

# ((( به نام خدا )))

• طرحهای توسعه شهری و قانون شهرداریها

• فصل اول : تقسیمات کشوری

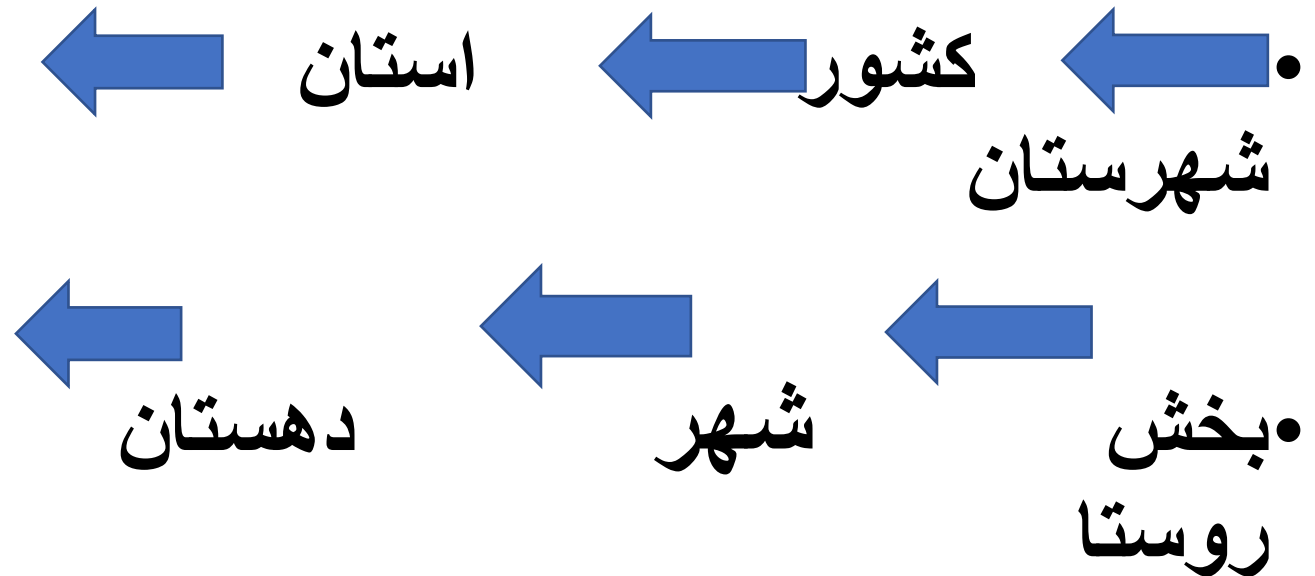
• فصل دوم : قوانین و مقررات معماری و شهرسازی

• فصل سوم : قانون شهرداریها

• مدرس : حمید اله طیارپور

# بخش اول :

## تقسیمات کشوری



• (ده – آبادي – دهکده- یا قریه)

# انواع طرح بزرگ مقیاس :

## • طرح های کشوری

- طرح آمایش سرزمین (سازمان برنامه و بودجه سابق)
- طرح جامع سرزمین یا طرح کالبدی سرزمین (وزارت مسکن و شهرسازی سابق)
- **طرح جامع سرزمین** ، طرحی است که شامل استفاده از سرزمین در قالب هدفها و خطه مشی های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود توسعه و گسترش شهرها و شرکتهای فعلی و آینده و قطبهای صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی بوده و در اجرای برنامه های عمرانی بخشهای عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی نماید.
- **تبصره** - طرح جامع سرزمین پس از تصویب شورایی عالی شهرسازی برای کلیه وزارتخانه ها و موسسات و شرکتهای دولتی در امور مربوط به آنها لازم الاجراء بوده در تهیه و تنظیم طرحهای شهری بایداز آن متابعت شود.

## طرح جامع منطقه اي ، ناحيه اي و شهرستان :

- به منظور تدوين سياستها و ارايه راهبردها در زمينه هدايت و كنترل توسعه و استقرار مطلوب مراكز فعاليت،براي ساكنان شهر ها و روستاها در يك يا چند شهرستان كه از نظر ويژگيهاي طبيعي و جغرافيايي همگن بوده و از نظر اقتصادي،اجتماعي و كالبدي داراي ارتباطات فعال متقابل باشند،تهيه ميشود.

## • طرح ساماندهي فضا و سکونت گاه هاي روستايي (بخش)

- : طرحي است كه به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعاليت هاي كشاورزي، صنعتي و خدماتي ؛ از طريق توزيع مناسب جمعيت و استقرار بهينه خدمات در محيط هاي روستايي و حمايت از اجراي آن تهيه ميشود محدوده هر يك از اين طرح ها در طرح ناحيه اي مربوطه تعيين ميگردد.

