



اطلاعات تکنیکی انواع طرح‌ها و برنامه‌های شهرسازی ایران از سطح ملی تا محلی

ویژهٔ آزمون‌های نظام مهندسی (رشته شهرسازی)



به اهتمام: مهندس محمد عظیمی آقداش
پایه یک و پژوهشگر برتر نظام مهندسی



سرشناسه:	عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰ -
عنوان و نام پدیدآور:	اطلاعات تکنیکی انواع طرح‌ها و برنامه‌های شهرسازی ایران از سطح ملی تا محلی ویژه آزمون‌های نظام مهندسی (رشته شهرسازی) / به اهتمام محمد عظیمی آقداش.
وضعیت ویراست:	ویراست ۳.
مشخصات نشر:	تهران: نوآور، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری:	۲۱۶ص: ۲۱×۱۴ س.م.
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۲۸۶-۵
وضعیت فهرست نویسی:	فیبا
یادداشت:	چاپ قبلی: پارسیا، ۱۳۹۳. (۲۰۸ص.)
یادداشت:	چاپ سوم.
موضوع:	شهرسازی - ایران، City planning -- Iran
موضوع:	شهرسازی -- ایران -- آیین‌نامه‌ها، City planning -- Iran -- By-laws
موضوع:	کاربری زمین‌های شهری - ایران، Land use, Urban -- Iran
موضوع:	کاربری زمین‌های شهری -- قوانین و مقررات - ایران
موضوع:	City planning and redevelopment law -- Iran
رده بندی کنگره:	۱۳۹۵ ۹۶۳/۹لف/۱۶۹ HT
رده بندی دیویی:	۱۲۱۶۰۹۵۵/۳۰۷
شماره کتابشناسی ملی:	۴۳۳۳۴۴۶

اطلاعات تکنیکی انواع طرح‌ها و برنامه‌های شهرسازی ایران



نشر نوآور

به اهتمام: مهندس محمد عظیمی آقداش

ناشر: نوآور

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۲۸۶-۵

مرکز پخش:

نوآور: تهران - خ انقلاب، خ فخررازی، خ شهدای ژاندارمری
نرسیده به خ دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸،
طبقه دوم، واحد ۶ تلفن: ۰۲۱۶۶۴۸۴۱۸۹ www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر نوآور می‌باشد. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب (از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس‌برداری، نشر الکترونیکی، هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی دی، دی وی دی، فیلم قابل صوتی یا تصویری و غیره) بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع بوده و شرعاً حرام است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

نشر نوآور ضمن ارج نهادن و قدردانی از اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضارتان می‌رساند که همکاران این انتشارات، اعم از مؤلفان و مترجمان و کارگروه‌های مختلف آماده‌سازی و نشر کتاب، تمامی سعی و همت خود را برای ارائه کتابی درخور و شایسته شما فرهیخته گرامی به کار بسته‌اند و تلاش کرده‌اند که اثری را ارائه نمایند که از حداقل‌های استاندارد یک کتاب خوب، هم از نظر محتوایی و غنای علمی و فرهنگی و هم از نظر کیفیت شکلی و ساختاری آن، برخوردار باشد.

با این وجود، علی‌رغم تمامی تلاش‌های این انتشارات برای ارائه اثری با کمترین اشکال، باز هم احتمال بروز ایراد و اشکال در کار وجود دارد و هیچ اثری را نمی‌توان الزاماً مبرا از نقص و اشکال دانست. از سوی دیگر، این انتشارات بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به‌ویژه از طریق فراخوان به خوانندگان گرامی، از هرگونه اشکال احتمالی کتاب‌های منتشره خود آگاه شده و آن‌ها را در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی رفع نماید.

لذا در این راستا، از شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم در صورتی که حین مطالعه کتاب با اشکالات، نواقص و یا ایرادهای شکلی یا محتوایی در آن برخورد نمودید، اگر اصلاحات را بر روی خود کتاب انجام داده‌اید پس از اتمام مطالعه، کتاب ویرایش شده خود را با هزینه انتشارات نوآور، پس از هماهنگی با انتشارات، ارسال نمایید، و نیز چنانچه اصلاحات خود را بر روی برگه جداگانه‌ای یادداشت نموده‌اید، لطف کرده عکس یا اسکن برگه مزبور را با ذکر نام و شماره تلفن تماس خود به ایمیل انتشارات نوآور ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب اعمال و اصلاح گردد و باعث هرچه پربارتر شدن محتوایی کتاب و ارتقاء سطح کیفی، شکلی و ساختاری آن گردد.

نشر نوآور، ضمن ابراز امتنان از این عمل متعهدانه و مسئولانه شما خواننده فرهیخته و گرانقدر، به منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشند، متناسب با میزان اصلاحات، نسخه دیگری از همان کتاب و یا چاپ اصلاح شده آن و نیز از سایر کتب منتشره خود را به عنوان هدیه، به انتخاب خودتان، برایتان ارسال می‌نماید، و در صورتی که اصلاحات تأثیرگذار باشند در مقدمه چاپ بعدی کتاب نیز از زحمات شما تقدیر می‌شود.

همچنین نشر نوآور و پدیدآورندگان کتاب، از هرگونه پیشنهادها، نظرات، انتقادات و راه کارهای شما عزیزان در راستای بهبود کتاب، و هرچه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند.

