



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

بیت‌ال

۸۸/۱۲/۲۶

۱۶۰/۱۴۰۱/۱۹۴۲۰

تاریخ

شماره

پیوست

جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف

شهردار محترم تهران

سلام علیکم

بازگشت به نامه به شماره ۸۸۱۰/۲۰۵۶۷۱ به تاریخ ۸۸/۳/۱۶ جنابعالی درخصوص بررسی لایحه «توسعه فضاهای زیرسطحی در شهر تهران» که به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۳۹۶۵ به تاریخ ۸۸/۳/۱۶ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در یکصد و نود و نهمین جلسه رسمی - علنی شورای اسلامی شهر تهران که به صورت فوق‌العاده در تاریخ یکشنبه بیست و چهارم خردادماه سال ۱۳۸۸ منعقد شد اعلام وصول شده است. لذا طی نامه به شماره ۱۶۰/۳۹۶۵ به تاریخ ۸۸/۳/۲۵ جهت بررسی به کمیسیون توسعه و عمران شهری به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع و پس از وصول گزارش نهایی آن کمیسیون به شماره ۱۶۰/۱۸۰۱۷ به تاریخ ۸۸/۱۲/۲ بررسی لایحه مزبور در ردیف چهارم دستور دویست و شصت و ششمین جلسه علنی - فوق‌العاده شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۱۸۸۶۱ به تاریخ ۸۸/۱۲/۱۶ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور یازده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز سه‌شنبه هجدهم اسفندماه سال ۱۳۸۸ در محل تالار شورا و به صورت رسمی منعقد شد مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون توسعه و عمران شهری به عنوان کمیسیون اصلی و مذاکرات انجام شده، کفایت مذاکرات اعلام و با لحاظ موارد اصلاحی و پیشنهادی در متن در خصوص مفاد آن مشتمل بر سه ماده و پیوست آن اخذ رأی انجام شد که به اتفاق آرای موافق (یازده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری (یازده نفر) به تصویب رسید.

به پیوست متن مصوبه مزبور را جهت آگاهی و اقدام ایفاد و ابلاغ می‌نماید.

بدیهی است وفق ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات قانونی بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دو هفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم الاجرا خواهد بود. / ۱۷۱/۲۸۱۳ م

با احترام

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت:

- ۱- رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران.
- ۲- روسای محترم کمیسیون‌های اصلی شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و رویت دیگر اعضای محترم آن کمیسیون‌ها.
- ۳- استاندار محترم تهران جهت استحضار.
- ۴- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.
- ۵- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار.
- ۶- اداره فن‌آوری اطلاعات شورای اسلامی شهر تهران جهت درج در پایگاه اینترنتی شورا.
- ۷- دفتر هیئت رئیسه و مصوبات (۱۷۱).

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت، جنب شهرداری تهران، تلفن: ۵۵۸۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی: ۱۱۳۶۵/۴۳۸۹



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ  
شماره  
پیوست

## متن مصوبه

" مجوز توسعه فضاهای زیر سطحی در شهر تهران "

«مشمول بر سه ماده و پیوست آن»

مصوب دویست و شصت و ششمین جلسه رسمی - علنی - فوق العاده

شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم)

به تاریخ سه شنبه هجدهم اسفند ماه

سال ۱۳۸۸

( ۸۸/۳/۲۶۶/۴ )

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی [WWW.Shora-tehran.ir](http://WWW.Shora-tehran.ir)

قابل دسترسی است.



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ  
شماره  
پیوست

## ماده یکم (۱) :

### تعاریف:

**اصطلاحات به کار رفته در این مصوبه به شرح ذیل است :**

#### الف - فضای زیر سطحی شهر:

کلیه ابنیه و تأسیسات واقع در محدوده قانونی شهر و حریم آن که در سطوح و لایه های زیر تراز سطح زمین با عملکرد ها و فعالیت های متنوع احداث شده و ارتباط فیزیکی میان حداقل دو عنصر یا فضای شهری را برقرار می نمایند و به صورت عمومی مورد استفاده قرار گرفته و حیات مدنی در آنها جریان دارد.

#### ب - حیات زیر سطحی :

بخشی از تحقق حیات اجتماعی - مدنی که در راستای پاسخگویی به نیازهای خدماتی شهروندان ، فعالیت ، تحرک اجتماعی و فرهنگی ، سرزندگی ، پویایی و تعاملات انسانی در فضای زیر سطحی را امکان پذیر می نماید و به مفهوم استفاده منظم ، مرتب و دایمی از امکانات و تأسیسات احداثی در زیر زمین و دربردارنده کیفیت های زیبا شناختی و زیست محیطی شهری می باشد.