## طرح جامع شهر :

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

## طرح تفصیلی :

- طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر و نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور به میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحد های شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین میشود و نقشه ها و مشخصات مربوطه به مالکیت بر اساس مدارك ثبتی تهیه و تنظیم می گردد.

# انواع طرحهاي تفصيلي در شهر رشت :

- طرحهاي بهسازي ، نوسازي، بازسازي و مرمت بافتهاي شهري
- بافت فرسوده و قديم
- طرحهاي توسعه شهري
- طرح تفصيلي شهر رشت
- طرح بررسي بهسازي آرامگاه خواهر امام و محدوده اطراف
- بررسي طرح ساماندهي بازار مركزي رشت
- طرح جامع حمل و نقل و ترافيك شهر رشت
- طرح بهسازي بافت محدوده آرامگاه ميرزا كوچك
- طرح بافت فرسوده رشت
- طرح مطالعات توسعه و عمران استخر عينك
- طرح بهسازي و نوسازي محور صيقلان (تقاطع تختي تا معلم)
- طرح بهسازي حريم رودخانه هاي زرجوب و گوهررود شهر رشت
- -طرح مطالعاتي مناطق شهرداري از 3 منطقه به 5 منطقه
- -مطالعه زير گذر هاي عابر پياده خيابانهاي منتهي به ميدان شهرداري و مطالعه تبديل خيابان علم الهدى به عابر پياده
- -مطالعات فاز يك و دو قطار شهري
- -مطالعات امكان سنجي بلند مرتبه سازي

## طرح هادی شهری :

- عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه‌حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند، تهیه می‌شود. در حقیقت طرح‌های هادی نوعی طرح جامع – تفصیلی هستند که در اکثر کشورهای دیگر نیز طرح‌های با این مشخصات طرح جامع نامیده می‌شود.



## مقیاس مطالعات در سه سطح ملی ، منطقه ای ، محلی :

• 1- مطالعات ملی در مقیاس 1:1000000 تا 1:250000

• 2- مطالعات منطقه ای در مقیاس 1:250000 تا 1:50000

• 3- مطالعات محلی در مقیاس 1:25000 تا 1:2000

# قانون تاسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351 (با اصلاحات بعدی)

**ماده 1-** برای هماهنگ کردن برنامه های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم ، همچنین به منظور اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبک های مختلف معماری سنتی و ملی و ارایه ضوابط و جنبه های اصیل آن با در نظر گرفتن علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق کشور با توجه به شرایطی اقلیمی و طرز زندگی و مقضیات محلی ، شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تاسیس می شود.

**ماده 2 -** وظایف شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر است:

- 1-** بررسی پیشنهادهای های لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیئت وزیران.
- 2-** اظهار نظر نسبت به پیشنهادهای 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- تاسیسات عمومی - فضای سبز و سایر نیازمندی های عمومی شهر می باشد.
- 3-** بررسی و تصویب نهایی طرح های جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه تفصیلی .
- 4-** تصویب معیارها و ضوابط و آیین نامه های شهرسازی .

## ماده 3 – اعضاء شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران عبارتند از:

- 1- وزير مسكن و شهرسازي
- 2- وزير كشور
- 3- وزير صنايع
- 4- وزير فرهنگ و آموزش عالي
- 5- وزير ارشاد اسلامي
- 6- وزير نيرو
- 7- وزير كشاورزي
- 8- وزير دفاع و پشتيباني
- 9- وزير جهاد سازندگي
- 10- رئيس سازمان برنامه و بودجه
- 11- رئيس سازمان حفاظت محيط و زيست
- 12- وزير راه و ترابري
- 13- يك نفر از اعضاء كميسيون مسكن و شهرسازي و راه و ترابري مجلس شوراي اسلامي به پيشنهاد كميسيون و انتخاب مجلس به عنوان ناظر در جلسات شوراي عالي شهرسازي و معماري شركت خواهد كرد.

- **تبصره 1-** در مورد بررسی طرحهای جامع شهری و تغییرات آنها نظرات استاندار و شورای شهرستان و شورای شهر و شهردار و کارشناسان ذیصلاحیت کسب و مورد استفاده قرار خواهد گرفت.
- **تبصره 2-** جلسات شورا با حضور اکثریت اعضاء رسمیت خواهد داشت و تصمیمات شورا با حداقل 6 رای معتبر خواهد بود.
- **تبصره 3-** در صورتی که هر يك از اعضاء شورا نتوانند شخصا در هر يك از جلسات شورا شرکت يکي از معاونان خود را به شورا اعزام خواهد داشت.

• ماده 4- وزارت آبادانی و مسکن به جای دبیرخانه شورای عالی شهرسازی در تشکیلات خود واحدی ایجاد میکند که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری آن وزارت وظایف زیر را انجام دهد.

