

لایحه «تعیین مأموریت‌ها و حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق»

به منظور تقویت نقش حوزه‌های شهرسازی و معماری مناطق در کیفیت بخشی به فضاهای شهری و همچنین شفاف سازی و نظام‌مندی کلیه امور و اقدامات مرتبط با صدور پروانه و گواهی و یا هدف به حداقل رساندن دخالت و اعمال سلیقه شخصی در فرآیند صدور مجوز، ترکیب اعضا و حدود اختیارات و مأموریت‌های شوراهای معماری و شهرسازی مناطق، به شرح مواد ذیل تعیین می‌گردد:

ماده یکم - اهداف و مأموریت‌های شورای معماری:

- ۱- انعطاف بخشی و کیفیت بخشی به اجرای طرح تفصیلی
- ۲- نظارت و تعیین تکلیف موارد نیازمند تصمیم‌گیری در چارچوب ضوابط طرح تفصیلی
- ۳- بررسی راهکارها و هدایت امور شهرسازی و معماری منطقه در جهت ارتقاء کیفیت محیط
- ۴- تسهیل امور و تصمیم‌گیری برای صدور پروانه و یا گواهی عدم خلاف در موارد خاص و متواتر در حدود

مجاز

- ۵- تلاش برای هم پیوند سازی فعالیت‌ها و مشاغل با بافت پیرامونی
- ۶- تعادل بخشی به رعایت حقوق خصوصی و عمومی در حوزه شهرسازی و معماری منطقه

ماده دوم - سیاست‌ها و الزامات فعالیت شورای معماری:

- ۱- تصمیم‌گیری در چارچوب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی
- ۲- رعایت الزامات مربوط به کیفیت محیط، سیما و منظر شهری و عدالت فضایی
- ۳- پاسخگویی سریع و دقیق به درخواست‌ها با رعایت صرفه و صلاح عمومی شهر
- ۴- شفافیت در تصمیم‌گیری‌ها و وحدت رویه در موارد مشابه

۵- به مشارکت طلبیدن کنشگران و شهروندان در تصمیم‌گیری

۶- زمینه‌گرایی و توجه به هویت محلی و منطقه‌ای

ماده سوم - اعضای شورای معماری منطقه در امر صدور پروانه و گواهی به شرح ذیل اعلام می‌گردد:

۱- شهردار منطقه

۲- معاون شهرسازی و معماری منطقه

۳- رئیس صدور پروانه (عضو و دبیر شورا در امور صدور پروانه)

۴- رئیس نظارت فنی (عضو و دبیر شورا در امور صدور گواهی)

۵- رئیس طرح تفصیلی

۶- کارشناس خبره و صاحب‌نظر در زمینه معماری یا شهرسازی (اعضای هیئت علمی دانشگاه‌ها، مؤلفین کتب

تخصصی، حرفه‌مندان خوش‌نام) با تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران بدون حق رأی

ماده چهارم - حدود اختیارات و وظایف شورای معماری:

الف) تصمیم‌گیری در موارد مشروحه زیر برگرفته از ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تا زمان انجام تکالیف

شهرداری تهران جهت تهیه دستورالعمل و تصویب آن در مراجع ذیصلاح:

۱- تخصیص کاربردهای مختلف طبقات در پهنه مختلط (موضوع بند ۲-۴ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر

تهران)

۲- تعیین جهت و راستای قطعات حاصل از تفکیک اراضی و املاک (موضوع تبصره ۱ ذیل بند ۳-۹ ضوابط و

مقررات طرح تفصیلی شهر تهران)

۳- پهنه غالب جهت اراضی و املاک دارای چند کد پهنه‌بندی یا اراضی و املاک تجمیعی به استثناء تجمیع دو

یا چند پلاک با نوعیت باغ و غیر باغ (موضوع بند ۱۲-۹ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران)

۴- احداث بنای مسکونی در کلیه واحدهای هر قطعه‌ی مختلط، افزایش میزان ضریب سکونت (موضوع تبصره

ذیل بند ۸-۴ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران)

ب) تصمیم‌گیری در موارد مشروحه زیر برگرفته از ضوابط و مقررات طرح تفصیلی

۱- میزان سطح اشغال زیرزمین‌های اول با توجه به هم‌جواری‌ها و زیرزمین‌های دوم به پایین در قطعات با حداقل

مساحت ۲۰۰ مترمربع، صرفاً جهت احداث پارکینگ و مشاعات مربوطه تا ۱۰۰ درصد قطعه با رعایت کلیه جوانب