نشر نوآور

تلفن: ۰۲۱-۴۴۸۴۱۹۱-۲

www.noavarpub.com

info@noavarpub.com

فهرست مطالب

شهر سالم	۲۴	بخش اول / تعاریف و مفاهیم..... ۱۳	
شهرسازی	۲۵	اراضی بایر شهری	۱۴
شهرک	۲۵	اراضی دایر شهری	۱۴
طراحی شهری	۲۶	اراضی متروکه	۱۴
طرح‌ریزی شهری	۲۶	اراضی مخروبه	۱۵
کاربری زمین	۲۶	اراضی مستحدث	۱۵
کاداستر	۲۶	ارضی مسکونی	۱۵
متروپلیس	۲۷	ارضی مفروزی	۱۵
محدوده خدمات شهری	۲۸	ارضی موات	۱۵
محدوده شهر	۲۸	افراز	۱۵
محدوده قانونی شهر	۲۸	آرم‌سازی ترافیک	۱۵
محله	۲۸	آماده‌سازی زمین	۱۶
مدیریت شهری	۲۹	باززنده‌سازی	۱۶
منطقه‌بندی	۲۹	بازسازی	۱۶
ناحیه	۲۹	بازیافت زمین شهری	۱۷
نوسازی شهری	۲۹	برزن	۱۷
		برنامه‌ریزی شهری	۱۷
		بلوک شهری	۱۷
		پلاک ثبتی	۱۷
		تراکم	۱۸
		تراکم مسکونی	۱۸
		تفکیک	۱۸
		تمرکززدایی	۱۹
		توپوگرافی	۱۹
		توسعه میان‌افزار	۱۹
		حریم	۲۰
		حوزه استحفاظی	۲۰
		حومه شهر	۲۱
		ریخت‌شناسی شهری	۲۱
		سازواری زمین	۲۱
		سراهنای شهری	۲۱
		سکونت	۲۲
		سیما و منظر شهری	۲۲
		سیاست نوسازی شهری	۲۲
		سیستم‌های شهری	۲۳
		شهر	۲۳
		شهر جدید	۳۴



بخش پنجم / طرح‌های بهسازی و نوسازی ۶۹

طرح‌های بهسازی و نوسازی شهری ۷۰
طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها ۷۰
اهداف طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت شهری ۷۱
محتوای طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فروسله ۷۱
بررسی و تصویب طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های فروسله ۷۳

بخش ششم / آماده‌سازی و تفکیک ۷۳

آماده‌سازی و تفکیک ۷۴
قسمت اول - طرح‌های آماده‌سازی زمین ۷۴
سابقه طرح‌های آماده‌سازی زمین ۷۵
ضرورت تهیه طرح‌های آماده‌سازی زمین ۷۵
تهیه طرح‌های آماده‌سازی زمین ۷۶
محتوای طرح‌های آماده‌سازی زمین ۷۶
اهداف طرح‌های آماده‌سازی زمین ۷۷
قسمت دوم - تفکیک اراضی ۷۸
تعاریف و اصطلاحات تفکیک ۷۸
کنترل تفکیک اراضی ۷۹
ضرورت تفکیک اراضی ۷۹
پیشینه تفکیک اراضی ۸۰
نظارت بر تفکیک اراضی ۸۱
تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها ۸۳
تفکیک اراضی در طرح‌های جامع و تفصیلی ۸۴
تفکیک اراضی و کاربری‌ها ۸۵
معابر حاصل از تفکیک ۸۶
تفکیک ساختمان ۸۶
عوامل مؤثر بر تفکیک اراضی ۸۷
مراحل تفکیک زمین ۸۷
آیین‌نامه تفکیک اراضی ۸۸

بخش هفتم / کاربری‌های شهری ۹۱

کاربری‌های شهری ۹۲
دسته‌بندی کاربری‌های شهری ۹۲
دسته‌بندی کلی کاربری‌های شهری ۹۲
نسبت کاربری‌های شهری ۹۳

طرح‌های جزئیات شهرسازی ۳۹
طرح‌های ویژه ۴۱
طرح هادی روستا ۴۱
طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی ۴۱
قسمت دوم - سابقه طرح‌های توسعه شهری ۴۲
قسمت سوم - فرایند تهیه طرح‌های شهری ۴۴
بررسی و تصویب طرح‌ها ۴۶
قسمت چهارم - اجرای طرح‌های توسعه شهری ۵۰

بخش سوم / آمایش سرزمین و طرح کالبدی ملی ۵۱

قسمت اول - آمایش سرزمین ۵۲
تعاریف آمایش سرزمین ۵۲
اهداف آمایش سرزمین ۵۴
قسمت دوم - طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای ۵۴

بخش چهارم / طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی شهری ۵۶

طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی شهری ۵۷
قسمت اول - طرح جامع شهری ۵۷
ویژگی‌های اساسی طرح جامع شهری ۵۷
محتوای طرح جامع شهری ۵۸
اهداف طرح جامع شهری ۵۹
قسمت دوم - طرح‌های تفصیلی ۶۰
ضرورت تهیه طرح تفصیلی ۶۱
اهداف طرح تفصیلی ۶۱
محتوای طرح‌های تفصیلی ۶۱
نقشه‌ها و گزارشات طرح‌های تفصیلی ۶۲
تهیه طرح‌های تفصیلی ۶۳
بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی ۶۳
قسمت سوم - طرح‌های هادی ۶۴
اهداف طرح‌های هادی شهری ۶۴
محتوای طرح‌های هادی ۶۵
تهیه طرح‌های هادی شهری ۶۷
بررسی و تصویب طرح‌های هادی شهری ۶۷