• 1- بررسی و اظهار نظر در مورد طرح های جامع شهری از طریق کمیته های فنی که اعضاء آن به انتخاب اعضاء شورای عالی شهرسازی و معماری و مؤسسات ذی ربط تعیین می شوند.

• 2- تهیه معیارها و ضوابط آیین نامه های شهرسازی

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

• 4- نظارت در اجرای مراحل مختلف طرح های تفصیلی شهری

• 5- ابلاغ مصوبات شورای عالی 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

• 6- ایجاد یک مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری

• 7- .....

• 8- .....

# ماده 5 قانون تاسیس شوراي عالي شهرسازي و معماري مصوب 1351

## • ماده 5 - بررسی و تصویب طرح هاي تفصيلي شهري و تغييرات آنها

- در هر استان به وسیله کمیسیون به ریاست استاندار به عضویت رئیس شوراي شهرستان و شهردار و نمایندگان وزارت فرهنگ و آموزش عالي و مسکن و شهرسازي و نماینده مهندس مشاور تهیه کننده طرح و عضویت نماینده وزرات کشاورزي انجام مي شود.
- آن قسمت از نقشه هاي تفصيلي که به تصویب شوراي شهر برسد براي شهردار لازم الاجرا خواهد بود تغييرات نقشه هاي تفصيلي اگر در اساس طرح جامع شهري موثر باشد باید به تائید شوراي عالي شهرسازي برسد.
- تبصره اصلاحي مصوب 1365/9/25 مجلس شوراي اسلامي
- تبصره - بررسی و تصویب طرح هاي تفصيلي شهري و تغييرات آنها در شهر تهران به عهده کمیسیوني مرکب از نمایندگان وزراء مسکن و شهرسازي ، کشور ، نیرو (در حد معاونت مربوطه) سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام الاختیار او و رئیس شوراي شهر تهران مي باشد.

• ماده 6- در شهرهایی که دارای نقشه طرح جامع شهر میباشند **اداره ثبت اسناد و املاک**

موظف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد اقدام نماید. در مورد **افراز دادگاه ها** مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هر گاه 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 راسا اقدام خواهند نمود.

# قانون اصلاح ماده 5 قانون تاسیس شوراي عال شهرسازي و معماري ايران

• ماده واحده - ماده 5 قانون تاسيس شوراي عالی شهرسازي و معماري ايران مصوب 1351/12/22 و تبصره اصلاحي آن مصوب 1365/9/25 به شرح ذیل اصلاح مي گردد.

• بررسی و تصویب طرح هاي تفصيلي شهري تغييرات آنها در هر استان به وسيله کمیسیون به ریاست استاندار (و در غیاب وي معاون عمراني استانداری) و باعضویت شهردار و نمایندگان مسکن و شهرسازي ، وزارت جهاد کشاورزي سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و همچنین رئیس شوراي اسلامي شهر ذي ربط و نماینده سازمان نظام مهندسي استان ( با تخصص معماري يا شهرسازي ) بدون حق رای انجام مي شود .

• تبصره 1- بررسی هاي فني اين اين کمیسیون بر عهده کار گروه (کمیته) فني کمیسیون متشکل از نمایندگان کمیسیون و مشاور طرح تفصيلي شهر مي باشد.

• تبصره 2- دبیرخانه کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازي استان مي باشد.

• تبصره 3- .....

• تبصره 4- .....

• قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علني روز یکشنبه مورخ 1388/1/23 مجلس شوراي اسلامي تصویب و در تاریخ 1388/2/2 به تائید شوراي نگهبان رسید.



## محدوده قانوني

- **محدوده قانوني:** عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع (هادی) و تا تهیه طرح مذکور در طرح جامع (هادی) شهر که ضوابط و مقرارت شهر سازی در آن لازم الاجرا میباشد. شهرداریها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوطه به توسعه در داخل محدوده شهر رانیز بر عهده دارند.و سایر دستگاههاي ذیربط در داخل آن در چهارچوب مصوبات طرح جامع(هادی) به صورتی هماهنگ انجام وظیفه می نمایند.

ماده يك قانون تعاريف محدوده و حريم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعيين آنها مصوب 1384 /14/10

1- محدوده شهر

2- محدوده قانوني

3- محدوده استحقاظي

4-محدوده توسعه و عمران

5- محدوده خدماتي

6- محدوده عمراني

7- محدوده نهايي

8- محدوده نفوذی

# حریم شهر

- **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 تجاوز ننماید.
- به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهر ها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات جنگلها ، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای و هادی امکان پذیر خواهد بود.
- نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی ( که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها 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.

• 1- حریم استحقاظي

• 2- حریم شهر

• 3- حریم ماده 99

• 4-.....

