

آشنائی با مقررات حقوقی و قوانین مرتبط با مهندسی عمران و معماری

مهندس احمد رضا کشتکاران

رئیس گروه فنی و اجرایی و کارشناس مسئول راه و ساختمان دفتر فنی استانداری

مقدمه:

در ابتدا با نام اول مهندس عالم هستی بحث را شروع نموده آرزوی توفیق روزافزون جهت تمامی همکاران ارجمند را از درگاه حضرت دوست خواستاریم. همانگونه که تمامی عزیزان همکار اطلاع دارند امروزه با توجه به قوانین و مقررات موجود وظایف و مسئولیت‌های بسیار زیادی بر دوش مهندسين می‌باشد که عدم آگاهی از قوانین و مقررات موجود میتواند زیان‌های هنگفتی از نظر مالی و حیثیتی را متوجه مهندسين بنماید. لذا در این شماره سعی می‌گردد که درخصوص کاربریهای موجود در نقشه‌های جامع-هادی و تفصیلی وجود دارد مطالبی را جهت اطلاع همکاران بیان نمایم.

که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می‌نماید و برای تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم میکند باید حداکثر ظرف دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود.

در صورتی که در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید مراجع مذکور در فوق مکلفند پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه‌هایی که مالک ارائه مینماید عمل تفکیک را انجام دهند.

معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث میشود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد. در اینجا سعی می‌گردد با معرفی تعاریف و شناخت کاربریهای مختلف که در طرحهای جامع-هادی و تفصیلی هر شهر ذکر می‌گردد اطلاعات لازم در خصوص انواع کاربریهای ذکر شده در طرحهای فوق را به اطلاع همکاران گرامی برسانیم.

شناخت کاربریهای مختلف و تعاریف:

تعاریف و اصطلاحات حقوقی و فنی:

۱- قطعه مالکیت: قطعه زمین دارای حدود مشخص و سند مالکیت رسمی.

مجموعه قوانین مرتبط با رشته عمران و معماری:

قوانین مرتبط با مهندسين در مجموعه قوانین ذیل موجود می‌باشد:

- ۱- مجموعه قوانین مربوط به قانون شهرداری
 - ۲- مجموعه قوانین مربوط به قانون مدنی
 - ۳- مجموعه قوانین مربوط به قانون مجازات اسلامی
 - ۴- مجموعه قوانین مربوط به قانون روابط موجر و مستاجر
 - ۵- مجموعه قوانین مربوط به قانون ثبت اسناد و املاک
 - ۶- مجموعه قوانین مربوط به نظریات مشورتی و آراء وحدت رویه هیات عمومی دیوان عدالت اداری
 - ۷- مجموعه قوانین شهر و شهرسازی
- لذا باتوجه به جمیع جهات در اینجا سعی شده که موارد قانونی که دارای ارتباط بیشتری با رشته کاری مهندسين می‌باشند از میان قوانین استخراج گردیده و به آگاهی همکاران گرامی برسد.

(شناخت کاربریهای مختلف و نحوه عمل در خصوص چگونگی

تغییر کاربری املاک واقع در طرح‌های دولتی)

ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها: اداره ثبت اسناد و دادگاهها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند

۲- تفکیک: تقسیم یک قطعه مالکیت به چند قطعه مالکیت جهت استفاده واحد یا مختلف (عکس عمل تجمیع).

۳- تجمیع: ادغام چند قطعه مالکیت جهت استفاده واحد یا مختلف (عکس عمل تفکیک)

۴- مساحت قطعه مالکیت یا مساحت زمین: مساحت محاسبه شده از ابعاد مندرج در سند مالکیت رسمی.

۵- سطح ساختمانی یا زیربنا: سطح ساخته شده در مجموعه طبقات ساختمان.

۶- ارتفاع ساختمان یا بنا: فاصله مرتفع ترین نقطه بام و در صورت وجود سقف شیبدار مرتفع ترین خط الرأس بام از سطح گذر اصلی.

