برنامه‌ریزی شهری همه‌شمول: پیشنهاد راهکارهایی برای ارتقاء همه‌شمولی و حفظ منفعت عمومی در تصمیمات کمیسیون ماده پنج شهر تهران

محمدصالح شکوهی بیدهندی[1*] / مهدی عزیزی همدانی[2]

تاریخ دریافت مقاله: ۱۴۰۳/۰۵/۳۰ تاریخ پذیرش نهایی : ۱۴۰۳/۰۹/۲۲ تاریخ انتشار مقاله: ۱۴۰۳/۱۰/۰۱

چکیده

برنامه‌ریزی شهری بر منافع گروه‌های مختلف اثر می‌گذارد و برای برخی ارزش‌افزوده و برای برخی دیگر خسارت ایجاد می‌کند. برنامه‌ریزی شهری همه‌شمول می‌تواند از طریق مشارکت همگان و به ویژه اقشار آسیب‌پذیر نظیر فقرا، ارتقاء شفافیت، پاسخگویی و حمایت از گروه‌های کمتر شنیده شده زمینه‌ی دستیابی به شهر همه‌شمول را فراهم سازد. در ساختار کنونی مدیریت شهری تهران، کمیسیون ماده پنج شهر نقش پررنگی در برنامه‌ریزی شهری یافته اما بررسی‌ها نشان می‌دهد که تصمیمات این کمیسیون شمولیت و دربرگیرندگی لازم را ندارد. پژوهش حاضر نشان می‌دهد چگونه می‌توان در چارچوب قوانین موجود فرآیندهای دبیرخانه‌ی کمیسیون ماده پنج شهر تهران را اصلاح کرد تا همه‌شمولی برنامه‌ریزی امکان‌پذیرتر گردد.

آباد

شماره ۹۲، زمستان ۱۴۰۳
۳۷-۵۵

واژگان کلیدی: شهر همه‌شمول، منفعت عمومی، کمیسیون ماده پنج، برنامه‌ریزی شهری، تهران.

۱- دکترای شهرسازی و عضو هیئت علمی دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران.
۲- دبیر کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران و پژوهشگر دکترای معماری دانشگاه علم و صنعت، تهران، ایران.

* نویسنده مسئول: Shokouhi@iust.ac.ir

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

بیان مسئله

مالکیت افراد بر زمین‌هایشان محترم است، اما باید دانست که هر اقدام بر روی یک قطعه از زمین‌های شهر، بر منافع مالکان و ساکنان قطعات دیگر شهر نیز بی‌اثر نخواهد بود. برنامه‌ریزان شهری در تصمیمات خود نقش میانجی را در جهت تأمین منافع گروه‌های مختلف ذی‌نفع و ذی‌نفوذ برعهده دارند. با این احتساب برنامه‌ریزان باید تلاش کنند تا پیشنهادها و اقدامات شهرسازانه‌ی آن‌ها، دربردارنده‌ی منافع گروه‌های مختلف باشد. مفهوم شهر همه‌شمول به وجوه مختلفی از جمله مشارکت همگانی، حضورپذیری عرصه‌های عمومی، استطاعت‌پذیری، حمایت از گروه‌های محروم، دربردارندگی و پرهیز از طردشدگی افراد متوجه است. در این میان یکی از مفاهیمی قابل طرح ذیل عبارت «شهر همه‌شمول» این است که آیا منافع حاصل از توسعه شهری نیز فراگیر و همه‌شمول است؟ به عبارت دیگر، می‌شود به این پرسش پرداخت که چگونه می‌توان منافع حاصل از تصمیمات برنامه‌ریزان شهری را به طیف وسیع‌تری از جامعه تخصیص داد؟ (و متقابلاً خسارت‌ها را برای افراد کاهش داد). پژوهش حاضر تلاش می‌کند تا ضمن بررسی عملکرد کمیسیون ماده پنج شهر تهران در دوره‌ی کنونی مدیریت شهری (با تأکید بر عملکرد این کمیسیون در سال ۱۴۰۱)، پیشنهادهایی را جهت دست‌یابی به برنامه‌ریزی شهری همه‌شمول و ایجاد تعادل میان منافع عمومی و خصوصی ارائه نماید.

مروری بر مبانی نظری

همه‌شمولی و منفعت عمومی

هرگونه تغییر و مداخله در فرم شهر منجر به تغییر در ویژگی‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی مردم آن شهر با رویکرد تحقق اهداف عدالت و دربرگیرندگی، مشارکت و انسان‌محوری شهرها می‌گردد. در برنامه‌ریزی شهری، به شهری همه‌شمول گفته می‌شود که دسترسی به نیازهای اساسی مانند مسکن، خدمات، مشاغل و فرصت‌های مناسب را برای همه افراد جامعه فراهم می‌کند. این مفهوم شامل سه بعد فضایی، اجتماعی و اقتصادی است و هدف آن ایجاد حقوق برابر و مشارکت همه‌ی آحاد جامعه شهری است (بابایی اقدم، ۱۴۰۱). براساس گزارش اسناد موضوعی هبیتت سه، شهرهای همه‌شمول حافظ منافع فقرا، برابری جنسیتی و حقوق جوانان، سالمندان و ... هستند. طبق این سند، شهری شدن ظرفیت‌هایی برای فرم‌های جدید شمول اجتماعی، دسترسی به خدمات و فرصت‌ها و درگیر شدن و تحرک بخشی در شهرها را فراهم می‌آورد. با این حال در بسیاری از شهرها نابرابری و حذف شدن رخ می‌دهد. دو عامل می‌تواند به کاهش طردشدگی و به حاشیه رانده شدن در شهرها کمک کند: نخست تعهد سیاسی به توسعه شهری همه‌شمول در تمام سطوح در رویارویی با نیروها و ذی‌نفعانی که توسعه نابرابر و نامتوازن را رقم می‌زنند. دوم توسعه سازوکارها و نهادهایی که تسهیلگر شمولیت هستند و بر سیاست‌گذاری مشارکتی، پاسخگویی، دسترسی عادلانه به فرصت‌ها و خدمات و به رسمیت شناختن نقش حکومت‌های ملی و محلی متمرکزند. مفهوم شهر همه‌شمول در بسیاری دیگر از اسناد نیز مورد تأکید قرار گرفته است. جدول زیر، برخی از کلیدواژگان مرتبط را در اسناد مختلف بین‌المللی نشان می‌دهد:

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

جدول ۱- مفاهیم مرتبط با شهر همه‌شمول در اسناد جهانی (منبع: حسینیون، ۱۳۹۹).

نام سند	مرجع تهیه‌کننده	محورها و اصول پایه مطرح شده
اسناد موضوعی هبیتات III	دفتر اسکان سازمان ملل	رشد همه‌شمول، شمولیت، دربرگیرندگی اجتماعی و ممانعت از اخراج گروه‌ها، حقوق بشر، عدم تبعیض، مهاجران گروه‌های به حاشیه رانده شده، امنیت سرپناه، موازنه قدرت، جنسیت، توانمندسازی، مشاوره و مشارکت، برنامه‌ریزی زمین و مسکن
سند سیاستی دفتر اسکان سازمان ملل: حق به شهر و شهرهایی برای همه	دفتر اسکان سازمان ملل	محور ۱: توزیع عادلانه فضایی منابع محور ۲: عاملیت سیاسی محور ۳: تنوع اجتماعی – اقتصادی و فرهنگی
سند راهنماهای طراحی با هدف دسترسی برای همه: داده‌ها و اقدامات با هدف رشد همه‌شمول شهرها KNPD	KNPD	این راهنماها همواره هدفی دوگانه داشته‌اند: ارایه جهت‌گیری و نقشه راه در زمینه الزامات قانونی و ارائه آموزش. معماری بناها و فضاهای شهری می‌بایست در خدمت خلق فضاهایی باشد که توسط مردم استفاده می‌شوند. در سازماندهی چنین فضاهایی کاستی‌های طراحی که می‌تواند موانع دسترسی برای افراد ایجاد کند باید برطرف گردد.
سند شهرهایی که برای همه کار می‌کنند: داده و اقدامات برای توسعه همه‌شمول OECD	OECD	۱- ارتقا وضعیت سرمایه انسانی و اجتماعی (شغل و تحصیل) و نیز محیط زندگی (مسکن، حمل‌ونقل، محیط‌زیست و دسترسی به تمام خدمات) ۲- دربرگیرندگی متفاوت شهرها، شهرها دارای مسیرها و الگوهای متفاوتی برای رشد همه‌شمول ۳- مشارکت بخش عمومی و خصوصی برای تحقق همه‌شمولی شهرها ۴- شهرها می‌توانند فرصت‌ها برای شهروندان با تقویت سرمایه انسانی و اجتماعی ایجاد کنند ۵- توسعه شهرها و دربرگیرندگی ۶- نابرابری فضایی در شهرها
سند شهرهایی برای همه» اجلاس مجمع جهانی شهری و CDIA	CDIA	محور و هدف اصلی توسعه شهری توسط CDIA به نفع فقرای شهری تدوین شده است. تقویت زندگی شهری به عنوان آسیب‌پذیران عرصه‌های توسعه می‌تواند تأثیر مستقیم و مثبتی روی زندگی زنان و مردان فقیر و جوامع آسیب‌پذیر دسترسی برابری به خدمات (رایگان) شهرداری‌ها مانند آب، بهداشت، مدیریت پساب، حمل‌ونقل، برق و حفاظت از بلایای طبیعی و مصنوع داشته باشند. افراد فقیر معمولاً از خدمات شهری به صورت عادلانه بهره نمی‌شوند که منجر به تعدادی از مشکلات و تشدید وضعیت فقیرانه آن‌ها می‌شود
سند شهرهای هوشمند و پایدار برای تمامی سنین UNECE	UNECE	اهداف برای کاهش چالش‌های توسعه: ● تضمین مسکن متناسب و قابل تهیه برای همه ● مقابله با کیفیت هوای شهری ● ارتقاء دسترسی عادلانه به آب سالم و فاضلاب ● ایجاد حمل‌ونقل شهری پایدار ● ارتقای عملکرد انرژی در ساختمان‌ها ● کاهش ردپای شهری در محیط‌زیست ● تقویت اقدامات اقلیم شهری و انعطاف‌پذیری در برابر بلایای طبیعی ● تطبیق با نیازهای جمعیت سالخورده ● بهره‌گیری از فن‌آوری‌های هوشمند و نوآوری ● ارتقاء شفافیت در تصمیم‌گیری