• ماده 10 قانون فوق الاشاره همه حریم ها را به نام حریم شهر اصلاح نموده است.

# تقسیمات کشوری و طرح های مربوط به تقسیمات کشوری و مراجع صدور پروانه و مراجع تصمیم گیرنده در خصوص تغییرات کاربری پلاک های واقع در آن

شهر رشت (محدوده قانونی شهر رشت)

طرح ها : طرح جامع  
طرح تفصیلی

مرجع تصمیم گیرنده تغییرات : کمیسیون ماده ۵ مسکن و شهرسازی  
مرجع صدور پروانه : شهرداری رشت

P

# تقسیمات کشوری و طرح های مربوط به تقسیمات کشوری و مراجع صدور پروانه و مراجع تصمیم گیرنده در خصوص تغییرات کاربری پلاک های واقع در آن

مرجع صدور پروانه : شهرداری رشت (تایید کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی)  
مرجع تصمیم گیرنده تغییرات : کمیسیون ماده ۵ مسکن و شهرسازی

P

حریم شهر رشت

شهر رشت (محدوده قانونی شهر رشت)

طرح ها :  
طرح جامع  
طرح تفصیلی

مرجع تصمیم گیرنده تغییرات : کمیسیون ماده ۵ مسکن و شهرسازی  
مرجع صدور پروانه : شهرداری رشت

P

حریم شهر رشت

# تقسیمات کشوری و طرح های مربوط به تقسیمات کشوری و مراجع صدور پروانه و مراجع تصمیم گیرنده در خصوص تغییرات کاربری پلاک های واقع در آن



# تقسیمات کشوری و طرح های مربوط به تقسیمات کشوری و مراجع صدور پروانه و مراجع تصمیم گیرنده در خصوص تغییرات کاربری پلاک های واقع در آن

مرجع صدور پروانه : شهرداری رشت (تایید کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی)  
مرجع تصمیم گیرنده تغییرات : کمیسیون ماده ۵ مسکن و شهرسازی

P

حریم شهر رشت

شهر رشت (محدوده قانونی شهر رشت)

طرح ها : طرح جامع  
طرح تفصیلی

مرجع تصمیم گیرنده تغییرات : کمیسیون ماده ۵ مسکن و شهرسازی  
مرجع صدور پروانه : شهرداری رشت

P

حریم شهر رشت

محدوده قانونی شهر خمام

طرح ها : طرح جامع  
طرح تفصیلی

مرجع صدور پروانه : شهرداری خمام

P

مرجع تصمیم گیرنده تغییرات : کمیسیون ماده ۵ راه و شهرسازی

محدوده قانونی روستای سوجه

طرح ها : طرح هادی روستا

P

مرجع صدور پروانه : دهیاری

مرجع تصمیم گیرنده تغییرات : کمیسیون مغایرت های طرح های هادی روستایی (دبیر بنیاد مسکن استان)



# تقسیمات کشوری و طرح های مربوط به تقسیمات کشوری و مراجع صدور پروانه و مراجع تصمیم گیرنده در خصوص تغییرات کاربری پلاک های واقع در آن

حریم شهر رشت

شهر رشت (محدوده قانونی شهر رشت)

طرح ها : طرح جامع  
طرح تفصیلی

مرجع تصمیم گیرنده تغییرات : کمیسیون ماده ۵ مسکن و شهرسازی

مرجع صدور پروانه : شهرداری رشت

حریم شهر رشت

P

P

محدوده قانونی شهر چوکام (مرکز بخش چوکام)

