تعدیل به درصد	کمیسیون ماده ۵
۱ اتباری	مسکونی	۱۰	
۲ آموزشی	مسکونی	۱۰	
۳ بهداشتی درمانی	مسکونی	۱۰	
۴ فرهنگی مذهبی	مسکونی	۱۰	
۵ گردشگری پذیرایی	مسکونی	۱۰	
۶ صنعتی	مسکونی	۱۰	
۷ حمل و نقل	مسکونی	۱۰	
۸ کارگاهی تیار	مسکونی	۱۰	
۹ مراکز اشتغال و نظامی	مسکونی	۱۰	
۱۰ ورزشی	مسکونی	۱۰	
۱۱ تاسیسات و تجهیزات	مسکونی	۱۰	
۱۲ کشاورزی و باغ	مسکونی	۱۰	
۱۳ اتباری تجاری	مسکونی	۱۰	

تصویر: کاربری های عمومی تبدیل شده به گردشگری بدون دریافت هزینه می باشد.
توضیحات:

در صورت تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر قزوین و ابقاع مصوبات ماده ۵ و یا اعمال کاربری جدید نسبت به طرح تفصیلی شاروند که شمول و اجرای آن منوط به توافق با شهرداری اعلام شده باشد، مالکین نسبت به کاربری جدید و یا ابقاع کاربری ماده ۵ در صورت ایجاد ارزش افزوده موظف به پرداخت عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر و یا تعیین کاربری برابر لایحه فوق می باشند.



قزوین • خیابان شهرداری • شورای اسلامی شهر قزوین • تلفن: ۰۲۶۲۲۲۴۱۲ • ۰۲۶۲۲۲۴۲۷
www.Qazvinshora.ir





جمهوری اسلامی ایران

وزارت کشور

استاداری قزوین

پسمه تعالی

«چشم تولید»

شماره: ۱۶۹۲۳۵/۴۱/۵۹/ص

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۲۳

ساعت: ۱۹:۴۵

پیوسته: ندارد

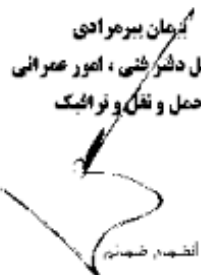


شهرداران محترم استان

با سلام

احتراماً، پیوست نامه شماره ۱۲۳۱۰۸ مورخ ۹۹/۹/۲۷ معاونت محترم شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به انضمام مدارک درخواستی ضوابط عام استقرار ساختمانهای بلند در شهرهای ایران جهت اقدام ارسال میگردد.

ایمان بیرمرازی
مدیرکل دفتر شهری، امور عمرانی
حمل و نقل و ترافیک



رونوشت:

- اداره کل محترم راه و شهرسازی دبیرخانه کمیسیون ماده پنج جهت اقدام به انضمام ضمیمه



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۱۷
شماره: ۱۲۳۱۰۸/۳۰۰
پیوست: دارد

استاندار محترم خوزستان

استاندار محترم یزد

استاندار محترم آذربایجان شرقی

استاندار محترم کهگیلویه و بویراحمد

استاندار محترم سمنان

استاندار محترم البرز

استاندار محترم اصفهان

استاندار محترم خراسان رضوی

استاندار محترم قم

استاندار محترم هرمزگان

اعلام و ابلاغ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
(پیرامون اصلاحیه ضوابط عام استقرار ساختمان های بلند در شهرهای ایران)

باسلام و احترام

به استحضار می رساند: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۷/۲۱ گزارش دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران) را در خصوص ارزیابی و آسیب شناسی "ضوابط عام استقرار ساختمان های بلند در شهرهای ایران" مصوب جلسه مورخ ۱۳۹۷/۷/۱۶ شورای عالی استماع نمود و ضمن تصویب تغییرات پیشنهادی مقرر نمود: "ضوابط عام استقرار ساختمان های بلند در شهرهای ایران" بر اساس تغییرات مذکور و اعمال نقطه نظرات اعضای شورای عالی در راستای تسهیل فرآیند تصویب و رفع ابهام و جلوگیری تفسیر پذیری در اجرا، با تاکید بر محور های زیر اصلاح و پس از تائید نهایی دبیر شورای عالی به عنوان مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

۱- به منظور کاهش فرآیند بررسی و تصویب در شهر های مشمول، گزارش مربوط به "ضرورت احداث ساختمان های بلند به همراه پهنه ها و محور های مناسب مکانیابی شده و سقف تراکم ساختمانی مجاز قابل احداث در آنها" با رعایت چهارچوب کلی ضوابط عام به عنوان سند "ضوابط استقرار ساختمان های بلند شهر" توسط اداره کل راه و شهرسازی استان (در تکمیل اسناد طرح جامع) و یا با درخواست شهرداری توسط مهندسین مشاور ذی صلاح تهیه و جهت طی فرآیند تصویب به شورای عالی ارائه گردد.