فنی و برای اراضی دارای شیب قابل توجه (موضوع بند ۷-۲ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران)

۲- تعیین محل و نحوه استقرار ساختمان و توده‌گذاری در صورت عدم امکان استقرار بنا در جبهه شمالی زمین

(موضوع بند ۸-۲ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران)

۳- تعیین جهت و راستای قطعات حاصل از تفکیک اراضی و املاک (موضوع تبصره ۱ ذیل بند ۱-۹ ضوابط و

مقررات طرح تفصیلی شهر تهران)

۴- تعیین تکلیف دسترسی سواره به ملک در قطعات دارای دو بر و بیشتر در موارد استثناء شامل شکل هندسی

قطعه و یا گذرهای با عرض ۶ متر و کمتر (موضوع بند ۵-۱۱ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران)

۵- تأمین پارکینگ از هر گذر (عرض هر گذر ۶ متر و کمتر) در قطعات با شرایط توپوگرافی خاص (موضوع

بند ۶-۱۱ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران)

۶- اتخاذ تصمیم جهت احداث پارکینگ‌های عمومی با مساحت عرصه حداقل ۱۰۰۰ مترمربع (موضوع بند ۵-

۱۲ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی)

۷- تعیین عمق پیش‌آمدگی ساختمان‌ها در موارد استثناء (موضوع بند ۱۹-۱۶ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی)

تبصره: در صورت اصلاح و تغییر در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران، آخرین ضوابط و مقررات

مصوب در خصوص حدود اختیارات شوراهای معماری مناطق، ملاک عمل خواهد بود.

ج) موارد خارج از حدود اختیارات و وظایف شورای معماری:

۱- هرگونه تصمیم‌گیری در خصوص افزایش طبقه و تراکم خارج از ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران ممنوع می‌باشد.

تبصره ۱- بهره‌برداری از ضوابط پهنه وقوع در صورت قلت مساحت عرصه حداکثر ۳٪ از مساحت حدنصاب پهنه بلامانع می‌باشد.

تبصره ۲- افزایش سطح اشغال و کاهش ارتفاع در پهنه‌های S, M و R با توجه به بافت شکل گرفته و با رعایت سقف تراکم مجاز بلامانع می‌باشد.

۲- هرگونه تصمیم‌گیری در خصوص افزایش سطح اشغال خارج از ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران ممنوع می‌باشد.

تبصره ۱- سطح اشغال ۱۰۰٪ در صورت کاهش عرض حیاط به کمتر از یک متر و مشروط به رعایت ضوابط و نور بهداشتی فضاها و حقوق مجاورین با رعایت تراکم مجاز بلامانع می‌باشد.

تبصره ۲- تصمیم‌گیری در خصوص نحوه‌ی اعطای تراکم تشویقی ناشی از تجمیع (موضوع بند ۶-۹ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در طبقه مستقل یا توزیع در طبقات (چگونگی توزیع تراکم مجاز در طبقات با توجه به طول پیشروی مجاز) بر اساس بافت محل بلامانع می‌باشد.

تبصره ۳- صدور پروانه ساختمانی با احتساب تراکم و سطح اشغال ملک بر اساس حقوق مکاتبه، با توجه به طول پیشروی املاک مجاور موضوع بند ۱۶-۱۶ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران بلامانع خواهد بود.

۳- هرگونه تصمیم‌گیری در خصوص کسر یا حذف پارکینگ خارج از ضوابط و مقررات ملاک عمل ممنوع هست.

تبصره ۱- تصمیم‌گیری در خصوص ضوابط معماری تأمین پارکینگ (شیب رمپ پارکینگ، ابعاد درب سواره و...) قابل‌بررسی در شورای معماری خواهد بود.

تبصره ۲- تصمیم‌گیری در خصوص کسر پارکینگ املاک دارای حقوق مکتسبه (موضوع بند ۱۶-۱۶ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) با اخذ عوارض مطابق با مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای» بلامانع است.

۴- هرگونه تصمیم‌گیری در خصوص تغییر کاربرد مغایر با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران ممنوع می‌باشد.

تبصره ۱- تثبیت بناهای غیرمسکونی موجود در پهنه‌های منطبق، قابل‌بررسی در شورای معماری خواهد بود.
تبصره ۲- جابه‌جایی بناهای غیرمسکونی در طبقات با رعایت ضوابط مربوطه و لحاظ ضرایب مصوبه شورای اسلامی شهر، قابل‌بررسی در شورای معماری خواهد بود.