#### ج - فعالیت های زیر سطحی:

به طور عمده فعالیت ها و عملکردهایی به شرح زیر را شامل می شوند:

- ۱ - حمل و نقل و شبکه ارتباطی نظیر زیرگذرهای سواره و تونل ها ، شبکه و ایستگاه های مترو و مجتمع های ایستگاهی ، پارکینگ ، مسیرهای حرکت پیاده و عناصر ارتباطی مرتبط با آنها
- ۲ - فعالیت های خدماتی - رفاهی
- ۳ - فعالیت های اداری - انتظامی
- ۴ - زیر ساخت ها و تأسیسات شهری نظیر پست های برق ، ایستگاه های تقویت فشار آب ، تصفیه خانه های فاضلاب ، ایستگاه های کاهش فشار گاز شهری ، مراکز مخابراتی ، ابنیه فنی مورد نیاز
- ۵ - سایر فعالیت ها متناسب با موقعیت و ویژگی های فضایی - کالبدی خاص با رعایت طرح های شهری

#### د - طرح های توسعه فضای زیر سطحی :

طرح هایی هستند که با بررسی ویژگی های سطوح ، عملکرد ها ، ارتباطات و سایر امکانات فضاهای روی سطح و سنجش ظرفیت های توسعه فضاهای زیر سطحی ، راه حل ها و اقدامات لازم و مورد نیاز جهت توسعه حیات زیر سطحی و شکل دهی موزون به فضاهای مرتبط توسط



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهرستان

تاریخ

شماره

پیوست

شهرداری و سایر دستگاه های ذی مدخل در مدیریت محدوده قانونی شهر و حریم آن تهیه و جهت بررسی و تصویب به مراجع ذیربط (شورای اسلامی شهر، کمیسیون ماده پنج، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) ارائه می شود.

### ماده دوم (۲):

اهداف اجرای توسعه حیات زیر سطحی به شرح ذیل می باشد.

الف - بهبود شرایط حمل و نقل و ترافیک

ب - کاهش آلودگی هوا

ج - کاهش تراکم ساختمانی

د - کمک به رفع کمبود فضاهای باز شهری، فضاهای سبز و تفریحی و خدماتی

هـ - ارتقاء کیفیت محیط زیست

و - تحقق سرزندگی و تنوع عملکردی در شهر

ز - افزایش کارایی فضاهای شهری با تمرکز فعالیت های عمومی

ح - بهره وری و استفاده بهینه از زمین و منابع

ط - تقویت دفاع غیر عامل شهری

### ماده سوم (۳):

ضوابط توسعه فضای زیر سطحی به شرح ذیل می باشد:

الف - کلیه وظایف و اختیارات احصا شده برای شهرداری تهران در قانون به کلیه فضاهای عمومی زیر سطحی نیز تسری می یابد.

ب - هرگونه توسعه فضاهای زیر سطحی باید ضمن پیروی از چارچوب و ضوابط طرح های بالادست بویژه طرح جامع و طرحهای تفصیلی مناطق شهر تهران، از ظرفیت ها و پیش بینی های مندرج در این طرح ها استفاده حداکثری بعمل آورد.

ج - شهرداری تهران موظف است طرح های جامع و تفصیلی و نیز طرح های موضعی و موضوعی شهر تهران را با دیدگاه قابلیت های توسعه در زیر سطح عملیاتی و اجرایی نموده و



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

مارخ

شماره

پیوست

۱۴۰۱

متناسب با رویکردهای سه گانه مندرج در طرح توجیهی پیوست این مصوبه ، نقاط مستعد جهت توسعه فضاهای زیر سطحی را با بهره گیری از روش ها و مبانی طرح مطالعاتی استفاده از فضاهای زیر سطحی و مدل امکان سنجی ارائه شده در این طرح مشخص نماید.