آدرس: میدان آزادی، بلوار آفریقا، راضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کد پستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نام های فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۳۹۹/۰۹/۱۷
شماره: ۱۳۳۱۰۸/۳۰۰
پیوست: دارد

۲- متعاقب تصویب سند مذکور در شورای عالی شهرسازی و معماری ضوابط و مقررات تفصیلی مربوط به آن در کمیسیون ماده ۵ استان مورد بررسی قرار گرفته و به تصویب خواهد رسید.

۳- مهندسین مشاور تهیه کننده "ضوابط استقرار ساختمان بلند در هر شهر" موظفند سند مذکور را در انطباق با اصول توسعه مبتنی بر حمل و نقل عمومی (TOD) تدوین نمایند.

لذا در اجرای مصوبه مذکور متن نهایی سند "ضوابط عام استقرار ساختمانهای بلند در شهرهای ایران" به شرح پیوست جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام ابلاغ می شود.

فرزانه صادق مالواری

رونوشت:

جناب آقای مهندس اسلامی-وزیر محترم راه و شهرسازی-جهت استحضار

اعضاء محترم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران-نمایندگان محترم سازمانهای حفاظت محیط زیست، برنامه و بودجه، پدافند غیرعامل، مدیریت بحران و وزارتخانه های جهاد کشاورزی، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، راه و شهرسازی، صنعت معدن تجارت، فرهنگ و ارشاد اسلامی، کشور، نیرو، میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی)-

جهت استحضار

رئیس محترم شورای عالی استانها-جهت استحضار و دستور انعکاس و اقدام

رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی-جهت استحضار

مدیر عامل محترم شرکت بازاریابی شهری ایران-جهت استحضار

رئیس محترم مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی-جهت استحضار

مدیر عامل محترم سازمان ملی زمین و مسکن-جهت استحضار

رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان-جهت استحضار

مدیر عامل محترم شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید-جهت استحضار

معاون محترم امور مسکن و ساختمان-جهت استحضار

مدیر کل محترم حوزه وزارتی-جهت استحضار

رئیس محترم روزنامه رسمی کشور-جهت استحضار و دستور درج

مدیر کل محترم دفتر امور مجلس-جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر حقوقی-جهت استحضار

رئیس محترم مرکز ارتباطات و اطلاع رسانی-جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران-جهت استحضار و پیگیری

مدیر کل محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران-جهت استحضار

مدیر کل محترم دفتر ترویج معماری، طراحی شهری و بافت های واجد ارزش-جهت استحضار

آدرس: نهمین آذرانتین، بلوار آفریقا، اراضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۸۰۴۰۸۵۱۹۶۶۰) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارت: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۲۳۳ (نامهای فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران

اصول و احکام کلی

۱- صدور مجوز هرگونه احداث ساختمان بلند صرفاً در شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر، مراکز استان‌ها و شهرهای استان‌های شمالی (با توجه به بند ب مصوبه مورخ ۸/۶/۹۶ هیأت محترم دولت در خصوص سیاست افزایش تراکم ساختمانی به جای افزایش محدوده شهرها در استان‌های شمالی کشور) و در انطباق با مفاد این مصوبه خواهد بود.

تبصره: در شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر، در صورت نیاز به بلند مرتبه سازی، موضوع صرفاً در قالب طرح جامع قابل بررسی خواهد بود.

۲- در شهرهای موضوع ماده ۱ این مصوبه که عرصه‌های بلندمرتبه در طرح‌های توسعه شهری مصوب آن پیش‌بینی نشده باشد، در صورت نیاز شهر و وجود تقاضا، گزارش توجیهی ضرورت احداث ساختمان بلند و طرح مکانیابی، مطابق مفاد این مصوبه، با درخواست اداره کل راه و شهرسازی یا شهرداری، توسط مشاور ذیصلاح تهیه و پس از تصویب در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، جهت تصویب نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه گردد.