ماده پنجم - شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری) مکلف است نسبت به پارامتریک نمودن آیتم‌های موضوع ماده چهارم و ارائه برنامه و بسترسازی مناسب جهت هوشمند نمودن سطح اشغال، تراکم و طبقه در فعالیت‌های صدور پروانه، ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ ابلاغ مصوبه اقدام نماید.

گزارش توجیهی

مقارن با طی مراحل تصویب طرح جامع اولیه شهر تهران به تاریخ ۱۳۴۹/۲/۹ برای نخستین بار در نیمه دوم سال ۱۳۴۸ شورایی تحت عنوان شورای هماهنگی در شهرداری تهران تشکیل گردید که مرکب از شهردار تهران، معاون شهرسازی و برنامه‌ریزی، مدیرکل شهرسازی و روسای ادارات صدور پروانه و تفکیک اراضی و عده‌ای از کارشناسان بوده و هدف از تشکیل آن صدور مصوبات لازم در حدود قوانین و تشریح مطالب برای مسئولان شهرسازی به‌خصوص در مناطق دوازده‌گانه شهری (سابق) و رفع مشکلات متقاضیان صدور پروانه ساختمانی و تفکیک و تصویب نقشه‌های زمین‌های بیش از (۱۰۰۰۰) مترمربع و نقشه‌های ساختمانی بیش از (۶) طبقه از لحاظ موقعیت زمین و ساختمان و مسائل مشابه بود و این شورا هفته‌ای دو روز در شهرسازی مرکز تشکیل می‌گردید. ازجمله اولین مستندات موجود در نحوه تشکیل شورای معماری، مصوبه بند (۱۴) شماره (۶۹) شورای هماهنگی مورخ ۱۳۵۰/۱۲/۹ می‌باشد که مؤید تشکیل شورای معماری شهرسازی در مرکز بوده است و در اسناد متعاقب آن نظیر مصوبه بند یک شماره (۸۷) شورای هماهنگی به تاریخ ۱۳۵۱/۴/۷ از آن به‌عنوان شورای معماری شهرداری نام‌برده شده است.

با ملاحظه تبصره ذیل بند شش صورت‌جلسه شماره (۳۱۲۸) مورخ ۱۳۵۲/۹/۴ ریاست محترم انجمن وقت شهر تهران، شورای معماری در اداره کل شهرسازی تشکیل می‌گردید و صدور بخشنامه‌های شماره ش/۳۰۷۷۴ مورخ ۱۳۵۵/۹/۷ و ش/۳۵۷۴۲ مورخ ۱۳۵۵/۱۰/۲ گواه بر تشکیل این شورا در اداره کل شهرسازی بوده است. بر اساس بند (۱۱) دستورالعمل ابلاغی شهردار محترم وقت تهران به شماره (۷۱۳) مورخ ۱۳۵۸/۱/۱۹ در جهت تسهیل در امر صدور پروانه به جزء منطقه بازار تأکید شده است کلیه پرونده‌هایی که از مناطق برای شورای معماری ارسال می‌گردید من‌بعد در شورای شهرسازی مناطق مطرح شود و این امر نیز مجدداً طی دستورالعمل ابلاغی معاون محترم شهرسازی و معماری وقت شهرداری تهران به شماره ۱۹۴۹۷ مورخ ۱۳۶۳/۱۰/۵ با قید اینکه در جهت اعمال سیاست تمرکززدایی و حل مشکل مردم در مناطق مقرر می‌گردد از این تاریخ حتی‌المقدور از ارسال پرونده به مرکز خودداری و اشکالات را ضمن رعایت کلیه ضوابط جاری در شورای منطقه، مرکب از معاون فنی و رئیس صدور

پروانه و رئیس طرح تفصیلی و بر و کف منطقه مطرح و با توافق اکثریت آراء به موقع اجرا گذاشته شود. ضمناً تشخیص لزوم طرح پرونده در شورای معماری با معاونت فنی منطقه می باشد.

همچنان که مشهود می باشد از ابتدای ابلاغ طرح جامع اولیه شهر تهران به تاریخ ۱۳۴۹/۲/۹ شورای معماری مناطق دارای صلاحیت اداری بوده است و در غالب دستورالعمل ها و صورت جلسات ملاک عمل شهرداری تهران و مصوبات کمیسیون ماده ۵ و خصوصاً در تصویب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۱ به دفعات به اختیارات تصمیم گیری شورای معماری مناطق اشاره شده است (از جمله تبصره بند ۲-۳ و ۴-۴ و ...)