۵ - شهرداری تهران با هدف کاهش بار مالی متصور برای اینگونه توسعه و به منظور ترغیب شهروندان ، سرمایه گذاران و دست اندرکاران امر مدیریت و توسعه شهر و تخصیص و تبدیل سطوح زیرزمین به عرصه های عمومی و شهری ، با عنایت به محدودیت ها و ابهامات حقوقی موجود برای توسعه فضاهای زیر سطحی و ضرورت تبیین و تدوین رژیم حقوقی این فضاها، موظف است نسبت به تعیین روش های تملک در سطوح و در عمق و حق استفاده از زمین در زیر سطح ، با تعریف و تدقیق حقوق مالکانه عرصه های خصوصی ، عمومی و دولتی ، اقدام نموده و پیشنهادات لازم در این خصوص را تهیه و پی گیری های لازم جهت طی مراحل قانونی تصویب و در مراجع ذیربط به انجام برساند بدیهی است در توسعه فضاهای زیر سطحی اخذ مجوزهای لازم از مراجع ذیصلاح و همچنین رعایت حرایم سازه های اجرا شده و یا در دست احداث شبکه خطوط مترو تهران به منظور حفظ و حراست آن ها الزامی بوده و اجرای هرگونه طرحی در محدوده خطوط مترو باید با هماهنگی آن شبکه انجام پذیرد. م/ ۲۸۱۳



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف  
شهردار محترم تهران

سلام علیکم

پیرو مصوبه « مجوز توسعه فضاهای زیرسطحی در شهر تهران » - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۴۰۱/۱۹۴۲۰ به تاریخ ۸۸/۱۲/۲۶ - نظر به این که در بند د (در پایان مصوبه) عبارت « رعایت جرائم سازه ها » دارای اشتباه تایپی می باشد لذا به عبارت « رعایت حرائم سازه ها » تصحیح می گردد. م/ ۱-۲۸۱۳

با احترام

مهدی چمران  
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

۱۹/۸/۱۶

رونوشت :

- روسای محترم کمیسیون های اصلی شورا جهت استحضار و رویت سایر اعضای محترم آن کمیسیون ها .
- اداره فن آوری اطلاعات شورا جهت درج در پایگاه اینترنتی شورا به عنوان اصلاحیه مصوبه مزبور.
- دفتر هیئت رئیسه و مصوبات (۱۷۱)ل.



" آتی "

جناب آقای مهندس جعفران  
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

با صلوات بر محمد و آل محمد احتراماً بازگشت به رونوشت نامه شماره ۱۶۰/۱۴۰۱/۱۹۴۲۰ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ منضم به مصوبه « توسعه فضاهای زیرسطحی در شهر تهران » که در مورخ ۱۳۸۹/۱/۱۷ به این فرمانداری واصل گردید به استناد نامه شماره ۴۳۸۶ مورخ ۱۳۸۹/۱/۱۷ مدیرکل محترم دفتر امور حقوقی وزارت کشور به استحضار میرساند مصوبه دارای مغایرت‌های قانونی به شرح ذیل می‌باشد.

۱- عنوان مصوبه با متن آن هماهنگی و مطابقت ندارد. چرا که عنوان مصوبه ( مجوز توسعه فضاهای زیرسطحی در شهر تهران ) این تصور را به ذهن متبادر می‌سازد که براساس مصوبه مزبور به شهرداری مجوز توسعه فضاهای زیر سطحی در شهر تهران داده شده است در حالی که با نگاهی به محتوی مصوبه به ویژه بند (د) ماده ۳ به خوبی مشخص می‌شود که به لحاظ ابهامات و محدودیت‌های موجود در خصوص رژیم حقوقی ساخت و ساز در سطوح زیرسطحی ضرورت دارد مطالعات لازم انجام و پیشنهادات لازم برای مقررات اینگونه ساخت و سازها به مراجع ذیصلاح ارایه شود و سپس براساس مصوبات موصوف مجوز ساخت و ساز زیر سطحی به اشخاص داده شود. لذا مصوبه از این نظر واجد ابهام است و باید بطور صریح در آن به این نکته که صدور مجوز ساخت و ساز زیر سطحی پس از تصویب مقررات ذیربط در مراجع ذیصلاح ممکن است اشاره شود.

۲- بند الف ماده ۳ خارج از حدود وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر و دخالت در صلاحیت مقنن است لذا مغایر با ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن است.

پایگاه اطلاع رسانی  
www.tehran.gov.ir  
۸۸۷۵۰۲۳۸  
تلفن: ۸۸۷۵۵۹۹۵۱  
نمابر: ۸۸۷۵۵۹۹۵۲

مدیران شهید مطهری - نمایان مجرمانه - نبش گورچه چهارم - فرمانداری تهران

۳- طرح توجیهی مندرج در بند ج ماده ۳ ضمیمه نمی باشد لذا امکان اعلام نظر در مورد بند موصوف میسر نیست.