آیین‌نامه بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری	۹۵.....
۱۳۰.....	دسته‌بندی زمین‌های دایر شهری
۱۳۱.....	دسته‌بندی زمین‌های بایر
۱- جمعیت	۹۶.....
۲- وضع اقتصادی و نقش شهر	۹۶.....
۳- مسکن و ساختمان	۹۶.....
۴- تأسیسات و تجهیزات و خدمات	۹۶.....
۵- جهات و حدود توسعه	۹۷.....
۶- محدوده استحفاظی	بخش هشتم / بررسی و تصویب
۷- آب و کشاورزی	طرح‌های شهرسازی
۸- حوزه نفوذ	۱۰۳.....
۹- عمران منطقه‌ای	بررسی و تصویب طرح‌های شهرسازی
۱۰- شبکه ارتباطی	۱۰۴.....
۱۱- منطقه‌بندی	آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه
۱۲- تقسیمات شهری	و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و
۱۳- میراث فرهنگی	مقررات شهرسازی و معماری کشور
۱۴- مناطق نوسازی و بهسازی	۱۰۴.....
۱۵- سازمان کالبدی یا الگوی طرح توسعه	فصل اول- تعاریف و طبقه‌بندی طرح‌ها، اختصارها و مراجع

بخش نهم / قوانین و مقررات	بررسی و تصویب
شهرسازی و معماری	۱۰۴.....
قوانین و مقررات شهرسازی و معماری	۱۰۴.....
قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و	فصل دوم- نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها و مقررات
شهرسازی	شهرسازی و معماری
قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	۱۱۰.....
قانون افراز و فروش املاک مشاع	فصل سوم- نحوه تشکیل شورای استان و بررسی و
آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع	تصویب طرح‌ها در شورای مذکور
دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور	فصل چهارم- نحوه تشکیل کمیته فنی و گروه‌های
پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن	تخصصی شورای عالی و بررسی و تصویب
فصل اول- تعاریف، موارد شمول و تشکیل ستاد مدیریت	فصل پنجم- نحوه تشکیل جلسات شورای عالی و
شهرک‌سازی	چگونگی بررسی و تصویب طرح‌ها
فصل دوم- نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک	فصل ششم- نحوه تشکیل کمیسیون طرح‌های تفصیلی و
فصل سوم- صدور مجوز و پروانه بهره‌برداری و اخذ	گردش کار بررسی و تصویب طرح‌ها
تضمین	بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی،
فصل چهارم- نظارت و رسیدگی به تخلفات	ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی
ساختمانی و شهرک‌سازی	نحوه تصویب طرح‌های جامع شهرستان
فصل پنجم- اداره امور شهرک	نحوه بررسی طرح جامع شهرهای جدید

نحوه بررسی و تصویب طرح جامع شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر	۱۲۷.....
بررسی و تصویب طرح‌های جامع در کمیته فنی و شورای عالی	۱۲۷.....
نحوه بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری	۱۲۵.....
فرایند بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران	۱۲۶.....
نحوه بررسی و تصویب طرح جامع شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر	۱۲۷.....
بررسی و تصویب طرح‌های جامع در کمیته فنی و شورای عالی	۱۲۷.....



مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری و ستاد ملی توانمندسازی.....	۱۸۴
شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده.....	۱۸۵
سند توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی.....	۱۸۵
آیین‌نامه نحوه فعالیت ستاد استانی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی.....	۱۸۷
آیین‌نامه اجرایی بند (د) قانون بودجه سال ۱۳۸۶.....	۱۹۱
فصل اول - تعاریف و کلیات.....	۱۹۱
فصل دوم - احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای.....	۱۹۴
فصل سوم - حق بهره‌برداری از زمین (اجاره طویل‌المدت زمین).....	۱۹۵
فصل چهارم - تولید صنعتی ساختمان.....	۱۹۶
فصل پنجم - نوسازی و بهسازی بافت‌های فرسوده شهری.....	۱۹۸
ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به نحوه افراز و تفکیک.....	۲۰۰
باغات و مزارع واقع در محدوده شهری.....	۲۰۰
ضوابط مکانیابی شهرهای جدید- مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۲۵.....	۲۰۱
شرح خدمات طراحی تفکیک اراضی شهری و حق‌الزحمه آن.....	۲۰۳
اهداف و شرح خدمات طراحی تفکیک اراضی شهری.....	۲۰۳
شرح خدمات تفکیک.....	۲۰۴
۱- بررسی‌های اولیه.....	۲۰۴
۲- جمع‌آوری اطلاعات پایه.....	۲۰۴
۳- تجزیه، تحلیل و استنتاج از بررسی‌ها.....	۲۰۵
۴- ارائه طرح.....	۲۰۵
کلیدواژه.....	۲۰۷
منابع و مأخذ.....	۲۱۵

فصل ششم - ساماندهی شهرک‌های غیرمصوب.....	۱۵۶
فصل هفتم - سایر مقررات.....	۱۵۶
قانون ایجاد شهرهای جدید.....	۱۵۷
آیین‌نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید.....	۱۶۰