به استناد بند یک صورت جلسه (۳۳۶) کمیسیون ماده ۵ به تاریخ تصویب ۱۳۸۰/۶/۲۱ به شورای معماری مناطق اختیار داده شده است که واحدهای اداری و تجاری که بدون مجوز احداث شده اند، با رعایت شرایط تعیین شده و با حفظ حقوق شهرداری نسبت به تثبیت واحدهای مذکور اقدام نماید و در بندهای (۵، ۲ و ۶) این مصوبه به انجام توافق و طرح پرونده در شورای معماری و مسئولیت شهرداران منطقه تأکید شده است و در ماده پنجم از مصوبه پنجاهمین جلسه رسمی علنی - فوق العاده شورای اسلامی شهر تهران دوره سوم به تاریخ سیزدهم آبان ماه ۱۳۸۶ به شهرداری تهران اجازه داده شده است که با در نظر گرفتن شرایط تعیین شده نسبت به تثبیت واحدهای تجاری و اداری احداثی بدون مجوز و تعیین تکلیف این گونه واحدها اقدام گردد.

با توضیحات صدرالذکر و سوابق امر مشاهده می گردد که شورای معماری مناطق با اختیارات قانونی و مطابق با ضوابط تشکیل و تصمیم گیری در خصوص موارد ارجاعی را به انجام می رساند.

شرایط و معضلات فعلی شورای معماری در مناطق به شرح زیر می باشد:

- ۱- اعمال رفتارهای سلیقه ای و ناعادلانه
 - ۲- اتخاذ تصمیم های مغایر با ضوابط و مقررات فرادستی
 - ۳- عدم وجود چارچوب، ساختار و حدود اختیارات
 - ۴- تعدد و پراکندگی موضوعات و عدم تصمیم گیری واحد
 - ۵- عدم شفافیت و نظام مندی در فرآیند سیستمی موجود
 - ۶- زمان بر بودن فرآیند شوراهای معماری
- لایحه بر اساس روش های زیر تهیه شده است:

۱- تهیه چک لیست آیتم های شورای معماری باهدف ایجاد محدودیت بر اساس ضوابط، بخشنامه ها، منطبق بر بازخورد اخذشده از شوراهای فعلی مناطق

این روش منطبق بر چک لیستی است که حاصل بررسی چند هزار شورای معماری انجام شده مناطق در سنوات قبل و احصا فراوانی موضوعات (بالغ بر ۱۵۰ آیتم) می باشد که پس از تکمیل آن مطابق درخواست مالک از طریق دفتر خدمات الکترونیک شهر به منطقه ارسال می گردد

۲- تهیه چک لیست آیتم های شورای معماری مبتنی بر چارچوب های طرح تفصیلی

۳- تعیین حدود اختیارات با رویکرد ایجاد خطوط قرمز از طریق اعمال محدودیت های سیستمی و پارامتریک نمودن موضوعات شهرسازی (افزایش سطح اشغال، تراکم، کاربرد، حذف پارکینگ) و تعیین اختیار عمل مناطق در موضوعات معماری (شیب رمپ، شعاع گردش، مسیر عبور و...) در چارچوب مباحث مقررات ملی ساختمان و اسناد فرادستی

با عنایت به بررسی به عمل آمده روش سوم اجرایی و کاربردی تر به نظر می رسد.

با امعان نظر به بندهایی از ماده واحده مصوبه (۲۴۸۴) مورخ ۱۳۹۷/۷/۸ نودمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران، به شرح ذیل می باشد:

۱- تعیین ترکیب اعضا و حدود وظایف شوراهای معماری مناطق وفق ضوابط و مقررات

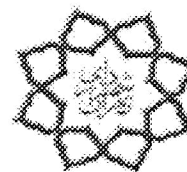
۲- توجه به معیارهای کیفی ساخت و ساز و پرهیز از اتخاذ تصمیمات کمی مغایر با طرح تفصیلی (ازجمله اعطای مازاد تراکم، افزایش تعداد طبقات، تغییر در سطح اشغال و تغییر و تثبیت کاربری) در تدوین اختیارات شوراهای معماری مناطق

۳- پرهیز از اقدامات ناقض ضوابط شهرسازی و معماری و طرح جامع و تفصیلی

۴- تجمیع تصمیمات حوزه شهرسازی و معماری در سطح مناطق در قالب فعالیت شورای معماری منطقه و حذف تمامی اقدامات موازی و پرهیز از ایجاد هرگونه ساختار موازی در منطقه، تحت هر عنوان ازجمله کمیسیونهای تثبیت، داخلی و امثال آن

۵- بهره گیری از متخصصین شهرسازی و معماری خارج از شهرداری تهران در ترکیب اعضای شورای معماری مناطق

علی‌هذا لایحه تعیین مأموریت‌ها و حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق در راستای بند (۱۶-۳۸) طرح تفصیلی شهر تهران و ماده (۱۴) مصوبه طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۶۱۶/۱۴۳۵۰ مورخ ۹۰/۱۱/۱۹ شورای اسلامی شهر تهران و نیز در اجرای مصوبه الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه تعیین مأموریت و حدود اختیارات شوراهای معماری مناطق ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۴۸۴/۲۰۰۲۶ مورخ ۹۷/۷/۱۲ تهیه و جهت سیر مراحل تصویب در شورای محترم اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.