۴- بند (د) ماده ۳ مصوبه از آن جهت که اطلاق آن موجب تحدید حقوق مالکانه اشخاص خصوص و دولتی و عمومی غیر دولتی غیر شهرداری می شود مفایر حقوق مکتسبه آنها مطابق قانون مدنی ( ماده ۳۸ ) می باشد.

۵- مجموعه مواد مصوبه به سیاق عبارات تنظیمی جزو مقررات، ضوابط، آیین نامه های شهرداری محسوب می شود که به موجب ماده ۲ قانون تاسیس شورای عالی شهرداری و معماری مصوب ۱۳۵۱ با اصلاحیه های بعدی تصویب آن در صلاحیت شورای عالی شهرداری و معماری است لذا دخالت شورای اسلامی شهر تهران در تصویب اینگونه مقررات خروج از حدود وظایف و اختیارات آن شورا مندرج در ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن محسوب و مفایر ماده ۲ قانون تاسیس شورای عالی شهرداری و معماری می باشد.

لذا خواهشمند است دستور فرمائید در اجرای ماده (۸۰) قانون شورا اقدام و از نتیجه این

فرمانداری را آگاه نمایند. F/1/17

حسین طایلی  
معاون استاندار و فرماندار تهران

روايت: - جناب آقای دکتر تمدن استاندار محترم تهران به پیوست مصوبه و سوابق جهت استحضار.  
- جناب آقای مهندس ارشاد منشی معاون محترم هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور به پیوست مصوبه و سوابق جهت استحضار.  
- جناب آقای دکتر قالیباف شهردار محترم تهران جهت استحضار.  
✓ جناب آقای میرمحمدی معاون محترم امور فنی و عمرانی فرمانداری تهران.

پایگاه اطلاع رسانی  
www.tehran.gov.ir  
۸۸۷۵۰۳۳۸  
تلفن: ۸۸۷۵۹۹۵۱  
نمابر: ۸۸۷۵۹۹۵۶

دفتران: شهردار - فرماندار - استاندار - استاندار تهران - استاندار تهران - استاندار تهران



بسمه تعالی

شماره: ۳/۲۵۵۹  
تاریخ: ۸۹/۰۴/۳۱  
پوست: - دفتر تصویب

لینو/شماره مسلسل  
۸۹۱۵۱۲

چنان  
۱۱/۵/۱۲  
- ردی می هم که بدینوسیله را  
۱۱/۵/۱۲ "آفی"

جناب آقای مهندس ارشاد منش  
معاون محترم هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور و دبیر هیات مرکزی حل اختلاف  
ورسیدگی به شکایات شوراهای اسلامی کشور

سلام علیکم

باملوات بر ممر و آل ممر احتراماً به استحضار می‌رساند فرمانداری مستند به ماده (۷۱) قانون  
شورا، ماده (۲) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری، ابهامات و محدودیت‌های  
موجود در خصوص رژیم حقوق ساخت و ساز در سطوح زیرسطحی و .... مصوبه شورای اسلامی  
شهر تهران تحت عنوان «توسعه فضاهای زیرسطحی در شهر تهران» را مغایر قانون تشخیص  
داد، لذا خواهشمند است با توجه به این که شورا در اصلاحیه مصوبه نظرات قانونی فرمانداری را  
تأمین ننموده‌اند، دستور فرمائید با لحاظ گردش کار مصوبه به شرح ذیل، موضوع در دستور کار  
هیات مرکزی حل اختلاف قرار گیرد و نتیجه امر به ابلاغ شود.

گردش کار به همراه کلیه سوابق (هجده برگ)

- ۱- نامه شماره ۱۶۰/۱۴۰۱/۱۹۴۲۰ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۶ رییس شورای اسلامی شهر  
تهران به همراه مصوبه (تصاویر پیوست)
- ۲- نامه شماره ۱/۱۵۶۳۵ مورخ ۱۳۸۹/۱/۱۷ فرمانداری در نظرخواهی از مدیرکل محترم  
دفتر امور حقوقی وزارت کشور (تصویر پیوست)

پایگاه اطلاع رسانی  
www.tehran.gov.ir  
تلفن: ۸۸۷۵۰۳۳۸  
۸۸۷۵۹۹۵۱  
لحاضر: ۸۸۷۵۹۹۵۲

فیبان شهید مطهری، فیبان میرعماد، نبش کوچه چهارم، فرمانداری تهران



بسمه تعالی

شماره: .....  
تاریخ: .....  
پیوست: .....