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

نام سند	مرجع تهیه‌کننده	محورها و اصول پایه مطرح شده
سند «تعهد طراحی برای همه، تعهدی برای رسیدن به اهداف عالی»	بنیاد طراحی برای همه	برای استفاده از طراحی برای همه دو اصل را در نظر بگیرید: • برای استفاده همه • اطمینان از توجه و برآورده سازی نیازها، خواسته‌ها و انتظارات و ارزیابی دو اصل توجه کنیم: ۱) دسترسی به استفاده از همه خدمات و خدمات برای تمام مردم ۲) اطمینان از در نظر گرفتن تمام نیازها، علایق و انتظارات مردم در طول فرایند طراحی و ارزیابی خدمات برای استفاده آسان‌تر از خدمات لازم است که همسو با ظرفیت‌های مردم شد و همچنین مهم‌ترین اصل حل جنبه‌های دارای ضعف و مورد انتقاد مردم از خدمات است: • چه گروهی از مردم نیازمند خدمات هستند؟ • چه کسانی دسترسی سخت‌تری به خدمات دارند و یا اصلاً امکان استفاده از خدمات را ندارند؟ این سؤالات در ابتدای فرایند طراحی پرسیده می‌شود و جنبه‌های تکنیکی مختلف طراحی را در شهرداری در برمی‌گیرد. بنابراین، یک طراح و یک مدیر باید همواره در ذهن خود، تصور کند که مردم می‌توانند در هر بازه‌ی سنی و قدی و وزنی و یا با هر مشخصه‌ی ظاهری باشد، توانایی درک زبانی پایینی داشته باشد و یا از کشوری خارجی باشد و... اگر چه در حال حاضر برای توسعه و بهبود خدمات و خدمات ۳ اصل وجود دارد: ۱- برای همه، برای مثال ضامن ایمنی محیط‌زیست باشد و از اتفاقات جلوگیری کرده و جهت‌گیری آن شفاف باشد. ۲- تعادل خدمات و محیط که باید توسط همه قابل استفاده باشد برای مثال مبلمان شهری. ۳- سازگاری برای نیازهای خاص و رقابتی و نادیده نگرفتن سیستم‌های خاص و متفاوت که می‌تواند به رقابت خدمات یا خدماتی که از قبل در بازار وجود داشته‌اند، کمک کند. در هر موقعیتی باید از علایق، نیازها و انتظارات مردم آگاه باشیم و این باید بر روی خدمات نهایی و خدمات اثرگذار باشد. ۴- نکته دیگری که باید موردتوجه قرار گیرد تنوع مردم و نیازهای آن‌ها است. مهم است که سازمان‌ها یک سیستم انتقادی را با هدف آگاهی از نظر مردم حقیقی برای پیشرفت و جلوگیری از بروز خطا ایجاد کند. البته دنبال کردن این راه‌ها به معنای افزایش قیمت یا کند کردن فرایند طراحی نیست امام تجربه نشان می‌دهد که باعث صرفه‌جویی در زمان و هزینه می‌شود.

مفهوم دیگری که در این میان حائز اهمیت است، مفهوم منفعت عمومی است. برنامه‌های توسعه شهری در پی ایجاد تعادل میان منافع خصوصی و منافع عمومی هستند. در تعریف منفعت عمومی می‌توان به چهار اصل اشاره کرد. اصل اول، همگانی بودن است. همگانی به این معنا که منافعی وجود دارد که در اثر تأمین آن‌ها عموم جامعه بهره خواهند برد. به بیان دیگر منفعت عمومی آن چیزی است که فراگیر باشد و همه شهروندان و گروه‌ها، ذی‌نفعان آن باشند. اصل دوم عینی بودن منفعت عمومی است به این معنا که منافع ملموس و قابل‌مشاهده‌ای فراتر از ذهنیت افراد وجود دارد که باید بر آن‌ها برای دست‌یابی به نفع عمومی تأکید کرد. اصل سوم، منشأ منفعت عمومی است که در حوزه شهرسازی تأثیرگذارترین عامل آن نظام شهرسازی به معنای نظام تهیه و تصویب برنامه‌های توسعه شهری است؛ به این صورت که هر طرح یا برنامه‌ای که حاصل مراحل قانونی تهیه و تصویب طرح‌ها باشد، می‌بایست در راستای غلبه‌ی توجه به منفعت عمومی بر خصوصی باشد. اصل چهارم، تحقق‌پذیری است که در این زمینه، تعیین منفعت عمومی با تمرکز بر رویه و محتوا حاصل می‌شود. اگر رویه‌ی درست برای رسیدن به منفعت عمومی طی شود، نتیجه

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

می‌تواند در راستای منفعت عمومی باشد. رویه مذکور، رویه قانونی، شفاف و مشارکتی تهیه و تصویب طرح‌ها بوده به ویژه زمانی که طرح‌های مذکور در چارچوب سلسله‌مراتب طرح‌ها تعریف شده باشد. توجه به محتوا نیز به معنای آن است که چشم‌انداز و اهداف مندرج در طرح باید در راستای تأمین منفعت عمومی تعیین شود (جلیلی، ۱۴۰۲).

رویکرد توسعه و تغییرات کالبدی در شهر همه‌شمول

رویکرد توسعه در یک شهر فراگیر چندوجهی است و بر ایجاد محیط‌هایی متمرکز است که همه ساکنان بتوانند در آن رشد کنند. در اینجا برخی از اصول و استراتژی‌های کلیدی نام برده می‌شود.

الف) مشارکت: مشارکت دادن اعضای جامعه در فرآیندهای برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری برای اطمینان از در نظر گرفتن نیازها و دیدگاه‌های آن‌ها.

ب) دربرگیرندگی اجتماعی: یک شهر فراگیر حقوق و مشارکت برابر را برای همه‌ی ساکنانش از جمله گروه‌های حاشیه‌نشین تضمین می‌کند. این امر را می‌توان از طریق سیاست‌هایی که انسجام اجتماعی و مشارکت اجتماعی را ارتقا می‌دهد، محقق کرد (https://www.worldbank.org/en/topic/inclusive-cities).

پ) شمول اقتصادی: ایجاد فرصت‌های شغلی و توانمندسازی ساکنان برای بهره‌مندی از رشد اقتصادی ضروری است. این شامل حمایت از کسب‌وکارهای کوچک، ارائه آموزش‌های حرفه‌ای و تضمین دستمزد عادلانه است.

ت) برنامه‌ریزی یکپارچه: اتخاذ یک رویکرد جامع در برنامه‌ریزی شهری که کاربری زمین، حمل‌ونقل و فضاهای عمومی را در نظر می‌گیرد می‌تواند به ایجاد شهرهای فراگیرتر کمک کند. این شامل ارتقاء شبکه‌های خیابانی و طراحی فضاهای عمومی ایمن و قابل‌دسترس می‌شود (https://www.adb.org/documents/enabling-inclusive-cities).

ث) طراحی عدالت‌محور: تمرکز بر برابری در توسعه شهری تضمین می‌کند که نیازهای آسیب‌پذیرترین جمعیت برطرف می‌شود. این می‌تواند شامل راه‌حل‌های چندبخشی فعال و ترویج گنجاندن دیجیتال باشد (https://www.usaid.gov/inclusivedevelopment).

ج) پایداری: ترویج شیوه‌های زیست‌محیطی پایدار که به نفع نسل فعلی و آینده است.

چ) تاب‌آوری: ایجاد ظرفیت جوامع برای مقاومت و بازیابی از شوک‌های اقتصادی، اجتماعی و زیست‌محیطی.

ح) سیاست‌های فراگیر: اجرای سیاست‌هایی که شمول اجتماعی را ترویج می‌کند، مانند مسکن ارزان‌قیمت، قوانین ضد تبعیض و حمایت از گروه‌های به حاشیه رانده شده. حصول اطمینان از دسترسی به زیرساخت‌ها برای همه، از جمله افراد دارای معلولیت، بسیار مهم است.

خ) هدف این راهبردها ایجاد شهرهایی است که نه‌تنها فراگیر، بلکه انعطاف‌پذیر و پایدار باشند و کیفیت زندگی بهتری را برای همه‌ی ساکنان فراهم کنند.

از اصول فوق در برنامه‌ریزی کالبدی شهر و تصمیم‌گیری در مورد تغییرات کالبدی و توسعه شهر می‌توان استفاده نمود. در شهر تهران با توجه به نقش پررنگ کمیسیون ماده پنج در تغییرات کالبدی سعی می‌گردد شناختی دقیق از تاریخچه تشکیل و تغییرات آن به دست آورد تا اصول فوق را در فرایندهای تصمیم‌گیری آن پیاده‌سازی نمود.

تاریخچه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

مطابق ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱،۱۲،۲۲، «بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن‌ها در هر استان یا فرمانداری کل به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار یا فرماندار کل و به عضویت رییس انجمن شهرستان و شهردار و نمایندگان وزارت فرهنگ و هنر و آبادانی و مسکن و نماینده مهندس مشاور تهیه‌کننده طرح انجام می‌شود. آن قسمت از نقشه‌های تفصیلی که به تصویب انجمن شهر برسد برای شهرداری لازم‌الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر براساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید شورای عالی شهرسازی برسد».

