

## حقوق و قوانین شهری و شهرسازی

تهیه و تنظیم : میلاد مبارکی نوین

## حقوق و قوانین شهری و شهرسازی

مقدمه

قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی در همه کشورها، حتی در کشورهای پیشرفته صنعتی بسیار جوان بوده، غالباً مربوط به قرن بیستم و مخصوصاً از اواسط قرن بیستم به بعد نی باشند.

در کشور ما می توان گفت اولین قانونی که ارتباط با مسائل شهرسازی دارد، قانون راجع به احداث و توسعه معابر و خیابان ها ست که در آبان ماه ۱۳۱۲ از تصویب گذشته و در تیرماه ۱۳۲۰ تحت عنوان « قانون توسعه معابر » مورد اصلاح قرار گرفته است. لیکن وسعت دایره شمول قانون مذکور بسیار محدود بوده و منحصر به ضوابط و مقررات مربوطه به احداث و توسعه و اصلاح معابر، آن هم از جهت کیفیت تصویب طرح ها و نقشه های مربوط و پرداخت غرامت به کسانی است که ملک آنها در مسیر اجرای طرح قرار گرفته تصرف می شود و یا دریافت حق مرغوبیت از کسانی که ملک آنها در مجاورت طرح های مذکور واقع است.

اقدامات عمده ای که در جهت تحقق بخشیدن به مسائل شهرسازی در ایران انجام گردیده است از سال ۱۳۴۵ می باشد که با تصویب قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری ، ضمن مواد ۹۷ تا ۱۰۱ الحاقی به قانون مذکور مقررات لازم در مورد تهیه طرح های جامع توسعه شهری و تدوین ضوابط مربوط به آنها، تأسیس شورایی عالی شهرسازی، تعیین حریم یا محدوده نظارت بر فعالیتها و عملیات شهرسازی در شهرها، صدور پروانه و نظارت ساختمانی برای هر گونه عملیات شهرسازی و ساختمانی در محدوده خدماتی و حریم شهرها، و تصویب نقشه های تاکتیکی، اراضی واقع در داخل محدوده و حریم شهرها و انطباق نقشه های تفکیکی مذکور با ضوابط شهرسازی و طرح های توسعه شهری برقرار گردیده است.

از آن به بعد قوانین و آیین نامه های متعددی در جهت تکامل بخشیدن به ضوابط و مقررات شهرسازی از تصویب گذشته است که اهم آنها قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷، قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب سال ۱۳۵۱ ، قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب سال ۱۳۵۳، و آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها مصوب سال ۱۳۵۵ و بعضی قوانین و آیین نامه های دیگر می باشد.

حقوق شهری شاخه ای است منشعب از حقوق اساسی و حقوق اداری که هر دوی آنها از شاخه های حقوق داخلی عمومی محسوب می شوند، و موضوع آن رابطه مردم شهر با شهرداری و حقوق و تکالیف آنها در برابر یکدیگر، و اصول هدف ها و وظایف و روش انجام آنها، و اداره امور شهر و کیفیت نظارت شهرداری بر رشد موزون و هماهنگ شهر می باشد.

### ۱-۲. حقوق و قوانین شهری و شهرسازی

#### ۱-۱-۲. شهرداری و نهادهای محلی:

در تعریف شهرداری می توان گفت شهرداری، سازمانی است که سکنه یک شهر، با استفاده از حقوق طبیعی خود و اختیاری

که قانون به آنها اعطا نموده است، به منظور ایجاد و اداره کردن تأسیسات عمومی و وضع و اجرای نظامات شهری، و تأمین نیازمندی های مشترک محلی به وجود می آورند و به آن اختیار و نمایندگی می دهند، تا هزینه خدماتی را مه به عهده آن واگذار گردیده است با اسلوبی منطقی و عادلانه بین سکنه شهر و استفاده کنندگان توزیع و سر شکن نموده و از آنها وصول کند، و در صورتیکه هر یک از آنها از پرداخت سهمی که باید پرداخت کنند، و یا نظامات شهری را رعایت نکنند با استفاده از قوه قهریه که به حکم قانون وسیله مردم شهر به آن داده شده است آنها را وادار به پرداخت سهم خود و رعایت نظامات و مقررات شهری بنمایند. در مورد فلسفه تشکیل شهرداری رایج ترین نظری که موجود است. مأخوذ از نظریه تشبیه حکومت، دولت و نهادهای دولتی به شرکت تعاونی است.

پرداخت هزینه خدماتی که شهرداری انجام می دهد اساساً به عهده مردم شهر و مخصوصاً کسانی است که در حوزه شهر، دارای مالکیت مین یا ساختمان یا کار و کسب و یا منافی می باشند. . لہذا اگر دولت از محل درآمدهای عمومی و عمرانی سهمی به شهرداری ها پرداخت کند، این وجوه جنبه فرعی و استثنائی داشته، قسمت عمده درآمد شهرداریها باید از سکنه شهر وصول گردد. نیازهای مشترک مردم یک کشور را می توان به سه دسته عمده : محلی، منطقه ای و ملی یا مملکتی تقسیم نمود:

### ۱) نیازهای مشترک محلی

هر کس در هر شهر یا روستایی که اقامت دارد مایل است خود و خانواده اش در محیطی تمیز و پاکیزه و سالم زندگی کند. از آب سالم و گوارا و برق دائمی و مطمئن و ارزان و سایر تسهیلات زندگی اجتماعی نماید.

### ۲) نیازهای مشترک منطقه ای یا ناحیه ای

تعدادی از منابع و نیازهای اقتصادی و اجتماعی هر فرد یا هر خانواده نوعاً طوری است که باید آنها را در محیطی وسیع تر از شهر یا روستایی که در آن زندگی می کند (حوزه بخش، شهرستان یا استان) جستجو نماید.

### ۳) نیازهای مشترک ملی و منطقه ای

پاره ای دیگر از نیازهای انسان جنبه ملی و مملکتی دارد. هرکس مایل است با کشورهای دیگر و مردم آنها و یا مجامع بین المللی در تماس و مبادله کالا و افکار و عقاید و علوم و تجربیات بوده و از سرزمین او در مقابل تجاوز دیگران محافظت بعمل آید.

## تشکیل سه نوع نهاد دولتی برای تأمین هریک از نیازهای سه گانه بالا:

برای تأمین هریک از نیازهای مشترک سه گانه ای که در بالا توضیح داده شد یک نهاد دولتی مشخص و جداگانه نی تواند تشکیل گردد، به نحوی که هر یک از نهاد ها ی سه گانه عهده دار تأمین یکی از سه دسته نیازهای مذکور بوده، بدون اینکه در امور نهاد های دیگر مداخله نماید و یا تابع یا متبوع آنها باشد و وظایف خود را به انجام برساند، و این ترتیب در کشورهایی که دارای روش عدم تمرکز هستند مجری می باشد.

در این کشورها برای تأمین نیازهای محلی سازمانها و یا نهاد های حکومتی محلی (شهرداری در شهرها و سازمان های اداری روستایی در روستا ها و مراکز بخشها)، برای تأمین نیازهای منطقه ای یا ناحیه ای سازمان ها یا نهاد های حکومتی منطقه ای یا ناحیه ای (سازمانهای اداری شهرستان و استان) و برای تأمین نیازهای ملی حکومت مرکزی ایجاد می گردد. مردم برای

اینکه از حق حاکمیت خود در اداره امور کشور برخوردار شوند، برای هریک از نهاد های سه گانه فوق افرادی را انتخاب و به آنها نمایندگی داده اعمال حق حاکمیت خود را به آنها تفویض می کنند. برای اداره امور سازمانهای محلی افرادی را به عضویت شوراهای ده، بخش، شهر و شهرستان؛ برای اداره امور سازمانهای منطقهای یا ناحیه ای افرادی را به عضویت شوراهای استان، برای اداره امور کشور افرادی را به نمایندگی پارلمان تعیین می نمایند.

## انواع سازمان های محلی

بطور کلی سازمانهای محلی را به دو دسته عمده: شهرداریها (برای اداره کردن امور شهرها) و تشکیلات اداری روستایی (برای اداره کردن روستاها) می توان تقسیم نمود، لیکن برای نهادهای دیگر از جمله شوراهای بخش در شهرستان و تشکیلات اداری و مرتبط با آنها نیز می توان جزء سازمانهای محلی محسوب نمود، زیرا خدماتی که معمولاً به عهده آنها محول می گردد مربوط به سطح وسیعی از تقسیمات اقلیمی کشور نبوده و جنبه محلی دارد:

### ۱- شهرداریها

شهرداریها را کامل ترین سازمان های محلی می توان محسوب داشت. در کشور ما نیز اگرچه شهرداریها شدیداً تحت کنترل و نظارت حکومت مرکزی و همچنین استانداران و فرمانداران و بخش داران می باشند و قسمت قابل ملاحظه ای از درآمد آنها توأم با مالیات و حقوق و عوارض گورکی توسط سازمان های دولتی وصول و به آنها تحویل می گردد، و از کمک های بلاعوض عمرانی استفاده می کنند ولی چون اولاً تصویب بسیاری از امور آنها از جمله تصویب بودجه و عوارض وصولی آنها به عهده شورای شهری بوده و ثانیاً حساب درآمد و هزینه هریک از آنها جداگانه توسط خود آنها نگهداری می شود و ثالثاً عهده دار تعداد قابل ملاحظه ای از خدمات محلی مورد احتیاج ساکنان شهرها می باشند. لذا می توان آنها را در مقایسه با سایر کشورها کامل ترین سازمان های محلی در ایران دانست. سیستم شهرداری در ایران اقتباس از سیستم (شورای شهر- شهردار) است که یک سیستم خوبی در جهان شناخته شده و از اوایل قرن بیستم ابداع گردیده است و اکنون در بسیاری از کشورهای جهان رایج می باشد. در این سیستم مردم شهر عده ای را به نمایندگی شورای شهر انتخاب می کنند و سپس شورای مذکور، شخص واجد شرایط و متخصصی را به عنوان شهردار استخدام نموده، اداره امور شهر را به عهده او واگذار و برنامه فعالیت ها و عملیات شهرداری و منابع درآمد و طرز مصرف رسانیدن آن را تصویب نموده، در پیشرفت کارهای شهرداری نظارت به عمل می آورد. در سایر کشور ها غیر از این سیستم دو سیستم دیگر نیز رواج دارد که یکی از آنها: سیستم «شهردار-شورای شهر» است. مردم شهر، شهردار را جداگانه و اعضای شورای شهر را جداگانه انتخاب می نمایند و شهردار ضمناً ریاست شورای شهر را هم دارا می باشد و لزوماً دارای تخصص نیست. نوع دیگر سیستم شورایی مطلق است که اعضای شورا هر کدام مسئول قسمتی از کارهای شهرداری بوده و ضمناً با یکدیگر جلسات مشورتی دارند و در باره کلیه تصمیم جمعی که به اکثریت آراء اعضا منوط اعتبار می باشد اتخاذ می نمایند. در این سیستم معمولاً یکی از اعضای شورا به عنوان عضو ارشد برای اداره کردن جلسات شورا انتخاب می شود و در بعضی از موارد در نقش شهردار و رئیس انجمن شهر (در هر دو سمت) انجام وظیفه می نمایند.

## ۲- تشکیلات اداری روستایی

در مورد این تشکیلات نظر به پراکنده بودن روستاها در اغلب کشورها، و کوچک بودن اکثر واحدهای روستایی، غالباً نمی توان برای هر واحد روستایی یک تشکیلات اداری مستقل به وجود آورد به همین جهت روش اکثر کشورها بر این است که برای تعدادی از روستاها که در یک ناحیه قرار دارند (مانند دهستان یا بخش یا شهرستان) یک تشکیلات واحد ایجاد می گردد تا کلیه حوائج روستاهای واقع در آن ناحیه را انجام دهند. کامل ترین شکل این نوع واحدهای اداری روستایی را می توان حکومت‌های (کانتی) در انگلستان و امریکا و پاره ای از کشورهای دیگر مشاهده نمود.

### ۲-۱-۲. تفکیک و آماده سازی اراضی

اهمیت کنترل تفکیک اراضی در رابطه با نظام شهرسازی مسئله تفکیک اراضی از اهم مسائل شهری و شهرسازی و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح جامع و طرح های تفصیلی و ضوابط مقرر در طرح های مذکور می باشد. لازم به یاد آوری است که نه فقط طرح جامع، بلکه طرح های تفصیلی یک شهر نیز، جزئیات گذر بندی ها و مسیر دقیق خیابان ها و کوچه ها و معابر را تعیین نمی کنند. در طرح جامع فقط مسیر تقریبی شبکه اصلی گذر بندی های شهر به صورت شماتیک مشخص می شود، و طرح تفصیلی نیز حداکثر وظیفه ای را که انجام می دهد تعیین مسیر دقیق یا بالنسبه دقیق شبکه اصلی گذر بندی های شهر و معابر درجه دوم و سوم است. هرگز در طرح های تفصیلی نمی توان دقیقاً مسیر کلیه معابر فرعی را مشخص ساخت و این کاری است که باید در موقع تصویب نقشه های تفکیکی اراضی و ساختمان ها که توسط مالکان آنها پیشنهاد می شود انجام گردد.

### سابقه نظارت بر تفکیک اراضی در ایران

تا سال ۱۳۴۵ که قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری از تصویب گذشت و همزمان با آن نیز کار تهیه طرح های جامع شهری در ایران رونق گرفت، سیاست تفکیک و تعیین نوع استفاده از زمین بطور در بست در اختیار شخص مالک بود. مالک سیاست تفکیک و نوع استفاده از زمین خود را هر وقت بخواهد، به هر شکل و به هر اندازه که مایل است تفکیک و قطعه بندی نماید.