طرح ها : طرح هادی شهری

P

مرجع صدور پروانه : شهرداری چوکام

مرجع تصمیم گیرنده تغییرات : دبیرخانه دفتر فنی استانداری

محدوده قانونی شهر خمام

طرح ها : طرح جامع  
طرح تفصیلی

مرجع صدور پروانه : شهرداری خمام

P

مرجع تصمیم گیرنده تغییرات : کمیسیون ماده ۵ راه و شهرسازی

محدوده قانونی روستای سوجه

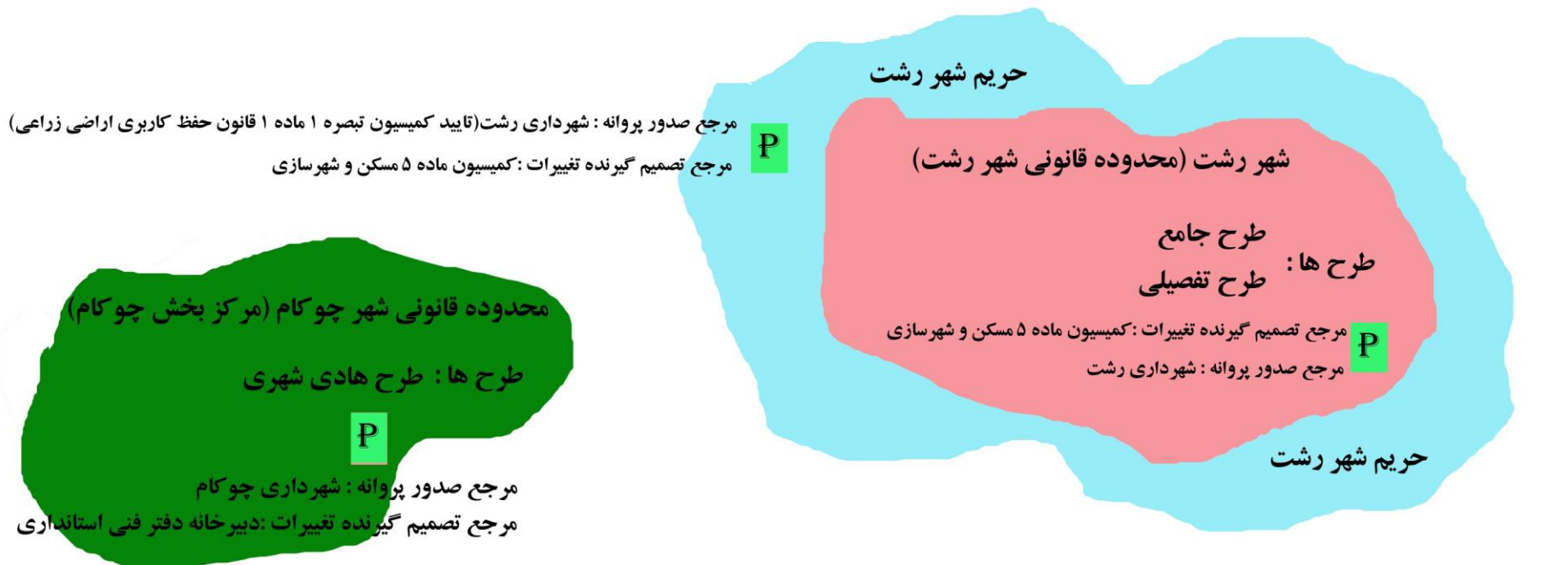
طرح ها : طرح هادی روستا

P

مرجع صدور پروانه : دهیاری

مرجع تصمیم گیرنده تغییرات : کمیسیون مغایرت های طرح های هادی روستایی (دبیر بنیاد مسکن استان)

# تقسیمات کشوری و طرح های مربوط به تقسیمات کشوری و مراجع صدور پروانه و مراجع تصمیم گیرنده در خصوص تغییرات کاربری پلاک های واقع در آن



**P** مرجع صدور پروانه : مرجع تعیین شده توسط معاون امور عمرانی استانداری ماده ۱۰ آیین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا در خارج حریم شهرها  
مرجع تصمیم گیرنده تغییرات : معاونت امور عمرانی استانداری (دبیر معاون امور عمرانی استانداری)



## قانون شهرداریها

- ماده 100 - ( مصوب 1345/11/27 ) مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.
- شهرداری میتواند از عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه بوسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری نماید.

# تبصره 1

- **تبصره 1- (اصلاحي 1352/5/17)** در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازي يا فني يا بهداشتي قلع تاسيسات و بناهاي خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته است يا بدون پروانه شهرداري ، ساختمان احداث يا شروع به احداث شده باشد به تقاضاي شهرداري موضوع در کميسيونهاي مرکب از نماينده وزيرکشور باننتخاب وزير کشور و يکي از قضات دادگستري باننتخاب وزير دادگستري و يکي از اعضاء انجمن شهر باننتخاب انجمن مطرح ميشود . کميسيون پس از وصول پروند به دينفع اعلام مي نمايد که ظرف ده روز توضيحات خود را کتبا ارسال دارد پس از انقضاء مدت مذکور کميسيون مکلف است موضوع را با حضور نماينده شهرداري که بدون حق راي يراي اداي توضيح شرکت مي کند ظرف مدت يك ماه تصميم مقتضي بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردیکه شهرداري از ادامه ساختمان بدون پروانه يا مخالف مفاد پروانه جلوگيري مي کند مکلف است حداکثر ظرف يك هفته از تاريخ جلوگيري موضوع را در کميسيون مذکور مطرح نمايد ، در غير اينصورت کميسيون به تقاضاي دينفع به موضوع رسيدگي خواهد کرد.
- در صوريتکه تصميم کميسيون بر قلع تمام يا قسمتي از بنا باشد مهلت مناسبی که نبايد از دو ماه تجاوز کند ، تعيين مي نمايد.
- شهرداري مکلف است تصميم مزبور را بمالك ابلاغ کند . هر گاه مالك در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننمايد ، شهرداري راسا اقدام کرده و هزينه آنرا طبق مقررات آئين نامه اجراي وصول عوارضي از مالك دريافت خواهد نمود.

