

پرسش و پاسخ متداول (FAQ) مرتبط با خدمات شناسه دار معاونت معماری و شهرسازی



امکان ساخت و ساز در اراضی حاشیه شهر واقع در محدوده خدماتی (دارای کاربری مسکونی و لحاظ شده در محاسبات تراکم) بر اساس کدام بند قانونی میسر است؟



آن دسته از اراضی کشاورزی که بر اساس طرح تفصیلی مصوب دارای کاربری مسکونی است، با توجه به بند ۲ بخش ب موضوع دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری قابل تبدیل بوده و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتیکه در طرح تفصیلی یا هادی آنها پیش‌بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب رسیده باشد، مورد تأیید است. کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه ۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود و درخصوص بند ۷ ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها مصوب ۷۸/۸/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، حاشیه شهرها به اراضی بزرگ کشاورزی متصل به محدوده شهر حد فاصل بخش های ساخته شده و خط محدوده طرح توسعه و عمران مصوب اطلاق می شود.



با توجه به مصوب مورخ ۶۹/۱۰/۳ ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهر، آیا زمینهایی که از قبل در محدوده خدماتی شهر بوده اند در حال حاضر هنگام تفکیک و قطعه بندی و ساختمان سازی مشمول مصوبه فوق می باشند یا خیر ؟



در طرحهای توسعه شهری (جامع شهر) و طرح تفصیلی مربوطه برای برخی معابر تعریض منظور می گردد و انجام تعریض به صورت تدریجی و معمولاً بهنگام نوسازی و بازسازی ملک صورت می گیرد.



صدور پروانه ساختمانی واحدهای شهرکهای مسکونی مصوب مراجع مربوطه براساس ضوابط و مقررات کدام مرجع یا تشکیلات است و بر اساس کدام بند یا تبصره قانونی تعیین و اقدام می گردد؟



به استناد بند ۶ دستورالعمل صدور پروانه تأسیس بهره برداری از شهرک خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع ماده ۱۲ آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا مصوب ۵۶/۱۲/۱۷ تا زمانی که در هر یک از شهرک ها شهرداری تأسیس نگردیده و یا اداره امور آن به عهده یکی از شهرداریهای مجاور واگذار نشده باشد، صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت بر اساس ضوابطی که توسط احداث کننده شهرک

تهیه و به تصویب استاندار رسیده باشد انجام می شود و پس از تأسیس شهرداری در شهرک امور توسط شهرداری مربوطه انجام خواهد شد.



مرجع صدور پروانه ساختمانی واحدهای شهرک های صنعتی مصوب مراجع مربوطه براساس ضوابط و مقررات کدام مرجع یا تشکیلات خواهد بود و بر اساس کدام بند یا تبصره قانونی تعیین و اقدام می گردد؟



در خصوص واحدهای شهرک صنعتی مصوب بر اساس بند ۷ قانون تأسیس شرکت شهرکهای صنعتی ایران مصوب هیئت محترم وزیران در تاریخ ۶۲/۳/۲۳ واگذاری اراضی به متقاضیان و حدود و شرایط و نحوه عمل در این خصوص در اختیار مسئولان شهرک صنعتی است که بر اساس آئین نامه اجرائی قانون مذکور عمل خواهد شد. ضمناً به استناد تبصره ۳ ماده ۴ آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۵۵/۲/۲۷ کلیه ضوابط مقرر در طرحهای توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای مصوب در جاهایی که مصوب دارند ضروری است.



مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرسازی در محدوده شهرهای جدید کدام مرجع می باشد؟



لایحه شهرهای جدید که در تاریخ ۷۹/۵/۵ به تصویب هیئت محترم وزیران رسیده است به منظور طی مراحل قانونی به مجلس شورای اسلامی تقدیم شده است. لذا تا تصویب و ابلاغ قانونی آن، مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرسازی کماکان کمیسیون موضوع تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداریها می باشد.



مکاتبه اشخاص در خصوص حفظ حقوق همسایگی و اشراف برخی ساختمانها ؟



وزارت مسکن و شهرسازی به هنگام تهیه طرحهای توسعه شهری و در قالب ضوابط و مقررات اجرایی طرحها ضوابط مورد نظر را به تصویب می رساند. علاوه بر ضوابط مزبور می توان به برخی مصوبات عمومی شورای عالی از قبیل ضوابط منطقه بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی، چند خانواری و تک واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدهای مسکونی (به لحاظ نور، آفتاب و عدم اشراف) مصوب ۷۱/۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و دستورالعمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی (براساس حفظ سرانه فضای باز، تشویق بلندمرتبه سازی، کاهش سطح زیربنای

مسکونی و عدم تفکیک) موضوع بند ۶ همان مصوبه که به نوعی در جلوگیری از اشراف مؤثر است نیز اشاره نموده است. ضمناً براساس بند ۴ مصوب اخیرالذکر، طراحان این مجموعه ها باید گزارش امکان سنجی مربوط به تأمین نور آفتاب و عدم اشراف را به تأیید مراجع صدور پروانه ساختمان برسانند و در این رابطه مقررات دیگری وجود ندارد. لازم به ذکر است برای موارد خاص می بایست موضوع از طریق مراجع صدور پروانه مورد بررسی دقیق و همه جانبه قرار گیرد .



تصویب طرحهای تفصیلی شهرها و تغییرات آنها بر عهده چه نهادی است؟



طبق ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار به عضویت رئیس شورای شهرستان و شهردار و نمایندگان وزارت فرهنگ و آموزش عالی و مسکن و شهرسازی و نماینده مهندس مشاور تهیه کننده طرح و عضویت نماینده وزارت کشاورزی انجام میشود. آن قسمت از نقشه های تفصیلی که به تصویب شورای شهر برسد برای شهردار لازم الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید شورای عالی شهرسازی برسد.

تبصره اصلاحی مصوب ۶۵/۹/۲۵ مجلس شورای اسلامی.

تبصره - بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در شهر تهران به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزراء مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو (در حد معاونت مربوطه) سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران میباشد. محل دبیرخانه کمیسیون در شهرداری و دبیر آن شهردار تهران و یا نماینده تام الاختیار او خواهد بود و جلسات آن با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با ۴ رأی موافق معتبر است ضمناً تا تشکیل شوراهای شهر نماینده وزیر کشور به عنوان قائم مقامی رئیس شورای شهر تهران هم در کمیسیون شرکت خواهد کرد.



طرح جامع شهر با طرح تفصیلی شهر چه تفاوت و شباهتی دارد؟



طرح جامع شهر عبارت از طرح بلند مدتی است 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 مناطق نوسازی، بهسازی و اولویتهای مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدیدنظر خواهد بود. اما طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

طرح مجموعه شهری برای چه شهرهای تهیه می‌شود؟



این طرح بر اساس مصوبه شماره ۹۸۶۰/ت/۱۵۳۱۱/ه مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیات وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می‌شود.



حدود طرحهای ناحیه‌ای در استانها شامل چه قسمت‌هایی می‌شود و چه ویژگیهایی دارد؟



این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳- و تصویبنامه شماره ۷۰۹۷۱/ت/۴۰۷ ه مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیات وزیران، به منظور تدوین سیاست‌ها و ارائه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگی‌های طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می‌شود.