برای اولین بار در سال ۱۳۴۵ ضمن مواد ۹۸ و ۹۹ و ۱۰۱ الحاقی به قانون شهرداری این اختیار به شهرداریها داده شده تا نحوه استفاده از زمین و منطقه بندی شهر و محل تأسیسات عمومی و سایر نیازمندی ها را تعیین نموده، در قطعه بندی و تفکیک اراضی داخل محدوده و حریم شهر دخالت کنند و نقشه های تفکیکی اراضی را قبل از آنکه اقدام ثبتي نسبت به آن انجام شود مورد بررسی و تصویب قرار دهند.

قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران که ۶ سال بعد از آن در سال ۱۳۵۱ از تصویب گذشت مقررات قبلی را تکمیل تر و قاطع تر نمود و به شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران اختیار داد تا ضوابط مورد نیاز برای رشد موزون و هماهنگ

شهرها را مورد تصویب قرار دهد، و ماده ۷ قانون مذکور شهرداریها را مکلف به اجرای مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران نمود.

## وضع موجود نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی شهرها

ماده ۱۰۱ الحاقی به قانون شهرداری مصوب اسفند ماه ۱۳۴۵ مقرر داشته است: « اداره ثبت اسناد و دادگاه ها مکلفند در موقع تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد». همچنین ماده ۶ قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب اسفند ماه ۱۳۵۱ مقرر می نماید: « در شهرهایی که دارای نقشه جامع می باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع یا تفصیلی یا هادی تأکید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز دادگاه ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام به تفکیک نمایند. هرگاه ظرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز راساً اقدام خواهند نمود». در ماده ۲ قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب مرداد ماه ۱۳۵۲ تعیین سیاست کی تفکیک اراضی واقع در حد فاصل بین محدوده خدمات شهری فعلی و محدوده ۲۵ ساله توسعه آینده به عهده شورای نظارت بر گسترش شهر تهران واگذار گردیده، و در طرح جامع شهر تهران ضوابطی در مورد تفکیک اراضی مقرر شده است که تعیین جزئیات این قبیل امور مربوط به طرح های تفصیلی می باشد.

## وضع موجود نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها

در مورد تفکیک اراضی به قطعات ساختمانی در خارج از محدوده و حریم شهرها نظر به اینکه به موجب ماده ۷ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی ایجاد شهر و شهرک غیر روستایی خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موکول به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی تصویب شورایی عالی شهرسازی خواهد بود و چون در ماده ۳ قانون مذکور به طور کلی تعیین سیاستهای شهرسازی در سراسر کشور اعم از داخل و خارج از محدوده شهرها به عهده وزارت مسکن و شهرسازی واگذار گردیده و بر طبق ماده ۸ قانون فوق الذکر تصویب آیین نامه های اجرایی آن از وظایف و اختیارات هیئت وزیران مقرر شده است.

## تفکیک اراضی در رابطه با طرح های جامع و تفصیلی شهرها

گرچه تفکیک زمین مستقلاً یک فعالیت ساختمانی و فیزیکی نیست، ولی بدون تردید عامل اصلی و مقدمه کار ساختمان می باشد. و در صورتیکه تفکیک اراضی در شهرها به نحو صحیحی انجام نشود و کنترل صحیحی نسبت به آن اعمال نگردد، کنترل های ساختمانی نیز بی نتیجه خواهد بود یا حداقل نتایج چشم گیری در بر نخواهد داشت.

تفکیک اراضی، مخصوصاً در مورد اراضی بزرگ خود به تنهایی می تواند به عنوان یک طرح تفصیلی برای ناحیه ای از شهر تلقی گردیده طرز استفاده از زمین و تخصیص قطعات آن برای مصارف مختلف در نقشه تفکیکی مشخص شود. در اکثر

کشورها صاحب زمین که قصد تفکیک آن را دارد مکلف است ضمن اینکه نقشه تفکیکی خود را به تصویب شهرداری می‌رساند. طرز استفاده از قطعات زمین را مشخص ساخته کلیه فعالیت‌ها و عملیات زیر بنایی شهرسازی آن را انجام دهد و یا هزینه انجام آنها را به شهرداری پرداخت کند تا توسط شهرداری به انجام برسد.

## تفکیک اراضی در رابطه با منطقه بندی و تعیین طرز استفاده از اراضی شهرها

نظارت و کنترل اراضی مؤثرترین وسیله اجرای ضوابط منطقه بندی شهرها به مناطق مسکونی - صنعتی، تجاری و اداری و ... . و همچنین ضوابط استفاده از اراضی می‌باشد و چون اساس طرح‌های جامع شهری بر این پایه قرار دارد لذا می‌توان گفت کنترل تفکیک اراضی و وادار کردن مالکان به تهیه نقشه تفکیکی با رعایت ضوابط مذکور منشأ و اساس اجرای طرح جامع و استقرار نظام صحیح شهرسازی است.

## منظور داشتن معابر و تأسیسات در نقشه‌های تفکیکی اراضی

معباری که در نقشه‌های تفکیکی اراضی منظور می‌گردد بر دو دسته تقسیم می‌شوند: دسته اول معبری که به موجب طرح جامع یا طرح‌های تفصیلی مصوب منظور گردیده و غالباً شامل شاهراه‌ها و خیابان‌های اصلی درجه اول و دوم می‌باشد و دسته دوم معبری که بنا به اقتضای وضع خاص زمین و وسعت و محل قرار گرفتن آن در هر یک از مناطق شهر و تمایل مالک به کیفیت تفکیک تعیین می‌گردد. در مورد دسته اول مالک زمین هیچگونه اختیاری نداشته مکلف است آن معابر را به نحوی که در طرح جامع یا تفصیلی تعیین گردیده است در زمین خود منظور نماید. لکن در مورد معابر دسته دوم مالک یا متقاضی تفکیک دارای اختیاراتی بوده می‌تواند میل و سلیقه خود را در آن اعمال کند، به شرط آنکه نا هماهنگی با شبکه گذراندی‌های آن منطقه از شهر یا زیبایی ایجاد ننموده عرض معابر کمتر و یا خیلی بیشتر از ضوابط تعیین شده در مورد شبکه گذراندی‌های شهر نباشد. قسمت اخیر ماده ۱۰۱ الحاقی به قانون شهرداری که موضوع آن اختیارات شهرداریها در مورد نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی و الزام مالکان به جلب موافقت شهرداری با نقشه‌های تفکیکی قبل از ارائه آن به ثبت املاک می‌باشد تصریح نموده است که: «معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحبان آن پرداخت نخواهد کرد».

## تفکیک ساختمان

اگرچه ماده ۱۰۱ الحاقی به قانون شهرداری که مقرر می‌دارد: «اداره ثبت اسناد و املاک و دادگاه‌ها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد...». فقط به ذکر کلمه (اراضی) اکتفا نمود و از ساختمان اسمی نبرده است. ولی باید توجه داشت که هر ساختمان در زمینی بنا شده است و تفکیک ساختمان بدون تفکیک زمین زیر آن (جز در مورد تفکیک‌های آپارتمانی) غیر ممکن است. بنابراین مفاد ماده

مذکور شامل ساختمان های شهر هم می گردد.

از سال ۱۳۴۲ که قانون تملک آپارتمان ها برای اولین بار در ایران به تصویب رسید و مخصوصاً از سال ۱۳۴۷ که آیین نامه اجرایی قانون مذکور از تصویب گذشت، تفکیک آپارتمانی نیز در مورد ساختمان ها بدون در نظر گرفتن عرصه و زمین زیر ساختمان امکان پیدا کرد و در حال حاضر قانون و آیین نامه مذکور در اکثر شهرهای بزرگ و متوسط اجرا می شود.

### آماده سازی اراضی مورد تفکیک

در اکثر کشورهای پیشرفته صنعتی صاحبان اراضی وسیع یا بالنسبه وسیع که قد تفکیک آن را دارند مکلف می شوند تمام یا بعضی از فعالیت ها و عملیات زیربنایی شهرسازی آن را نظیر انجام لوله کشی های آب و فاضلاب، و کابل کشی های برق و تلفن و نصب روشنایی معابر و احداث مجاری دفع آبهای سطحی و آسفالت و کف سازی و درخت کاری معابر و نظایر آنها را راساً انجام دهند و یا هزینه های انجام آنها را به شهرداری پرداخت کنند تا توسط شهرداری به انجام برسد.

در کشور ما این موضوع در مورد احداث شهرک ها و مجتمع های ساختمانی اعمال گردیده و در ماده ۱۴ آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ترتیبات لازم مقرر گردید است.

همچنین در لایحه جدید قانون طرح ریزی شهری و منطقه ای که ر سال ۱۳۶۶ توسط وزارت مسکن و شهرسازی تنظیم و آماده برای پیشنهاد شده است ترتیبات لازم در مورد آماده سازی اراضی واقع در داخل محدوده یا حریم شهرها توسط مالکین یا متقاضیان تفکیک به عنوان شرایط تصویب نقشه تفکیکی و موافقت با تفکیک در نظر گرفته شده است.

### ۱-۳- منطقه بندی شهرها

مقدمه و تعاریف و خصوصیات کلی منطقه بندی

منطقه بندی به طور خلاصه وسیله ای است برای حصول اطمینان از اینکه استفاده از زمین در نقاط مختلف یک شهر یا یک منطقه شهری، و یا در نقاطی که پیش بینی می شود در آینده بلند مدت تبدیل به یک شهر یا منطقه شهری شود و یا شهرهای موجود در آن نواحی گسترش پیدا کند، به طرز صحیحی با یکدیگر هماهنگ بوده، فضا و امکانات کافی برای انواع مختلف تأسیسات عمومی در نظر گرفته شود.

ضوابط منطقه بندی مهمترین وسیله و مجوز قانونی برای استفاده از زمین برای استفاده از زمین در یک جامعه مسکونی است که حوزه شهر یا واحد جمعیتی را بر حسب عوامل زیر تنظیم می نماید:

(الف) کنترل ارتفاع و به طور اعم وسعت ساختمانها و تأسیسات

(ب) درصد میزان وسعت قسمت های ساختمان شده نسبت به وسعت مناطق باز و فضای آزاد آن در هر یک از قطعات اراضی.

(ج) تنظیم تراکم جمعیت در نقاط مختلف یک شهر یا جامعه مسکونی .

(د) تعیین نوع استفاده از اراضی و ساختمان ها به منظور تجارت و صنعت و سکونت و دیگر مصارف مورد نیاز جامعه.

ضوابط و مقررات منطقه بندی جزئی از اعمال حق حاکمیت دولتی است. بدین معنی که هر یک از ضوابط . احکام آن، حاوی

مقداری ایجاد وظیفه و مسئولیت و تعیین تکلیف یا به عبارت دیگر ایجاد یا سلب حق در مورد اعمال مالکیت ها و ارتباط منطقی آن با سلامت و رفاه و امنیت و تهذیب اخلاق جامعه می باشد.

مشخصه اصلی ضوابط منطقه بندی که موجب می شود آن را از بیشتر قوانین و مقررات دیگر متمایز نماید این است که مقررات و ضوابط منطقه بندی برای شهرهای گوناگون و حتی محله های مختلف یک شهر متفاوت است.

### محدودیت های ضوابط منطقه بندی:

- ۱- در حالی که نیازهای طبیعی یک شهر گاهی ایجاب می کند که ضوابط ساختمانی و نحوه استفاده از زمین در هر منطقه یا هر گروه از مناطق تغییر نماید با این حال مراجع تصمیم گیری را ملزم می دارد که ضوابط یکسان نسبت به مناطق همگن تعیین کند
- ۲- در منطقه بندی شهرها باید اصول منطقی و تناسب لازم در مناطق همجوار رعایت گردد.
- ۳- ضوابط منطقه بندی باید تمام حوزه شهر را شامل گردد نه آنکه بعضی از بخش ها ملزم به رعایت منطقه بندی بوده بعضی دیگر مستثنی باشند.
- ۴- برای آنکه مراجع تصمیم گیرنده کمتر بتوانند در تصمیمات خود اعمال غرض و نظر شخصی نمایند، باید در طرح های جامع نوع استفاده از زمین به طور کلی در نقاط مختلف شهر تعیین گردد. تا ضوابط و آیین نامه منطقه بندی بر پایه آن تدوین و تصویب و اجرا شود.

### رابطه منطقه بندی با طرح جامع شهر

مهمترین وسیله ای که در اجرای طرح جامع شهر و تحقق بخشیدن به اصول و هدف های آن مورد استفاده واقع می شود و موجب می گردد که طرح جامع به موقع اجرا و عمل در آید مقررات منطقه بندی است که بر اساس ضوابط کلی و عمومی طرح جامع در مورد نحوه استفاده از زمین تنظیم و به عنوان بخش مستقلی از طرح جامع و یا وابسته به آن تصویب و به موقع به اجرا در می آید. سایر عوامل و وسایل اجرایی طرح های جامع یا محتوای آنها بستگی زیادی با ضوابط کاربری زمین و مقررات و ضوابط منطقه بندی نیز دارند به قرار زیر می باشند:

- (الف) نقشه های وضع عمومی شهر که در آنها شبکه گذر بندی ها؛ نحوه استفاده از زمین؛ کیفیت منطقه بندی شهر؛ تأسیسات و شبکه های آب و برق و فاضلاب و تلفن و گاز؛ مسیلهای و کیفیت دفع آب باران و برف؛ محل قرار گرفتن تأسیسات عمومی و خدماتی؛ پارک ها و فضاهای باز و سبز؛ جهت های گسترش و توسعه های آینده مشخص می گردد و به عنوان مدرک عمده و اصلی طرح جامع به صورت نقشه های راهنما در اصلاح وضع موجود و گسترش آینده شهر مورد استفاده واقع می شود.
- (ب) مقررات مربوط به تفکیک اراضی که به میزان زیادی تحت تأثیر مقررات و ضوابط منطقه بندی واقع می شود.
- (ج) نقشه رسمی گذر بندی ها که آن هم تابعی از ضوابط مربوط به نحوه استفاده زمین و مقررات منطقه بندی است.
- (د) برنامه بلند مدت و متوسط اقدامات و عملیات سرمایه ای شهرداری و دستگاه های دولتی مسئول تأمین خدمات شهری.