## تبصره 2

### • تبصره 2 - (اصلاحي 1358/6/27)

- درمورد 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 موقیعت ملک از نظر مکانی ( در بر خیابان های اصلی یا فرعی و یا کوچه های بن باز و یا بن بست ) رای 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 نماید. (جریمه نباید از حداقل يك دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد) در صورتیکه ذینفع از پرداخت جریمه خوداری نمود شهرداری مکلف است مجددا پرونده را بهمان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید
- کمیسیون در این مورد نسبت بصدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

## تبصره 3:

### • تبصره 3 - (اصلاحي 1358/6/27 )

- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختماني واقع در حوزه استفاده از اراضي تجارتي و صنعتي و اداري كميسيون مي تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه بموقعيت ملك از نظر مكاني ( در بر خيابان هاي اصلي يا فرعي و يا كوچه هاي بن باز و يا بن بست ) راي به اخذ جريمه اي كه متناسب با نوع استفاده از فضاي ايجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفي باشد ، تعيين و شهرداري مكلف است بر اساس آن نسبت به وصول جريمه اقدام نمايد. (جريمه نبايد از حداقل دوم برابر كمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتي ساختمان براي هر متر مربع بناي اضافي بيشتر باشد) در صورتيكه ذينفع از پرداخت جريمه خوداري نمود شهرداري مكلف است مجددا پرونده را بهمان كميسيون ارجاع و تقاضاي صدور راي تخریب را بنمايد
- كميسيون در اين مورد نسبت بصدور راي تخریب اقدام خواهد نمود.

## تبصره 4:

تبصره 4- (اصلاحي 1358/6/27) در مورد احداث بناي بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضي مربوطه در صورتیکه اصول فني و بهداشتي و شهرسازي رعایت شده باشد کمیسیون مي تواند با صدور رأي بر اخذ جریمه به ازاء هر مترمربع بناي بدون مجوز يك دهم ارزش معاملاتي ساختمان یا يك پنجم ارزش سرقفلي ساختمان ، در صورتیکه ساختمان ارزش دریافتي سرقفلي داشته باشد ، هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلامانع صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید . اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز بر اساس مفاد تبصره هاي 2 و 3 عمل خواهد شد.

## تبصره 5:

• تبصره 5 - اصلاحي 1358 / 6 / 27 ) در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن، کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ، رای به اخذ جریمه ای که حداقل يك برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد. صادر نماید ( مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش 25 مترمربع میباشد) شهرداری مکلف باخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان میباشد.



## تبصره 6

• تبصره 6 - اصلاحي 1358 /6/27 ) در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرحهای مصوب رعایت بر های اصلاحي را بنمایند . در صورتیکه بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزي در اینمورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند استحکام بنا، عدم رعایت اصول فني و بهداشتي و شهرسازي در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون ماده صد است.

## تبصره 7:

• تبصره 7 - اصلاحي 1358 / 6 / 27 ) :

• مهندسان ناظر ساختماني مكلفند نسبت به عمليات اجرائي ساختماني كه به مسوليت آنها احداث ميگردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فني ضميمه آن مستمرا نظارت كرده و در پايان كار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فني گواهي نمايد. هر گاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهي نمايد و يا خلاف را به موقع به شهرداري اعلام نكند و موضوع منتهي بطرح در كييسيون مندرج در تبصره يك ماده صد قانون شهرداري و صدور به راي بر جريمه يا تخريب ساختمان گردد شهرداري مكلف است مراتب را به نظام معماري و ساختماني منعكس نمايد. شوراي انتظامي نظام مذكور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصير برابر قانون نظام معماري و ساختماني حسب مورد با توجه به اهميت موضوع به 6 ماه تا سه سال محروميت از كار و در صورتيكه مجددا مرتكب تخلف شود كه منجر بصدر راي تخريب بوسيله كميسيون ماده صد گردد به حداكثر مجازات محكوم كند . مراتب محكوميت از طرف شوراي انتظامي نظام معماري و ساختماني در پروانه اشتغال درج و در يكي از جرائد كثيرالانتشار اعلام ميگردد. شهرداري مكلف است تا صدور راي محكوميت بمحض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده كميسيون ماده صد بمدت حداكثر 6 ماه از اخذ گواهي امضاء مهندس ناظر مربوطه براي ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداري خوداري نمايد

- ماموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانها نظارت نمایند و هر گاه از موارد تخلف در پروانه بموقع 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 صورتیکه عمل ارتكابي مهندسان ناظر و ماموران شهرداری واجد جنبه جزائي هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.
- در مواردیکه شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود میتواند با استفاده از ماموران اجرائیات خود و در صورت لزوم ماموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