۷- سطح معبر: متوسط ارتفاع بالاترین و پائین ترین نقطه گذرها، گذرهای مشرف به قطعه مالکیت.

۸- پیلوت: قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضائی شامل ستونها و بدون دیوارهای جداکننده بوده و فاصله زیر سقف آن از گذر ۲/۲۰ الی ۲/۵ باشد.

۹- زیرزمین: قسمتی از ساختمان که ارتفاع روی سقف آن از سطح گذر در قسمت مربوطه حداکثر ۱/۲۰ متر باشد و یا محوطه پیلوت.

۱۰- طبقه همکف: قسمتی از ساختمان که فاصله کف آن از سطح گذر حداکثر ۱/۲۰ متر و یا ارتفاع سقف آن از گذر بیش از ۱/۲۰ متر باشد و همچنین طبقه روی پیلوت.

۱۱- طبقات فوقانی: کلیه طبقات ساختمان که روی طبقه همکف ساخته شود.

۱۲- بر قطعه مالکیت یا بر زمین: قسمت یا قسمتهائی از حدود یک مالکیت که مجاور گذر داشته باشد.

۱۳- فضای آزاد (حیاط): سطحی از قطعه مالکیت که در آن هیچگونه ساختمانی احداث نشده و فقط برای درختکاری، گلکاری، استخر، حوض، آبنما، ایوان غیرمسقف و سایر استفاده های محوطه سازی تخصیص داده شده باشد.

۱۴- پارکینگ: محل نگهداری صرفاً وسایل نقلیه به غیر از محوطه ادارات، محلهای کار و غیره که هر آن قابل دسترسی باشد.

۱۵- ایوان: سطح سرپوشیده در طبقه همکف که بین ساختمان و فضای آزاد قرار گیرد.

۱۶- بالکن: سطح سرپوشیده در طبقات بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد.

۱۷- تراس یا مهتابی: سطح ساختمان غیر مسقف به غیر از بام.

۱۸- پیش آمدگی یا کنسول: هرگونه بیرون آمدگی ساختمان در طبقات فوقانی.

۱۹- درخت: در ضوابط طرح تفصیلی درخت به گیاهانی اطلاق می شود که حداقل ارتفاع آن دو متر و محیط آن ۵۰ سانتی متر باشد.

۲۰- باغ: قطعه مالکیتی یا زمینی که به ازاء هر ۵ متر مربع آن حداقل یک درخت وجود داشته باشد.

۲۱- سطح مشرف: سطوحی از ساختمان که در حریم اشراف ساختمان دیگری قرار گیرند.

۲۲- محور اصلی بنا: محوریست به موازات طول قطعه مالکیت و عمود بر جهت غالب بدنه مشرف به حیاط اصلی قطعه مالکیت، در اکثر شهرها این محور عموماً دارای جهت شمالی- جنوبی می باشد.

۲۳- حریم اشراف: فضائی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی بنا از جنوبی ترین نقطه منتهی الیه شرقی و غربی بنا قرار گیرد.

۲۴- حریم سایه اندازی: فضائی است فرضی که بین سطح زمین و سطح با زاویه ۳۲ درجه از پائین ترین نقطه بر مجاز ساختمان به سمت جنوب قرار می گیرد.

۲۵- تغییر اساسی: هرگونه تغییر در داخل و یا خارج بنا که صرفاً به منظور ایجاد فضای جدید و یا گسترش فضاهای موجود ساختمان باشد.

۲۶- تغییر غیر اساسی: اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیرباربر، پنجره ها، درها و غیره.

۲۷- تعمیر اساسی: هرگونه تعمیر در سازه بنا شامل ستون، دیوار و یا سقف که از لحاظ ایمنی و استحکام ساختمان حائز اهمیت باشد.

۲۸- تعمیر غیر اساسی: اقدامات تعمیراتی ساختمان که شامل تعریف تعمیر اساسی نگردد، مانند لوله کشی، سیم کشی، رنگ آمیزی و غیره.

۲۹- واحد مسکونی: مجموعه فضاهایی که برای سکونت یک خانوار در نظر گرفته شده و دارای ورودی مستقل بوده و قسمتی از آن به آشپزخانه، توالی و حمام اختصاص یافته باشد.