۳- در صورت تصویب "ضرورت احداث ساختمان بلند و طرح مکانیابی آن" و "سقف تراکم مجاز قابل احداث در آنها" در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، سایر ضوابط احداث ساختمان‌های بلند در عرصه‌های مذکور، به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید.

تیمبره ۱: طرح معماری احداث ساختمان‌های بلند، به تأیید کمیته سیما و منظر شهری استان برسد.

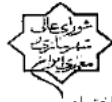
تیمبره ۲: بلند مرتبه‌سازی در عرصه‌های مجاز، صرفاً بر اساس کاربری مصوب، امکان‌پذیر است، لذا وقوع در عرصه‌های مجاز بلندمرتبه سازی به منزله مجوز برای تعبیر کاربری نیست.

فصل ۱: تعاریف

۱-۱- ساختمان بلند

ساختمن‌هایی با ارتفاع ۲۷ متر و بیشتر یا ساختمانی که منطبق بر طبقه ۸، طبقه و بیشتر باشد یا ارتفاع بالاترین کف طبقه قابل بهره‌برداری آن بیش از ۳ (سه) متر از تراز متوسط زمین باشد، مشمول این

تیمبره ۱: طرح معماری احداث ساختمان‌های بلند، به تأیید کمیته سیما و منظر شهری استان برسد.



مصبوه است. در شهرهای دارای طرح جامع مصوب معتبر چنانچه آستانه دیگری برای تعیین ارتفاع ساختمان بلند تعریف شده باشد، همان ارتفاع یا رعایت سایر ضوابط این مصوبه ملاک عمل خواهد بود.

۲-۱- ارتفاع ساختمان

فاصله قائم میانگین بالاترین نقطه و پایین‌ترین نقطه تلاقی ساختمان با زمین تا تراز بالاترین نقطه بام (بدون احتساب خرپشته و الحاقات بام)، ارتفاع ساختمان است.

۳-۱- عرصه

عرصه، محدوده یا گستره‌ای از زمین است که دارای ویژگی، هدف، یا استفاده به خصوص بوده و یا محدودیت ویژگی در آن اعمال شود. عرصه‌های تعریف شده برای ساختمان‌های بلند به دو شکل «پهنه» و «محور» در طرح‌های توسعه شهری به شرح زیر و در چهارچوب این ضوابط تعیین می‌شود:

۱-۳-۱- پهنه بلند مرتبه:

سطوحی با قابلیت احداث ساختمان یا ارتفاع بلند است که حداقل سطح تخصیص یافته آن برابر با یک بلوک شهری است.

۲-۳-۱- محور بلند مرتبه:

یک خیابان یا یک عارضه جغرافیایی خطی بوده که قطعات مجاور آن دارای قابلیت بلند مرتبه سازی می‌باشند و مهم‌ترین ویژگی آن‌ها «پیوستگی» است.

۴-۱- ضوابط سلبی

ضوابطی که به موجب آن، امکان ساخت و ساز ساختمانی بلند در سطوحی از شهر به طور قطعی ممنوع می‌شود.

۵-۱- ضوابط محدودکننده

ضوابطی که براساس آن، استفاده حداکثری از امکان احداث ساختمان بلند در عرصه‌های مجاز منوط و مقید به حصول برخی شرایط می‌شود.

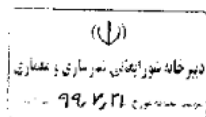
فصل ۲: ضرورت احداث ساختمان‌های بلند

ضرورت احداث ساختمان‌های بلند بر اساس ۵ محور زیر تعیین می‌گردد:

۱-۲- تطابق با سندهای بالادست

احداث ساختمان بلند باید در انطباق با برنامه‌های توسعه آتی در اسناد و احکام طرح‌های فرادست باشد.

۲-۲- جمعیت پذیری شهر



Three handwritten signatures are present below the stamp.



در طرح‌های جامع در دست تهیه، نیازسنجی احداث ساختمان بلند با کاربری مسکونی تا سقف مجاز جمعیت‌پذیری با توجه به میزان زمین موجود و الگوهای تراکمی اسکان جمعیت در شهر صورت گیرد.