در این ذیل این ماده قانونی در تبصره‌ای تأکید شده بود که «شهرداری پایتخت از شمول این ماده همچنین طرح‌های تفصیلی موضوع بند ۳ ماده ۴ و بند ۴ ماده مذکور مستثنی خواهد بود». شایان ذکر است که بندهای ۳ و ۴ ماده ۴ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری به این موارد اشاره داشتند: 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. به نظر می‌رسد که استثنا شدن تهران در این تبصره از ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری، به دلیل وجود شورای دیگری در آن زمان بود. پس از تصویب طرح جامع اول تهران (۱۳۴۷)، شورایی تحت عنوان شورای نظارت بر گسترش شهر تهران تأسیس شد و به همین دلیل تشکیل کمیسیون ماده پنج در شهر تهران منتفی می‌شد. مجلس سنا در سال ۱۳۵۲، قانون «نظارت بر گسترش شهر تهران» را به تصویب رساند که به موجب آن، «شهرداری پایتخت مکلف است ابنیه و تأسیساتی را که بدون پروانه ساختمان» و بدون تأیید شورای نظارت بر گسترش شهر تهران «در خارج از محدوده

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

خدمات شهری فعلی [وقت] تهران احداث گردد جلوگیری و تخریب نماید» (مجلس سنا، ۱۳۵۲). مشخص است که براساس این قانون، تأیید ساخت‌وساز در حوزه‌ی اختیارات شورای نظارت بر گسترش شهر تهران قرار می‌گرفت. در سال ۱۳۵۶، با لغو محدوده‌ها تلاش برای بازگشت اعتماد حاشیه‌نشینان مشهود بود، اما این تلاش به نتیجه نرسید و نهایتاً این نارضایتی‌ها، در سال ۱۳۵۷ به انقلاب اسلامی منتهی گردید. برخی تحلیلگران حتی انقلاب را تا حدود زیادی متأثر از شورش‌های حاشیه‌نشینان شهرهای بزرگ و به ویژه تهران دانسته‌اند (هورکاد، ۱۳۸۸: ۱۱) و گروهی دیگر نیز، با تأکید بر نقش سیاست‌های خیابان در تهران، انقلاب اسلامی را محصول جنبش تهیدستان (بیات، ۱۳۹۱) و کارگران (اشرف، ۱۳۸۹) می‌دانند[1]. در هر صورت، شورای نظارت بر گسترش شهر تهران پس از انقلاب اسلامی منحل گردید.

در سال ۱۳۶۵، قانون اصلاح تبصره ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۶۵،۹،۲۵ به تصویب رسید. براساس ماده واحده این قانون، «تبصره ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر اصلاح می‌گردد: تبصره - بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن‌ها در شهر تهران به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزرا مسکن و شهرسازی،کشور، نیرو (در حد معاونت مربوطه)، سرپرست سازمان حفاظت محیط‌زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رییس شورای شهر تهران می‌باشد. محل دبیرخانه کمیسیون در شهرداری و دبیر آن شهردار تهران و یا نماینده تام‌الاختیار 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 قائم‌مقامی رییس شورای شهر تهران هم در کمیسیون شرکت خواهد کرد». مشاهده می‌شود که در این تبصره برای شهر تهران هم کمیسیون ماده پنج (مستقل از کمیسیون ماده پنج استان تهران) تشکیل شده است. در بازنگری بعدی (آخرین بازنگری) در سال ۱۳۸۸، رأی شورای شهر حذف گردید و شهردار نیز از دبیر کمیسیون به رئیس کمیسیون ارتقا پیدا کرد. براساس تبصره ۳ قانون اصلاح ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۸۸،۱،۲۳، «در مورد شهر تهران معاونین ذی‌ربط وزرا مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، جهادکشاورزی و معاونین رؤسای سازمان‌های حفاظت محیط‌زیست و میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع‌دستی و شهردار تهران (رئیس کمیسیون) و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر تهران بدون حق رأی، اعضاء کمیسیون می‌باشند. محل دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری تهران خواهد بود. جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با چهار رأی موافق معتبر است». مشخص است که در این قانون نیز، شهر تهران از نظر ترکیب اعضای کمیسیون ماده پنج مستثنی شده است

در دوره‌ی کنونی مدیریت شهری، تفسیر تازه‌ای از این «مستثنی شدن» ارائه شده است. براساس این تفسیر تازه، تهران نه از نظر ترکیب اعضای کمیسیون و محل دبیرخانه، بلکه از حیث رابطه با شورای عالی شهرسازی و معماری کشور نیز متفاوت با سایر کمیسیون‌های ماده پنج قلمداد می‌شود. در سایر کمیسیون‌های ماده پنج در استان‌های کشور مصوبات به شورایعالی شهرسازی و معماری ارجاع می‌شود و در صورت تشخیص دبیرخانه‌ی شورای عالی مبنی بر مغایرت یک مصوبه با طرح جامع کشور، مجدداً بررسی می‌شود. شهرداری تهران تصور می‌کند که از این جهت نیز مستثنی است و نیازی نیست که مصوبات این کمیسیون به شورای عالی شهرسازی و معماری کشور ارسال شود. با طرح این تفسیر تازه، شهردار تهران (رئیس سابق مرکز پژوهش‌های مجلس) طی نامه‌ای نظر معاونت حقوقی مجلس شورای اسلامی را جویا شد. معاونت حقوقی مجلس نیز در پاسخ به این استفساریه، تفسیر جدید را مورد تأیید قرار داد (شکل شماره ۱).

۱- در این‌گونه تحلیل‌های طبقاتی معمولاً خطر تقلیل‌گرایی و فروکاست موضوع وجود دارد. در این مورد، علاوه بر نقش حاشیه‌نشینان شهری، نباید از همراه شدن گروه‌های دیگر با جریان انقلاب نیز غافل شد. به‌طور خاص می‌توان به نقش مشخص بازاریان تهران (Keshavarzian, 2009) و روحانیان (جوادزاده، ۱۳۸۷) در جریان انقلاب اسلامی اشاره نمود. علاوه بر این، به ویژه با ورود روحانیان به عرصه‌ی مبارزه علیه شاه، عوامل مذهبی نیز به انگیزه‌های انقلابیان اضافه می‌گردد. در هر حال، در اینجا با توجه به حوزه‌ی این مطالعه، پرداختن به ابعاد مختلف انقلاب اسلامی ایران ممکن است پژوهش را از مسیر اصلی خویش دور سازد.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]



شکل ۱- استفساریه و پاسخ استفساریه‌ی شهرداری تهران در خصوص مستثنی شدن کمیسیون ماده پنج شهر تهران از نظارت شورای‌عالی شهرسازی و معماری کشور

سپس دبیر وقت شورای عالی کشور، طی نامه‌ای از معاونت حقوقی دولت پرسید که آیا این استثنا شدن دال بر عدم التزام کمیسیون ماده پنج شهر تهران بر ارسال مصوبات به شورای عالی شهرسازی و معماری کشور در جهت تأیید عدم مغایرت است. معاونت حقوقی دولت نیز تأکید کرد که کمیسیون ماده پنج شهر تهران، همچون هر کمیسیون ماده پنج دیگری، باید تابع شورای عالی شهرسازی و معماری کشور باشد و مصوبات خود را به دبیرخانه‌ی این شورای عالی ارسال کند (شکل شماره ۲).

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]



شکل شماره ۲- نامه‌ی معاونت حقوقی رئیس جمهور به دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری کشور و نامه‌ی آن دبیرخانه به شهرداری تهران

این اختلاف‌نظر، درنهایت با تغییر دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری کشور همراه شد. با این حال، به نظر می‌رسد دبیر جدید نیز با تفسیر موردنظر شهرداری تهران از قانون موافق نیست. چنانکه در نامه‌ای دستور اجرا نشدن یکی از مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران را صادر کرده است (شکل شماره ۳)، هرچند شهرداری تهران همچنان بر تفسیر خود اصرار می‌ورزد.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

بسمه تعالی

جناب آقای زاکانی – شهردار محترم تهران

با سلام و احترام

نظر به مغایرت تصمیمات بند ۱ صورتجلسه شماره ۶۶۶ کمیسیون ماده ۵ شهر تهران با مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری خواهشمند است دستور فرمائید موضوع به منظور طی مراحل بررسی و اعلام نظر شورایعالی شهرسازی و معماری به دبیرخانه شورایعالی ارسال گردیده و از هرگونه اقدام اجرایی پیرامون مصوبه فوق الذکر تا قبل از تصویب موضوع در شورایعالی خودداری شود.

رونوشت:
جناب آقای جهرانی – ریاست محترم شورای اسلامی شهر تهران
جناب آقای سرلک‌سعدی‌پور کل محترم دفتر نظارت بر طرح‌های شهرسازی و معماری
جناب آقای حمیره‌ای‌مشاور محترم معاون شهرسازی و معماری

شکل شماره ۳- نمونه‌ای از رد مصوبه‌ی کمیسیون ماده پنج شهر تهران توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری کشور

در هر حال، حتی اگر تفسیر شهرداری تهران را در خصوص تبصره‌ی ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری کشور بپذیریم، باز نمی‌توان شهرداری را مجاز به نقض مصوبات شورای عالی دانست؛ زیرا در ماده هفتم قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری چنین آمده است:

«ماده ۷ – شهرداری‌ها مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران طبق مفاد ماده ۲ می‌باشند

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

در خصوص این بند از قانون، هیچ استثنایی وجود ندارد و طبیعی است که شهرداری و کمیسیون ماده پنج شهر تهران نیز باید تابع آن باشند.