۳۰- مالکیت همجوار: قطعه مالکیت دارای مرز مشترک با قطعه مالکیت مورد نظر.

۳۱- مجتمع مسکونی: مجموعه واحدهای مسکونی با تعداد ۱۰ واحد مسکونی و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودیها و فضای عمومی مشترک باشد.

۳۲- مجتمع تجاری: مجموعه واحدهای تجاری با تعداد ۱۰ واحد تجاری و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودیها و فضاهای عمومی مشترک باشد.

۳۳- مجتمع پزشکی: مجموعه واحدهای پزشکی با تعداد ۵ مطب پزشک یا واحد خدماتی وابسته به حرفه پزشکی و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودیها و فضاهای عمومی مشترک باشد.

۳۴- حیاط خلوت: فضاهای غیرمسقف یا با سقف شفاف که بیرون سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

۳۵- پاسیو: فضای غیرمسقف یا با سقف شفاف که بین سایر فضاهای ساختمان قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

۳۶- کاربری یا نحوه استفاده: نوع فعالیت و بهره‌وری از ساختمان و یا زمین به صورت موقت یا دائم.

۳۷- کاربری مسکونی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور سکونت.

۳۸- مسکونی ویژه: قطعات مالکیت مسکونی واقع در محوطه‌های عمومی که مشمول ضوابط و مقررات خاص گشته‌اند.

۳۹- کاربری پیشنهادی باحفظ ساختمان: قطعات مالکیت مسکونی که بنای آن از نظر تاریخی و معماری بالارزش شناخته شده و برای آن طبق نقشه‌های طرح تفصیلی کاربری خدمات عمومی در نظر گرفته شده است.

۴۰- کاربری تجاری: استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت‌هایی که به نحوی موجب عرضه کالا در قبال دریافت وجه می‌باشد. به لحاظ اینکه در نقشه‌های طرح تفصیلی اکثر شهرها تفکیک واحدهای کوچک خدماتی شخصی و کارگاهی غیرمزاحم از واحدهای تجاری امکانپذیر نبوده، این قبیل واحدها نیز در گروه کاربریهای تجاری منظور شده‌اند.

۴۱- تجاری ویژه با ارزش تاریخی: قطعات مالکیت تجاری واقع در بازار و محوطه‌های اطراف آن طبق نقشه‌های طرح تفصیلی.

۴۲- کاربری مختلط تجاری- مسکونی- پارکینگ: استفاده واحد یا مختلط از یک قطعه مالکیت به منظور کاربریهای مسکونی، تجاری و پارکینگ براساس ضوابط طرح تفصیلی.

۴۳- کاربری باغ: استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت‌های باغداری.

۴۴- کاربری کشاورزی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور فعالیت کشاورزی و زراعت.

۴۵- کاربری کارگاهی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور انجام فعالیت‌های تولیدی کارگاهی و فعالیت‌های خدمات تعمیراتی.

۴۶- کاربری صنعتی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور انجام فعالیت‌های تولیدی صنعتی.

۴۷- کاربری خدمات عمومی: استفاده از قطعه مالکیت جهت آن دسته از خدماتی که مستقیماً از سوی ارگانهای دولتی ارائه می‌شود و یا اداره و کنترل آنها به نحوی به ارگانهای دولتی مربوط است.

اینگونه خدمات در انواع ذیل دسته‌بندی می‌شوند:

۴۸- اداری انتظامی: مراکز ستادی ادارات، بانکها، سازمانها، نهادها و دیگر ارگانهای دولتی و وابسته به دولت

و مراکز انتظامی.

۴۹- آموزش عالی و فنی و حرفه‌ای: مراکز آموزشی فنی و حرفه‌ای، مراکز تربیت معلم، مدارس عالی و دانشگاهها.

۵۰- آموزشی: کودکانستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان و هنرستان.

۵۱- بهداشتی- درمانی: گرمابه عمومی، درمانگاه، کلینیک و بیمارستان.