تاریخ:

تاریخ: 18/07/1398

شماره: 805791/10

پیوست: 2

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهندس هاشمی رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران**موضوع: لایحه تعیین مأموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق**

با سلام و احترام
در اجرای مصوبه الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه تعیین مأموریت و حدود اختیارات شوراهای معماری مناطق ابلاغی به شماره 160/2484/20026 مورخ 97/07/12 و در راستای اجرای بند 38-16 طرح تفصیلی شهر تهران به منظور تعیین حدود اختیارات شوراهای معماری مناطق، صیانت از ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و همچنین امکان پایش فرایندها و تصمیم‌گیری‌ها در حوزه شهرسازی و معماری، ضمن تقاضای استرداد لایحه ارسالی به شماره 10/290294 مورخ 98/03/22، به پیوست لایحه «تعیین مأموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق» منضم به گزارش توجیهی مربوطه جایگزین لایحه مسترد شده و برای منیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.



رونوشت: جناب آقای مظاهریان، معاون محترم برنامه‌ریزی، توسعه شهری و امور شورا و سرپرست معاونت توسعه منابع انسانی جهت اطلاع

جناب آقای گلپایگانی، معاون محترم شهرسازی و معماری جهت اطلاع



تاریخ: 1398/07/24

شماره: 160/20755

پیوست: 0

بسم الله الرحمن الرحيم

به: - جناب آقای محمد سالاری عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع لایحه تعیین مأموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق

سلام علیکم؛
احتراماً به پیوست تصویر لایحه تعیین مأموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق به شماره 10/805791 مورخ 1398/07/18 را ایفاد می‌نماید.
لایحه مزبور در دوره پنجم به صورت عادی ارائه و به شماره 20006 مورخ 1398/07/18 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در صد و هفتادمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ 1398/07/21 اعلام وصول شده است. ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (14) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب 1378/1/11 هیأت وزیران و ماده یازدهم (11) و سیزدهم (13) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب 1392/2/19 شورای عالی استانها، گزارش نهایی آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ 1398/08/22 به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد.

محسن هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران بازگشت به نامه مذکور جهت استحضار.

روسای محترم کمیسیون های عمران و حمل و نقل؛ فرهنگی، اجتماعی؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ برنامه و بودجه؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو و رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

جناب آقای محمد حسین بوجانی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران.

دفتر هیأت رئیسه و مصوبات (5/85)



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره: ۱۶۰/۲۲۱۸۰

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۸/۱۳

پیوست: *

جناب آقای مهندس هاشمی رفسنجانی

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: در جواب: ارجاع لایحه تعیین مأموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق

با سلام

احتراماً بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۲۰۷۵۵ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۴ مبنی بر ارجاع لایحه تعیین مأموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق؛ موارد به شرح ذیل جهت استحضار تقدیم می‌گردد:

- در ماده ۴ لایحه مذکور، حدود اختیارات و وظایف شورای معماری آورده شده که در بند «الف» آن تصمیمات شورای معماری محدود به موارد برگرفته از ضوابط و مقررات طرح تفصیلی بوده تا زمان انجام تکالیف شهرداری جهت تهیه دستورالعمل و تصویب آن در مراجع ذیصلاح اعتبار دارند. این در حالی است که شهرداری در این بند می‌بایست تاریخ نهایی انجام تکالیف خود را جهت تهیه دستورالعمل‌های لازم مشخص نماید.

- همچنین در تبصره ۱ بند ۴ ماده ۴ مقرر می‌دارد: «تثبیت بناهای غیر مسکونی موجود در پهنه‌های منطبق، قابل بررسی در شورای معماری خواهد بود.» پیشنهاد می‌گردد در خصوص تثبیت بناهای غیر مسکونی شکل گرفته موجود، از تاریخ تصویب مصوبه به قبل در نظر گرفته شود در غیر این صورت این طور استنباط می‌گردد که در هر زمان و در هر صورتی شورای معماری اختیار تثبیت بناهای غیر مسکونی را دارد.