بخش دهم / ضوابط و مقررات طرح‌های شهرسازی

ضوابط و مقررات طرح‌های شهرسازی.....	۱۶۸
الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی.....	۱۶۸
۱- تعاریف.....	۱۶۸
۲- منطقه‌بندی.....	۱۶۸
۳- ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین تفکیک و احداث ساختمان در هر منطقه (به تفکیک اجزاء هر منطقه).....	۱۶۹
۴- مقررات مشترک (مورد عمل در تمام یا بعضی از مناطق).....	۱۶۹
ضوابط و مقررات اجرائی طرح‌های جمع و هادی.....	۱۷۲
طرح آمایش سرزمین.....	۱۷۳
ضوابط ملی آمایش سرزمین - مصوب مورخه ۱۳۸۳/۰۸/۰۶.....	۱۷۴
طرح کالبدی ملی ایران - مصوب مورخه ۱۳۷۵/۱۲/۲۰.....	۱۸۰
الف - اقدامات اجرایی در حوزه ستاد توانمندسازی استان‌ها.....	۱۸۱
ب - اقدامات اجرایی در حوزه وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور).....	۱۸۲
ج - اقدامات اجرایی در حوزه وزارت مسکن و شهرسازی.....	۱۸۳

تقدیر و تشکر

خداوندگار آفرینش را شاکر و سپاسگزارم که توفیق خاص عنایت فرمود تا بعد از کتاب‌های؛

۱- حقوق، قوانین، مقررات و آیین‌نامه‌های مربوط به شهرسازی کشور

۲- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

سومین کتاب از مجموعه کتاب‌های بدون منابع خاص، برای آزمون ورود به حرفه مهندسان

پایه ۳، رشته شهرسازی نظام مهندسی، توسط دفتر امور مقررات ملی ساختمان با عنوان؛

«اطلاعات تکنیکی انواع طرح‌ها و برنامه‌های شهرسازی ایران از سطح ملی تا محلی»

را به تاریخ ششم خرداد ماه یک‌هزار و سیصد و نود و سه شمسی مصادف با ۲۷

رجب‌المرجب ۱۴۳۵ هجری قمری، همزمان با فرخنده مبعث ختمی مرتب محمد مصطفی

رسول خدا صلی الله علیه و اله، خاتمه داده و به اتمام برسانم.

این توفیق و موفقیت را بدون هیچ‌گونه شک و تردید مدیون و مرهون نام زیبا و پُر برکت

خویش هستم که نیاکان نیک اندیش و والدین خوش فکرم با الهام از آموزه‌های دینی و

ملی، نام پُر افتخار و جاویدان **محمد** را که تا ابد مایه مباحث است برای من انتخاب

کرده‌اند که مصداق عملی نمودن، نخستین قسمت حدیث ارزشمند نام‌گذاری از رسول خدا

محمد مصطفی صلی الله علیه و اله می‌باشد که فرموده‌اند:

مِنْ حَقِّ الْوَلَدِ عَلَى الْوَالِدِ ثَلَاثَةٌ: يُحْسِنُ اسْمَهُ وَ يَعْلَمُهُ الْكِتَابَةَ وَ يَرْوِّجُهُ إِذَا بَلَغَ

حق فرزند بر پدرش سه چیز است:

۱- نام نیکو برای او انتخاب کند.

۲- به او نوشتن بیاموزد.

۳- هنگامی که بالغ شد او را همسر دهد.

لذا ضمن ارج نهادن به حمایت‌های مادی و معنوی همراهان و همگامان و همنوایان زندگیم و با

تقدیر و تشکر از یکایک همکاران گرانسنگ و تلاشگر انتشارات نوآور، به‌ویژه آقایان علیرضا و

محمد رضا نصیرنیا، این کتاب را به تمام پدر و مادرهای بزرگوار ایران و دنیا، و علی‌الخصوص پدر

مهربان و بزرگوارم جناب آقای **کربلایی محمدتقی عظیمی آقداش** و مادر عزیز و زحمت‌کش

سرکار خانم **مرضیه مختاری آقداش** تقدیم می‌نمایم. امیدوارم چون همیشه دعای خیر این عزیزان

بدرقه راهم در ادامه زندگی باشد.

و انشاءالله در سایه عنایات حضرت حق و توجهات ولی‌عصر صاحب‌الزمان مهدی موعود، کتاب

حاضر نیز همانند سایر کتاب‌های مختص آزمون‌های نظام مهندسی، مورد توجه داوطلبان گرامی

و سایر استفاده‌کنندگان عزیز قرار گیرد و از آن بهره‌مند گردند.

سوگندنامه مهندسان

با آگاهی کامل از نقش و تأثیر مهندسی در سازندگی و توسعه پایدار جهان، رفاه و آسایش انسان، حفظ جهان هستی از آلودگی‌های زیست محیطی و تأمین شادی پایدار و دراز مدت خود و دیگران، به عنوان یک مهندس به پروردگار جهان سوگند یاد می‌کنم که:

همواره در سراسر زندگی شغلی، حرفه‌ای و اجتماعی خود به این سوگند وفادار باشم. به انسان، به عنوان یک موجود صاحب خرد و شگفت‌انگیزترین پدیده آفرینش ببانیدیشم، صدیق و واقع بین باشم و به هیچ اقدامی که به انسان و انسانیت آسیب رساند، مبادرت نورزم.

دانش مهندسی و تجربه حرفه‌ای خود را که میراث مشترک بشری است، مغتنم دانم و کوشش کنم تا آن را به روز نگهدارم و در حد توان خود به گنجینه دانش و تجربه‌های سودمند بشری بیفزایم.

ایران زادگاه من است که در آن زاده و پرورده شده‌ام، کوشش خواهم کرد که دین خود را به سرزمینم، مردمانم، نیاکانم، و آیندگان ادا کنم.