۵۲- پارکینگ

۵۳- جهانگردی: مسافرخانه، مهمانسرا، هتل و کمپینگ.

۵۴- فضای سبز: محل بازی کودکان، پارک و فضای سبز و شهرک بازی.

۵۵- مذهبی- فرهنگی: کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، کتابخانه عمومی، نمایشگاه، موزه، سینما، تئاتر، مسجد، امامزاده، کلیسا، کنیسه و دیگر اماکن مذهبی.

۵۶- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری: مراکز مخابرات، پمپ بنزین، تصفیه‌خانه فاضلاب و آب، منبع آب و مخازن نگهداری سوخت و تأسیسات برق، مراکز خدمات ایمنی شهرداری.

۵۷- کاربری خدمات ورودیهای شهر: استفاده به منظور هتل، کمپینگ، فضای سبز، رستوران، فضاهای سرباز و سرپوشیده ورزشی، تجاری و فضاهای مذهبی- فرهنگی موردنیاز محوطه.

۵۸- کاربری اراضی ذخیره خدماتی: استفاده از قطعه مالکیت به منظور رفع نیازهای خدماتی عمومی در درازمدت.

۵۹- کاربری اراضی ذخیره: استفاده از قطعه مالکیت به منظور رفع نیازهای خدماتی عمومی و استفاده مسکونی به منظور تأمین زمینهای معوض محوطه‌های خدماتی مصوب.

۶۰- کاربری کمربند سبز حفاظتی و جنگل‌کاری: استفاده از قطعه مالکیت به منظور ایجاد جنگل و دیگر فضاهای سبز حفاظتی.

۶۱- محوطه‌های عمومی: محدوده‌هایی هستند که زمین و قطعات مالکیت واقع در حاشیه معابر اصلی شهر را در بر می‌گیرند و عمدتاً جهت کاربریهای خدمات عمومی، مسکونی ویژه، تجاری و پارکینگ مورد استفاده قرار می‌گیرند، محوطه‌های تاریخی نیز جزء این محوطه‌ها در نظر گرفته شده‌اند.

۶۲- محوطه بازسازی: محوطه‌هایی هستند که به دلیل تراکم بالای جمعیت و کالبد نامطلوب و فقدان اساسی خدمات عمومی، در طرح تفصیلی مورد برنامه‌ریزی و طراحی واقع نشده و بازسازی آنها در قالب یک طرح جداگانه پیشنهاد گردیده است.

۶۳- واحد غیر مستقل خدماتی- کارگاهی: واحدهایی که قسمتی از واحدهای مسکونی را تشکیل می‌دهند و دارای درب مستقل از ورودی بنای مسکونی نباشند.

۶۴- مرکز محله: محدوده‌ایست که جهت استقرار خدمات محله‌ای مانند واحدهای تجاری برای خریدهای روزمره، مسجد، حمام، کودکستان، دبستان، کتابخانه، پارک، فضای سبز و ورزشی محله‌ای براساس طرح تفصیلی در نظر گرفته می‌شود.

۶۵- مرکز ناحیه: محدوده‌ایست که جهت استقرار خدمات ناحیه‌ای مانند واحدهای تجاری برای خریدهای روزمره و هفتگی، مسجد، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، درمانگاه، پارک، فضای سبز، ورزشگاه و واحدهای کوچک خدماتی غیرمزامح براساس طرح تفصیلی در نظر گرفته می‌شود.

۶۶- مرکز منطقه شهری: محدوده‌ای است جهت استقرار خدمات منطقه‌ای مانند واحدهای تجاری با عملکرد منطقه‌ای، مسجد بزرگ، کتابخانه بزرگ، تئاتر، سینما، شعبات ادارات، هنرستان، واحدهای آموزشی فنی- حرفه‌ای، شعبات ادارات، کلینیک، بیمارستان، مجموعه ورزشی، هتل و سایر فعالیتهای خدماتی با عملکرد منطقه‌ای که براساس طرح تفصیلی در نظر گرفته می‌شود.