۳- نامه شماره ۴۳۸۶ مورخ ۱۳۸۹/۱/۱۷ مدیرکل محترم دفتر امور حقوقی وزارت کشور

در مخالفت با مصوبه (تصاویر پیوست)

۴- نامه شماره ۱/۱۵۶۹۶ مورخ ۱۳۸۹/۱/۱۸ فرمانداری در اعمال ماده (۸۰) قانون شورا

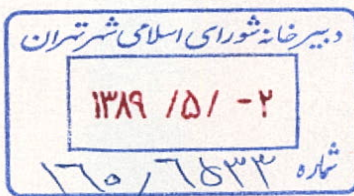
(تصاویر پیوست)

۵- نامه شماره ۱۶۰/۱۴۴۳/۶۳۰۰ مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۸ رییس شورای اسلامی شهر تهران

به همراه اصلاحیه مصوبه که در آن نقطه نظرات قانونی فرمانداری تامین نشده اند.

محسن نایبی  
فرمانداری تهران

رونوشت: - جناب آقای مهندس چمران رییس محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و دستور به اقدام.



شماره ۱۶۵ / ۶۵۳۳

پایگاه اطلاع رسانی  
www.tehran.gov.ir  
تلفن: ۸۸۷۵۰۲۳۸  
۸۸۷۵۶۹۵۱  
۸۸۷۵۶۹۵۲

فیاضان شهید مطهری، فیاضان میرعماد، نبش توپه چهارم، فرمانداری تهران

بسمه تعالی

مصوبه هیأت مرکزی حل اختلاف و رسیدگی  
به شکایات شوراهای اسلامی کشوری

مرجع رسیدگی کننده: هیأت مرکزی حل اختلاف و رسیدگی به شکایات شوراهای اسلامی  
کشوری

شماره اعتراض: ۳/۲۵۵۹

شماره جلسه: ۷۵ تاریخ جلسه: ۸۹/۶/۲

نام و نام خانوادگی شاکی/لایحه و یا دستگاه معترض: فرمانداری تهران

طرف اعتراض: شورای اسلامی شهر تهران

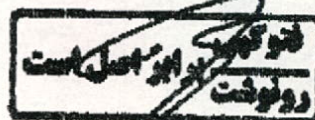
موضوع اعتراض و خواسته: ابطال مصوبه دویست و شصت و ششمین جلسه شورای اسلامی شهر  
تهران با موضوع "مجوز توسعه فضاهای زیر سطحی در شهر تهران"

گواهیکننده:

شاکی اعتراضی به طرفیت شورای اسلامی شهر تهران و به خواسته فوق الذکر، مستند به ماده ۸۰  
اصلاحیه سال ۸۶ قانون شوراهای اسلامی شهرها و روستاها، هیأت مرکزی حل اختلاف و رسیدگی به شکایات شوراهای  
اسلامی کشوری نمود که هیأت مذکور با بررسی اعتراض مطروحه و جوابیه شورای اسلامی شهر  
تهران، ختم رسیدگی را اعلام و به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی نمود:



مصوبه هیأت مرکزی حل اختلاف



"درخصوص اعتراض فرمانداری شهر تهران به طرفیت شورای اسلامی شهر تهران و به خواسته فوق  
الذکر، اعضای هیأت مرکزی حل اختلاف و رسیدگی به شکایات شوراهای اسلامی کشوری پس از  
رأیت بررسی و مذاکره در مصوبه معترضی عنه، اذله مورد استناد فرمانداری تهران و همچنین رأیت  
جوابیه شورای اسلامی شهر تهران به اتفاق آراء مقرر نمودند تا بند "ج" ماده سوم مصوبه دویست و  
شصت و ششمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ ۸۸/۱۲/۱۸ مورد بازنگری و اصلاح قرار  
گیرد به نحوی که طی اصلاحات انجام گرفته کلیه اقدامات عملیاتی و اجرایی در خصوص توسعه

۱۹ مصوب شهر تهران به انجام رسد.

|                                                        |                      |                          |      |                                |                                   |                                         |           |                               |                          |                           |
|--------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| نام و نام خانوادگی و امضای اعضای هیأت مرکزی حل اختلافی | معاون اول رئیس جمهور | رئیس شورای عالی نظام داد | کتاب | معاون مسئول امور حقوقی و قانون | معاون رئیس هیأت حل اختلاف کل کشور | معاون قضایی و امور حقوقی هیأت حل اختلاف | رئیس هیأت | نایب رئیس شورای عالی نظام داد | نایب شورای عالی نظام داد | نایب هیأت مرکزی حل اختلاف |
|--------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------|------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|