ه) تجدید بنای محله های قدیمی و غیر بهداشتی و مقررات و ضوابط مربوط به آن. (و سایر مقدمات شهری از قبیل: مقررات ساختمانی و صدور پروانه و نظارت های ساختمانی؛ مقررات مربوط به حفاظت و بهسازی محیط زیست، مقررات کنترل صدا و بو و نظایر آنها که غالباً ارتباط خیلی مستقیم با طرح جامع نداشته در بیشتر موارد بستگی غیر مستقیم با آن دارند.

### دایره شمول ضوابط منطقه بندی

ضوابط منطقه بندی بیشتر برای کنترل عملیات عمرانی و ساختمانی بخش خصوصی برقرار می شود، ولی در بعضی از شهرهای کشورهای پیشرفته، ساختمان ها و تأسیسات دولتی و شهرداری و سازمان های عهده دار تأمین خدمات شهری را نیز مشمول ضوابط منطقه بندی تعیین می نمایند. به عنوان مثال تأسیسات مربوط به آب و فاضلاب و برق یا بازار های روز که از طرف شهرداری احداث می شود در عداد تأسیسات مربوط به کار و کسب و بازرگانی به شمار آمده ضوابط منطقه بندی در مورد آنها اعمال می گردد.

به هر حال بهتر خواهد بود در ضوابط و مقررات منطقه بندی تصریح شود که این قبیل تأسیسات و همچنین سایر تأسیسات عمومی مانند تأسیسات تفریحی و ورزشی، مدارس، موزه ها، کتابخانه های عمومی، گاراژها، محل های سوزان زباله، ایستگاه های آتش نشانی و سایر ساختمان های شهرداری و دولتی در چه نوع مناطقی و به چه ترتیبی می توانند احداث شوند.

### اموری که خارج از شمول ضوابط منطقه بندی است:

۱. ضوابط منطقه بندی ارتباطی با مصالح به کار رفته در ساختمان ها و روش فنی ساختمانی ندارد. این قبیل مسائل باید در مقررات و ضوابط ساختمانی مشخص گردد.
۲. ضوابط منطقه بندی مسایل مربوط به زیبایی ساختمان ها و نمای آنها و یا مسایلی از قبیل استحکام و تجهیزات و تأسیسات داخلی ساختمان ها را تعیین نمی نماید.
۳. ضوابط منطقه بندی نقشه ها خیابانها را ترسیم نمی کند. همچنین تعیین کیفیت احداث تأسیسات شهری و نیازهای عمومی از قبیل آب و فاضلاب و برق و یا ساختن و نگهداری پارک ها یا فضاهای باز و مدارس از حدود اختیارات و وظایف آن خارج است و برای این قبیل امور مقررات خاص دیگری باید برقرار و تصویب شود.
۴. منطقه بندی امری است با آینده مرتبط می باشد، نه با گذشته. لذا نمی تواند به عنوان یک عامل اصلی در اصلاح بی ترتیبی ها و نواقص گذشته و تا هماهنگی موجود مورد استفاده واقع شود. لکن طی دهه های اخیر در ضوابط و مقررات منطقه بندی ترتیباتی برای تعدیل تدریجی کاربری های نا هماهنگ که در گذشته ایجاد گردیده است برقرار و مهلت های مناسبی برای تعطیل یا تخریب یا اصلاح و تغییر آنها تعیین می شود.

## تصویب آیین نامه و ضوابط منطقه بندی در هر شهر

مقررات و ضوابط مربوط به منطقه بندی در هر شهر یا منطقه شهری پس از تصویب مرجعی که موجب مقررات قانون اختیار تصویب به آن واگذار شده است لازم الاجرا خواهد بود و در حال حاضر به موجب قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تصویب امور در صلاحیت هیئت اختیار شورایعالی مذکور می باشد.

## اجرای آیین نامه و ضوابط منطقه بندی

اعمال و اجرای مقررات و ضوابط منطقه بندی در هر شهر یا منطقه شهری به دو نوع مرجع اداری یا اجرایی، و استصوابی یا مشورتی احتیاج دارد. مرجع اداری یا اجرایی آن، مدیر اجرایی مقررات و ضوابط منطقه بندی است که اغلب این وظیفه به عهده رئیس قسمت بازرسی ساختمان یا یکی از روسای دوایر تابعه آن محول می گردد، و مرجع استصوابی یا مشورتی همان کمیسیون تعدیل ضوابط منطقه بندی است.

## کمیسیون ضوابط تعدیل ضوابط منطقه بندی

در آیین نامه و ضوابط منطقه بندی شهر یا منطقه شهری باید مقرر شود که یک کمیسیون تعدیل ضوابط منطقه بندی مرکب از اعضای شورای شهر و افراد صاحب نظر از سکنه شهر به نحوی تعداد آن ۵ تا ۷ نفر باشد.

## صدور پروانه و نظارت ساختمانی در شهرها

طرح مسئله و اهمیت موضوع

حاصل تمام مطالعات اجتماعی و فیزیکی که نسبت به یک شهر یا یک منطقه شهری و مناطق اطراف آن به منظور تهیه طرح جامع به عمل می آید، از لحاظ نتیجه گیری و تأمین موجبات اجرای مفاد طرح به طور عمده در سه موضوع متبلور می گردد: ۱- ضوابط تفکیک اراضی، ۲- آیین نامه منطقه بندی و ضوابط مربوط به نحوه استفاده اراضی و ساختمان ها. ۳- شبکه گذربندهای اصلی.

اجرای آیین نامه منطقه بندی و ضوابط مربوط به نحوه استفاده از اراضی منوط به اقدام و عملی است که حوزه هر شهر یا منطقه شهری در مورد صدور پروانه ساختمانیها و اعمال نظارت بر فعالیت ها و عملیات ساختمانی و شهرسازی انجام می شود. به عبارت دیگر صدور پروانه و نظارت ساختمانی در شهرها مهمترین و عمده ترین وسیله برای اجرای ضوابط منطقه بندی و تعیین نحوه استفاده از اراضی و ساختمان ها می باشد.

## وضع گذشته و موجود کنترل فعالیت های ساختمانی و شهرسازی در ایران

اجمالاً می توان گفت تا کنون جز در تعداد خیلی از شهرداری های ایران در سایر شهرها مخصوصاً شهرهای کوچک و متوسط، شهرداریها کنترل مؤثری بر فعالیت ها و عملیات ساختمانی و شهرسازی چه در داخل محدوده خدماتی و چه در نقاط

اطراف شهر در حال گسترش به نقاط مذکور بوده است نداشته و ندارند. در قوانین شهرداری که در سالهای ۱۲۸۶ و ۱۳۰۹ و ۱۳۲۸ و ۱۳۳۱ از تصویب گذشته است و همچنین در قانون توسعه معابر و اصلاح قانون مذکور مصوب سال ۱۳۱۲ و ۱۳۲۰ ترتیب قابل ذکری برای لزوم اعمال نظارت و کنترل شهرداریها بر فعالیت ها و عملیات ساختمانی در شهرها مقرر نگردیده و فقط برای اولین بار در قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ سال ۱۳۱۲ و ۱۳۲۰ ترتیب قابل ذکری برای لزوم اعمال نظارت و کنترل شهرداریها بر فعالیت ها و عملیات ساختمانی در شهرها مقرر نگردیده و فقط برای اولین بار در قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ ضمن بند ۲۴ ماده ۵۵ صدور پروانه برای کلیه ساختمان هایی که در شهرها می شود از وظایف شهرداریها تعیین شده است.

در سال ۱۳۴۵ که قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری از تصویب گذشت ضمن ماده ۱۰۰ قانون مذکور لزوم اخذ پروانه از شهرداری برای هر اقدام عمرانی و ایجاد ساختمان در محدوده و حریم شهر و دادن اختیار به شهرداری در جلوگیری از عملیات ساختمانی بدون پروانه یا خلاف مشخصات مقرر در پروانه و مجازات متخلفین و در صورت لزوم تخریب و انهدام ساختمان های مذکور پیش بینی و مقرر گردیده است.

### رابطه صدور پروانه و نظارت ساختمانی با طرح جامع و ضوابط منطقه بندی

همانطور که در مقدمه همین بخش اشاره شده است تمام مطالعات شهرسازی و تهیه طرح جامع، از لحاظ نتیجه گیری و اجرای نتایج در سه موضوع تفکیک اراضی، منطقه بندی و گذر بندی متبلور می گردد که مهمترین موضوع آن همان منطقه بندی و تعیین نحوه استفاده از زمین و نیز وسیله عمده و اصلی اجرا همان کنترل و نظارت بر عملیات شهرسازی و ساختمانی، یعنی صدور پروانه و نظارت های ساختمانی می باشد.

درست است که در بسیاری از طرح های جامع شهری تنها به منطقه کلی و تعیین ضوابط عمومی و اساسی نحوه استفاده از زمین اکتفا می شود و طرح جامع به جزئیات نمی پردازد ولی باید توجه داشت که آیین نامه و ضوابط منطقه بندی و تعیین نحوه استفاده از زمین که برای هر شهر با توجه به شرایط و مقتضیات خاص آن شهر تهیه و تصویب و اجرا می گردد، باید متکی به طرح جامع بوده اصول و ضوابط کلی و اساسی آن را بسط و توسعه دهد. اصولاً اجرای ضوابط منطقه بندی و نحوه استفاده از زمین در هر شهر به طور عمده از طریق کنترل و نظارت بر فعالیت ها و عملیات شهرسازی و ساختمانی انجام میگردد، و در حقیقت واحد سازمانی عهده دار صدور پروانه و نظارت ساختمانی در هر شهر مسئول اجرای ضوابط منطقه بندی و تعیین نحوه استفاده از اراضی و ساختمان ها شناخته می شود.

### رسیدگی به تقاضا و صدور پروانه ساختمان

مرحله تهیه و تنظیم پروانه ساختمان و مدارک مربوط به آن از جمله نقشه ساختمان که یکی از مدارک می باشد اگر به درستی و دقت انجام گردد، مخصوصاً اگر در موقع تحویل گرفتن تقاضا و نقشه و مدارک دقت کافی به عمل آید که همه آنها کامل و بدون نقص باشد، کار رسیدگی به تقاضا و صدور پروانه ساختمان اشکال چندانی نخواهد داشت و در مدت زمان کوتاهی می توان رسیدگی های دقیق تر را انجام داد و پروانه و نظارت ساختمان را صادر و تسلیم نمود. لذا باید کوشش عمده شهرداری و

واحد صدور پروانه و نظارت ساختمانی در مرحله اول، یعنی راهنمایی متقاضیان در تنظیم تقاضا و مدارک و نقشه ساختمان متمرکز گردد.

معمولاً در طول مدت تهیه طرح جامع و تفصیلی یا دوره مشخصی از آن محدودیت های استثنایی در صدور پروانه ساختمان برای مدتی بالنسبه کوتاه، که نباید از چند ماه تجاوز کند اجتناب نا پذیر است. زیرا در این مرحله به علت روشن نبودن کامل شبکه اصلی گذربندهی ها و ضوابط گذربندهی در تفکیک در تفکیک اراضی و صدور پروانه ساختمان، و همچنین روشن نبودن دقیق ضوابط منطقه بندی و نحوه استفاده از اراضی و ساختمان ها، ایجاب می نماید که دقت و رسیدگی های بیشتری نسبت به تقاضای پروانه ساختمان مخصوصاً در مناطق حساس شهر و غالباً نسبت به ساختمانهای خیلی بزرگ و اساسی به عمل آید و چه بسا تقاضاهای مذکرو در کمیسیون هایی که با شرکت مسئولان و کارشناسان مربوط تشکیل می گردد مطرح و مورد رسیدگی دقیق و همه جانبه تر قرار گیرد. در بعضی از شهرها ایجاب می کند که همیشه پروژه های بزرگ و مجتمع های ساختمان در این قبیل کمیسیون ها و یا حتی شورای شهرسازی محلی مطرح و مورد رسیدگی قرار گرفته و سپس پروانه ساختمان صادر شود.

در پروانه های ساختمان باید مشخصات عمومی ساختمان به نحوی که در نقشه مصوب نشان داده شده است و همچنین بر و کف و ارتفاع و کیفیت نماسازی و سایر مشخصات ساختمان درج و رابطه پروانه با نقشه از طریق درج شماره پروانه در روی نقشه و مهر و امضای هر دوی آنها مشخص گردیده، شرایط و ترتیباتی را که دارنده پروانه مکلف به رعایت آنها است توضیح داده شود تا هیچگونه ابهامی باقی نماند. همچنین در پروانه ساختمان که صادر می شود باید چهار محل مشخص برای کنترل عملیات در طی ۴ مرحله به شرح زیر منظور گردد:

مرحله اول - پی کنی و شالوده ریزی از لحاظ رعایت برو کف و استحکام شالوده.