در شهرهای دارای طرح جامع مصوب، احداث ساختمان بلند نباید منجر به افزایش جمعیت‌پذیری شود و صرفاً به عنوان تغییر الگوی کالبدی در چارچوب جمعیت مصوب در یک عرصه و یا توزیع جمعیت بین عرصه‌های شهری، می‌باشد. تأمین سرانه‌های خدماتی مطابق سرانه کاربری‌های شهری پیش‌بینی شده در طرح جامع براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، الزامی است.

۲-۳- بررسی کالبدی

- همسویی الگوهای سکونتی ساختمان‌های بلند با ویژگی‌های اجتماعی و فرهنگی و هویتی شهر
- تأثیر احداث ساختمان‌های بلند در دانه بندی و سیما و منظر شهری
- نحوه تأثیر ساختمان بلند بر کاربری اراضی مجاور
- جلوگیری از ایجاد اثرات منفی بر آثار فرهنگی و تاریخی

۲-۴- محیط زیست

- رعایت ملاحظات، جاذبه‌ها و تنگناهای محیط زیستی
- جلوگیری از ایجاد اختلال در کریدورهای طبیعی جریان هوا

۲-۵- اقتصاد

- اقتصاد زمین و ممانعت از گسترش سوداگری زمین و مسکن
- ارزش اقتصادی ساختمان‌های بلند در ایجاد رونق اقتصادی برای شهر
- توجیه‌پذیری احداث ساختمان بلند با توجه به تراکم مصوب پهنه‌های طرح جامع

فصل ۳: مکان‌یابی

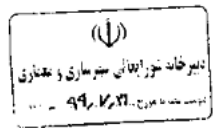
مکان‌یابی ساختمان‌های بلند بر اساس محورها زیر تعیین می‌گردد:

- ۱-۳- برای تعیین عرصه‌ها با پتانسیل بلند مرتبه‌سازی در شهرها باید بر اساس سه اصل دسترسی به حمل‌ونقل و زیرساخت‌ها، کاهش خطرپذیری و حفاظت از محیط زیست طبیعی و مصنوع در ابتدا براساس ضوابط سببی، پهنه‌هایی که امکان احداث ساختمان بلند در آن وجود ندارد، تعیین و حذف شوند.

الف: سطوح پرخطر از نظر عوامل زمین‌شناختی و ژئوتکنیکی

مخاطرات و عوامل زمین‌شناختی و ژئوتکنیکی مؤثر در مکان‌یابی ساختمان‌های بلند، که لازم است محدودیت‌های تخصیص عرصه براساس الزامات مرتبط با هر موضوع و همچنین، رعایت آیین‌نامه ۲۸۰۰ اعمال شود، عبارتند از:

- عوامل لرزه‌ای
- زمین لغزش
- ریزش سنگ




- فرونشست زمین

- فرو ریزش، رگاب‌ها و قنات

ب: سطوح واقع در حرایم ثبت شده میراث فرهنگی

در تعیین عرصه‌های بلندمرتبه، رعایت ضوابط و مقررات عرصه و اعیان و حریم میراث فرهنگی (مصوب ۱۳۹۲/۷/۵ الزامی است. این الزامات شامل کلیه عرصه‌ها بوده و باید براساس حرایم تعیین شده، سطوح غیرمجاز برای استقرار ساختمان‌های بلند حذف شوند. برای این منظور، لازم است که نقشه آثار (یافت یا نک بنا) ثبت شده میراث فرهنگی و نمایش حرایم آن‌ها بر اساس ضوابط ملی و بین‌المللی مرتبط با میراث فرهنگی، تهیه شده و مبنای کتر قرار گیرد.

پ: سطوح واقع در معرض ملاحظات امنیتی - دفاعی

در تعیین عرصه‌های استقرار ساختمان‌های بلند در شهرها، رعایت مصوبه مورخ ۹۶/۲/۱۱ شوراهای شهرسازی و معماری ایران با موضوع الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل و ضوابط مرتبط با آن، مندرج در «الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل در طرح‌های توسعه و عمران شهری (دستورالعمل مکان‌یابی مراکز حیاتی و حساس)» و همچنین، مبحث ۲۱ مقررات ملی ساختمان الزامی است. همچنین، محدوده‌های ممنوع از نظر شاخص‌های دفاعی و امنیتی در هر شهر باید مشخص و از عرصه‌های قابل تخصیص، حذف شوند.