۶۷- محورهای شهری: خیابانهایی هستند که کاربری غالب در جوار آنها خدمات عمومی، مختلط مسکونی- تجاری- پارکینگ و مسکونی ویژه می‌باشد. این محورها در نقشه‌های طرح تفصیلی نشان داده شده‌اند.

۶۸- اتوبانها- بزرگراهها و یا آزادراهها: این گذرها بالاترین سطح سرویس را در میان شبکه گذرهای شهری ارائه داده و دسترسی قطعات مالکیت بر آنها ممنوع و انشعاب گذر از آنها بسیار محدود می‌باشد تقاطعها تنها با سایر آزادراهها و یا حداکثر با گذرهای شریانی و به صورت غیر مسطح است. اینگونه گذرها عموماً کمربندیهای شهر و ارتباط بین شهری را تشکیل می‌دهند و حداقل عرض آنها ۶۰ متر می‌باشند.

۶۹- گذر شریانی درجه ۱ و ۲: این گذرها شبکه اصلی شهر را تشکیل می‌دهند و تمامی حرکات ترافیکی طولانی داخلی شهر بایستی در این گذرها عبور داده شود.

۷۰- گذرهای جمع و پخش کننده اصلی: این گذرها ترافیک را در داخل مناطق شهر توزیع می‌نمایند، حداقل عرض این گذرها ۲۴ متر می‌باشد.

اینگونه گذرها اتصال بین گذر شریانی و جمع پخش کننده فرعی را برقرار می‌نمایند.

۷۱- گذر جمع و پخش کننده فرعی: این دسته از گذرها ترافیک را در داخل نواحی شهری توزیع و ارتباط بین گذرهای دسترسی و جمع و پخش کننده فرعی را تشکیل می‌دهند. حداقل عرض این گذرها ۱۰ متر می‌باشد.

۷۲- گذر دسترسی: این گذرها دسترسی به بناها و محوطه‌های داخل محلات و واحدهای کوچک شهری را تأمین می‌نمایند. حداقل عرض این گذرها (بجز گذرهای پیاده و تاریخی) ۶ متر است.

۷۳- گذرهای بارزش تاریخی: گذرهایی هستند که از گذشته‌های دور در درون شهر بجا مانده‌اند و فضا و بدنه‌های آنها دارای ارزش تاریخی و معماری می‌باشد و ترافیک سواره در اینگونه گذرها در حداقل ممکن است.

۷۴- گذرهای پیاده: گذرهایی هستند که ترافیک سواره در آنها ممنوع گردیده و حداکثر عبور وسائط نقلیه عمومی و اضطراری در آنها مجاز می‌باشد.

۷۵- معابر اصلی با محدودیت ترافیک سواره: خیابانهایی هستند که ترافیک سواره در آنها ممنوع گشته و عبور محدود ترافیک وسائط نقلیه عمومی در آنها مجاز دانسته شده است.

۷۶- منطقه تاریخی: محوطه‌ای است که محدوده آن در تاریخ ۶۷/۸/۲۳ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است.

۷۷- عرصه و حریم بازار و مجموعه فرهنگی- تاریخی: محدوده‌ای است که بازار و دیگر محوطه‌ها و آثار با ارزش تاریخی شهر را در بر می‌گیرد و تابع ضوابط و مقررات خاص سازمان میراث فرهنگی می‌باشد.

۷۸- تعریف سیمای شهر: حس و ادراک از فضاها و شهری که بر مبنای الگو، ساختارهای کالبدی و اجتماعی و شکل شهر در فرآیند زندگی جمعی و فردی به صورت مختلف القا می‌گردد تعریف سیمای شهر را به دست می‌دهد.

۷۹- باغ شهری: به باغ‌های عمومی گفته می‌شود که در متن شهر قرار دارند و علاوه بر اینکه مورد استفاده "وقت آزاد" شهروندان قرار می‌گیرند، مواقعی به مثابه عنصر ارتباط‌دهنده بخشی از شهر به بخش دیگر عمل می‌کنند.