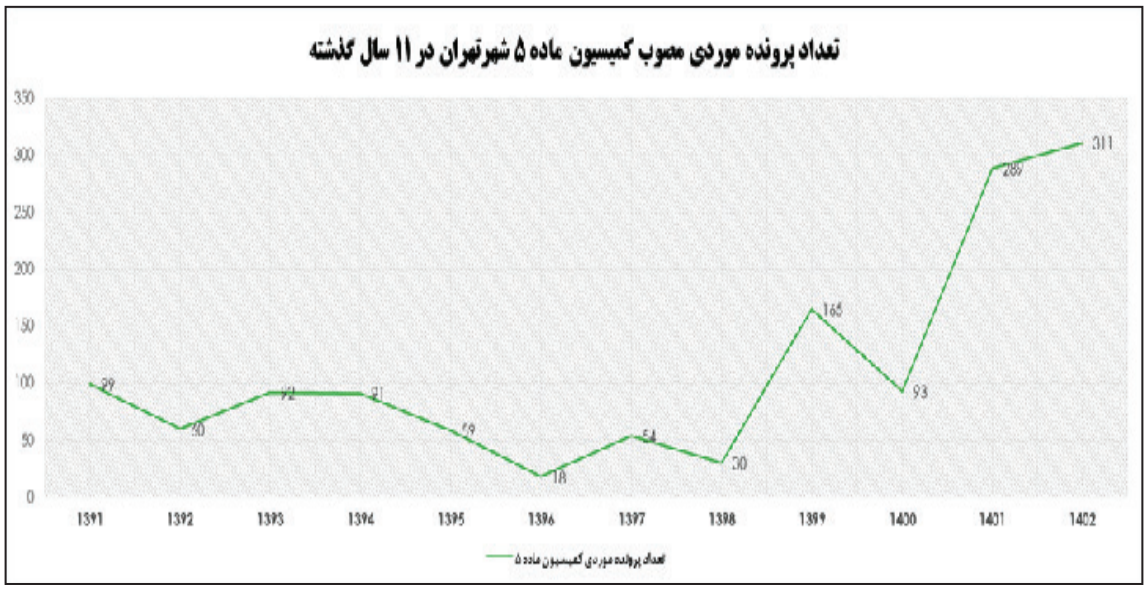
نگاهی به عملکرد کمیسیون ماده پنج شهر تهران از منظر همه‌شمولی و منفعت عمومی در مصوبات در دوره‌ی اخیر مدیریت شهری تهران، دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران احتمالاً یکی از پرکارترین واحدهای شهرداری بوده است. چنانکه کل پروانه‌های صادره در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در سال ۱۴۰۱، حدود سه میلیون مترمربع بوده است، حال آنکه مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران نیز همین حدود بوده است (جدول ۲).

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

جدول ۲- تعداد مصوبات در کمیسیون ماده ۵ از آذر ۱۴۰۰ تا اسفند ۱۴۰۲

	کل پرونده‌های مصوب در کمیسیون	پرونده‌های موردی	پرونده‌های موضوعی	پرونده‌های موضعی	پرونده‌های معابر
تعداد	۶۹۲	۶۲۸	۲۰	۳۸	۶
درصد	۱۰۰	۹۰ /۷۵	۲ /۸۹	۵ /۴۹	۰ /۸۷

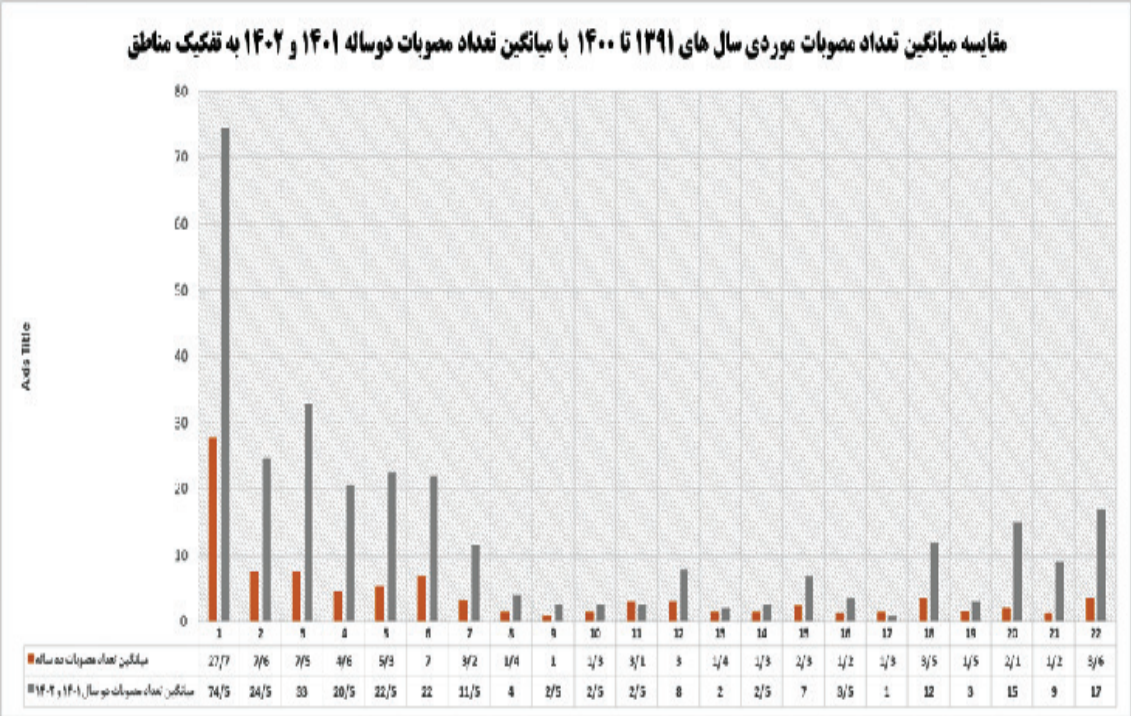
در مقایسه با گذشته نیز، دبیرخانه‌ی کمیسیون ماده پنج، دورانی بیش‌فعال را پشت سر می‌گذارد. چنانکه نمودار زیر نشان می‌دهد، در سال ۱۴۰۱ فعالیت این دبیرخانه چند برابر سال‌های قبل بوده است (شکل ۴).



شکل ۴- روند فعالیت کمیسیون ماده پنج شهر تهران در طول یک دهه

در دفاع از کمیسیون ماده پنج ممکن است گفته شود که این کمیسیون وظیفه‌ی به‌روزرسانی طرح تفصیلی و منعطف‌سازی آن در جهت تأمین نیازهای مختلف شهر را دارد؛ اما نمودار زیر نشان می‌دهد که اگر چنین باشد هم این «تأمین نیاز» به صورت «همه‌شمول» صورت نمی‌گیرد. در شهر تهران مناطق یک و سه گران‌ترین مناطق محسوب می‌شوند که اتفاقاً بیشترین سهم را در مصوبات کمیسیون ماده پنج داشته‌اند (شکل ۵).

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]



شکل ۵- سهم مناطق در مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران در سال ۱۴۰۱

درنتیجه اگر کمیسیون ماده پنج مطابق ادعای موجود مسئولیت رفع نیازهای شهروندان را نیز می‌داشت، این رفع نیازها همه‌شمول نبود. حتی منفعت شهرداری درنتیجه مصوبات نیز عدد قابل‌توجهی نیست. برای نمونه در یکی از بند از مصوبات یک جلسه‌ی کمیسیون ماده پنج شهر تهران، تقریباً ۲۰ هزار میلیارد تومان بهره‌ی مالکانه برای یک ملک در یکی از خیابان‌های گران‌قیمت شهر تهران (خیابان مقدس اردبیلی) ایجاد شد، در حالی که این پلاک با چند محدودیت فنی و شهرسازی مواجه بود: استقرار در پهنه‌ی سبز G، استقرار در حریم گسل، استقرار در حریم مسیل، عرض کم معبر، وجود بنای قدیمی نیازمند استعلام از میراث، پلاک تثبیت شده‌ی باغ، طی نشدن فرآیند کمیسیون ماده هفت برای استعلامات مربوط به باغات و استقرار خارج از پهنه‌های بلندمرتبه‌سازی؛ اما برای این پلاک، ۳۰ طبقه مسکونی بر روی همکف تجاری مصوب شده است.

پیشنهادهای اصلاحی برای پیاده‌سازی اصول شهر همه‌شمول در فرایندهای کمیسیون ماده پنج

همان‌طور که گفته شد برای برنامه‌ریزی همه‌شمول و حل مسئله شهر یکی از مهم‌ترین اصول مشارکت است. یک شهر فراگیر چالش‌های خود را از طریق ترکیبی از استراتژی‌های اجتماعی، اقتصادی و فیزیکی برطرف می‌کند. مهم‌ترین رویکرد در این روش برنامه‌ریزی مشارکتی شهرهای همه‌شمول ساکنان را در فرآیندهای تصمیم‌گیری مشارکت می‌دهند و تضمین می‌کنند که صداهای مختلف شنیده و در نظر گرفته می‌شوند. این می‌تواند شامل مشاوره‌های عمومی، کارگاه‌های آموزشی اجتماعی و پلتفرم‌های دیجیتال برای بازخورد باشد. در این مقاله سعی گردید این اصل کلیدی در فرایند تصمیم‌گیری در تغییرات شهر تهران و توسعه شهر لحاظ گردد و کمیسیون ماده پنج به عنوان مرکز تغییرات کالبدی شهر در از این اصول استفاده نماید

«کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۲۳/ ۱۲/ ۱۳۵۱ و اصلاحیه بعدی آن» ساختاری فرابخشی است که مرجع قانونی تصویب طرح تفصیلی و بازنگری در آن است. دبیرخانه‌ی این کمیسیون طرح‌های شهری و درخواست‌های مالکان برای مواردی نظیر تغییر کاربری، افزایش تراکم مجاز، تغییر عرض معبر و ... را از مناطق شهرداری تهران تحویل می‌گیرد و پس از طی کردن روال اداری موردنیاز، این درخواست‌ها را در اختیار کمیسیون ماده پنج قرار می‌دهد تا در خصوص آن‌ها تصمیم‌گیری شود. دبیرخانه‌های کمیسیون ماده پنج در سایر استان‌های کشور تحت نظر معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی انتظام‌بخشی می‌شوند (بخشنامه شماره ۱۷۶۰۹/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۳۰)، اما در شهر تهران «دبیرخانه‌ی کمیسیون» ذیل ساختار

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

شهرداری تهران تعریف شده و به همین دلیل انتظام‌بخشی به گردش کار این دبیرخانه نیازمند مصوبه‌ی شورای اسلامی شهر تهران است.