ت: سطوح واقع در حریم پروازی

سطوح واقع در حریم‌های پروازی فرودگاه‌ها و محدودیت‌های ارتفاعی تعیین شده باید مشخص شده و از عرصه‌های قابل تخصیص، حذف شوند.

ث: سطوح واقع در معرض ملاحظات محیط زیست

لازم است که محدودیت‌های تخصیص عرصه‌های شهری به احداث ساختمان‌های بلند از نظر محیط زیست با در نظر گرفتن شاخص‌های زیر و حذف سطوح مخاطره‌آمیز از نظر محیط زیست تعیین شود:

- سطوح واقع در مسیر جریان باد غالب شهر که خطر آلودگی هوا را افزایش می‌دهند.

- سطوح واقع در حریم آب‌های سطحی

- سطوح واقع در باغ‌ها، زمین‌های کشاورزی و مراتع

- سطوح واقع در مسیر و حریم

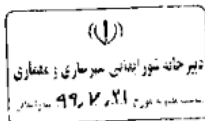
- سطوح ویژه از نظر نوع خاک و وجود پسماندها

- سطوح ویژه از نظر نوع پوشش گیاهی و توپوگرافی

ج: سطوح واقع در حرایم کاربری مخاطره آمیز

- سطوح واقع در حریم کاربری‌های مخاطره‌آمیز مانند پمپ‌بنزین‌ها، مخازن سوخت، پالایشگاه‌ها، بادگال‌ها،

انبارهای مهمات، حریم مترو، حریم خطوط برق.





۳-۲- تعیین مکانیابی در عرصه‌های احداث ساختمان‌های بلند

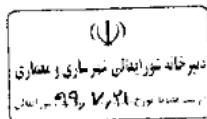
پس از حذف سطوح غیرمجاز براساس ضوابط سنی، مکان‌یابی ساختمان‌های بلند در طرح‌های توسعه و عمران شهری تعیین می‌شود. مکان‌یابی پهنه‌ها و لبه‌های استقرار ساختمان‌های بلند با تکیه بر ضوابط محدود کننده، مشتمل بر مراحل زیر است:

الف: پهنه

مکان‌یابی پهنه‌های ساختمان‌های بلند با تکیه بر ضوابط محدود کننده، مشتمل بر مراحل زیر است:

۱. مشخص نمودن سطوح مناسب برای پهنه‌های استقرار ساختمان‌های بلند:

بعد از مرحله حذف، سطوح مجاز ساختمان‌های بلند از میان سطوح باقیمانده که واجد همه ویژگی‌های زیر باشند، تعیین می‌شود:



- دسترسی مناسب به ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی شهری

- دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل

- قرارگیری در مجاورت پارک‌های ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری

۲. تعیین پهنه‌های مجاز استقرار ساختمان‌های بلند:

پهنه‌های مجاز استقرار ساختمان بلند، لازم است که بر روی نقشه شهر تعیین شود؛ حداکثر تعداد طبقات برای هر پهنه نیز با توجه به ظرفیت هر پهنه، ساختار فضایی شهر و رعایت سقف جمعیت‌پذیری در شهر تعیین می‌شود. در پی انجام مراحل فوق، لازم است که تعیین پهنه‌های مجاز احداث ساختمان‌های بلند با ملاحظات زیر صورت گیرد:

- سطوح مورد نیاز از میان سطوح واجد شرایط، با رویکرد تجمعی عرصه‌ها و ممانعت از پراکندگی تعیین شوند.

- سطح پهنه‌های تخصص یافته به کاربری مسکونی و مختلط باید علاوه بر سطح مورد نیاز، لازم است حداکثر تعداد طبقات و برنامه‌ریزی فضایی، توسط مشاور تعیین شود.

- در صورتی که پهنه، به کاربری غیرمسکونی اختصاص یابد، در برآورد جمعیتی منظور نمی‌شود؛ اما لازم است که متناسب با نیاز شهر، حفظ کیفیت فضایی شهری و با حداقل پراکندگی در شهر پیش‌بینی شود.