در طول زندگی حرفه‌ای خود تلاش کنم تا نقش مؤثری در توسعه پایدار کشورم داشته باشم. در حد توان به دانشگاه که مربی علمی و فنی من است و به کسانی که پس از من در این مکان مقدس پرورش خواهند یافت، خدمت کنم.

سرمایه‌های هستی، چون ماده، انرژی، محیط زیست و نیروی کار را سرمایه‌های تمام بشر بدانم و در حفظ و کاربرد درست و بهسازی آنها کوشش نمایم.

در تمام فعالیت‌های مهندسی خود صداقت، دقت، نظم، عدالت، سرعت عمل، حفظ منابع اجتماع و حقوق دیگران را مراعات کنم و سلامت، ایمنی و آینده نسل‌ها را در نظر داشته و به آنان مهربان، دلسوز و متعهد باشم و همواره سود خویش را در منافع عام جستجو کنم، رشوه خواری و سایر رذایل اخلاقی را طرد و برای زحمات خود ارزش مادی در حد معقول و متعارف طلب کنم.

در تمام کوشش‌های مهندسی خود از دانش روز و آخرین یافته‌های فنی آگاه شوم و آنها را با ابتکار، خلاقیت و نوآوری در طراحی، برنامه‌ریزی و اجرا به کار بندم.

در تمام کوشش‌های مهندسی خود استانداردها را مراعات و تنها در حیطه دانش و توانایی خود کار قبول کنم و تنها مدارکی را امضاء کنم که به آنها احاطه فنی کامل دارم.

در مواردی که منع قانونی و حق مالکیت اختصاصی وجود ندارد، دانش خود را آزادانه و به صورت رایگان منتشر کنم و در اختیار دیگران قرار دهم.

در ادای وظایف حرفه‌ای محول شده، متعهد، مسئولیت پذیر، مشارکت‌پذیر و رازدار باشم. محیطی پر از محبت و صفا و عشق و علاقه به خدمت‌گذاری بی ریا به مردم و وطنم را به وجود آورم و همکاران خود را بدون توجه به ملیت، نژاد، مذهب، جنسیت، سن و عقیده دوست بدارم و ارزش‌های انسانی را در خود و در آنان پرورش دهم.

در کوشش‌های مهندسی خود همیشه فردی متواضع باشم و موفقیت‌های به دست آمده را علاوه بر سعی و کوشش خود مرهون تلاش همکاران و نظام آفرینش بدانم و از آنان قدردانی و سپاس‌گذاری کنم.

در تمام کوشش‌های مهندسی خود جویا و پذیرای نقد و اظهار نظر صادقانه همکاران باشم و از لطمه زدن به حیثیت، شهرت، دارایی یا اشتغال دیگران پرهیز و از اقدامات بد خواهانه برای آنان خوداری کنم.

از کوشش‌های فرهنگی و فعالیت‌های اجتماعی که به منظور توسعه رفاه عمومی انجام می‌گیرد، استقبال و در آنها شرکت کنم.

همکاران خود را به رعایت اصول اخلاق مهندسی و وجدان حرفه‌ای تشویق کنم.

شعار سیزدهمین سال بزرگداشت روز جهانی شهرسازی گفتگوی جهانی، برنامه‌ریزی محلی، شورای شهر متخصص

پیام ریک استفان؛ رئیس ایزوکاپ

روز جهانی شهرسازی از سال ۱۹۴۹ میلادی توسط پروفسور کارلوس ماریا دلاپولرا از دانشگاه بوینس آیرس برای جلب علاقه و توجه عمومی و حرفه‌ای به امر شهرسازی شکل گرفت. هشتم نوامبر یک روز خاص برای توجه به ایده‌آل‌های شهرسازی جامعه است که شهرسازان حرفه‌ای و عموم مردم را گرد هم جمع کرده است. روز جهانی شهرسازی فرصتی برای نگرستن به امر شهرسازی از دیدگاه جهانی را فراهم می‌آورد.

امسال روز جهانی شهرساز از توافق سازمان ملل در دستور کار جدید شهر که توسعه جهانی را برای دو دهه بعد تعیین می‌کند، تبعیت خواهد کرد. جامعه بین‌المللی برنامه‌ریزی منطقه‌ای و شهری چشم به همکاری با جامعه مهندسان شهرساز ایران دارد که ۱۷ هدف توسعه پایدار را درک کند و دستور کار جدید شهر را اجرا کنند. این اهداف و چشم‌اندازها هم الهام‌بخش هستند و هم چالش‌برانگیز، من باور دارم که ما و همکاران بین‌المللی ما قادر به انجام آن خواهیم بود.

بیانیه سیزدهمین سال بزرگداشت روز جهانی شهرسازی

جامعه مهندسان شهرساز ایران بر این باور است که:

نخست: با نگرش موجود به شهر که آن را مجموعه‌ای کالبدی تلقی می‌کند، تغییر یافته و شهر را به عنوان فضایی برای زندگی انسان‌ها تعریف نماید و شهرسازی مبتنی بر مفاهیم توسعه پایدار، رفاه و عدالت اجتماعی، با مشارکت اجتماعی، ارتقای کیفیت زندگی و محیط زیست و ... باز تعریف شود.

دوم: محتوای طرح‌ها به جای تأکید بر مسائل کمی، فنی و مهندسی باید به مسائل اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و محیط زیست توجه بیشتری کند و شهرسازی فرآیندی اجرایی و مشارکتی حاصل از دخالت و همفکری و همکاری همه نیروهای مؤثر در حیات شهر تلقی گردد و از آفرانه بودن طرح‌ها اجتناب شود.