دبیرخانه‌ی کمیسیون ماده پنج می‌تواند ضمن ارزیابی اثرات هر یک از درخواست‌های وارده به دبیرخانه بر منفعت عمومی و خصوصی، پیشنهادهایی برای ایجاد تعادل میان این منافع به کمیسیون ارائه نماید. با عنایت به مفاد بند سی و چهارم ماده هفتاد و یکم قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱/۳/۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن مبنی بر بررسی و تأیید طرح‌های هادی، جامع شهرسازی و تفصیلی و حریم و محدوده قانونی شهر، پس از ارائه آن توسط شهرداری و ارسال به مراجع ذی‌ربط قانونی جهت تصویب نهایی و هم‌چنین با استناد به ماده ۴۹ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور، در راستای وظایف نظارتی و سیاست‌گذاری، شورای اسلامی شهر تهران می‌تواند لایحه‌ای را برای جهت‌دهی و اصلاح رویکرد دبیرخانه‌ی کمیسیون ماده پنج تصویب نماید. دبیرخانه‌ی کمیسیون ماده پنج به عنوان یکی از بسترهای تصمیم‌سازی در خصوص منافع عمومی و خصوصی نیازمند توجه ویژه به حفاظت از منافع عمومی شهر است.

این پیش‌نویس سه محور اصلی دارد؛ که با اصول شهر همه‌شمول در این بخش تطبیق داده می‌شود.

•ایجاد وحدت رویه در ارسال و بررسی درخواست‌ها

همان‌طور که در سوابق پژوهش بیان گردید اصل سوم از چهار اصل رعایت منفعت عمومی منشأ منفعت عمومی است، در حوزه شهرسازی تأثیرگذارترین عامل آن نظام شهرسازی به معنای نظام تهیه و تصویب برنامه‌های توسعه شهری است؛ لذا اگر هر طرح یا برنامه‌ای حاصل مراحل قانونی تهیه و تصویب طرح‌ها باشد، نتیجتاً در راستای غلبه‌ی توجه به منفعت عمومی بر خصوصی باشد.

ایجاد رویه واحد که جلوگیری از اعمال سلیقه خواهد کرد ضامن رعایت حقوق برابر افراد جامعه در مواجهه با فرایندهای کمیسیون ماده پنج خواهد شد. ایجاد رانت برای گروه‌های دارای قدرت و ثروت را محدود کرده و عموم متقاضیان را در یک مسیر مشخص و مشابه حرکت خواهد داد. لذا این محور از پیشنهاد مطابق اصل طراحی عدالت محور و فراگیری اجتماعی و اقتصادی خواهد بود.

•ایجاد شفافیت و مشارکت شهروندان و صاحب‌نظران

ایجاد شفافیت و در دسترس قرار دان اطلاعات پایه اولیه مشارکت شهروندان و صاحب‌نظران است. یکی از اصول مهم برشمرده شده در سوابق موضوع مشارکت دادن اعضای جامعه در فرآیندهای برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری برای اطمینان از در نظر گرفتن نیازها و دیدگاه‌های آن‌ها است. در این پیشنهاد علاوه بر انتشار فرآیند شرایط قانونی (شامل مصوبه‌ی حاضر، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوطه، چک‌لیست و سایر ملزومات درخواست و تشکیل پرونده) انتشار تغییرات تراکمی و کاربری مصوب کمیسیون ماده پنج، انتشار تحلیل تغییرات جمعیت، تعداد واحد، مساحت کاربری‌ها خواسته شده است.

•ایجاد تعادل میان منافع عمومی و خصوصی

یکی از اصول شهر همه‌شمول توسعه شهر بر مبنای همگانی بودن است. همگانی به این معنا که منافعی وجود دارد که در اثر تأمین آن‌ها عموم جامعه بهره خواهند برد. به بیان دیگر منفعت عمومی آن چیزی است که فراگیر باشد و همه شهروندان و گروه‌ها، ذی‌نفعان آن باشند. در این پیشنهاد با ارائه شاخص‌های انتفاع مالی ذینفع سعی می‌گردد ضمن احصا تعارضات ایجاد شده و تحدید منافع عمومی مقایسه‌ای شهرسازانه مبتنی بر نیازهای کالبدی و خدماتی شهر صورت گرفته و میان منافع عموم شهروندان و متقاضیان تعادلی ایجاد نماید. در ادامه پیش‌نویس این لایحه پیشنهاد می‌گردد.

پیش‌نویس پیشنهادی لایحه

•فصل اول- وحدت رویه در ارسال و بررسی درخواست‌ها با تأکید بر تعادل میان منافع عمومی و خصوصی

ماده یک: الزام به تدوین شیوه‌نامه‌ی تهیه گزارش‌های توجیهی

در جهت ساماندهی به فرآیند انجام وظایف دبیرخانه‌ی کمیسیون ماده پنج در تعریف دستور کار جلسات این کمیسیون، شهرداری تهران موظف است ظرف مدت حداکثر سه ماه شیوه‌نامه تهیه گزارش‌های توجیهی مبتنی بر نظام متعادل منافع عمومی و خصوصی را با همکاری کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران تهیه کند. این شیوه‌نامه در بررسی موضوعات مطروحه، ضمن رعایت کلیه ضوابط و معیارهای فنی ملاک عمل، شامل موارد ذیل می‌شود:

- ارایه گزارش بررسی آثار طرح از حیث جمعیت‌پذیری، تأمین سرانه‌های خدماتی، حمل‌ونقل و ترافیک، کالبدی، تأسیسات و زیرساخت شهر و مدیریت بحران
- تعیین انتفاع مالی ذی‌نفع حاصل از تحلیل مالی و مطالعات اقتصادی پروژه توسط مشاور (شاخص خالص

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

ارزش فعلی (NPV)، شاخص نسبت درآمد به هزینه (BCR)، شاخص نرخ بازده داخلی (IRR) و شاخص نرخ بازگشت سرمایه اصلاح شده (MIRR))

- تعیین انتفاع مالی ایجاد شده برای شهرداری مبتنی بر آخرین مصوبات ملاک عمل شورای اسلامی شهر تهران به صورت سیستمی
- مقایسه منافع عمومی و خصوصی ایجاد شده و مقایسه‌ی زمان‌بندی هزینه‌ها و فواید برای یک دوره‌ی ده ساله و ارزیابی مقایسه‌ای اثرات مثبت و منفی طرح در مقیاس محلی، منطقه‌ای و شهری (شامل بهای ریالی هزینه‌ها و فواید اجتماعی، اقتصادی و محیطی برای پلاک‌های مجاور، ساکنان محله، ساکنان منطقه و شهروندان تهرانی). نحوه‌ی محاسبه‌ی ارزش مطلوبیت‌هایی نظیر برخورداری از خدمات، دید و منظر، دسترسی و ... از طریق محاسبه‌ی تغییرات قیمت زمین در شیوه‌نامه تبیین گردد.

تبصره ۱- برمبنای دستور عمل اجرایی ماده ۴۹ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران مصوب مورخ ۱۳۹۴/۶/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری، هرگونه افزایش کاربری مسکونی توسط کمیسیون ماده پنج مشروط به تأمین کاربری خدمات عمومی، متناسب با میزان کاربری مسکونی افزایش یافته (براساس مصوبه تدقیق سرانه شورای عالی شهرسازی و معماری) بوده و در غیر این صورت قابل طرح در کمیسیون نمی‌باشد. ضمناً هرگونه تغییر در طرح تفصیلی به منظور جانمایی کاربری‌های خدماتی بزرگ‌تر از مقیاس محله مشروط به حصول اطمینان از ظرفیت ترافیکی و تأمین تأسیسات زیربنایی شهری متناسب با تغییر پیشنهادی انجام پذیرد.

تبصره ۲- مطابق ماده ۷۰ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۵/۱۰ مجلس شورای اسلامی، «مجموع تغییرات طرح‌های تفصیلی برای موضوع ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ و اصلاحات بعدی آن توسط کمیسیون ماده مذکور در هر یک از موارد حداکثر تا پنج درصد (۵٪) مجاز است. تغییرات فراتر از این میزان باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد».

تبصره ۳- گزارش‌های توجیهی باید به امضای مهندس شهرساز واجد صلاحیت برسد. هر مهندس شهرساز (حقیقی یا حقوقی) واجد صلاحیت اجازه دارد تا سه پرونده را در هر سال تأیید نماید، مشروط به آنکه از پرونده‌ی دوم به بعد مجموع مساحت مورد درخواست از یک هکتار تجاوز ننماید. اگر گزارش‌های مورد تأیید یک مهندس (حقیقی یا حقوقی) براساس نظر کارگروه فنی اطلاعات مغایر با واقعیت داشته باشد، برای یک سال سهمیه‌ی امضای پرونده‌ها از وی سلب خواهد شد.