## تبصره 8:

### • تبصره 8 – اصلاحي (1358/6/27) :

- دفاتر اسناد رسمي مكلفند قبل از انجام معامله قطعي در مورد ساختمانها گواهي پايان كار ساختمان و در ورد ساختمانهاي ناتمام گواهي عدم خلاف تا تاريخ انجام معامله را ه توسط شهرداري صادر شده است ملاحظه و مراتب را در سند قيد نمايند.
- در مورد ساختمانهاي كه قبل از تصويب قانون 6 تبصره الحاقى بماده صد قانون شهرداريها (1358/11/24) معامله انجام گرفته و از يد مالك اوليه خارج شده است در صورتيكه مورد معامله كل پلاك را شامل نگردد گواهي عدم خلاف يا برگ پايان ساختمان الزامي نبوده و با ثبت و تصريح آن سند انجام معامله بلامانع ميباشد.
- در مورد ساختمانهاي كه قبل از تاريخ تصويب نقشه جامع شهر ايجاد شده در صورتيكه اضافه بنا جديدي حادث نگريده باشد و مدارك و اسناد نشان دهنده ايجاد بنا قبل از سال تصويب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصريح مراتب فوق در سند مالكييت انجام معامله بلا مانع ميباشد.

•

## تبصره 9:

• تبصره 9 – الحاقی 1358 /6/27):

- ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره يك ماده صد قانون شهرداری معاف میباشد.

## تبصره 10:

• تبصره 10 – الحاقی 1358 /6/27):

- در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هر گاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رای ظرف مدت ده روز نسبت به آن رای اعتراض نماید . مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضاء آن غیر از افرادی باشند که در صدور رای قبلی شرکت داشته اند. رای این کمیسیون قطعی است.

## تبصره 11:

- تبصره 11 - الحاقی 1358 /6/27 ) آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یکبار قابل تجدید نظر خواهد بود.

• ماده 101 - (1345/11/27) اداره ثبت اسناد و دادگاهها مکلفند در موقع تقاضاي تفکيک اراضي محدوده شهر و حریم آن عمل تفکيک را طبق نقشه اي انجام دهند که قبلا به تصویب شهرداری رسیده باشد. نقشه اي که مالک براي تفکيک زمین خود تهیه مي نماید و براي تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم مي کند باید حداکثر ظرف دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعي آن معلوم و کتبا به مالک ابلاغ گردد.

- در صورتیکه در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید مراجع مذکور در فوق مکلفند پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه اي که مالک ارایه مي نماید عمل تفکيک را انجام دهند.
- معابر و شوارع که بر اثر تفکيک اراضي احداث مي شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهي بصاحب آن پرداخت نخواهد کرد.



# ماده 55 وظایف شهرداری:

• ماده 55 وظایف شهرداری بشرح ذیل است:

• 1- ایجاد خیابان و کوچه ها و میدان ها و باغ های عمومی و مجاری آب و توسعه معابر و حدود قوانین موضوعه.

• 2-.....

• 3-.....

• 20- (اصلاحی 1345/11/27) جلوگیری از ایجاد و تاسیس کلیه اماکن که بنحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت رای ساکنین یا مخالف اصول بهداشت در شهرهاست، شهرداری ملکف است از تاسیس کارخانه ها-کارگاهها – گاراژهای عمومی و تعمیرگاه ها و دکان ها و همچنین مراکزی که مواد محترقه می سازند و اصطبل چارپایان و مراکز دامداری و بطور کلی تمام مشاغل و کسب هایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا کنندیا تولید دود و یا عفونت و یا تجمع حشرات و جانوران نماید جلوگیری کند و در تخریب کوره های آجر و گج و آهک پزی و خزینه گرمابه های عمومی که مخالف بهداشت است اقدام نماید و با نظارت و مراقبت در وضع دود کشهای اماکن و کارخانه ها و وسائط نقلیه که کارکردن آنها ود ایجاد میکنداز آلوده شدن هوای شهر جلوگیری نماید و هر گاه تاسیسات مذکور فوق قبل از تصویب قانون بوجود آمده باشد آنها را تعطیل کند و اگر لازم شود آنها را بخارج از شهر انتقال دهد.

## • تبصره - (الحاقی 1345/11/27)

- شهرداری در مورد تعطیل و تخریب و انتقال بخارج از شهر مکلف است مراتب را ضمن دادن مهلت مناسبی به صاحبان آنها ابلاغ نماید و اگر صاحب ملک معترض باشد باید ظرف ده روز اعتراض خود را به کمیسیون مرکب از سه نفر که از طرف انجمن شهر انتخاب خواهد شد تسلیم کند ، رای کمیسیون قطعی و لازم الاجراء است.
- هر گاه رای کمیسیون مبني بر تائید نظر شهرداری باشد و یا صاحب ملک در موقع اعتراض نکرده و یا در مهلت مقرر شخصا اقدام نکند شهرداي بوسیله مامورین خود راسا اقدام خواهد نمود.