سوم: پایش مستمر طرح‌ها و تداوم برنامه‌ریزی اقدامی ضروری برای طرح‌های توسعه شهری است و بخشنامه اخیر وزارت کشور در خصوص پیوست شماره ۶ قرارداد تیپ ۱۲ در این راستا مفید و قابل تقدیر ارزیابی می‌شود.

چهارم: توجه جدی به کوتاه کردن زمان و نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه شهری در شورای عالی معماری و شهرسازی کشور و جلوگیری از اعمال نظر نمایندگان دستگاه‌های اجرایی در حوزه‌هایی که ارتباطی با مسئولیت آنها ندارد.

پنجم: همزمان با تصویب طرح تفصیلی، تهیه برنامه راهبردی - عملیاتی توسعه شهر و شهرداری در دستور کار شهرداری‌ها قرار گرفته و واحدهای شهرستانی دستگاه‌های دولتی و مؤسسات غیر دولتی مکلف به اجرای مفاد برنامه مذکور شوند. **ششم:** تدوین منشور حقوق شهروندی در حوزه‌های شهرسازی در دستور وزارت کشور قرار گیرد.

هفتم: تهیه سند آمایش سرزمین با تلفیق طرح آمایش و طرح کالبدی ملی به عنوان مهم‌ترین سند بالادستی طرح‌های توسعه شهری در دستور کار دولت قرار گیرد.

هشتم: تسریع در تهیه قانون جامع شهرسازی با مشارکت متخصصان با توجه به سپری شدن زمان پیش‌بینی شده برای تهیه آن.

نهم: با توجه به نتایج سرشماری‌های رسمی و سکونت بیش از سه چهارم جمعیت کشور در نقاط شهری مجدداً درخواست می‌شود روز جهانی شهرسازی در تقویم کشور منعکس شود.

ستاد بزرگداشت روز جهانی شهرسازی در ایران - ۱۹ آبان ماه ۱۳۹۵ خورشیدی

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب سال ۱۳۴۸ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۵۰، برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر نوآور است. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از مطالب، اشکال، نمودارها، جداول و تصاویر این کتاب، در دیگر کتب، مجلات، نشریات، سایت‌ها و موارد دیگر، و نیز هر گونه بهره‌برداری از مطالب این کتاب تحت هر عنوانی از قبیل چاپ، فتوکپی، اسکن، تایپ از آن، تهیه فایل پی‌دی‌اف و عکس‌برداری از کتاب، و همچنین هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، الکترونیکی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، فیلم، فایل صوتی یا تصویری و غیره بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع و غیرقانونی بوده و شرعاً نیز حرام است، و متخلفین تحت پیگرد قانونی و قضایی قرار می‌گیرند.

با توجه به اینکه هیچ کتابی از کتب نشر نوآور به صورت فایل ورد یا پی‌دی‌اف و موارد این‌چنین، توسط این انتشارات در هیچ سایت اینترنتی ارائه نشده است، لذا در صورتی که هر سایتی اقدام به تایپ، اسکن و یا موارد مشابه نماید و کل یا قسمتی از متن کتب نشر نوآور را در سایت خود قرار داده و یا اقدام به فروش آن نماید، توسط کارشناسان امور اینترنتی این انتشارات، که مسئولیت اداره سایت را به عهده دارند و به طور روزانه به بررسی محتوای سایت‌ها می‌پردازند، بررسی و در صورت مشخص شدن هرگونه تخلف، ضمن اینکه این کار از نظر قانونی غیر مجاز و از نظر شرعی نیز حرام می‌باشد، وکیل قانونی انتشارات از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، پلیس فتا (پلیس رسیدگی به جرایم رایانه‌ای و اینترنتی) و نیز سایر مراجع قانونی، اقدام مقتضی به عمل آورده، و طی انجام مراحل قانونی و اقدامات قضایی، خاطیان را مورد پیگرد قانونی و قضایی قرار داده و کلیه خسارات وارده به این انتشارات و مؤلف از متخلفان اخذ خواهد شد.

همچنین در صورتی که هر یک از کتابفروشی‌ها، اقدام به تهیه کپی، جزوه، چاپ دیجیتال، چاپ ریسو، آفست از کتب انتشارات نوآور نموده و اقدام به فروش آن نمایند، ضمن اطلاع‌رسانی تخلفات کتابفروشی مزبور به سایر همکاران و مؤذنین محترم، از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اتحادیه ناشران، و انجمن ناشران دانشگاهی و نیز مراجع قانونی و قضایی اقدام به استیفای حقوق خود از متخلف می‌نماید.

خرید، فروش، تهیه، استفاده و مطالعه از روی نسخه غیراصل کتاب، از نظر قانونی غیرمجاز، و شرعاً نیز حرام است.

انتشارات نوآور از خوانندگان گرامی خود درخواست دارد که در صورت مشاهده هر گونه تخلف از قبیل موارد فوق، مراتب را یا از طریق تلفن‌های انتشارات نوآور به شماره‌های ۰۲۱۶۶۴۸۴۱۹۱-۲ و ۰۹۱۳۲۰۷۶۷۴۸ یا از طریق ایمیل انتشارات به آدرس info@noavarpub.com و یا از طریق منوی تماس با ما در سایت www.noavarpub.com به این انتشارات ابلاغ نمایند، تا از تصبیح حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود خوانندگان محترم جلوگیری به عمل آید، و در راستای انجام این امر مهم، به عنوان تشکر و قدردانی، از کتب انتشارات نوآور نیز هدیه دریافت نمایند.