ماده دو: اقدام برای ایجاد تعادل میان منافع عمومی و خصوصی

در راستای اجرای بند ۱۰-۱-۱۲ «آئین‌نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران» مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۴۰۰/۵/۴ مبنی بر این‌که «به منظور حفاظت از بناها و ساختارهای ارزشمند تاریخی، طبیعی و اجتماعی در محدوده‌هایی از شهر که امکان اعطای تراکم پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی مناطق همجوار وجود ندارد و همچنین برای ایجاد انگیزه مشارکت و جبران عدم انتفاع ناشی از توسعه برای مالکین، شهرداری‌ها می‌توانند با تصویب شورای اسلامی شهر، از سازوکار انتقال حق توسعه استفاده نمایند»، دبیرخانه‌ی کمیسیون موظف است با هدف پیشنهاد اقداماتی از سوی ذینفع برای جبران حقوق عمومی شهریِ تحت‌الشعاع واقع شده، گزارش تحلیلی مشاور را برای امکان‌سنجی بهره‌برداری از ظرفیت انتقال حق توسعه به گزارش توجیهی ضمیمه نماید.

تبصره ۱- در صورتی که درخواست متقاضی مصداق تحدید منفعت عمومی باشد، ضمن التزام به مقررات موجود، در گزارش مشاور محاسبه‌ی میزان خسارت به منافع عمومی و نحوه‌ی جبران این منفعت توسط مالک (برای نمونه از طریق تحویل زمین به بانک زمین شهرداری، تأمین سرانه‌های خدماتی در همان محدوده، مرمت و اهدای بناهای تاریخی به شهرداری، خریداری باغ و تبدیل آن به بوستان عمومی و امثالهم) در موارد ذیل مشخص گردد

- هر درخواست تغییر کاربری یا درخواست مجوز برای ساخت‌وساز در فضاهای سبز؛
- هرگونه درخواست تغییر در بافت‌های تاریخی که منجر به تغییر منظر تاریخی بافت شود (ولو اینکه پلاک ثبت شده یا واجد ارزش تاریخی نباشد و در حریم بنا نیز واقع نشده باشد)؛
- هر درخواست بلندمرتبه‌سازی در شهر خارج از محدوده‌های تعیین شده در مصوبه بلندمرتبه‌سازی شهر تهران مورخ ۱۴۰۰ و یا بیشتر از تراکم پهنه‌بندی طرح تفصیلی مطابق بند ۲ مصوبه فوق‌الذکر؛
- هر درخواستی که موجب تأمین پارکینگ کمتر از اعداد مندرج در جداول طرح تفصیلی می‌گردد؛
- هر درخواست که منجر به افزایش جمعیت‌پذیری در آن منطقه بیش‌ازحد تعیین شده از سوی طرح جامع تهران شود؛
- طرح‌های موضوعی یا موضعی که به افزایش جمعیت‌پذیری یا احتمال افزایش بار ترافیکی در

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

محدوده‌ی طرح منجر گردد؛

- هر نوع درخواست منجر به کاهش سطوح یا تغییر کاربری خدمات هفت‌گانه به کاربری‌های مسکونی، تجاری یا شبکه معابر.

تبصره ۲- در سایر موارد (افزون بر موارد مندرج در تبصره ۱) چنان‌که به تشخیص رئیس شورای اسلامی شهر یا کارگروه فنی کمیسیون ماده پنج، تحدید منافع عمومی روی داده باشد، دبیرخانه کمیسیون ماده پنج موظف است گزارش و پیشنهاد ذی‌نفع در موضوع این ماده را ارائه نماید

تبصره ۳- جهت اخذ عوارض ساختمانی و ارزش‌افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری، معاونت برنامه‌ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا و معاونت مالی و اقتصادی شهرداری تهران موظف هستند ردیف بودجه مستقل تحت عنوان «وجه تضمین عوارض علی‌الحساب کمیسیون ماده پنج» را ایجاد و وصول عوارض وجه تضمین مذکور را ظرف مدت یک ماه از تصویب این مصوبه عملیاتی نمایند. شایان ذکر است هزینه‌کرد مذکور پس از صدور سیستمی فرم اعلام عوارض قطعی مطابق مصوبه کمیسیون ماده پنج قابل انجام است. همچنین به منظور رعایت حقوق شهروندی و تسهیل در استرداد عوارض علی‌الحساب اخذ شده، چنانچه مورد درخواست متقاضی در کمیسیون ماده پنج مورد موافقت قرار نگیرد و یا متقاضی از مورد درخواست منصرف شود عوارض وجه تضمین از ردیف بودجه مزبور قابل استرداد می‌باشد.

ماده سه: ایجاد وحدت رویه در فرآیند بررسی درخواست‌ها

شهرداری تهران (دبیرخانه‌ی کمیسیون ماده پنج) موظف است در بررسی درخواست‌ها و طرح‌های توجیهی ارسال شده به دبیرخانه، موارد زیر را در قالب یک گزارش جامع به صورت سیستمی در بستر سامانه شهرسازی مطابق شرایط و مدارک لازم پرونده‌ها (پیوست ۲) بررسی، کنترل و بدواً به کارگروه فنی و سپس کمیسیون ماده پنج ارائه کند:

الف) کنترل ضوابط، مقررات و قوانین (از جمله قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی، قانون فروش و انتقال پادگان‌ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها و دستورالعمل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهر تهران) وضعیت حقوقی و قانونی پرونده، اخذ آرای کمیسیون‌های قانونی از جمله رأی کمیسیون ماده دوازده قانون زمین شهری و رأی سیستمی کمیسیون ماده هفت آئین‌نامه اجرایی ماده یکم قانون حفظ و گسترش فضای سبز، آمار مربوط به اطلاعات فرم الف و ب (درختان و محل قرارگیری آن)، شناسایی موارد عدم صلاحیت کمیسیون در بررسی موضوعات و عدم امکان ادامه گردش‌کار پرونده در صورت وجود هرگونه مغایرت قانونی و حقوقی و نقص در آراء مورد لزوم؛

ب) کنترل فهرست مدارک موردنیاز انواع پرونده‌ها (تکمیل چک‌لیست و فرم‌های شماره ۱ و ۲ و ۳ و ۴ پیوست ۲)؛

پ) تعیین بر و کف و دستور نقشه (با اعتبار قانونی) براساس طرح تفصیلی توسط شهرداری منطقه؛

ت) گزارش توجیهی (امکان‌سنجی) و اعلام مورد درخواست مطابق چهارچوب تهیه گزارش‌های توجیهی (پیوست ۱)

ث) با استناد به مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «عوارض ساختمانی، ارزش‌افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری»، نسبت به وصول حداقل تعیین شده عوارض سیستمی مطابق سطح و سطوح مورد درخواست متقاضی اقدام گردد.

ج) اخذ نظر اداره کل طرح‌های شهری و اعلام نظر سیستمی (سامانه کمیسیون ماده پنج) آن اداره به همراه نظر مشاور طرح تفصیلی شهر تهران (مطابق ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) در خصوص انواع پرونده‌ها با رویکرد نظام متعادل منافع عمومی و خصوصی

چ) اخذ نظر نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری برای کلیه پرونده‌ها در خصوص مغایرت یا عدم مغایرت درخواست با طرح جامع (با عنایت به دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع مصوب ۶۳/۱۲/۲۳ و دستورالعمل نحوه تعیین آستانه‌های مغایرت اساسی طرح‌های توسعه و عمران شهری مورخ ۱۳۹۴/۶/۳۰ مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری کشور) جهت ارائه در کارگروه فنی و کمیسیون ماده پنج؛

ح) ارسال طرح‌های جامع و تفصیلی و موضوعی و موضعی و تغییرات ضوابط دفترچه طرح تفصیلی و پرونده‌های با درخواست بیش از دو هزار متر مربع افزایش تراکم به شورای اسلامی شهر تهران و اخذ نظر پیش از طرح در کمیسیون ماده پنج با استناد به بند ۳۴ ماده هشتادم قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و پیرو مصوبه مورخ ۹۰/۸/۲۹ - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۶۲۶/۱۳۵۳۷ و اصلاحات بعدی آن به‌منظور نظارت بر اجرای صحیح طرح‌های جامع و تفصیلی؛

خ) تهیه گزارش توجیهی توسط دفاتر توسعه محله‌ای طرف قرارداد سازمان نوسازی در خصوص پرونده‌های مرتبط با بافت‌های فرسوده؛

د) اطلاعات مربوط به مشخصات و کد ملی کلیه‌ی اعضا، سهم هر عضو در تعاونی و سایر دارایی‌های غیرمنقول هر

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

عضو در خصوص درخواست‌های مربوط به تعاونی‌های مسکن، به منظور جلوگیری از استفاده‌ی مجدد یک شخص از تخفیفات موضوع تبصره ۱۱ ماده دوم مصوبه «عوارض ساختمانی، ارزش‌افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری و ارزش معاملاتی موضوع تبصره یازده ماده صد قانون شهرداری» مصوب ۲۳/ ۱۱/ ۱۴۰۱ شورای اسلامی شهر تهران؛

ذ) ارائه نظریه کتبی شهردار تهران به عنوان رئیس کمیسیون در مورد مغایرت یا عدم مغایرت تصمیم اتخاذ شده با اساس طرح جامع (با ذکر دلایل) در ذیل هر صورت‌جلسه الزامی است.