مرحله دوم - اتمام دیوارها و شروع پیر ریزی سقف ها از لحاظ استحکام و محاسبات ساختمانی

مرحله سوم - خاتمه عملیات سفت کاری، لوله کشی، سیم کشی ها، کانال کشی ها و شروع عملیات نازک کاری.

مرحله چهارم - خاتمه کلیه عملیات و آماده شدن ساختمان ها برای استفاده و بهره برداری.

دریافت عوارض پروانه ساختمان حقی است برای شهرداری که باید نرخ عوارض مذکور را به استناد مقررات مربوط به تصویب شورای شهر برساند. نرخ عوارض علی القاعده باید بر اساس متراژ زمین تعیین شود و میزان آن باید به قدری باشد که درآمدهای حاصل در مجموع بتواند کلیه هزینه های پرسنلی و اداری و خرید وسائط نقلیه و دستگاه ارتباط رادیویی واحد سازمانی مربوط را به اضافه ۲۰ درصد بابت هزینه های عمومی شهرداری تأمین کند.

### جلوگیری از عملیات ساختمانی بدون پروانه

ماده ۱۰۰ الحاقی به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۴۵ مقرر می نماید: « مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده یا حریم شهر باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه، بوسیله مأمورین خود، اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.»

## رفتار با متخلفین ساختمانی

در حال حاضر ضابطه قانونی برای کیفیت رفتار با متخلفین همان است که در تبصره های ماده ۱۰۰ الحاقی به قانون شهرداری مقرر گردیده است و البته بیشتر آنها فقط در شهرداری تهران دارای قابلیت اجرا میباشد. انواع مجازات هایی که ممکن است در مورد متخلفین ساختمانی بر حسب مورد اعمال شود بر سه نوع عمده: تخریب و انهدام تمام قسمتی از ساختمان، ملزم کردن متخلف به انجام اصلاحات یا تغییرات و دریافت جزای نقدی خواهد بود.

## تغییرات مجاز و موارد اصلاح پروانه ساختمان

شرایط و ضوابطی که باید از طرف دارنده پروانه رعایت شود شامل مسائل جزئی و کم اهمیت که مؤثر در اصول کلی ساختمان و استحکام و ایمنی آن نباشد نخواهد بود. دارنده پروانه باید مجاز باشد این قبیل تغییرات جزئی را از قبیل کوچکتر یا بزرگتر کردن بعضی از تقسیمات داخلی ساختمان تغییر محل بعضی از آنها را در حین اجرا بدهد. ولی تغییرات زیر را که مؤثر در اصول کلی است نباید بدون اجازه واجد سازمانی عهده دار صدور پروانه اصلاحی و تصویب نقشه ای و نظارت ساختمانی و یا صدور پروانه اصلاحی و تصویب نقشه اصلاحی انجام داد:

الف) تغییر در میزان سطح زیر بنا و فضای باز و بر و کف ساختمان

ب) تغییر در تعداد طبقات و ارتفاع ساختمان در مواردی که ضابطه ارتفاع در یک شهر اجرا می شود.

ج) تغییر کلی در هدف ها و مورد استفاده از ساختمان.

د) تغییر کلی در کیفیت نماسازی اعم از اسلوب معماری یا مصالحی که در نماسازی مورد استفاده قرار می گیرد (در شهرهایی که ضوابط نماسازی برای تمام یا قیمتی از شهر مقرر شده باشد).

ه) تغییر در تسهیلات ساختمان که مؤثر در امور عمومی شهر باشد. مانند حذف پارکینگ و اختصاص دادن آن برای مصارف دیگر و یا تسهیلات و تأسیسات ایمنی.

## اموری که احتیاج به صدور پروانه ندارد

نقاشی یا تجدید کف پوش یا انجام تعمیرات جزئی از قبیل ساخت یا تعمیر دود کش ها کانال کشی های ساختمان ، تجدید یا تغییر لوله کشی و سیم کشی، تغییر یا تجدید در و پنجره، آسفالت یا عایق کاری و پوشش بام و نظایر آنها علی القاعده نباید احتیاج به اخذ پروانه داشته باشد. لکن هرگونه عملیات ساختمانی یا نوسازی در یک زمین ساختمان نشده حتی دیوار کشی یا احداث یک بنای جزئی که به بنای سابق الحاق می گردد، همچنین تعمیرات اساسی ساختمان که مستلزم تخریب و تجدید بنای تمام یا قسمتی از ساختمان می باشد و یا تغییر و تجدید نما سازی باید پس از اخذ پروانه انجام شود.

## ۲-۱-۵- گذر بندی شهرها

### موضوع نقشه رسمی گذر بندی شهرها و مناطق شهری و اهمیت آن

تهیه و تصویب و تثبیت نقشه رسمی گذر بندی شهرها و مناطق شهری و نواحی مجاور و توسعه آتی آنها و رسمیت دادن به گذر بندی های مذکور از اهم موضوعات و مسایلی است که در اجرای ضوابط شهرسازی و تحقق بخشیدن به طرح های جامع شهری در کشورهای پیشرفته جهان مورد توجه قرار می گیرد.

نقشه گذر بندی شهرها و مناطق شهری مهمترین بخش طرح های جامع را تشکیل می دهد، زیرا به طور قطع می توان تشخیص داد که تمام یا تقریباً تمام تأسیسات و خدمات عمومی شهری، مخصوصاً شبکه بندی تأسیسات مربوط به فواید عامه از قبیل آب و فاضلاب و برق و گاز و تلفن و شبکه های دفع آبهای سطحی و آب باران، تابعی از گذر بندی های شهر بوده به میزان زیادی ناگزیر از تبعیت می باشند، و کلیه ضوابط شهرسازی و منطقه بندی تعیین نحوه استفاده از اراضی تحت تأثیر شبکه گذر بندی واقع می گردند. نقشه رسمی گذر بندی شهرها و مناطق شهری امری صددرصد قطعی و غیر قابل تغییر نبوده و ممکن است در آینده دور یا نزدیک تغییراتی در آن ضروری تشخیص گردد، با اینحال نظر به اینکه اولاً اساس و پایه کلیه فعالیت ها و عملیات شهرسازی و تأسیساتی بر روی شبکه گذر بندی ها قرار می گیرد، ثانیاً تثبیت و رسمیت ندادن به شبکه مذکور بی ثباتی در کلیه ضوابط شهرسازی را ایجاد می کند و ثالثاً تغییراتی که در شبکه گذر بندی های یک شهر داده می شود غالباً جزئی و استثنائی بوده نظام قبلی را به طور فاحش دگرگون نمی سازد، لذا در هر زمان وجود نقشه رسمی گذر بندی و تثبیت آن می تواند مفید واقع گردد، و فقدان آن موجب می شود که راه اعمال نفوذ و سوءاستفاده برای مالکان املاک و اراضی و مسئولان شهرسازی باز بوده بیثباتی در کلیه امور شهری و شهرسازی به وجود آورد.

### انواع گذرگاه ها و چگونگی تعیین و رسمیت دادن به آنها

گذرگاه های هر شهر یا منطقه شهری را به سه دسته می توان تقسیم نمود:

**الف/ معابر اصلی** - که بسته به وسعت و اندازه یا بزرگی و کوچکی هر شهر شامل بزرگ راههای سراسری و کمر بندی و ترانزیتی و انشعاب های بزرگراهها و پارک راهها و بعضی از خیابان های عریض و طویل شهر گردیده غالباً خطوط اصلی شبکه های آب و فاضلاب و برق و گاز و تلفن از آنها یا در امتداد و به موازات آنها عبور داده می شود و این نوع شبکه اصلی گذر بندی به طور معمول در طرح های جامع به صورت شماتیک و در هماهنگی با معابر اصلی موجود و با توجه به نیازهای حال و آینده مشخص می گردد.

**ب/ معابر ناحیه ای** - که دارای طول و عرض متوسط ( به تناسب هر شهر) بوده برای حمل و نقل و رفت و آمد های سکنه یک منطقه از شهر مورد استفاده واقع می شوند و دارای جنبه سراسری در شهر نمی باشند.

این قبیل معابر را به دو دسته می توان تقسیم نمود. دسته اول آنهایی که در وضع موجود هر شهر وجود داشته بدون تغییر باقی می مانند. و دسته دوم آنهایی که نیاز به احداث یا تعریض یا امتداد یا حذف یا باریک کردن یا تبدیل به پارک ها راه ( به منظور باریک کردن یا تبدیل به معابر محله ای) داشته غالباً در طرح های جامع تعیین می گردد تا بر اساس آن ضوابط در طرح های

تفصیلی وضع آنها به دقت روشن شود.

**ج/ معابر محله ای** - که غالباً طول و عرض آنها محدود بوده برای عبور و مرور سکنه یک محله کوچک و حمل و نقل و سرویس رسانی به نازل و ساختمان ها مورد استفاده واقع می شوند و رفت و آمد عمومی ضرورتاً در آنها صورت نمی گیرد. این قبیل معابر نیز به دو دسته مشخص می توان تقسیم نمود. دسته اول آنهایی که در وضع موجود محله های هر شهر وجود داشته و بدون تغییر باقی می مانند و دسته دوم آنهایی که در آینده بر اثر تصویب نقشه های تفکیکی اراضی و یا صدور پروانه ساختمان یا تجدید بنا یا تعمیرات اساسی احداث یا طبق استانداردهای گذریندی شهر تعریض شده یا امتداد پیدا می کند. این نوع معابر نه فقط در طرح جامع بلکه غالباً در طرح های تفصیلی ناحیه ای نیز مشخص نگردیده، در بیشتر موارد بر اثر اجرای ضوابط شهرسازی و به مرور زمان احداث یا تغییر وضع داده می شوند.

کلیه معابر موجود اعم از معابر اصلی - ناحیه ای و محله ای در روی نقشه شهر یا منطقه شهری با تعیین طول و عرض و مسیر آنها دقیقاً مشخص گردیده پس از گواهی و تأیید شورای شهرسازی و انجمن شهر مربوط برای رسمیت یافتن و عنداللزوم ثبت آنها در دفاتر املاک و ضبط و نگهداری اصل نقشه به عنوان مستند قانونی به ثبت املاک محل ارسال می گردد.

## ۲-۱-۶. نوسازی و بهسازی شهری

لزوم ایجاد سازمان ها و مقررات و ترتیباتی برای نوسازی و تجدید بنای محله های فرسوده، مخروبه، زاغه نشین، غیر بهداشتی و خارج از اصول و ضوابط حساب شده شهرسازی و جلوگیری از ایجاد این قبیل محله ها و یا تبدیل محله های مناسب موجود به این وضع، از اواخر قرن نوزدهم با توسعه روز افزون صنایع و پیشرفت تکنولوژی، در کشورهای صنعتی و پیشرفته احساس و بتدریج پایه گذاری گردیده رونق گرفت.

واژه هایی که در نوسازی شهرها بکار گرفته می شود و مفاهیم هر یک از آنها به نحوی که در سایر کشورها رسمیت یافته است به قرار زیر می باشد:

### الف) نوسازی

عبارت است از احیا و یا تجدید بنای محله های موجود، بر اساس یک طرح هماهنگ و کنترل شده همراه با پاک سازی زاغه ها و ساختمان های نامتناسب و مزاحم و هماهنگ.

### ب) بهسازی

عبارت است از اصلاح وضع محله ها و ساختمان های واقع در محله ها، بر اساس یک طرح جامع هماهنگ کننده، به نحوی که حالت فرسودگی و رکود و رخوت در آنها از بین برود. این برنامه ممکن است شامل اندام و تجدید بنای بعضی از ساختمان ها تعمیرات اساسی و مدرن کردن آنها و یا منطبق کردن آنها با استانداردهای قابل قبول و ایجاد خیابانها و پارک ها و تأسیسات مناسب شهری در داخل یا مجاورت آنها باشد و اقدامات اصلی درباره آنها توسط مالکان مربوط انجام گردد.

### ج) حفاظت

عبارتست از مراقبت در حفظ محله های احداث شده قبلی که به وضع مناسبی احداث گردیده سعی در بهتر شدن و جلوگیری

از فرسوده شدن آنها، از طریق اعمال ضوابط صحیح شهرسازی و منطقه بندی در آنها. در این حالت ممکن است مقداری اجرای برنامه های بهسازی نیز لازم تشخیص داده شود.

## شروع نوسازی شهرها و تحول و موانع آن در ایران

فعالیت های نوسازی و بهسازی در شهرهای ایران عمدتاً از سال ۱۳۱۰ شروع گردیده و تا سال ۱۳۲۰ ادامه یافت و سپس با کشیده شدن دامنه جنگ دوم جهانی به ایران و اشغال آن توسط متفقین متوقف ماند و یا به کندی و رکود شدید گرایید. اقداماتی را که در این دوره انجام گردید به قرار زیر می توان خلاصه نمود:

(الف) احداث خیابانها و میداين با وسعت کافی (متناسب با نیازهای شهرسازی آن زمان) در قلب شهرها و مخصوصاً محله های قدیمی و نا متناسب با اصول شهرسازی و امتداد آنها تا انتهای شهر. این خیابان ها غالباً به صورت متوازی و متقاطع و در جهت های مشخص شمالی - جنوبی و یا شرقی - غربی و به حالت گذربندي شطرنجی که روش رایج شهرسازی آن زمان در کشورهای پیشرفته بود در تقریباً تمام شهرهای بزرگ و اکثر شهرهای متوسط احداث و موجب گردید که عبور و مرور ترافیک و دسترسی به نقاط مختلف شهر، با وسائط نقلیه موتوری و تأمین سرویس های عمومی را تسهیل نماید.

(ب) احداث خیابان های کمربندی در اطراف بسیاری از شهرهای بزرگ، به عنوان خیابان دور شهر که اکثراً به حالت مستقیم شمالی - جنوبی یا شرقی - غربی و گاهی به صورت قوس در بعضی از نقاط اطراف شهر بوده و محدوده خدماتی شهر را همین خیابانها تعیین می نمود.