۸۰- فضای سبز خطی: به فضای سبز نسبتاً کم‌عرض و طویل اطلاق می‌شود که در آن می‌توان حرکت کرد.

۸۱- منظر: همه چیز طبیعی و مصنوع، به‌طور نسبی ثابت و متغیر و همچنین متحرک، که توأم با یکدیگر در سلسله‌مراتبی از سطوح در معرض دید قرار می‌گیرند.

۸۲- جان‌پناه بام: دیواره‌هایی که در لب بام با ارتفاع معینی ساخته می‌شود.

۸۳- نمای عمومی بنا: آن قسمت از نمای بدنه ساختمان که در فضای عمومی کوچه، معبر، خیابان، تقاطع و... قابل رؤیت می‌باشد.

حال با توجه به مطالب فوق‌الذکر و تعاریف ذکر شده از نوع کاربریهای مورد استفاده در طرح جامع و تفصیلی و یا هادی هر شهر مشاهده می‌گردد که املاک زیادی در طرحهای غیر مسکونی واقع می‌گردند که عموماً تملک

آنها توسط شهرداریها و دستگاههای دولتی به دلیل عدم تأمین اعتبارات امکان پذیر نبوده و به همین جهت مالکین املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها تقاضای تغییر کاربری به مسکونی و یا تجاری و خدماتی را از شهرداری می نمایند که باتوجه به قوانین موجود کلیه تغییر کاربریها در شهرهایی که دارای طرح جامع و تفصیلی می باشند از طریق کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و جهت شهرهایی که دارای طرح هادی میباشند از طریق کمیسیون ۶۰۰۱ قابل اجرا می باشد.

در اینجا جهت آشنایی با مقررات حاکم بر امورات مربوط به تغییر کاربری املاک نخست با قوانین مربوط به شورای عالی شهرسازی و سپس با قانون ماده واحده (قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها) آشنا می گردیم تا با استفاده از آنها و شناخت قوانین بتوانیم نسبت به احقاق حقوق قانونی خود اقدام نمائیم.

قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ با اصلاحات

ماده ۱- برای هماهنگ کردن برنامه های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم همچنین بمنظور اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبکهای مختلف معماری سنتی و ملی و ارائه ضوابط و جنبه های اصیل آن با در نظر گرفتن روشهای نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی، شورای عالی و معماری ایران تأسیس میشود.

ماده ۲- وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بشرح زیر است:

۱- بررسی پیشنهادهای لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیأت وزیران.

۲- اظهار نظر نسبت به پیشنهادهای و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرحهای جامع شهری که شامل منطقه بندی- نحوه استفاده از زمین- تعیین مناطق صنعتی بازرگانی- اداری- مسکونی- تأسیسات عمومی- فضای سبز و سایر نیازمندیهای عمومی شهر می باشد.

۳- بررسی و تصویب نهائی طرحهای جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه های تفصیلی.

۴- تصویب معیارها و ضوابط و آئین نامه های شهرسازی.

ماده ۳- اعضای شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عبارتند از:

۱- وزیر مسکن و شهرسازی

۲- وزیر کشور

۳- وزیر اقتصاد.

۴- وزیر فرهنگ و هنر

۵- وزیر آب و برق

۶- وزیر کشاورزی و منابع طبیعی

۷- وزیر جنگ

۸- رئیس سازمان برنامه و بودجه

۹- وزیر اطلاعات و جهانگردی (ارشاد اسلامی)

۱۰- رئیس سازمان حفاظت محیط زیست

ریاست شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با وزیر

مسکن و شهرسازی خواهد بود

تبصره ۱- در مورد بررسی طرحهای جامع شهری و تغییرات آنها نظرات استاندار یا فرماندار کل و انجمن شهرستان و انجمن 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 ۵ رأی معتبر خواهد بود.

تبصره ۳- در صورتیکه هر یک از اعضای شورا نتواند شخصاً در هر یک از جلسات شورا شرکت کند یکی از معاونان خود را به شورا اعزام خواهد داشت.