سید ابراهیم امینی
رئیس کمیسیون نظارت و حقوقی
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: عضو و رئیس محترم کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد سالاری - جهت استحضار
معاون مصوبات اداره کل اداری و اجرایی و رئیس دفتر هیئت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد باقری - جهت آگاهی
دبیر کمیسیون نظارت و حقوقی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای امید محمدی

بسمه تعالی

کمیسیون عمران و حمل و نقل شورای اسلامی شهر تهران

گزارش بررسی لایحه پیشنهادی « تعیین مأموریت ها و حدود اختیارات شوراهای معماری مناطق »

لایحه موردنظر به صورت عادی به کمیسیون شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شده است.

الف) بررسی سوابق قانونی مرتبط:

(۱) مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با عنوان « الزام شهرداری تهران به ارایه لایحه تعیین مأموریت ها و حدود اختیارات و

مسئولیت های شوراهای معماری مناطق » ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۴۸۴/۲۰۰۲۶ مورخ ۹۷/۰۷/۰۸

ب) بررسی مفاد لایحه و ارائه پیشنهادات:

با توجه به مفاد مصوبه شورا، اصلاحات زیر ضروری به نظر می رسد:

(۱) عنوان شورای معماری مناطق در برخی قسمت ها مثل مقدمه شورای معماری و شهرسازی مناطق ذکر شده که پیشنهاد می

شود از عبارت یکسان در تمام مصوبه استفاده شود.

(۲) رویکردهای تبصره یکم مصوبه شورا مبنی بر ارائه راهکارهای ایجاد وحدت رویه در تصمیم گیری ها و جلوگیری از

تصمیمات سلیقه ای در لایحه پیشنهادی تامین نشده است.

(۳) تبصره های متعدد در بند ج تحت عنوان " موارد خارج از حدود اختیارات شورای مناطق " باعث شده است که عملا

امکان بسیاری از تصمیم گیری های سلیقه ای وجود داشته باشد پیشنهاد می شود که تبصره ۲ بند ۱ و ۲ و تبصره ۱ بند ۴

حذف شوند.

(۴) نحوه نظارت بر شوراهای معماری مناطق و فرآیند اعتراض شهروندان به تصمیمات شورای معماری مناطق مشخص نشده

است.

(۵) مفاد تبصره ۲ مصوبه شورا مبنی بر امکانسنجی ادغام کمیته های نما در شورای معماری مناطق تعیین تکلیف نشده است.

(۶) حضور نماینده مطلع در حوزه حمل و نقل و ترافیک در شورای معماری مناطق برای برخی تصمیم گیری ها از منظر

رعایت پیوست ترافیکی در فرآیند صدور پروانه ضروری به نظر می رسد (برای مثال تصمیم گیری کاربردهای مختلف

طبقات در پهنه مختلط بند الف-۱ یا تعیین تکلیف دسترسی سواره به ملک و تامین پارکینگ بند ب-۴ تا ب-۶)



جمهوری اسلامی ایران



شماره: ۱۶۰/۲۳۱۱۳
تاریخ: ۱۳۹۸/۰۸/۲۲
پست:

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محسن هاشمی رفسنجانی
موضوع: در جواب: ارجاع لایحه تعیین مأموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۲۰۷۵۵ به تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۴ درخصوص بررسی لایحه تعیین مأموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق به استحضار می‌رساند موضوع در جلسه کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری مورد بررسی قرار گرفت و اعضای کمیسیون پس از تصویب کلیات لایحه موارد زیر را پیشنهاد نمودند.

۱- تبصره ۳ حذف می‌گردد.

۲- ماده چهارم به شرح زیر اصلاح گردد:

درخصوص تخلفات اضافه بنای جزئی (صرفاً در بناهای با کاربری مسکونی) در صورتی که فاقد مغایرت اصولی با ضوابط معماری و شهرسازی، فنی و بهداشتی باشد تا سقف حداکثر ۵ درصد مساحت تراکم (مطابق پروانه صادر شده) در شورای معماری مطرح شود. برپهی است رسیدگی به سایر تخلفات می‌بایست به کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ارسال شود.

۳- تبصره ۵ به شرح زیر اصلاح گردد:

از تاریخ ابلاغ این مصوبه هر گونه ساختار موازی شورای معماری (کمیسیون‌های تثبیت، توافقات) منحل و هر گونه تصمیم‌گیری لازم درخصوص درخواست‌های واصله در ارتباط با صدور پروانه و گواهی‌های ساختمانی، خارج از ساختار شورای معماری ممنوع است.