بخش اول

تعاریف و مفاهیم

تعاريف و اصطلاحات

اراضی بایر شهری

- ◆ زمین‌هایی که سابقه عمران و احیاء داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته و یا نداشته‌باشد.
- ◆ اراضی بایر شهری، به زمین‌هایی اطلاق می‌گردد که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات درآمده بدون در نظر گرفتن مالکیت آن.
- ◆ زمین‌هایی که مالک دارد ولی مستحذات ندارد. مالک آن را برای مدتی نامحدود و نامعلوم رها کرده‌است و در آن کار نمی‌کند.^۱
- ◆ زمین‌هایی که سابقه احیا دارد ولی به علت اعراض یا عدم بهره‌برداری بدون عذر موجه به مدت ۵ سال متوالی متروک مانده‌باشد.

اراضی دایر شهری

- ◆ اراضی دایر شهری، به زمین‌هایی گفته می‌شود که آنها را آباد و احیا نموده‌اند و در حال حاضر اراضی دایر مشمول قانون زمین شهری فقط اراضی کشاورزی محصور و غیرمحصور می‌باشند.^۲
- ◆ زمین‌هایی که احیاء شده و مستمراً مورد بهره‌برداری می‌باشند.
- ◆ اراضی آباد (غیر موات) را گویند و شامل زمین‌های آیش هم می‌شود.

اراضی متروکه

- اراضی متروکه بر خلاف اراضی موات، سابقه مالکیت مسلم دارند و فعلاً در آن کشت و زرع و مستحذات دیده نمی‌شود و محرز است که مالک آن اعراض کرده‌است.^۳

۱. بایر ممکن است مالک معلوم نداشته‌باشد ولی محرز است که سابقه مالکیت داشته‌است و اعراض مالک هم محرز نشده‌است.

۲. اراضی آباد و آیش در برابر بایر، اراضی موات و متروکه، زمین‌هایی که آباد و احیا شده‌اند.

۳. اراضی متروکه با زمین بایر دارای مالک و نیز با زمین آیش فرق دارد زیرا تنها مورد اعراض واقع شده‌اند.



اراضی مخروبه

اراضی بایر بلا مالک که اعراض آنها احراز شده باشد و جزو اراضی مباحثه بوده و در حکم موات است.

اراضی مستحدث

زمین‌هایی که در نتیجه پایین رفتن سطح آب یا هر نوع جریان آب در کرانه‌های دریا، دریاچه و جزیره، و یا در نتیجه پایین رفتن آب یا خشک شدن تالاب‌ها، ظاهر یا ایجاد می‌شوند.

اراضی مسکونی

فضاهایی را که جهت سکونت منظور شوند اراضی مسکونی یا سکونت‌گویی. سرانه این اراضی در ایران حدود ۴۰ تا ۵۰ مترمربع است.

اراضی مفروزی

در اصطلاحات ثبتی اراضی مملوک ده را گویند که در مالکیت خصوصی اشخاص بوده و این واژه در مقابل اراضی مشاعی ده استفاده می‌شود.

اراضی موات

♦ اراضی موات، به زمین‌هایی گفته می‌شود که سابقه عمران و احیا نداشته باشند.
♦ زمین‌هایی غیرآبادی که سابقه احیا و بهره‌برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده‌اند.

افراز

♦ تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نحوی که حصه هر کدام مشخص و معین باشد و از حالت اشاعه و شریک خارج گردد.
♦ تقسیم مال مشاع توسط ادارات ثبت یا دادگاه‌ها.^۱
♦ تقسیم مال منقول و یا غیرمنقول، خواه به تراضی باشد یا به حکم دادگاه.
♦ مجزا نمودن سهم هر یک از شرکای املاک مشاع.

آرم‌سازی ترافیک

برنامه‌های آرم‌سازی ترافیک معمولاً در سه جنبه کلی آموزش، اعمال قوانین و مهندسی انجام می‌شود. این برنامه‌ها اغلب در برگیرنده اقدامات انجام شده برای آموزش عمومی، افزایش اعمال قوانین در نواحی مشکل‌ساز و همچنین پیاده‌سازی برنامه‌های آرم‌سازی ترافیک هستند.

۱. برای انجام افراز باید جریان ثبت ملک مورد درخواست به اتمام رسیده باشد، لیکن نیازی نیست که در دفتر املاک نیز به ثبت رسیده باشد و یا سند مالکیت آن صادر شده باشد.

آماده‌سازی زمین

آماده‌سازی زمین، مجموعه‌ای از فعالیت‌های هماهنگ و ضروری است که برای امکان بهره‌برداری از اراضی، جهت احداث واحدهای مسکونی و تأسیسات وابسته به آنها و رفع نیازمندی‌های عمومی صورت می‌گیرد و عمدتاً برحسب ضرورت، شامل تسطیح زمین، ایجاد شبکه‌های عبور و مرور، شبکه‌های آبرسانی، فاضلاب، برق، گاز و مخابرات می‌باشد.