## ضوابط و مقررات شهرسازی

- **تراکم شهری :** تراکم شهری عبارت است از تراکم جمعیت شهرنشین (نفر) به مساحت شهر (هکتار)

$$\begin{aligned} & \text{جمعیت شهر (نفر)} \\ & \text{تراکم شهری} = \frac{\text{مساحت شهر (هکتار)}}{\text{مساحت شهر (هکتار)}} \end{aligned}$$

- **تراکم مسکونی :** تراکم مسکونی عبارت است از جمعیت مسکونی شهر (نفر) به مساحت اراضی شهری که دارای مسکونی میباشد.

$$\begin{aligned} & \text{جمعیت مسکونی شهر (نفر)} \\ & \text{تراکم مسکونی} = \frac{\text{مساحت اراضی مسکونی شهر (هکتار)}}{\text{مساحت اراضی مسکونی شهر (هکتار)}} \end{aligned}$$

- **تراکم ساختمانی :** نسبت میان سطح زیر بنای ساختمان به مساحت زمین را { تراکم ساختمانی } می گویند که به درصد عنوان می شود.

$$\begin{aligned} & \text{مساحت کل زیر بنای ساختمان (در تمام طبقات)} \\ & \text{تراکم ساختمانی} = \frac{\text{مساحت کل زیر بنای ساختمان (در تمام طبقات)}}{\text{مساحت قطعه زمین}} \times 100 \end{aligned}$$

- **سطح اشغال :** نسبت میان سطح ساخته شده در طبقه همکف به مساحت قطعه زمین را سطح اشغال می گویند که به درصد بیان می شود.

$$\begin{aligned} & \text{مساحت همکف} \\ & \text{سطح اشغال} = \frac{\text{مساحت همکف}}{\text{مساحت قطعه زمین}} \times 100 \end{aligned}$$

## تعداد پارکینگ مورد نیاز در پهنه مسکونی

| سطح خالص<br>واحدهای مسکونی                    | شهرهای کوچک و<br>متوسط | شهرهای بزرگ<br>(بیش از 200 هزار<br>نفر) |  |  |  |
|-----------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|--|--|--|
| واحد مسکونی با<br>مساحت تا 100<br>مترمربع     | 1                      | 1                                       |  |  |  |
| واحد مسکونی با<br>مساحت 100 تا<br>150 مترمربع | 1                      | 1.3                                     |  |  |  |
| واحد مسکونی با<br>مساحت 150 تا<br>200 مترمربع | 1.3                    | 1.6                                     |  |  |  |
|                                               |                        |                                         |  |  |  |
|                                               |                        |                                         |  |  |  |

- **تفكيك:** تقسيم يك قطعه زمين به قطعات متعدد ناميده ميشود و هر قطعه ميتواند کاربري متفاوت و يا يكسان داشته باشد.

**افراز:** در اصطلاح قضايي و ثبتي عبارت است از جدا كردن سهم مشاع شريك يا شرکا و يا تقسيم مال غير منقول بين شرکا به نسبت سهم آنان

- **حداقل تفكيك:** نشانگر آن اندازه از سطح است كه تفكيك آن به قطعات كوچكتر مجاز نميباشد.

- **تجميع:** جمع مجدد قطعات تفكيكي را تجميع مي نمايد.

# سند مالکیت

- **سند ملکی (مالکیت):** سند رسمی مخصوص که پس از طی تشریفات ثبت مال غیر منقول و ثبت آن در دفتر مخصوص از دفاتر اداره ثبت و اسناد و املاک ، که نام آن در دفتر املاک است ، به مالک ملک داده می شود و دولت دارنده آن را بعنوان مالک ملک می شناسد هر چند که متصرف نباشد.
- **سند ملکی:** عبارت است از سند مالکیتی که به صورت دفتر چه از ناحیه اداره ثبت محل پس از تنظیم سند انتقال و انعکاس خلاصه معامله از طریق دفتر خانه اسناد رسمی صادر و به مالک تحویل داده می شود.
- **اجاره خط اشخاص حقیقی و یا حقوقی :** اسناد اجاره ای که مالک با توجه به آن ، مالکیت عرصه و اعیان ملکش را به شخص حقیقی یا حقوقی اجاره می دهد.
- **سند زمین شهری :**
- اراضی که به نحوی از انحاء، به دولت منتقل شده است و در اختیار سازمان زمین شهری قرار گرفته است.