ب: محور

مکان‌یابی محورهای استقرار ساختمان‌های بلند با تکیه بر «ضوابط محدود کننده»، مشتمل بر مراحل زیر است:

۱. مشخص نمودن سطوح مناسب برای محورهای استقرار ساختمان‌های بلند؛ محورها برای استقرار خطی بناهای بلند در شهرها از میان سطوح مجاز که واجد همه ویژگی‌های زیر باشند، تعیین می‌شود:

- قرارگیری در حداکثر شعاع ۵۰۰ متری از ایستگاه‌های حمل و نقل عمومی شهری

- دسترسی مناسب به مسیرهای اصلی حمل و نقل

د



- عدم ایجاد اختلال در کریدورهای بصری و یا در دید و منظر عناصر ویژه شهر برای استفاده عمومی
 - عدم ایجاد اختلال در مسیر جریان هوا
 - عدم سایه اندازی گسترده و نامطلوب بر فضاهای عمومی و یا بافت شهری
۲. تعیین لبه های مجاز استقرار ساختمان های بلند: مکان لبه ها، پس از طی مرحله فوق با رعایت موارد زیر قابل تعیین است:

- اولویت کاربری های اختصاص یافته به این عرصه، کاربری های عمومی است.
 - تطابق و همخوانی کاربری های اختصاص یافته به عرصه های محوری با کاربری های تعیین شده در طرح جامع و تفصیلی.
 - انتخاب مکان های تخصیص یافته به محور، با حداقل پراکندگی مکانی در شهر صورت گیرد.
- نیمه ۱: در مکانیابی پهنه و محور لازم است استعلام از مراجع مرتبط در خصوص تأمین ویژگی های زیرساختی، مدیریت بحران، پدافند غیر عامل و امنیتی صورت گیرد. چنانچه ظرف مهلت یک ماه، پاسخ استعلام از مراجع دریافت نگردید، مراتب با طرح در شورای برنامه ریزی و توسعه استان تصمیم گیری شود.

نیمه ۲: در طرح مکانیابی پهنه و محور ساختمان های بلند، راهنمای سند توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی (TOD)، مصوبه جلسه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مورد توجه قرار گیرد.

فصل چهارم: ضوابط ساختمان های بلند

۴-۱- ضوابط استقرار

در این مرحله، باید براساس ضوابط سلبی و ایجابی برای عرصه بلندمرتبه (پهنه و محور)، ضوابط استقرار ساختمان های بلند در راستای محوره های زیر تهیه شود:

۴-۱-۱- احداث ساختمان های بلند در مکان هایی که مانع دید عمومی به منظر طبیعی مانند: دریا، کوه، رودخانه، جنگل و مانند آن شود، ممنوع است و باید در تدوین ضوابط استقرار ساختمان های بلند در هر شهر با توجه به ویژگی های خاص آن شهر مورد توجه قرار گیرد.

۴-۱-۲- شناخت، تحلیل و تعدیل آثار ترافیکی احداث ساختمان های بلند و بررسی ارتباط با شبکه معابر همجوار در احداث ساختمان های بلند الزامی است

۴-۱-۳- به منظور کاهش خطرپذیری و امکان امدادرسانی در هنگام وقوع سوانح، رعایت آیین نامه طراحی راه های شهری و مبحث سوم مقررات ملی ساختمان در خصوص دسترسی به قطعات در عرصه های منتخب الزامی است.

۹۹,۸,۲۱



۴-۱-۴- شبکه فاضلاب باید از ظرفیت لازم برای فاضلاب تولیدی پیش‌بینی شده برای ساختمان برخوردار باشد. در صورت موجود بودن شبکه فاضلاب شهری، ساخت ساختمان بلند، تنها در صورت احداث تصفیه‌خانه فاضلاب و با دفع بهداشتی فاضلاب با توجه به ویژگی‌های خاک‌شنسی و سطوح آب، مجاز می‌باشد.

۴-۱-۵- حداقل مساحت و عرض رمین و عرض گذر مجاز برای ساخت بنای بلند برحسب طبقات در چهارچوب تراکم مجاز مصوب در پهنه‌های منتخب، با رعایت ملاحظات مباحث مقررات ملی ساختمان و براساس مطالعات مشاور تعیین می‌گردد.

۴-۱-۶- سطح اشغال ساختمان‌های بلند نباید از حداکثر ۴۰ درصد سطح زمین بیشتر شود.
۴-۱-۷- چنانچه قطعه‌ای واقع در عرصه مجاز احداث ساختمان بلند، نتواند شرایط فوق‌الذکر برای احداث ساختمان بلند را احراز نماید، حداکثر ارتفاع مجاز و الگوی استقرار آن، تابع ضوابط تراکمی طرح ملاک عمل است.