باززنده‌سازی

در باززنده‌سازی یا احیای بافت‌های شهری، تجدید حیات اجتماعی به نسبت تجدید بنا، اهمیت دارد. باززنده‌سازی پیچیده‌ترین سیاست نوسازی است، زیرا تقویت و توانبخشی فعالیت‌ها و روابط اجتماعی امری پیچیده است و اصولاً از میان برداشتن عناصر مزاحم و محو عوامل مخرب در میان بافت‌های شهری، به دشواری انجام می‌پذیرد.^۱ شکل مثبت توانبخشی این است که افراد، مالکیت خود را بر خانه و مغاره حفظ کرده، ملک خویش را مرمت و بهسازی کنند. این کار به کمک و حمایت دولت و ایجاد انگیزه برای بهسازی، نیاز مبرم دارد، گاهی از طریق اجارهای قانونی نیز می‌توان این سیاست را اجرا کرد. بر خلاف طرح‌های بهسازی و حفاظت و مرمت که جنبه‌های تکنیکی و فنی دارند، طرح‌های توانبخشی دارای جنبه اجتماعی، اقتصادی و حقوقی هستند و به مدیریت کارآمد و هوشیار نیازمندند.

بازسازی

♦ بازسازی، به معنی تخریب و از نو ساختن ابنیه یا بافت‌های شهری است که شامل محله‌های مخروبه، زاغه‌ها و محوطه‌های آلودگی درون یا حاشیه شهرها می‌شود.

♦ بازسازی، جانشین کردن نظام یافته‌ی عناصر جدید به جای عناصر قدیمی با هدف انطباق با شرایط جدید و ارضای نیازهای شهروندان است.

۱. نتایج حاصله از مشارکت شهروندان در باززنده‌سازی عبارتند از:

- الف- **تغییر نقش سازنده**، در این زمینه مالک زمین یا ملک با به کارگیری سرمایه عمومی، اقدام به نوسازی یا بهسازی می‌کند تا جامعه نیز سود برده‌باشد.
- ب- **تجهیز زمین‌های شهری**، با مشارکت شهروندان از طریق عرضه کردن زمین معوض برای بناهای مخروبه و گسترش املاک عمومی، می‌توان زمین‌های شهری را تجهیز کرد.
- ج- **ایجاد تعاونی‌های نوسازی**، تعاونی‌های نوسازی می‌توانند با تصاحب زمین‌های سهل‌الوصول به صورت تجمیع، ذخیره اراضی را برای تولید مسکن یا تسهیلات عمومی افزایش دهند.
- د- **ساماندهی زمین‌های معوض یا یکپارچه کردن و تجمیع بلوک‌های فرسوده**، با بهره‌گیری از امکانات مشارکتی شهروندان.



بازیافت زمین شهری

برای به دست آوردن زمین در درون بافت‌های شهری و ایجاد کاربری‌های تجاری یا مسکونی با کیفیت بهتر در آنها، یا برای احداث پارک و مراکز فرهنگی و اجتماعی جدید، بافت‌های مخروبه درون شهرها، نواحی صنعتی، کاراژها، ایستگاه‌های راه‌آهن و فرودگاه‌های قدیمی، شناسایی و تخریب می‌شوند و از نو ساخته می‌شوند، که اصطلاحاً به آن بازیافت زمین شهری گفته می‌شود.^۱

برزن

کوی، محله، کوچه و همچنین قسمتی از شهر و شهرداری که به امور یک محله رسیدگی می‌کند.

برنامه‌ریزی شهری

◆ برنامه‌ریزی شهری عبارت است از تأمین رفاه و آسایش شهرنشینان از طریق ایجاد محیطی بهتر، مساعدتر، سالم‌تر، آسان‌تر، مؤثرتر، و دلپذیرتر.
◆ برنامه‌ریزی شهری یک فعالیت زنده و پویا است و علت پویایی آن، این است که شهر مانند یک موجود زنده است و به مانند یک سیستم عمل می‌نماید که طیف وسیعی از فعالیت‌ها (تمام زندگی شهری)، عملکردهای شهری را پوشش می‌دهد.^۲

بلوک شهری

بلوک شهری، یک واحد ساخت و ساز شهری کوچک و یا قطعه‌بندی زمین که بین چند گذر محصور شده قرار دارد.

پلاک ثبتی

◆ واژه پلاک ثبتی به مجموع شماره‌هایی گفته می‌شود که در تقسیمات ثبتی، قطعات اصلی، فرعی و مورد نظر را مشخص می‌نمایند.

۱. اجرای این طرح‌ها در نواحی صنعتی که ملو از کاربری‌های مزاحم هستند به نتایجی بسیار موفق و مطلوب می‌انجامد و سلامت محیط و غنای فضاهای شهری را افزایش می‌دهد. لیکن در محله‌های مسکونی، به ویژه در بافت‌های کهن، نتایج اجتماعی و روانی خاصی را پدید می‌آورد که اصطلاحاً شهرسازی تعویضی خوانده می‌شود.

۲. برنامه‌ریزی شهری به دنبال مشکلات نشأت گرفته از انقلاب صنعتی مطرح گردید؛ هر چند پیشینه برنامه‌ریزی برای شهر به گذشته‌های بسیار دورتر و شکل‌گیری نخستین تمدن‌های بشری در هند، میان‌رودان و مصر بر می‌گردد. هدف برنامه‌ریزی شهری توسعه شهر و منطقه است. در ابتدا حل مشکلات صنعتی شدن - همچون کمبود مسکن و بهداشت محیط - در مداخلات کالبدی دیده می‌شد؛ اما از اواسط دهه ۱۹۶۰ میلادی و با بروز ناکارآمدی این‌گونه مداخلات، برنامه‌ریزی به سوی مسایل اقتصادی و اجتماعی روی آورد و مباحث عدالت و دموکراسی و جلب مشارکت مردم در فرآیند برنامه‌ریزی مطرح گشت. ابزارهای کالبدی برنامه‌ریزی شهری عبارتند از شبکه معابر، کاربری اراضی، تراکم، محدوده‌ها و حریم‌ها.