تبصره ۱- در بستر سامانه شهرسازی، سامانه‌ی کمیسیون ماده پنج ایجاد گردد. کلیه مستندات برای هر درخواست در سامانه کمیسیون ماده پنج منتشر شود. تا زمان تهیه بستر سیستمی موردنیاز، دبیرخانه موظف است نسبت به تهیه اسناد مورد اشاره به صورت فیزیکی اقدام نماید.

تبصره ۲- به منظور جلوگیری از افزایش چندمرحله‌ای (پلکانی) تراکم از طریق درخواست‌های مکرر، طرح درخواست مجدد برای یک پلاک در فاصله‌ی کمتر از ۵ سال یا زمان بازنگری طرح تفصیلی، مجاز نمی‌باشد.

تبصره ۳- در صورت نقصان در گزارش توجیهی یا سایر استعلامات، ضمایم و مستندات موردنیاز تا پیش از تکمیل پرونده، دبیرخانه نباید درخواست را در دستور جلسه‌ی کمیته‌ی کار قرار دهد.

ماده چهار: احکام اعضای کارگروه فنی

با عنایت قانون اصلاح ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۸۸,۱,۲۳ احکام اعضای کارگروه فنی (شامل نمایندگان کمیسیون و مشاور طرح تفصیلی شهر) توسط رئیس کمیسیون (شهردار تهران) به صورت سالیانه تا زمان بازنگری طرح تفصیلی صادر و ابلاغ شود. ضروری است اعضای کارگروه فنی نظریه کارشناسی خود را در خصوص موارد مطروحه به‌طور صریح و حتی‌المقدور با ذکر دلایل در صورتجلسه درج نمایند. نظر کارگروه فنی به همراه نظریه کارشناسی اعضا در صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ منعکس گردد. مشاور تهیه‌کننده و مهندس تأییدکننده‌ی طرح توجیهی می‌توانند بدون حق رأی برای ارائه‌ی طرح و دفاع از آن در جلسه حضور یابند.

فصل دوم- شفافیت و مشارکت

ماده پنج: محاسبه پذیر شدن و انتشار گزارش‌ها و مصوبات کمیسیون ماده پنج

دبیرخانه‌ی کمیسیون ماده پنج موظف است برای هر یک از پرونده‌ها موارد زیر را تهیه و منتشر نماید:

الف) انتشار گزارش طرح‌های توجیهی و ضمایم آن (کلیه مستندات موضوع ماده یک و دو و چهار و هشت مصوبه حاضر) و کلیه مصوبات کمیسیون ماده پنج در سامانه شفاف و در سامانه تهران من به صورت مکانی و جداول اطلاعاتی

ب) انتشار تغییرات تراکمی و کاربری مصوب کمیسیون ماده پنج به صورت برخط در سامانه اطلاعات مکانی

پ) انتشار تحلیل تغییرات جمعیت، تعداد واحد، مساحت کاربری‌ها در مقیاس‌های شهر، منطقه و محله در سامانه شفافیت شهرداری تهران

پ) در پایان هر سال گزارش تحلیلی سالیانه از مصوبات ماده پنج با گونه‌بندی طرح موضعی موضوعی و پرونده‌های موردی (انتفاعی، خدماتی و یا انتفاعی- خدماتی) در سامانه شفاف منتشر گردد.

ت) ایجاد و به‌روزرسانی بایگانی مدارک در بخش «سوابق کمیسیون ماده پنج» سامانه‌ی شهرسازی به همراه بارگذاری و انتشار پرونده‌های گذشته از آرشیو کمیسیون ماده پنج به صورت اسکن شده.

ث) انتشار فرآیند بررسی پرونده‌های کمیسیون ماده پنج و شرایط قانونی (شامل مصوبه‌ی حاضر، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوطه، چک‌لیست و سایر ملزومات درخواست و تشکیل پرونده) از طریق درگاه کمیسیون ماده پنج و سامانه تهران من.

ج) انتشار مشروح مذاکرات جلسات کمیسیون ماده‌ی پنج به صورت فایل صوتی و گزارش مکتوب در سامانه‌ی شفافیت شهرداری تهران.

چ) چنانچه برخی از اعضای کمیسیون ماده پنج مخالف بندهایی از مصوبه‌ی نهایی باشند و نظر مکتوب خود را درباره‌ی دلایل مخالفت اعلام نمایند، دبیرخانه موظف است این نظر مکتوب را نیز در کنار پرونده در سامانه شفاف منتشر نماید.

تبصره- در مورد درخواست‌هایی که با امضای مشروط اعضای کمیسیون ماده پنج به تصویب می‌رسند، دبیرخانه‌ی کمیسیون طی نامه‌ای به معاونت شهرسازی منطقه مشروط بودن مصوبه را اعلام کند. صدور پروانه تا زمان نامه‌ی مجدد دبیرخانه کمیسیون مبنی بر قطعیت احراز شرایط مجاز نمی‌باشد. نامه‌ی اعلام مشروط بودن و نامه‌ی اعلام احراز شرایط هر دو در سامانه‌ی شفاف و نیز سوابق کمیسیون ماده پنج در سامانه‌ی شهرسازی منتشر گردد. در صورتی که تعداد امضاها به حدنصاب برسد مصوبه کمیسیون قابل اجراست.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

ماده شش: سیستمی شدن فرآیند

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران موظف است با همکاری سازمان فناوری اطلاعات و ارتباطات موارد ذیل را جهت سیستمی شدن فرایند کمیسیون ماده پنج را ظرف مدت سه ماه از ابلاغ این مصوبه طراحی و عملیاتی نماید.

فرآیند ثبت درخواست متقاضی (کلیه پیشنهادهای شهرداری تهران و سایر دستگاه‌های اجرایی و مالکین املاک و اراضی واقع در حوزه قانونی شهر تهران) و تدوین شرایط ارسال پرونده به کمیسیون ماده پنج را از طریق سامانه شهرسازی شهروندی (تهران من) اعلام نماید.

امکان ثبت درخواست سیستمی توسط متقاضی فراهم شود.

تمامی مراحل از ثبت درخواست تا تصویب مصوبه توسط متقاضی قابل‌رؤیت باشد و دلایل رد و یا تائید درخواست به صورت مکتوب در سامانه ثبت گردد (گردش کارهای سیستمی- پیوست ۳ این مصوبه).

کلیه مراجع مورد اشاره در این مصوبه و قوانین بالادست به این سامانه دسترسی داشته باشند و در صورت تکلیف به اظهارنظر به صورت سیستمی نظر خود را درج نمایند. هر یک از مراحل سامانه به صورت مشخص دارای زمان‌بندی بوده و مسئول مربوطه مکلف به رعایت زمان مشخص شده در سامانه می‌باشد.

معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران با همکاری سایر مراجع مورد استعلام، ظرف مدت سه ماه جدول زمان‌بندی و گردش‌کار را در سامانه پیاده‌سازی نماید.

سامانه‌ی کمیسیون ماده پنج، در ارتباط با سامانه شهرسازی توسط شهرداری تهران حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه طراحی و عملیاتی گردد. کلیه مستندات موضوع ماده دو و سه و هفت و هشت این مصوبه) برای هر درخواست در سامانه کمیسیون ماده پنج منتشر شود. تا زمان تهیه بستر سیستمی موردنیاز، دبیرخانه موظف است نسبت به تهیه اسناد مورد اشاره به صورت فیزیکی اقدام نماید.

به منظور دستیابی به میزان دقیق متراژ سرانه‌های موردنیاز خدمات هفت‌گانه در مصوبات کمیسیون ماده پنج (مازاد بر ضوابط طرح تفصیلی)، ظرف حداکثر سه ماه از زمان ابلاغ این مصوبه، سامانه بررسی سرانه‌های خدمات هفت‌گانه ذیل سامانه کمیسیون ماده پنج تعریف، طراحی و اجرایی گردد. لازم است تغییرات موضوع بند پ ماده پنج مصوبه‌ی حاضر در این سامانه به صورت مستمر به‌روزرسانی و منتشر شوند.

ایجاد زیرساخت سیستمی لازم جهت اعلام نظر شهروندان در طرح‌های موضوعی و موضعی و فراتر در سامانه کمیسیون ماده پنج که نظرسنجی مزبور به همراه بارگذاری نظرات مثبت و منفی در سامانه شفافیت منتشر و در آرشیو کمیسیون ماده پنج منعکس نماید.

ماده هفت: مشارکت صاحب‌نظران

معاونت شهرسازی شهرداری تهران (دبیرخانه‌ی کمیسیون ماده پنج) موظف است امکان اخذ نظر نخبگان و متخصصان را در مواردی که تغییرات مهمی در طرح تفصیلی اعمال خواهد شد از جمله کلیه‌ی طرح‌های موضوعی و موضعی فراهم سازد. پس از تهیه زیرساخت لازم، امکان ثبت نظر نخبگان و متخصصان شهری به صورت مستقیم در سامانه ماده پنج فراهم گردد. شیوه‌نامه‌ی مربوطه ظرف سه ماه از زمان این مصوبه توسط شورای اسلامی شهر تهران و با همکاری نهاد راهبری و پایش طرح‌های توسعه شهری تهران و شهرداری تهران تهیه خواهد شد.

ماده هشت: ایجاد امکان اظهارنظر شهروندان

شهرداری تهران موظف است در سامانه کمیسیون ماده پنج (ذیل سامانه‌ی شهرسازی) بخش دسترسی عمومی و نخبگان دانشگاهی را جهت اعلام نظر (کامنت) تعریف نماید. دبیرخانه موظف است دستور جلسات کمیته کار را یک هفته پیش از برگزاری جلسه جهت اعلام نظر و ثبت نظرات و رؤیت عمومی ذیل درخواست در سامانه بارگذاری نماید. دسترسی ثبت نظرات تا یک ماه پس از زمان انتشار مصوبه‌ی کمیسیون ماده پنج باید برقرار باشد.