۴-۲- ضوابط طراحی

این ضوابط باید در مقیاس هر شهر و به منظور هماهنگی طراحی ساختمان‌های بلند با بستر مصوب، تأمین ایمنی و امنیت و ایجاد سیمای بصری مطلوب در محیط، تهیه شود. موضوعاتی که لازم است ضوابط طراحی در هماهنگی با آن تهیه شوند و الزامات عمومی مترتب بر هر محور، به شرح زیر است:

۴-۲-۱- دسترسی قطعه به معابر

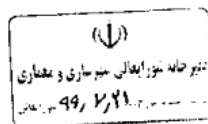
ضوابط دسترسی از قطعه به معابر اصلی و نحوه اتصال ساختمان بلند به معابر همجوار باید منطبق با آخرین ویرایش مصوب آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری ایران، ضوابط معلولین و ملاحظات پدافند غیرعامل تدوین شود.

۴-۲-۲- ایجاد سیمای محیطی هماهنگ با زمینه

به منظور ایجاد رابطه مناسب با بافت و ایجاد سیمای محیطی هماهنگ با زمینه پیرامون و شرایط اقلیمی و محیطی، به‌توجه به اهمیت موضوع و بوم‌محور بودن الزامات سیما و منظر، لازم است که ضوابط و الزامات محلی و راهبردی پیوست، تدوین شود. رعایت «ضوابط و مقررات ارتقای کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بیسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌رانی و پیاده‌روها و ساماندهی به منظر شهری)» مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تدوین ضابطه محلی و طراحی مناسب نما در ارتباط با زمینه قرارگیری و همجواری‌ها الزامی است.

۴-۲-۳- ساختار حجمی

ساختار حجمی بنا باید در تناسب و هماهنگی با محیط پیرامون و متناسب با رویکردهای حفاظت محیط زیست شکل گیرد؛ هرگونه تغییرات و تنوع حجمی در چارچوب ضوابط تدوین شده، مجاز است. برای این منظور رعایت موارد زیر الزامی است:





- ضوابط ارائه شده باید به گونه‌ای باشد که ضمن رعایت ضوابط فنی، کنترل اشراف و سایه‌اندازی و همچنین رعایت حریم آوار، امکان انعطاف در طراحی حجمی بنا وجود داشته باشد.
- به منظور حفظ چشم‌انداز طبیعی در ساختمان‌های واقع در شیب بیش از ۱۵ درصد، لازم است که ساختمان از نظر الگوی حجمی متناسب با شیب طبیعی زمین شکل گیرد.

۴-۲-۴- تأثیرات باد

ضوابط طراحی حجم ساختمان و ارتباط آن با ساختار حجمی پیرامون نباید منجر به تشدید تأثیرات منفی باد در متیاس خرد اقلیم. همچون انسداد حجم در مقابل جریان باد، تشدید جریان هوا در کریدورهای هوایی، توربولانس یا ایجاد منطقه دنباله شود.

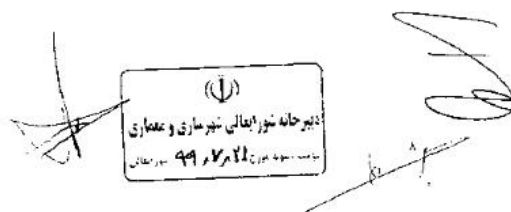
۴-۲-۵- توسعه فضای سبز عمودی

ضوابط ارائه شده، باید زمینه‌های تشویقی گسترش فضای سبز در شهر را در سطوح افقی (بزم سبز و فضای سبز طبقاتی)، فضای سبز عمودی و گسترش و حیانت از فضای سبز در عرصه ساختمان‌های بلند را فراهم نماید؛ در این راستا، ایجاد حداقل معادل ۵ درصد سطح زیرین، فضای سبز در بام و تراس‌ها الزامی است.

۴-۲-۶- سطح اشغال و مکان استقرار بنا

سطح اشغال و مکان استقرار بنا و سبب فضای بار و بسته و کنترل سایه‌اندازی ساختمان‌ها بر روی یکدیگر باید با توجه به شرایط اقلیمی و کالبدی و همچنین ایجاد حداقل اشراف ساختمان‌ها بر یکدیگر در قالب ضوابط خاص هر شهر و در چهارچوب ضوابط حداکثر سطح اشغال مجاز تهیه شود.