ماده ۴- وزارت مسکن و شهرسازی بجای دبیرخانه شورای عالی در تشکیلات خود واحدی ایجاد میکند که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری آن وزارت وظایف زیر را انجام دهد:

۱- بررسی و اظهار نظر در مورد طرحهای جامع شهری از طریق کمیته های فنی که اعضای آن به انتخاب شورای عالی شهرسازی و موسسات ذیربط تعیین میشوند.

۲- تهیه معیارها و ضوابط و آئین نامه های شهرسازی.

۳- نظارت در تهیه طرحهای جامع و تفصیلی و جلب نظر انجمن شهر و شهرداری مربوط در حین تهیه طرحهای تفصیلی.

۴- نظارت در اجرای مراحل مختلف طرحهای تفصیلی شهری.

۵- ابلاغ مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به وزارتخانه و سازمانهای مسئول و ارشاد و راهنمایی دستگاههای مربوط در مورد مسائل ناشی از اجرای طرحهای جامع شهری.

۶- ایجاد یک مرکز مطالعاتی و تحقیقات شهرسازی و معماری.

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

۹- تشکیل نمایشگاهها از کارهای مختلف معماری و شهرسازی با همکاری سازمانهای مربوط و انجام مسابقات شهرسازی و معماری و تشکیل کنفرانسهای لازم به منظور نیل به هدفهای مذکور در این قانون.

ماده ۵- بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان یا فرمانداری کل بوسیله

کمیسیونی به ریاست استاندار یا فرمانداری کل و به عضویت رئیس انجمن شهرستان و شهردار و نمایندگان وزارت فرهنگ و هنر و آبادانی و مسکن و نماینده مهندس مشاور تهیه کننده طرح انجام میشود.

آن قسمت از نقشه‌های تفصیلی که به تصویب انجمن شهر برسد برای شهرداری لازم‌الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری موثر باشد باید به تأیید شورای عالی شهرسازی برسد.

تبصره- شهرداری تهران از شمول این ماده همچنین طرحهای تفصیلی موضوع بند ۳ ماده ۴ و بند ۴ ماده مذکور مستثنی خواهد بود.

ماده ۶- در شهرهایی که دارای نقشه جامع میباشد ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه‌ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد 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 با افراز رأساً اقدام خواهند نمود.

ماده ۷- شهرداریها مکلف به اجرای مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران طبق مفاد ماده ۲ میباشند.

تبصره- در موارد ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرحهای جامع و تفصیلی شهری موضوع ماده ۵ مراتب در شورایی عالی شهرسازی مطرح و نظر شورایی عالی قطعی و لازم‌الاجرا خواهد بود.

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

ماده ۹- عقد قراردادهای مربوط به نقشه‌های جامع شهری با مهندسين مشاور همچنین تهیه طرحهای مذکور موقوف به کسب نظر از وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

ماده ۱۰- آئین‌نامه اجرائی این قانون از طرف وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و پس از تأیید شورایی عالی شهرسازی و معماری به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۱- مواد ۹۷ و ۹۸ اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری و قوانین و مقررات مغایر با مفاد این قانون از تاریخ تصویب این قانون ملغی است.

(قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و

شهرداریها) مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹

ماده واحده- کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمانها، نهادها، شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت و شهرداریها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف میباشند در طرحهای عمومی یا عمرانی که ضرورت

اجرای آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرائی 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 شهرکها و حریم استحفاظی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بها یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره ۱- در صورتیکه اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن بموجب برنامه زمان‌بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موقوف 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 صورتیکه کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد مینماید هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ده سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

تبصره ۲- شهرداریها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرارگیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی و اجرای طرح مزبور باشد. به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره ۳- مالکین املاک و اراضی واقع در طرحهای آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا افزایش یا تجدید بنا دارند، جهت اخذ زمین عوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین اینگونه مالکین اشخاصی که ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارند.

تبصره ۴- در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مذکور طبق طرحهای مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند 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 آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰ درصد از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرحهای موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرحهای نوسازی و بهسازی شهری، بطور رایگان دریافت نمایند.