ماده نه: ارسال درخواست‌ها به شورای اسلامی شهر تهران

مطابق ماده واحده الزام شهرداری تهران به ارائه کلیه مصوبات کمیسیون موضوع ماده پنج (۵) به شورای اسلامی شهر تهران (جوابیه ۳۰/۱۱/۱۳۹۰ مصوب شورای اسلامی شهر تهران)، دبیرخانه کمیسیون ماده پنج مکلف است کلیه پیشنهادهایی که مقرر است در کمیسیون ماده پنج شهر تهران مطرح شود را قبل از طرح در کمیسیون مذکور همراه با نظرات کارشناسی شهرداری تهران و نظریه مشاور طرح تفصیلی جهت بررسی و تطبیق با طرح‌های جامع و تفصیلی به شورای اسلامی شهر ارسال نماید. ارسال درخواست به شورا باید یک هفته پیش از ارسال پرونده به کمیته کار انجام شود.

تبصره ۱- در اجرای بند ۳۴ ماده ۸۰ قانون شوراهای اسلامی شهر و روستا، لازم است که طرح تفصیلی، بازنگری ضوابط طرح تفصیلی، طرح‌ها و برنامه‌های موضوعی و موضعی و درخواست‌های مربوط به قطعات با درخواست افزایش تراکم به میزان بیش از دو هزار مترمربع، صرفاً پس از تصویب در شورای اسلامی شهر تهران، توسط شورا به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج ارسال گردد.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

ماده ده: منع طرح درخواست‌های مغایر قوانین کشوری و رعایت آئین‌نامه‌های فرادست

در مراحل تکمیل پرونده در دبیرخانه کمیسیون در راستای حفظ کاربری‌های عمومی، توجه به قوانین و دستورالعمل‌های مربوطه از جمله «قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن»، «قانون حفظ و گسترش باغات و فضای سبز و آیین‌نامه‌ی اجرایی آن (مصوب ۱۳۸۶/۳/۲ مجمع تشخیص مصلحت نظام)» و «دستورالعمل اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری» و موارد بند الف ماده سه این مصوبه و سایر قوانین مرتبط ضروری می‌باشد. لذا نظر به رعایت قوانین فوق، پرونده‌های مشمول این قوانین با دستور کتبی اعضاء نیز قابل طرح در کمیسیون نخواهد بود.

تبصره- مطابق ماده ۵۱ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۸۷/۱۰/۱۲ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور، شهرداری (دبیرخانه‌ی کمیسیون ماده پنج) پس از تأیید نهایی شورای عالی مجاز به ابلاغ و اجرای مصوبات دارای مغایرت اساسی خواهد بود.

ماده یازده: ارسال گزارش و بازخوردها

شهرداری تهران پس از شش ماه از ابلاغ مصوبه‌ی حاضر، جهت اصلاح گزارشی از عملکرد خود در اجرای آن به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید. همچنین لازم است از فرم‌های پیوست این مصوبه پس از سه ماه از اجرا بازخورد گرفته شده و اصلاحات موردنیاز آن به شورای اسلامی شهر تهران اعلام گردد. ماده دو: اقدام برای ایجاد تعادل میان منافع عمومی و خصوصی

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

براساس ادبیات موجود، تحقق شهر همه‌شمول نیازمند التزام به ارزش‌هایی نظیر مشارکت، شفافیت، پاسخگویی و حمایت از گروه‌های مختلف به ویژه اقشار آسیب‌پذیر است. یکی از الزامات دست‌یابی به شهر همه‌شمول، برنامه‌ریزی همه‌شمول در جهت تعادل بخشی به منفعت عمومی و منفعت خصوصی است. در ساختار کنونی مدیریت شهری تهران، کمیسیون ماده پنج شهر نقش پررنگی در برنامه‌ریزی شهری یافته است، حال آنکه تصمیمات این کمیسیون شمولیت و دربرگیرندگی لازم را ندارد. پژوهش حاضر تلاش کرد تا نشان دهد که چه روندی طی شده که ساختار کمیسیون ماده پنج، خارج از الزامات سند بالادست (طرح جامع تهران)، مصوباتی را به ویژه در مناطق برخوردار شهر تهران ارائه کرده که موجب ایجاد رانت برای مالکان متمول این اراضی شده، اما مابه‌ازایی در تأمین منفعت عمومی نداشته است. در ادامه، از آنجا که کمیسیون ماده پنج شهر تهران خود را تابع شورای عالی شهرسازی و معماری کشور نمی‌داند، پیشنهاد شد شورای اسلامی شهر تهران برای دبیرخانه‌ی آن کمیسیون (که ذیل ساختار شهرداری است) طرحی را به تصویب برساند که موجب اصلاح فرآیندها و افزایش همه‌شمولی گردد.

منابع

- اشرف، احمد (۱۳۸۹)، کالبدشکافی انقلاب: نقش کارگران صنعتی در انقلاب ایران، گفتگو، فروردین ۱۳۸۹، شماره ۵۵.
- اکوایران (۱۴۰۲)، معاون جدید هم مصوبه پرحاشیه شهرداری را وتو کرد؛ دانشجو راه صادق را ادامه می‌دهد؟ ۱۴ شهریور ۱۴۰۲، شماره ۴۴۴۰۵.
- بابایی اقدم و همکاران (۱۴۰۱)، شهر همه‌شمول؛ رویکردی نوین در برنامه‌ریزی شهری، مطالعه موردی: شهر تبریز، پژوهش‌های جغرافیایی برنامه‌ریزی شهری دوره ۱۰ تابستان ۱۴۰۱ شماره ۲.
- بیات، آصف (۱۳۹۱)، سیاست‌های خیابانی: جنبش تهیدستان در ایران، ترجمه‌ی اسدالله نبوی چاشمی، نشر پردیس دانش، تهران.
- جلیلی، سیدمصطفی، ۱۴۰۲، مقدمه‌ی طرح انتظام‌بخشی و ایجاد شفافیت در گردش کار دبیرخانه‌ی کمیسیون ماده پنج شهرداری تهران با رویکرد تعادل میان منافع عمومی و خصوصی.
- جوادزاده، علیرضا (۱۳۸۷)، بررسی نوشته‌های غربی درباره موضع و نقش حوزه علمیه قم در انقلاب اسلامی با تکیه بر معیارهای تاریخی در غرب و انقلاب اسلامی، مجموعه مقالات، انتشارات موسسه آموزشی و پژوهشی امام خمینی (ره)، قم.
- حسینیون، سولماز (۱۳۹۹)، تهران شهری برای همه، مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- روزنامه شرق (۱۴۰۲)، در تاریکخانه کمیسیون ماده ۵ در حال انجام است: تغییر نقشه ساخت‌وساز تهران، ۱۹ آذر ۱۴۰۱، شماره ۴۴۴۲.
- روزنامه شرق (۱۴۰۲)، گزارشی از تخلفات پی‌درپی کمیسیون ماده ۵ شهرداری تهران: حراج پایتخت؟، ۱۷ خرداد ۱۴۰۲.
- کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران (۱۴۰۲)، پیش‌نویس طرح انتظام‌بخشی و ایجاد شفافیت در گردش‌کار دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهرداری تهران، با رویکرد تعادل میان منافع عمومی و خصوصی، منتشر نشده.
- مجلس سنا)۱۳۵۲(، قانون نظارت بر گسترش شهر تهران، مصوب ۱۳۵۲/۰۵/۱۷، پایگاه بانک قوانین کشور، http://www/. ir.ghavanin/detail/asp?id=14004، دسترسی ۱۳۹۲/۴/۱۹.
- مجلس شورای اسلامی (۱۳۶۵)، قانون اصلاح تبصره ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۶۵،۹،۲۵.
- مجلس شورای اسلامی (۱۳۸۸) قانون اصلاح ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

.۱۳۸۸,۱,۲۳

- مجلس شورای ملی (۱۳۵۱)، قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱,۱۲,۲۲.
- هورکاد، برنارد (۱۳۸۸)، تهران البرز، ترجمهی سیروس سهامی، ناشر محقق- ترانه، ویرایش اول، چاپ اول.

- Keshavarzian, Arang, 2009, Bazaar and State in Iran: The Politics of the Tehran Marketplace, Cambridge University Press.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]

Inclusive Urban Planning: Proposing Strategies to Enhance Inclusivity and Safeguard the Public Interest in the Decisions of Tehran's Article 5 Commission

Mohammad Saleh Shokouhi Bidehendi[1*]/ Mehdi Azizi Hamdani[2]

Received: 2024/08/20 Accepted: 2025/12/12 Available Online: 2025/12/21

Abstract

Urban planning influences the interests of various social groups, generating added value for some while causing harm to others. Inclusive urban planning aims to facilitate the development of an inclusive city by promoting broad participation—especially of vulnerable populations such as the poor—enhancing transparency and accountability, and supporting marginalized voices.

In the current urban management structure of Tehran, the Article 5 Commission plays a central role in urban planning. However, evidence suggests that its decisions often lack the required inclusivity and representativeness. This study explores how, within the framework of existing laws, the procedural mechanisms of the Secretariat of Tehran's Article 5 Commission can be reformed to make inclusive urban planning more achievable.

آباد

No. 92 / Winter 2025

37-55

Keywords: Inclusive city, public interest, Article 5 Commission, urban planning, Tehran.

1- Ph.D. in Urban Planning, Faculty Member at Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran

2-Secretary of the Urban Planning and Architecture Commission of the Tehran City Council; Ph.D. Researcher in Architecture, Iran University of Science and Technology, Tehran, Iran

* Corresponding Author: shokouhi@iust.ac.ir.

[Downloaded from journalabadi.ir on 2026-11-19]