۴- تبصره ۶ و ۷ حذف گردد.

۵- بند ۵-۷ بدین شرح اصلاح گردد:

صورت جلسه موضوع درخواست به صورت کاغذی و دستی فاقد هر گونه اعتبار است.

زهره صدراعظم نوری
عضو و رئیس کمیسیون سلامت و محیط زیست
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: نایب رئیس محترم کمیسیون سلامت محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران - سرکار خانم ناهید خداکرمی - جهت استحضار



جمهوری اسلامی ایران



شماره: ۱۶۰/۲۳۴۰۷

تاریخ: ۱۳۹۸/۰۸/۲۶

پیوست: ۱
آنی

جناب آقای مهندس هاشمی رفسنجانی
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

باسلام

احتراماً، بازگشت به نامه ۱۶۰/۲۲۰۸۲ مورخ ۹۸/۰۸/۱۲ در خصوص بررسی لایحه "تعیین ماموریت ها، حدود اختیارات و مسئولیت های شوراهای معماری مناطق" به استحضار می رساند موضوع لایحه مذکور طی جلسه مشترک کمیسیون با معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران بررسی و جمع بندی نهایی به شرح پیوست جهت استحضار و دستور اقدامات مقتضی و قرارگیری در دستور صحن تقدیم می گردد.

محمد سالاری
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: سرکارخانم دکتر نژادبهرام، عضو و نایب رئیس محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای دکتر اعطا، عضو محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای دکتر امینی، رئیس محترم کمیسیون نظارت و حقوقی شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای مهندس الویری، رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای دکتر حق شناس، رئیس محترم کمیسیون فرهنگی و اجتماعی شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
سرکار خانم دکتر صدراعظم نوری، رئیس محترم کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
جناب آقای مهندس علیخانی، رئیس محترم کمیسیون عمران و حمل و نقل شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
سایر اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران، جهت استحضار.
اداره محترم مصوبات جهت آگاهی.
جناب آقای مهندس قربانی، دبیر محترم کمیسیون شهرسازی و معماری جهت اطلاع.
دبیرخانه کمیسیون شهرسازی و معماری جهت اطلاع و درج در سوابق.



جمهوری اسلامی ایران



بسمه تعالی

لایحه «تعیین مأموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق»

در اجرای مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه تعیین مأموریت‌ها و حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق» به شماره ابلاغی ۱۶۰/۲۴۸۴/۲۰۰۲۶ مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۱۲ و به منظور تعیین نحوه ساز و کار فعالیت شورای معماری مناطق، بر اساس تکلیف بند ۳۸-۱۶ طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و همچنین به منظور نظام‌مندی امور شهرسازی و با هدف شفافیت در تصمیم‌گیری‌ها و وحدت رویه و به حداقل رساندن زمان در فرآیند صدور مجوزهای شهرسازی در چهارچوب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران، ترکیب اعضا و حدود اختیارات و مأموریت‌های شوراهای معماری مناطق به شرح مواد ذیل تعیین می‌گردد:

ماده یکم- اعضای شورای معماری منطقه به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف- شهردار منطقه (رییس شورا)

ب- معاون شهرسازی و معماری منطقه

ج- رییس صدور پروانه منطقه

د- رییس نظارت فنی منطقه

ه- رییس طرح تفصیلی منطقه

و- یک نفر کارشناس متخصص منطقه (دبیر شورا- بدون حق رای)

تبصره ۱: احکام اعضای شورای معماری منطقه توسط شهردار منطقه صادر می‌گردد.

ماده دوم: حدود اختیارات شوراهای معماری مناطق، بررسی و تصمیم‌گیری در خصوص درخواست‌های واصله به منظور صدور انواع پروانه‌ها و گواهی‌های ساختمانی در حدود ضوابط و مقررات مشخص شده مطابق آخرین طرح تفصیلی معتبر ملاک عمل شهر تهران و مصوبات معتبر کمیسیون ماده پنج شهر تهران، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، شورای اسلامی شهر تهران و سایر مراجع ذیصلاح فرادست می‌باشد.

تبصره ۲: بدیهی است هرگونه تصمیم‌گیری بر اساس بخشنامه یا دستورالعمل داخلی شهرداری که مغایر ضوابط و مقررات فرادست و مفاد این مصوبه باشد ممنوع بوده و نمی‌تواند ملاک عمل شوراهای معماری قرار گیرد.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

کمیسیون شهرپویانته معماری - ()

تبصره ۳: شهرداری تهران مکلف است آن دسته از مواردی که در طرح تفصیلی اشاره‌ای به آنها برای طرح در شورای معماری نشده اما امکان تبدیل به رویه قانونی جهت تصویب در کمیسیون ماده پنج و یا سایر مراجع ذیربط دارد را احصاء و بررسی و برای طی فرآیند قانونی اقدام نماید.