چنانچه حداقل فاصله مورد نیاز بنا از اضلاع زمین (که براساس سایه‌اندازی ساختمان‌ها بر یکدیگر در سردترین روزهای سال که حداکثر نیاز به انرژی تابشی خورشید در آن وجود دارد، محاسبه می‌شود)، امکان اشغال ۴۰ درصد از سطح را فراهم نیاورند، لازم است که سطح اشغال مجاز بنا براساس حداقل فاصله ممکن از اضلاع زمین که براساس سایه‌اندازی بهینه و حداقل اشراف به دست آمده است و به میزان کمتر از ۴۰ درصد، تعیین شود. در این راستا، کاهش ارتفاع در طبقات و یا تغییرات شکل حجمی ساختمان با عقب نشینی در طبقات، به منظور کاهش اثرات سایه‌اندازی و قرارگیری ساختمان در پهنه مجاز بلامانع است.



چک لیست الزامات معلولین

پارکینگ		
بله	خیر	
		حداقل عرض محل توقف اتومبیل افراد معلول ۵*۳/۵ متر است.
		محل توقف اتومبیل افراد معلول در نزدیکترین فاصله به آسانسور پارکینگ است.
		ارتفاع مفید پارکینگ مسقف و ورودی آن حداقل ۲۴۰ سانتیمتر است.
ورودی		
بله	خیر	
		ورودی اصلی برای همگان قابل دسترس است. در صورت وجود اختلاف سطح بیش از ۲/۵ سانتیمتر سطح شیبدار یا بالابر وجود دارد.*
		حداقل عمق پیش فضای ورودی ۱۴۰ سانتیمتر است.
		حداقل عرض مفید در ورودی ساختمان ۱۰۰ سانتیمتر است.
راهرو		
بله	خیر	
		حداقل عرض مفید راهرو ۱۴۰ سانتیمتر است.
باز شوها		
بله	خیر	
		حداقل عرض مفید هر لنگه در داخلی برای عبور صندلی چرخدار ۸۰ سانتیمتر است.
راه پله		
بله	خیر	
		عرض (عمق) کف پله ۳۰ سانتیمتر است.
		حداقل عرض پله ۱۲۰ سانتیمتر است.
		حداقل ابعاد پاگرد پله ۱۲۰*۱۲۰ سانتیمتر است.
		حداکثر تعداد پله بین دو پاگرد ۱۲ پله است.

خیر	بله	سطح شیب دار
		کف سطح شیبدار غیر لغزنده، ثابت، سخت و هموار است.*
		حداقل عرض سطح شیبدار ۱۲۰ سانتیمتر است.
		برای سطوح شیبدار تا ۳ متر طول، حداکثر شیب ۸ درصد با عرض حداقل ۱۲۰ سانتیمتر است.
		حداقل ابعاد پاگرد سطح شیبدار ۱۵۰*۱۵۰ سانتیمتر است.
		در سطوح شیبدار بیش از ۳ متر طول (تا حد مجاز ۹متر) به ازای هر متر افزایش طول ۵ سانتیمتر به عرض مفید آن اضافه و ۵٪ از شیب آن کاسته شده است
خیر	بله	آسانسور
		حداقل یک دستگاه آسانسور قابل استفاده برای افراد معلول وجود دارد.
		عرض مفید در آسانسور حداقل ۸۰ سانتیمتر است.
		حداقل ابعاد مفید اتاقک آسانسور ۱۴۰*۱۱۰ سانتیمتر است.
		آسانسور هم سطح ورودی و یا در دسترس بلا مانع صندلی چرخدار است.*
		ابعاد فضای انتظار جلوی آسانسور حداقل ۱۵۰*۱۵۰ سانتیمتر است.
خیر	بله	فضاهای بهداشتی
		در هر طبقه از ساختمان سرویس بهداشتی مخصوص افراد معلول وجود دارد.
		حداقل ابعاد فضای آزاد سرویس بهداشتی ۱۷۰*۱۵۰ سانتی متر است
		در سرویس بهداشتی معلولین به بیرون باز می شود.

متعهد به اجرای موارد چک لیست فوق در حیطه مسئولیت خود می باشم.

متعهد به اجرای موارد چک لیست فوق در حیطه مسئولیت خود می باشم.

امضاء ناظر

امضاء طراح