(ج) تخریب محله های غیر قابل اصلاح و همچنین گورستان هایی که در مراکز شهرها قرار گرفته بود و تبدیل آنها به پارک عمومی .

(د) تشویق و گاهی وادار کردن مردم شهر به زیبا سازی ساختمان ها، مخصوصاً ساختمان هایی که در مجاورت خیابانهای احداث شده یا توسعه یافته قرار می گرفت.

(ه) مشخص کردن نقشه گذربندي های مناسب در اراضی وسیع ساختمان نشده داخل یا مجاور شهرها که احتمال توسعه و احداث ساختمان در آنها در دوره های میان آینده داده می شد.

(و) توسعه و اصلاح بعضی از معابر در محله های قدیمی و موجود شهرها که قابلیت ادامه زندگی و کار در ساختمان های آنها وجود نداشت، به منظور بهسازی و حفاظت این قبیل محله ها.

**یک دوره رکود در نوسازی و بهسازی شهرها.** دوره ۲۵ ساله ۱۳۲۰ تا ۱۳۴۵ را از لحاظ شهرسازی، نوسازی و بهسازی شهرها و اصول و ضوابط شهری و شهرداری، باید یک دوره توقف و رکود بنامیم.

## آغاز مجدد کوشش برای نوسازی

در اسفند ماه ۱۳۴۵ قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری از تصویب گذشت و به موجب مواد ۹۷، ۹۸، ۹۹، ۱۰۰ و ۱۰۱ آن تشکیل شورایی عالی شهرسازی به منظور نظارت بر فعالیت های شهرسازی، تهیه و تصویب طرح های

جامع شهری، تعیین حریم برای هر شهر و برقراری مجوز برای نظارت بر فعالیت ها و عملیات ساختمانی و شهرسازی توسط شهرداری در حریم شهر، الزام مالکان اراضی به دریافت پروانه ساختمانی قبل از شروع به احداث بنا و الزام شهرداریها برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی در محدوده و حریم شهر و کنترل شهرداری بر تفکیک اراضی شهر و اطراف آن پیش بینی و مقرر شده بود. در سال ۱۳۴۷ قانون نوسازی و عمران شهری از تصویب گذشت و ضمن مواد ۲۲، ۲۰، ۱۸، ۱۷، ۱۶، ۱۵ و ۲۸ آن مقرراتی در مورد ضوابط نوسازی شهرها برقرار گردید. در اسفندماه ۱۳۵۱ قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران و در سال ۱۳۵۳ قانون تغییر وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی تصویب گردید و ضمن قوانین مذکور نیز ترتیبات تازه ای در خصوص تهیه طرح جامع برای شهرهای بزرگ و تهیه طرح های هادی توسط وزارت کشور برای شهرهای کوچک برقرار گردید.

## قوانین و مقررات موجود برای نوسازی شهرها

### ۱. قانون مربوط به تملک زمین ها برای اجرای برنامه های شهرسازی مصوب خرداد ماه ۱۳۳۹

گرچه در ماده ۱ قانون مذکور تصریح شده است که قسمتی از هدف و منظور آن کیفیت پرداخت غرامت و تملک اراضی است که به منظور تخریب و تجدید بنای محله های فرسوده و غیر بهداشتی تصرف و تملک می گردد ولی در عمل قانون مذکور مطلقاً برای نوسازی شهرها مورد استفاده قرار نگرفت و فقط چند سالی به عنوان ضوابط قانونی مربوط به نحوه پرداخت غرامت کسانی که ملک آنها در مسیر اجرای طرح های عمرانی دولت واقع می شد از قانون مذکور استفاده گردید.

### ۲. قانون نوسازی و عمران شهری مصوب آذر ماه ۱۳۴۷

هدف عمده و اصلی از تصویب این قانون گرچه در ماده ۱ آن نوسازی شهرها عنوان شده است ولی بیشتر بر وضع و وصول عوارض نوسازی ( عوارض بر ساختمان ها و اراضی شهرها) تکیه دارد، با اینحال در پاره ای از مواد آن اشارات و تصریحاتی در مورد نوسازی به عمل آمده که اهم آن ها به قرار زیر است:

(الف) ماده ۱ در مورد هدف قانون که نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی شهرها و بسیاری از امور دیگر می باشد.

(ب) ماده ۱۵ در مورد تهیه برنامه های ۵ ساله نوسازی و عمران و اصلاحات شهرها.

(ج) ماده ۱۶ در مورد تهیه نقشه برای طرح های نوسازی و عمران و ایجاد تأسیسات شهری و توسعه اصلاح معابر.

(د) ماده ۱۷ در مورد انجام وسایل و مقدمات اجرایی برنامه های نوسازی و عمران شهری.

(ه) ماده ۱۸ در خصوص کیفیت کلی ارزیابی و پرداخت غرامت و دریافت حق مرغوبیت.

(و) ماده ۲۰ در مورد نحوه پرداخت غرامت ها به صورت نقد و اقساط به کسانی که ملک آنها تصرف می شود.

(ز) ماده ۲۲ در مورد واگذاری عملیات اجرایی نوسازی به بخش خصوصی بر اساس آیین نامه ای که پیش بینی شده است.

(ح) ماده ۲۷ در موضوع نحوه پرداخت حق کسب و پیشه در عملیات نوسازی بر اساس آیین نامه ای که پیش بینی شده است.

## ۲-۱-۷. اراضی بایر، موات و موقوفه

وضعیت حقوقی اراضی موات و بایر:

زمین را به اعتبارات مختلف به انواع گوناگون تقسیم بندی کرده اند. یکی از این تقسیم بندی های که کامل تر از سایر تقسیم بندی ها به نظر می رسد عبارت است از:

- ۱- زمین بایر از اصل یا موات بالاصاله
- ۲- زمین بایر عارضی یا موات بالعارض
- ۳- زمین آباد از اصل یا محیاه بالاصاله
- ۴- زمین باد عارضی یا محیاه بالعارض

در قوانین جاری، زمین به موات، بایر و دایر تقسیم شده که هریک از این سه نوع در واقع منطبق با یکی از چهار نوع ذکر شده در تقسیم بندی بالا می باشد.

### تعریف زمین موات

بعد از پیروزی انقلاب اسلامی چند قانون مهم در مورد اراضی داخل و خارج محدوده شهرها به طور مجزا تصویب شد که در تمام این قوانین جداگانه تعاریفی از زمین موات به عمل آمده است:

- اول- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن، مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ شورای انقلاب اسلامی.
  - ماده ۲- زمین موات از نظر این قانون زمینی است که معطل مانده و عمران و آبادی در آن بعمل نیامده باشد.
  - دوم- قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران، مصوب ۵۸/۷/۴.
- زمین موات در این قانون این گونه تعریف شده :

«زمینهای موات زمین هایی است که سابقه احیاء و بهره برداری ندارد و به صورت طبیعی باقی مانده است.»

سوم- قانون اراضی شهری، مصوب ۶۰/۱۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی مقرر می دارد:

«اراضی موات شهری زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد.»

چهارم- قانون زمین شهری، مصوب ۶۶/۶/۲۲ همین تعریف را آورده لیکن عباراتی به آن اضافه کرده است و می گوید: «اراضی موات شهری، زمین هایی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد، زمین های مواتی که علی رغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری، بدون مجوز قانون از تاریخ ۵/۴/۵۸ به بعد احیاء شده باشد هم چنان در اختیار دولت می باشد.»

در ماده ۸ این قانون، برای اولین بار ضمن تعاریف اراضی مجهول المالك حکم آن را نیز تعیین کرده است. این ماده مقرر می دارد:

« زمین های بایر شهری که صاحب مشخصی نداشته باشد، در اختیار ولی فقیه می باشد». این ماده در حقیقت نوع دوم اراضی موات بالعرض را که صاحب آن مشخص نیست، تعریف و حکم آن را بیان کرده است.

## تعریف زمین بایر:

نخستین قانونی که زمین بایر را به صورت مجزا از زمین موات تعریف کرد، قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران، مصوب ۵۸/۶/۲۵ است. ماده یک بند «دال» از این قانون، زمین بایر را به شرح زیر تعریف کرده:

«د- اراضی بایر - زمین هایی است که سابقه احیاء دارد ولی به علت اعراض و عدم بهره برداری برای مدت ۵ سال متوالی بدون عذر موجه متروک مانده و یا بماند». در ماده ۴ اراضی شهری، مصوب ۶۰/۱۲/۲۷ مجلس شورای اسلامی زمین بایر چنین تعریف شده:

«ماده ۴- اراضی بایر شهری زمین هایی هستند که سابقه احیاء و عمران داشته و به تدریج به حال موات برگشته است، اعم از آن که صاحب مشخص داشته یا نداشته باشد». عین این تعریف در ماده ۵ قانون زمین شهری، مصوب ۶۶/۶/۲۲ تکرار شده است.

## تعریف زمین دایر

در یک تقسیم بندی زمین بایر به دو نوع تقسیم شده:

۱- آباد از اصل یا محیاء بالاصاله.

۲- محیاء بالعرض.

نوع اول زمین است که بدون تلاش و کوشش انسان آباد شده؛ مثل جنگل ها و مزارع طبیعی و نوع دوم زمینی است که در اثر تلاش و کوشش انسان آباد شده؛ مانند خانه ها و مزارع و باغ ها و غیره.

نوع اول یعنی جنگل ها و مزارع طبیعی را در حکم تعریف کرده اند و گفته شده:

«موات زمین معطلی است که فعلاً مورد بهره برداری واقع نمی شود، به جهت آن که آب به آن نمی رسد و یا به خاطر این که زیر آب واقع شده ... و یا جنگل و درختان و نی آن را پوشانده ...».

تعریف دیگری از زمین دایر در قانون احیا و نحوه واگذاری اراضی در حکومت جمهوری اسلامی، مصوب ۵۸/۶/۲۵ به شرح زیر به عمل آمده است:

«اراضی دایر: زمین های احیا شده است که مستمراً مورد بهره برداری است.» قانون اراضی شهری، مصوب ۶۰/۱۲/۲۷ زمین دایر را تعریف نکرده، اما ماده ۶ قانون زمین شهری، مصوب ۶۶/۶/۲۲ این تعریف را به شرح زیر آورده است:

ماده ۶- اراضی دایر زمین هایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مور بهره برداری مالک است. زمین های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش، اعم از محصور و یا غیر محصور می باشد.

## تعریف زمین موقوفه

اراضی موقوفه، بسته به نوع زمین، ممکن است دایر یا بایر و حتی گاهی موات تشخیص داده شوند.

بر اساس تعارف فقهی، «وقف» عبارت است از حبس عین مال و قرار دادن آن در راه خیر است.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی اقدامات مؤثری در جهت شناسایی و اعاده موقوفات از دست رفته به عمل آمده که تصویب

قانون مهم ابطال اسناد و فروش رقبات ، آب و اراضی موقوفه در سال ۶۳ در این راستا ست. اصلاحیه این قانون که در تاریخ ۷۱/۱۲/۲۵ به عمل آمد، قانون را صرفاً به موقوفات عام اختصاص داده و موقوفات خاص از شمول آن خارج می شوند.

## ۲-۲. نهادهای مرتبط با شهر و شهرسازی

### ۱-۲-۲. وزارت مسکن و شهرسازی

هسته اولیه این وزارتخانه در وزارت داخله (کشور) و در زمان رضا شاه به وجود آمد. مهندسان ایرانی و آلمانی که در احداث میادین و خیابانهای تهران فعالیت می کردند و تغییرات کالبدی جدید زیر نظر آنان انجام می شد در دفتری به نام « دفتر فنی » در وزارت کشور مستقر شدند. با توسعه تدریجی فعالیتهای این دفتر و افزایش حجم کار آن از یک سوی دیگر، این دفتر سرانجام در سال ۱۳۴۳ به وزارت آبادانی و مسکن تبدیل شد. وزارت آبادانی و مسکن به علت ساختار سازمانی نامناسب و نداشتن نیروی ماهر و اعتبارات کافی، عملاً در زمینه آبادانی و تأمین مسکن چندان فعالیتی نداشت. بخشی از فعالیت های این وزارتخانه به احداث خانه های سازمانی در شهرهای کشور و بهسازی یا نوسازی بافتهای قدیمی و اجرای بعضی طرح های توسعه شهری در تهران محدود می شد و عملاً در زمینه فعالیتهای عمرانی برنامه ای نداشت. در سال ۱۳۵۳ نام این وزارتخانه با شرح وظایف جدید به وزارت مسکن و شهرسازی تغییر یافت و بدین ترتیب برای اولین بار شهرهای کشور در حوزه های مختلف زمین، مسکن شهری و روستایی و شهرسازی و معماری فعالیت دارد. این وزارتخانه مانند سایر وزارتخانه ها کارکرد سیاسی نیز دارد؛ یعنی ملزم به رعایت سیاستهای کلی کشور در زمینه های مسکن و شهرسازی است. همچنین کارکرد عمرانی نیز دارد؛ یعنی عهده دار تهیه و اجرای برنامه های عمرانی در قالب انواع طرح های مرتبط است. فعالیت های عمرانی آن دو زمینه خلاصه می شود:

- ساخت و ساز مسکن در نقاط شهری و روستایی،

- ساماندهی نظام شهری و معماری و سیاستگذاری کلی بخش.