تبصره ۴: مفاد تمامی صورتجلسات شورای معماری مناطق صرفاً به صورت سیستمی و پس از امضاء شهردار منطقه معتبر و لازم الاجراست. بدیهی است مسئولیت‌های ناشی از صورتجلسات تایید شده بر عهده تمامی اعضای شورای معماری و نهایتاً شهردار منطقه خواهد بود.

ماده سوم: هرگونه تصمیم‌گیری در خصوص افزایش سطح اشغال، تراکم و طبقه، تغییر کاربرد، خارج از ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران در حوزه صدور پروانه و گواهی‌های ساختمانی تحت هر عنوان و در قالب هر سازوکاری ممنوع است.

ماده چهارم: ساز و کار رسیدگی به پرونده‌های مورد درخواست در شورای معماری با توجه به موارد ذیل تدوین شود:

۱-۴- اعلام موارد درخواستی برای رسیدگی در شورای معماری منطقه بصورت سیستمی و صرفاً از طریق سامانه شهرسازی (تار نمای urban.tehran.ir) توسط متقاضی صورت گیرد.

۲-۴- موارد درخواستی در سایت بصورت فهرستی از گزینه‌های قابل انتخاب، طراحی شده و متقاضی صرفاً حق درخواست در موارد موجود در سامانه را خواهد داشت.

۳-۴- تهیه و بارگذاری نقشه‌های معماری و جدول سطح و سطوح هر طبقه متناسب با درخواست متقاضی، الزامی است.

۴-۴- دبیر شورای معماری مسئول بررسی انطباق اطلاعات وارد شده توسط متقاضی و تایید آن می‌باشد. در صورت عدم تایید اطلاعات، پرونده به منظور رفع اشکالات احتمالی به کارتابل متقاضی عودت داده خواهد شد.

۵-۴- حضور مالک یا نماینده قانونی وی در جلسات بررسی پرونده بلامانع است.

۶-۴- مورد درخواست با داشتن حداقل سه رای مثبت اعضای شورای معماری مورد تایید خواهد بود.

تبصره ۵: در صورت عدم تایید شهردار منطقه (حتی با داشتن حداقل حد نصاب سه رای مثبت) درخواست متقاضی رد خواهد شد.

۷-۴- صورتجلسه موضوع درخواست بصورت کاغذی و دستی فاقد هرگونه اعتبار است و در صورت اقدام، تخلف محسوب شده و مراتب برخورد قانونی با متخلفان پیگیری شود.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره :

تاریخ

کمیسیون شهر پیکرستی معماری... (۱)...

۴-۸- اعضای شورای معماری می‌بایست از زمان ثبت درخواست در سامانه ظرف مدت حداکثر ۱۵ روز نسبت به ثبت رای خود به صورت سیستمی اقدام نموده و نتیجه بررسی پرونده را اعلام نمایند.

۴-۹- فرم چاپی شورای معماری به صورت سیستمی و صرفاً در سامانه شهرسازی (urban.tehran.ir) به مالک ابلاغ شود.

۴-۱۰- نتیجه بررسی پرونده‌ها در تمام شوراهای معماری مناطق در سامانه شفافیت و بصورت برخط بارگزاری شود.

۴-۱۱- کلیه مراحل گردش کار بررسی درخواست، در سامانه برای متقاضی نمایش داده شده و در صورت عدم تایید مورد درخواست، موضوع بصورت سیستمی در سامانه به مالک ابلاغ شود. علت رد درخواست باید در کارتابل متقاضی درج و اطلاع رسانی شود.

ماده پنجم: شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری) مکلف است ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه نسبت به پارامتریک نمودن و کنترل هوشمندگزینه‌های مورد درخواست برای رسیدگی در شوراهای معماری، اقدام نموده و گزارش آن را به شورای اسلامی شهر تهران ارسال نماید.

تصوره: شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری) مکلف است در راستای نظارت بر تصمیمات شوراهای معماری مناطق و بررسی آثار تصمیمات شوراهای معماری در اجرای طرح تفصیلی، هر شش ماه یک بار گزارش تحلیلی از تصمیمات شوراهای معماری مناطق تهیه و به شورای اسلامی شهر تهران ارسال نماید.

9