برای هماهنگی با سایر وزارتخانه ها یا سازمانهای مرتبط با موضوع، شورای عالی شهرسازی و همیاری ایجاد شده است. وزارت مسکن و شهرسازی دو مرکز پژوهشی به شرح ذیل دارد:

- مرکز مطالعات و تحقیقات معماری و شهرسازی،

- مرکز تحقیقات مسکن.

این دو مرکز با فعالیت های پژوهشی در زمینه های مرتبط با مسکن و شهرسازی، بازوهای پژوهشی موضوع شناسی مسائل شهری به شمار می روند.

تصویب طرح های جامع ، تفصیلی، جامع شهرستان ، حوزه نفوذ، طرح های توسعه و عمران منطقه ای بر عهده شورای عالی شهرسازی و معماری است. در ترکیب این شورا وزرای کشاورزی ، صنایع ، محیط زیست، کشور، نیرو، راه و ترابری ، فرهنگ و ارشاد اسلامی و تعدادی دیگر از سازمانها عضویت دارند. مهمترین وظایف وزارت مسکن و شهرسازی عبارت است از:

- تدوین سیاستهای کلی بخش مسکن، شهرسازی و زمین در کشور؛

- سیاستگذاری و اتخاذ تصمیم های کلان برای هدایت بخش؛

- نظارت بر تهیه و تصویب طرح های جامع و تفصیلی شهرهای بزرگ و کوچک؛
- ساخت و ساز مسکن برای برقراری تعادل میان عرضه و تقاضا؛
- پشتیبانی مالی و اعطای وام از طریق بانک مسکن به متقاضیان ساخت و ساز مسکن.
- تعریف سیاستهای کلی و الزام های کاربری زمین و تغییرات آن؛
- اجرای پروژه های ساخت ساختمانهای دولتی و نظارت بر آنها.

## ۲-۲-۲. وزارت کشور

وزارت کشور نخستین وزارتخانه ای است که در نظام اجرایی کشور وظیفه مدیریت شهری و هدایت طرح های توسعه شهری را بر عهده دارد. این وزارتخانه به چند دلیل در نظام برنامه ریزی شهری مسئولیت دارد:

- شهرداریها که مدیریت شهرها را بر عهده دارند، از نظر سازمانی زیر مجموعه وزارت کشورند.
  - معاونت عمرانی این وزارتخانه در زمینه بلایای طبیعی در شهرها نهاد مسئول به شمار می آید.
  - معاونتهای عمرانی استانها در استانهای کشور که بر روند عمران از جمله عمران شهری نظارت دارند، زیر مجموعه این وزارتخانه اند.
  - شهرهای کوچک که از تبدیل روستاها به وجود می آیند تا زمانی که به مرحله رشد شهری برسند در حوزه مدیریتی آن قرار دارند و به همین علت تهیه طرح های هادی این شهرها بر عهده وزارت کشور است.
  - بخشی از اعتبارات عمرانی وزارت کشور در شهرها هزینه می شود.
  - کمک های فنی و خدمات کارشناسی مورد نیاز شهرهای کوچک از طریق این وزارتخانه تأمین می شود و وزارت مسکن و شهرسازی در این زمینه مسئولیتی ندارد.
- وزارت کشور در حوزه فعالیت عمرانی خود دفتر فنی دارد که نظارت بر تهیه طرح های هادی و تصویب آن از طریق دفتر انجام می گیرد. وظایف این وزارتخانه را می توان در موارد زیر صورتبندی نمود :
- نظارت و راهنمایی شهرداری ها در انجام وظایفشان
  - نظارت بر اجرای کلیه قوانین و مقررات شهرداریها
  - نظارت بر امور شوراهای اسلامی شهر
  - پیشنهاد در جهت تشکیل شهر و تصویب توسط هیئت وزیران
  - پیشنهاد در جهت ایجاد استان جدید و تایید هیئت وزیران و تصویب مجلس شورای اسلامی
  - پیشنهاد تغییر نام عناصر و اجزای تقسیمات کشوری و تصویب توسط هیئت وزیران

## ۲-۲-۳. دفاتر فنی استانداریها

این دفاتر در حوزه معاونتهای عمرانی یا برنامه ریزی استانداریها قرار دارند. وظیفه دفاتر فنی استانداریها عبارتند از: موضوع شناسی مسائل شهرهای کوچک، پیشنهاد تهیه طرح های هادی برای شهرهای کوچک. در همین حال خدمات و کمکهای فنی و کارشناسی مورد نیاز شهرسازی کوچک از طریق این دفاتر تأمین میشود.

## ۲-۲-۴. دفاتر فنی شهرداریها

شهرداریها که با تصویب قانون بلدیة در سال ۱۲۸۶ تأسی شدند، طی صد سال گذشته از نظر تشکیلاتی تکامل یافته و میدان فعالیت آنها نیز متنوع تر شده است. تقریباً تمامی شهرداریها دفاتر فنی برای نظارت بر اجرای طرح های شهری و ساخت و سازها دارند. لیکن این دفاتر در شهرهای بزرگ مسئولیتهای بیشتری را بر عهده دارند؛ برای مثال این دفتر در تهران به سازمان بزرگی به نام سازمان فنی مهندسی شهرداری تبدیل شده که وظایف عملیاتی گسترده ای را بر عهده دارد (نوریان و شریف، ۱۳۷۵) هرچند شهرداریها در تهیه طرح های شهری و برنامه ریزی شهری دخالت نمی کنند، مدیریت بر آنچه محصول برنامه ریزی شهری است، هماهنگی فکری و اجرایی کاملی را میان تهیه کنندگان طرح و مدیریت شهری میطلبند.

## ۲-۲-۵. مهندسان مشاور

مشارکت بخش خصوصی در برنامه ریزی شهری و تهیه طرحهای شهری از طریق مهندسان مشاور انجام می گیرد. این مهندسان شخصیتهای حقوقی و گاهی حقیقی اند که بر اساس ضوابط دفتر امور مشاوران سازمان مدیریت و برنامه ریزی به ثبت می رسند و پس از کسب صلاحیت لازم درجه بندی می شوند و به عنوان کاربردار طرح های شهری مسئولیت تهیه طرح های شهری و سپس نظارت بر اجرای آنها را بر عهده می گیرند. فعالیت مهندسان مشاور می تواند مشارکت کنند که صلاحیت ارجاع کار و رتبه بندی را در زمینه های شهرسازی یا شهرسازی و معماری داشته باشند. سازمان مدیریت و برنامه ریزی ضوابط کسب و کار صلاحیت را برای مشاوران شهرسازی و معماری، سازه، اقتصاد، جامعه شناسی و جغرافیای شهری دانسته است.

در همین حال داشتن حداقل سابقه کار برای اعضای مؤسس مهندسان مشاور و رتبه بندی آنها لازم است. مهندسان مشاور بر اساس قرارداد های تیپ به عنوان طرف قرارداد کارفرمایان طرح های شهری انجام مطالعات و تهیه طرح های شهری را بر عهده می گیرند. تشکیلات صنفی مهندسان مشاور به نام «جامعه مهندسين مشاور» در سال ۱۳۵۲ ایجاد شده است. فعالیت این مهندسان بیشتر در تهران متمرکز است، لیکن در سالهای اخیر در سطح شهرهای بزرگ و مراکز استان ها نیز فعالیت های پراکنده ای داشته اند. نحوه فعالیت آنان بدین ترتیب است که پس از انجام دادن مطالعات و تهیه طرح های شهری در مراحل مختلف آن را به مراجع تصویب تحویل می دهند (دفتر فنی، ۱۳۶۳). طرح پس از تصویب برای اجرا به شهرداران ابلاغ می شود. پس از تأمین اعتبارات لازم، شهرداریها اجرای پروژه های حاصل از طرح را میان پیمانکاران به مناقصه می گذارند. برای نظارت بر حسن انجام کار پیمانکاران نیز از وجود مهندسان مشاور استفاده می شود

در سالهای اخیر با متمم هایی که به شرح خدمات و تعهدات مهندسان مشاور در قراردادهای تیپ اضافه شده، به امکان سنجی مشارکت مردم و همکاری و سرمایه گذاری بخش خصوصی نیز توجه شده است. اما مطالعات مشاوران در این زمینه ها عملاً به نتیجه ای نرسیده است. براساس پیوست شماره ۶ تهیه طرح های جامع، مشاوران موظفند پس از تهیه و تصویب طرح، اقدام های زیر را پیگیری کنند:

- همکاری با شهرداریها برای یک دوره پنج ساله
- تکمیل و اصلاح نقشه ای تفصیلی و بهنگام سازی آنها
- تجدید نظر در طرح های تهیه شده پس از پایان سه سال از اجرای آنها.
- تهیه و تکمیل طرح های مورد نیاز در حوزه نفوذ شهرها.

بدین ترتیب مهندسان مشاور شهرسازی و معماری به عنوان یک مؤسسه فنی و تخصصی مرکب از بخش خصوصی در کنار سایر سازمان های دولتی در تهیه طرح های شهری مشارکت دارند و با ارائه خدمات پژوهشی، فنی و مطالعاتی، وزارتخانه ای مرتبط با برنامه ریزی های شهری را یاری می دهند.

## ۲-۶. شورای عالی شهرسازی و معماری

مسئول سیاستگذاری و تصمیم گیری و هدایت طرحهای توسعه شهری و نیز مهمترین ارگان پیش از تهیه طرح های توسعه شهری محسوب می شود. این شورا بالاترین مرجع تصویب طرح های شهری در کشور است که در سال ۱۳۵۱ تأسیس شد و دبیرخانه آن در وزارت مسکن و شهرسازی قرار دارد. هدف از تشکیل این شورا هماهنگ کردن طرح های شهری با نیازهای سایر نهاد های مرتبط با مسائل شهری است. تأکید بر رعایت اصول معماری، استفاده از روشهای جدید علمی و فنی در تهیه طرح ها، اظهار نظر درباره پیشنهاد ها و لوایح شهرسازی با مقررات مربوط به آنها، بررسی آیین نامه ها و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و سرانجام تصویب طرح های جامع و تفصیلی شهری و منطقه ای بر عهده این شورا می باشد.

ریاست شورا بر عهده وزیر مسکن و شهرسازی است و وزرای کشور، کشاورزی، نیرو، اقتصاد، فرهنگ و ارشاد اسلامی، سازمان مدیریت و برنامه ریزی، دفاع و محیط زیست در آن عضویت دارند.

طرح های شهری و منطقه ای پس از بررسی های کارشناسی در کمیته های فنی، که کارشناسان نماینده وزارتخانه های مرتبط در آن عضویت دارند، برای تصویب به شورا ارائه می شود. به علت تراکم کاری و طولانی شدن مراحل تصویب طرح های شهری و منطقه ای که گاه به بیش از دو سال می رسید، این شورا بخشی از اختیارات خود را به شوراهای معماری و شهرسازی استانها واگذار کرده است، که مدیران کل وزارتخانه ها و سازمان های مرتبط در آن عضویت دارند. این شوراهای نیز عهده دار تصویب طرح های مربوط به شهرهای حوزه خود هستند و دیدگاه های وزارت مسکن و شهرسازی را از طریق کمیسیون ماده ۵ و الزام های آن در طرح های شهری اعمال می کنند.

وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری عبارتند از :

- بررسی پیشنهادهای لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیئت وزیران

- اظهار نظر نسبت به پیشنهادهای و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرحهای جامع شهرسازی
- بررسی و تصویب نهایی طرحهای جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه های تفصیلی
- بررسی و تصویب هایی طرحهای جامع شهرستان (ناحیه)
- بررسی و تصویب طرحهای مجموعه شهری و منطقه شهری
- بررسی و تصویب مکان طرحها و پروژه های ملی
- تصویب طرح تفصیلی در صورت مغایرت اساسی با طرح جامع
- تصویب طرح مکانیابی و جامع ، عملکرد و سقف جمعیتی شهرهای جدید

## ۲-۷. شورای برنامه ریزی و توسعه استان

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۲/۳/۲۸ بنا به پیشنهاد سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور و به استناد تبصره (۱) ماده (۷۰) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۹ - آیین نامه شورای برنامه ریزی و توسعه استان و کار گروه های اقتصادی را به شرح زیر تصویب نمود:

به منظور هماهنگی و تصمیم گیری در امور برنامه ریزی، توسعه و عمران استانها و نظارت بر آنها و هدایت و تصویب طرحها در چارچوب برنامه ها، سیاستها و خط مشی های کلان، در کلیه استانهای کشور شورایی به ریاست استاندار تشکیل می شود. وظایف شورا بر اساس ماده (۷۱) قانون به شرح زیر است:

الف: بررسی و تأیید برنامه های بلند مدت توسعه استان شامل جهت گیریهای توسعه بلند مدت استان در چارچوب نظام برنامه ریزی کشور و در راستای جهت گیریهای بلند مدت کشور و طرح آزمایش ملی.

ب: بررسی و تأیید برنامه های میان مدت توسعه استان شامل هدف ها، سیاستها و خط مشی های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و اولیتهای سرمایه گذاری در توسعه استان که در چارچوب و رهنمود های کلی و سیاستهای کلان و بخشی و سازگار با برنامه میان مدت ملی برای دوره برنامه توسعه تهیه می شود.

پ: تصویب طرح های توسعه و عمران و سلسله مراتب خدمات شهری و روستایی در غالب برنامه های توسعه استان با رعایت سیاستهای مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی و ...

## ۲-۸. سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور

سازمان برنامه و بودجه در سال ۱۳۲۷ تشکیل شد و در سال ۱۳۷۹ به سازمان مدیریت و برنامه ریزی تغییر نام داد.

سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور از ادغام دو سازمان امور اداری و استخدامی کشور و سازمان برنامه و بودجه در سال ۷۹ بوجود آمده است و در کنار وزارت مسکن و شهرسازی وظیفه نظارت بر تهیه برنامه های شهری را بر عهده دارد. این سازمان متولی طرح آمایش سرزمین و برنامه های منطقه ای است که از حوزه وزارت مسکن و شهرسازی خارج است.

## ۲-۲-۹. شهرداری

شهرداری نهادی عمومی است که در ایران از سال ۱۲۸۸ به دنبال تصویب اولین قانون بلدیة مصوب مجلس شورای ملی مطرح شده است. در سال ۱۳۰۹ اولین قانون شهرداریها به تصویب رسید. اما مهمترین قانون پیش از انقلاب در رابطه با این نهاد قانون شهرداریها مصوب سال ۱۳۳۴ است. وظایف شهرداریها عبارتند از:

- ۱- عمرانی (اجرای طرحهای توسعه شهری و ...)
  - ۲- خدماتی (نظافت معابر و ...)
  - ۳- نظارتی (نظارت بر ساخت و ساز در داخل و حریم شهر و ...)
  - ۴- تامین رفاه اجتماعی
- شهرداری ها در عمل متولی طرحهای تفصیلی، جامع حمل و نقل و جزییات شهرسازی و مجری اغلب طرحهای توسعه شهری هستند.
- شهرداریهای برای تامین مخارج هم از منابع داخلی و هم از کمکهای دولتی بهره می برند.

## ۲-۲-۱۰. شورای شهر

قانون قائم مقامی وزارت کشور در غیبت انجمن شهر در سال ۱۳۲۵ ه.ش به تصویب رسید. اما تصویب لایحه قانونی تشکیل شهرداری و انجمن شهر در سال ۱۳۲۸ اتفاق افتاد.

پس از انقلاب قانون تشکیل شوراهای اسلامی شهردر برنامه دوم توسعه مطرح شده است.

- وظایف شوراهای شهر سیاستگذاری و نظارتی است.
- مهمترین وظیفه شورای شهر انتخاب شهردار به مدت ۴ سال است.
- محدوده قانونی شهر پس از تصویب شورای شهر باید به تایید وزارت کشور و مسکن برسد.
- برنامه ۵ ساله شهرداریها به تصویب شورای شهر و تایید وزارت کشور می رسد.
- تعداد اعضای شورای شهر بستگی به وسعت شهر دارد.
- تایید صورت جامع در آمد و هزینه شهرداری بر عهده شورای شهر است.
- تصویب نامگذاری معابر، میدان، خیابان ها، کوچه و کوی نیز بر عهده شورای شهر است.

## ۲-۲-۱۱. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

این نهاد در سال ۱۳۵۸ در راستای تامین مسکن روستایی و نیازمندان تشکیل شده است. متولی طرحهای هادی روستایی و طرح ساماندهی فضا و کالبد سکونتگاههای روستایی این نهاد است.

## ۲-۲-۱۲. مرکز آمار ایران

مرکز آمار ایران در سال ۱۳۴۴ هجری شمسی تاسیس و وابسته به سازمان برنامه و بودجه گردید. تامین آمار و اطلاعات مورد نیاز دستگاههای برنامه ریزی و طرح ریزی کشور بر عهده این نهاد است.

## ۲-۲-۱۳. کمیسیون ماده ۵

بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی و آماده سازی زمین در صورت عدم مغایرت با طرح جامع بر عهده نهادی است که در استانها به ریاست استاندار و حضور رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان، نماینده جهاد کشاورزی، نماینده مشاور و شورای شهر، ریاست میراث فرهنگی استان در سازمان مسکن و شهرسازی استان (دبیر خانه) تشکیل می گردد. در تهران این کمیسیون مرکب از شهردار تهران (یا نماینده او)، نماینده وزارت مسکن و شهرسازی، سرپرست سازمان حفاظت از محیط زیست، نماینده وزارت کشور، وزارت نیرو، رییس شورای شهر تهران و نماینده مشاور در محل شهرداری تهران (دبیرخانه) تشکیل می شود.

## ۲-۲-۱۴. کمیسیون ماده ۱۰۰

در صورت هرگونه تخلف در ساخت و ساز در محدوده قانونی و حریم شهرها، موضوع در این کمیسیون که بر اساس تبصره یک ماده ۱۰۰ قانن شهرداری ها تشکیل شده است، مورد بررسی قرار می گیرد. اعضای این کمیسیون عبارتند از :

- ۱- نماینده وزارت کشور
- ۲- نماینده قوه قضاییه
- ۳- یکی از اعضای شورای شهر

## ۲-۲-۱۵. کمیسیون ماده ۱۳

تصمیم گیری به منظور ساخت و ساز در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (شهرک سازی) بر عهده کمیسیونی است به ریاست معاونت عمرانی استاندار که در چارچوب قانون زمین شهری تاسیس شده است. تصویب نهایی تقاضای شهرک سازی بر عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان است.

## ۲-۲-۱۶. سایر کمیسیونهای مرتبط با شهرسازی

- کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری : اثبات و تشخیص اراضی دایر از بایر یا موات
- کمیسیون ماده ۱۴ قانون زمین شهری : تشخیص زمان احیاء، آیش یا موات بودن اراضی
- کمیسیون ماده ۷ : تشخیص باغات و قطع بی رویه درختان و اثبات وجود درخت

## ۳-۱-۲. قوانین و مصوبات شهری و شهرسازی

### ۱-۳-۱-۲. پیشینه قوانین و مقررات شهری و شهرسازی

- قانون بلدیة به عنوان نخستین قانون شهری کشور در سال ۱۲۸۸ ه.ش به تصویب رسید.
- اولین قانون شهرداری ها در سال ۱۳۰۹ به تصویب رسید.
- اولین قانون شهرسازی کشور در سال ۱۳۱۲ و تحت عنوان تعریض و توسعه معابر به تصویب رسید.
- تخریب دروازه های شهر تهران در سال ۱۳۱۶ توسط مستشاران فرانسوی تهیه گردید.
- دخالت های عمده کالبدی در شهر تهران در دهه ۱۰ و به موجب قانون تعریض و توسعه معابر به دستور بوذر جمهری صورت گرفت.

- تشکیل شورای اقتصاد در سال ۱۳۱۸ صورت گرفت.
- قانون و آیین نامه پیش آمدگی در گذر ها در سال ۱۳۱۸ تصویب شد که در این قانون بدنه خیابان ها ملزم به تبعیت از قانون خاصی شدند.

- قانون « تعریض و توسعه معابر » در سال ۱۳۲۰ ه.ش تحت عنوان قانون توسعه معابر اصلاح گردید.
- در سال ۱۳۲۱ ه.ش آیین نامه ساختمانی شهر تهران و گذرها به تصویب رسید.
- تشکیل شورای عالی اقتصاد در سال ۱۳۲۳ صورت گرفت.
- در سال ۱۳۲۴ بخش شهرسازی و طرح ریزی در سازمانی موسوم به اصل ۴ ترومن تشکیل شد.
- سازمان و هیئت عالی برنامه در سال ۱۳۲۷ تصویب شد.
- تصویب نخستین قانون نوسازی و عمران شهری در سال ۱۳۲۷ ه.ش آغاز شد.
- تصویب قانون شهرداری ها در سال ۱۳۳۴ صورت گرفت.
- تصویب قانون کمک زمینی برای اجرای برنامه های شهرسازی و اقدامات عمرانی در سال ۱۳۳۹ صورت گرفت.
- به موجب سه قانون فوق زمینه های حقوقی فعالیت ها ی شهرسازی و مدیریت شهری در شهرها، فراهم گردید.
- تشکیل سازمانی موسوم به شهرسازی در وزارت کشور همزمان با شروع برنامه سوم عمرانی صورت گرفت.
- وزارت آبادانی و مسکن و به دنبال آن شورای عالی در سال ۱۳۴۳ تشکیل شد.
- قانون اصلاح پاره ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری در سال ۱۳۴۵ صورت گرفت و اقداماتی عمده برای تحقق بخشیدن به اهداف برنامه ریزی شهری در ایران از این سال آغاز شد. به موجب این قانون اقدامات زیر صورت گرفت:

- الحاق مواد ۹۷ تا ۱۰۱ به قانون شهرداری ها ( تفکیک زمین و ... )
- تدوین ضوابط و مقررات تهیه برنامه های شهری
- تأسیس شورای عالی شهرسازی
- تعیین حریم یا محدوده نظارت بر فعالیت ها و ساخت و ساز ها در شهرها.
- صدور پروانه نظارت ساختمانی برای هر گونه عملیات ساختمانی در محدوده خدماتی و حریم شهرها

( تفکیک اراضی به شهرداری محول می شود.)

- در سال ۱۳۴۷ دومین قانون نوسازی و عمران شهری به تصویب رسید. به موجب این قانون اقدامات زیر صورت گرفت:
  - تصویب ضوابط نوسازی در شهرها به منظور قانونمند کردن اصلاحات اسامی در شهرها
  - تهیه برنامه ۵ ساله عمرانی و اصلاحات شهرها و ایجاد تأسیسات شهری و توسعه و اصلاح معابر
- در سال ۱۳۵۱، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تأسیس شد و بر اساس آن، مواد ۹۷ و ۹۸ الحاقی به قانون شهرداری ملغی گردید.
- در سال ۱۳۵۳، قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب رسید که شامل موارد زیر است.
  - تعاریف طرح های جامع، تفصیلی، هادی و ...
  - مقررات کلی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها.
- آیین نامه مربوط به استفاده اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها، مصوب سال ۱۳۵۵ هـ ش است.
- قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب سال ۱۳۵۲ هـ ش است و تعیین سیاست تفکیک زمین در حد فاصل محدوده خدماتی در ۲۵ سال آتی به شورای نظارت بر گسترش شهر تهران واگذار گردید.
- قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن، مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ شورای انقلاب اسلامی. (اولین و مهمترین قانون در ارتباط با زمین شهری)
- قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران، مصوب ۵۸/۷/۴.
- قانون اراضی شهری، مصوب ۶۰/۱۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی
- چهارم- قانون زمین شهری، مصوب ۶۶/۶/۲۲
- اهداف عمده قوانین مصوب در رابطه با زمین شهری در سالهای پس از انقلاب، تامین زمین برای مسکن و خدمات عمومی و مهار بورس بازی زمین بوده است.

## ۲-۱-۳-۲. مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری و طرحهای توسعه و عمران

### • قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ (با اصلاحات بعدی)

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

وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر است:

۱- بررسی پیشنهادهای لازم مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیئت وزیران  
 ۲- اظهار نظر نسبت به پیشنهادهای و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح‌های جامع شهری که شامل منطقه بندی نحوه استفاده از زمین - تعیین مناطق صنعتی بازرگانی اداری مسکونی - تأسیسات عمومی - فضای سبز و سایر نیازمندیهای عمومی شهر می‌باشد.

۳- بررسی و تصویب نهایی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آن‌ها خارج از نقشه‌های تفصیلی

۴- تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی

اعضای شورایعالی شهرسازی و معماری ایران عبارتند از:

۱- وزیر مسکن و شهرسازی

۲- وزیر کشور

۳- وزیر صنایع

۴- وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی

۵- وزیر نیرو

۶- وزیر کشاورزی

۷- وزیر دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح

۸- وزیر نیروی جهاد سازندگی

۹- رییس سازمان برنامه و بودجه

۱۰- رییس سازمان حفاظت محیط زیست

۱۱- وزیر راه و ترابری

یک نفر از اعضا کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس به عنوان ناظر در جلسات شورایعالی شهرسازی و معماری شرکت خواهد کرد.

در مورد بررسی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آنها نظرات استاندار شورای شهرستان و شورای شهر و شهردار و کارشناسان ذی صلاحیت کسب و مورد استفاده قرار خواهد گرفت. جلسات شورا با حضور اکثریت اعضا رسمیت خواهد داشت و تصمیمات شورا با حداقل ۶ رای معتبر خواهد بود.

در صورتی که هر یک از اعضا شورا نتوانند شخصاً شرکت کنند یکی از معاونین خود را به شورا اعزام خواهد داشت.

وزارت مسکن و شهرسازی بجای دبیرخانه شورایعالی شهرسازی در تشکیلات خود واحدی ایجاد می‌کند که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری آن وزارت وظایف زیر را انجام دهد.

بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن‌ها در هر استان بوسیله کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت فرهنگ

و ارشاد اسلامی و مسکن و شهرسازی مهندس مشاور تهیه کننده طرح و عضویت نماینده وزارت کشاورزی انجام می‌شود.

بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی و شهری و تغییرات آن‌ها در شهر تهران برعهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزرا

مسکن و شهرسازی کشور نیرو (در حد معاونت مربوطه) سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران و 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 اعضا رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با ۴ رأی موافق معتبر است. ضمناً تا تشکیل شوراهای شهر نماینده وزیر کشور بعنوان قائم مقامی رئیس شورای شهر تهران هم در کمیسیون شرکت خواهد نمود.

- در شهرهایی که دارای نقشه جامع شهر می‌باشد ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید و در مورد افزایش دادگاه‌ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت ۴ ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری برحسب مورد به ثبت دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افزایش راساً اقدام خواهد کرد.

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

در موارد ابهام و اشکال و اختلاف نظر 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.

به موجب تبصره ۱ ماده ۱۱ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ تطبیق و تصویب نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی با طرح‌های جامع تفصیلی و هادی به عهده وزارت مسکن و شهرسازی گذاشته شد.

## • قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳ (با اصلاحات بعدی)

ماده ۱. تعاریف: از نظر اجرای این قانون و اصلاحات به طور کلی همچنین مصادیق ساختمان‌های دولتی به شرح زیر است:

۱ - طرح جامع سرزمین: طرح جامع سرزمین طرحی است که شامل استفاده از سرزمین در قالب هدف‌ها و خط‌مشی‌های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع و مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور در حدود و توسعه و گسترش شهرها و شهرک‌های فعلی و آینده و قطب‌های صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی — خدماتی بوده و در اجرای برنامه‌های عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی ایجاد نظم و هماهنگی نماید.

۲ — طرح جامع شهر: طرح جامع شهر عبارت است از طرح بلندمدتی است که در آن نحوه استفاده از اراضی منطقه‌بندی مربوط به حوزه‌های مسکونی، صنعتی، بازرگانی، اداری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات شهری و نیازمندی‌های عمومی و شهری، خطوط کلی ارتباطی و محل مراکز انتهایی خط (ترمینال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطح لازم برای ایجاد تأسیسات و تجهیزات و تسهیلات عمومی مناطق نوسازی، بهسازی اولویت‌های مربوط به آنها تعیین می‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کلیه موارد فوق و همچنین ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی، تهیه و تنظیم می‌گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجدید نظر خواهد بود.

۳- طرح تفصیلی: طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و

تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت‌های مربوط به مناطق به‌سازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

۴— طرح هادی: طرح هادی عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه‌حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند تهیه می‌شود. تعیین محل شهرها و مراکز جمعیت آینده تعیین استانداردها برای مسکن ایجاد شهر و شهرک غیر روستایی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موکول به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای عالی شهرسازی خواهد بود.

#### • آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم

##### شهرها (با اصلاحات بعدی) - ۱۳۵۵

ماده ۱: از لحاظ اجرای مقررات مندرج در این آیین‌نامه کلمات و عبارت محدود قانونی و حریم شهر (محدوده استحفاظی یا نفوذی) در مفاهیم زیر به کار رفته است:

۱— محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذی‌ربط رسیده باشد، شامل محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است.

۲— در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذی‌ربط رسیده و در طرح‌های مذکور محدوده استحفاظی یا نفوذی مشخص گردیده است، حریم شهر همان محدوده استحفاظی یا نفوذی است و در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحفاظی یا نفوذی در طرح‌های مذکور تعیین نشده باشد حریم شهر بر اساس ماده ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری تعیین می‌گردد.

ماده ۲— ساختمان‌ها و تأسیساتی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می‌گردند به یکی از دو صورت زیر خواهند بود:

الف: شهرک به محلی اطلاق می‌شود که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی به صورت مستقل یا آپارتمان قابل تملک شخصی به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه به صورت مجتمع برای سکونت و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخش‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه یا به منظور رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی‌تسبب شهرهای مجاور یا به صورت مراکز تفریحی جهت استفاده مردم یک منطقه یا مردم سراسر کشور به وجود آمده است و امور آن به وسیله هیئتی که توسط ساکنان و مالکان انتخاب می‌شوند و با خود یاری ساکنان و مالکان اداره می‌شود.

ب: غیر شهرک به ساختمان‌ها و تأسیساتی اطلاق می‌شود که برای تأمین نیازمندیهای عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی، تفریحی و آموزشی و نظایر آن در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می‌گردد.

نکته: تغییرات طرح‌های منطقه‌ای پس از بررسی کارشناسی در وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده و تغییرات طرح‌های ناحیه‌ای پس از بررسی کارشناسی توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان در صورتی که مغایر با اساس طرح نباشد، به تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران با حضور نماینده وزارت نیرو می‌رسد و در صورت وجود مغایرت اساسی باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

نکته: تعیین طول مناسب نوار حفاظتی هر یک از راه‌های بین شهری بر حسب اهمیت و قابلیت توسعه شهر و همچنین تعیین حدود نوار حفاظتی در بقیه طول راه‌ها که مشمول ممنوعیت احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات قرار می‌گیرند، به عهده کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آیین‌نامه می‌باشد.

نکته: صدور پروانه ساختمان در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به عهده مرجعی خواهد بود که در هر ناحیه توسط استانداری تعیین می‌گردد.

## احداث شهرک

ماده ۱۱- در مورد ایجاد شهرک رعایت ضوابط زیر الزامی است:

- ۱- دریافت گواهی از ادارات کشاورزی و منابع طبیعی، تعاون و امور روستاهای محلی مبنی بر بلا مانع بودن استفاده زمین و نیز گواهی شرکت‌های آب و برق منطقه‌ای از نظر وجود و یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهرک.
- ۲- ارائه سند مالکیت به نام متقاضی
- ۳- تعیین و معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسئول تهیه طرح و نظارت ساختمان شهرک
- ۴- منظور داشتن حداقل ۳۰٪ کل مساحت زمین موضوع طرح برای معابر عمومی و فضای سبز و میادین و تأسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات شهری که غیر قابل تملک خصوصی باشد.
- ۵- رعایت ضوابط مقرر در ماده ۴ این آیین‌نامه در هر مورد که به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی قابل انطباق با ضوابط شهرک‌سازی باشد.

ماده ۱۲- احداث شهرک مستلزم دریافت پروانه می‌باشد و دارنده پروانه شهرک‌سازی حق واگذاری یا انتقال پروانه را به دیگری ندارد مگر با موافقت وزارت مسکن و شهرسازی

تبصره: ترتیب صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از شهرک طبق دستورالعملی خواهد رسید.

ماده ۱۳- به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهادها مربوط به احداث شهرک‌های جدید بر اساس مقتضیات و نیازهای منطقه و اجرای وظایف مقرر در این آیین‌نامه و یا دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۱۲ در مرکز هر استان کمیسیونی به ریاست استاندار و شرکت مقامات زیر تشکیل می‌گردد و تصمیمات آن با رأی اکثریت مجموع اعضا مناط اعتبار خواهد بود:

۱- معاون استاندار در امور عمرانی که ضمناً قائم مقام استاندار در غیبت او خواهد بود.

۲- مدیر کل مسکن و شهرسازی استان که ضمناً دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت.

۳- مدیر کل کشاورزی و منابع طبیعی استان

۴- رییس دفتر مهندسی استان

۵- رییس دفتر برنامه و بودجه استان

۶- مدیر کل راه و ترابری استان

۷- مسئول سازمان جهاد سازندگی استان

تبصره ۱: در استان تهران به جای مدیر کل مسکن و شهرسازی استان نماینده واحد شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و به جای رییس دفتر مهندسی استان نماینده حوزه معاونت عمرانی وزرات کشور عضویت کمیسیون را خواهند داشت و در مواقع لزوم از دبیر شورای نظارت بر گسترش شهر تهران نیز برای شرکت در کمیسیون دعوت به عمل خواهد آمد.  
صدور اجازه اصلاح نقشه تفکیکی توسط کمیسیون موضوع ماده ۱۳

• دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره‌برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و

حریم شهرها مصوب ۱۳۵۶/۱۲/۱۷

تهیه و تسلیم تقاضا و مدارک مقدماتی

متقاضیان پروانه به احداث شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، تقاضای خود را همراه با گزارش توجیهی مبنی بر ضرورت احداث شهرک در قیاس و کیفیت مورد نظر در رابطه با تحولات اقتصادی و اجتماعی منطقه و سیاست‌ها و خط‌مشی‌های دولت از نظر توسعه و عمران و شهرنشینی منطقه و برنامه‌های بخش عمومی و خصوصی در منطقه مورد نظر و توجیه مناسب بودن موقعیت زمین از لحاظ شبکه‌های ارتباطی و مواصلاتی و امکانات تأمین آب و برق و چگونگی تأمین آنها با توجه به وسعت و تعداد جمعیت و واحدهای مسکونی همراه با طرح مقدماتی که توسط مهندس مشاور شهرسازی و معماری دارای پروانه اشتغال از وزارت مسکن و شهرسازی یا طبقه‌بندی شده توسط سازمان برنامه و بودجه تهیه شده باشد به واحد شهرسازی و معماری و در سایر استان‌ها به ادارات کل مسکن و شهرسازی مربوط تسلیم خواهد نمود:

رسیدگی به مدارک و تکمیل آن

اداره کل مسکن و شهرسازی استان تقاضا و مدارک مقدماتی را مورد رسیدگی قراردادده و در خواست قرار گرفتن آن را در دستور کمیسیون مقرر در ماده ۱۳ آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها خواهد نمود.

رسیدگی و تصویب تقاضا

پس از اینکه در خواست و گزارش توجیهی و طرح مقدماتی احداث شهرک مورد تأیید کمیسیون مقرر در ماده ۱۳ آیین‌نامه مربوط قرار می‌گیرد. واحد شهرسازی و معماری پس از رسیدگی به تقاضا و پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری

ایران مراتب را به اداره کل مسکن و شهرسازی استان مربوط ابلاغ خواهد نمود.

### صدور پروانه تأسیس و نظارت ساختمانی توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان

پس از اینکه نقشه‌های تفصیلی و اجرائی ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی مورد رسیدگی و تأیید اداره کل مسکن و شهرسازی استان قرار گرفت، پروانه تأسیس صادر می‌شود. نظارت بر اجرای عملیات شهرسازی و ساختمانی شهرک‌ها بر اساس ضوابط و مقررات و نقشه نحوه استفاده از اراضی طرح مصوب به عهده اداره کل مسکن و شهرسازی است.

### صدور پروانه بهره‌برداری توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان

#### اداره امور شهرک

تا زمانی که در هر یک از شهرک‌ها، شهرداری تأسیس نگردیده و یا اداره امور آن به عهده یکی از شهرداری‌های شهرهای مجاور واگذار نشده است، ضوابط اداره امور هر شهرک با توجه به مقتضیات و شرایط خاص آنها از لحاظ کیفیت تأمین هزینه احداث و اداره و نگاهداری تأسیسات توسط احداث کننده شهرک و میزان یا نحوه خود یاری خریداران واحدهای مسکونی و اراضی شهرک و کسبه و ساکنان آن توسط احداث کننده شهرک، تهیه و جهت تصویب به استانداری پیشنهاد و پس از تصویب استاندار به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

### رسیدگی تخلفات و جلوگیری از آن

رسیدگی به تخلفات و صدور اجازه ادامه عملیات به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان استانداری و اداره کل مسکن و شهرسازی استان خواهد بود.

#### • تفسیر ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۵۷/۲/۲۷

کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، طرح تفصیلی طرح جامع شهری را مهندسین مشاور شهرساز بر اساس اصول طرح جامع مصوب تهیه می‌نماید از نقطه نظر فنی بررسی و در صورت صحت مطالعات و جوابگویی به نیازهای محلی، آن را به تصویب می‌رساند. رعایت طرح مزبور بدین ترتیب برای همگان لازم‌الاجراست. شهرداری طبق ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی (منجمله طرح جامع مصوب) می‌باشد و عدم تصویب یا تأخیر در تصویب انجمن شهر در مورد برخی از نقشه‌های رافع مسئولیت‌های وی در قبال رعایت نمودن طرح‌های مذکور در هنگام صدور پروانه‌های ساختمان، تفکیک و یا سایر اقدامات شهرسازی نمی‌باشد.

#### • دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر، مصوب ۶۳/۱۲/۲۳ (بند ۱)

با تصویب این دستورالعمل، دستورالعمل مربوط به تشخیص نوع مغایرت‌های اساسی و غیر اساسی طرح‌های تفصیلی با جامع که در تاریخ ۱۳۶۲/۱۲/۱۵ به تصویب رسیده و کلیه دستورالعمل‌های مغایر دیگر لغو می‌گردد. این دستورالعمل تأکید بر ساده سازی مطالعات و توجه به جنبه فیزیکی طرحها دارد.

• **منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحفاظی شهرها، مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ (بند ۵) اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۳/۱۱**

احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگان‌ها و میادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هر گونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارد در داخل محدوده و حریم استحفاظی شهرها ممنوع است و تأسیسات مشابه موجود لازم است طی برنامه تدریجی از محدوده و حریم شهرها خارج شده و اراضی و ساختمان‌های باقیمانده با رعایت اولویت‌های شهری به مصارف عمومی تبدیل شود.

• **لزوم تصویب طرح‌های ملی مؤثر در توسعه شهرها توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مصوب ۱۳۶۲/۱۲/۲۳ (بند ۶)**

موارد زیر بایستی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد:

- ۱- هر طرح ملی که در شهر یا حریم استحفاظی آن اجرا شود، در صورت مغایرت با عدم پیش‌بینی طرح جامع
- ۲- دستورالعمل‌ها و تغییر سیاست‌های هر یک از دستگاه‌های اجرائی که در چگونگی رشد و توسعه و اساس طرح جامع هر شهر تأثیر خواهد گذاشت.
- ۳- هرگونه طرح یا سیاست‌گذاری یا مقرراتی که عملکرد و تأثیر منطقه‌ای و ملی داشته و در واقع جزئی از طرح جامع سرزمین محسوب می‌شود.

• **ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹ اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷**

منظور از رعایت اساس طرح جامع و توازن و تناسب شهر، رعایت حدود و سقف‌های کلی است که در طرح‌های جامع هم برای مقادیر کاربردی مختلف و هم در ضوابط مکان‌یابی آنها تعیین شده است.

- اولویت‌های مصارف درآمد حاصل از عوارض اختصاصی موضوع بند ۱ به شرح زیر از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری به وزارت کشور پیشنهاد می‌شود:

- ۱- تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و توسعه و عمران شهری
- ۲- اصلاح و احداث شبکه ارتباطی
- ۳- بهسازی و نوسازی بافت‌های کهنه و قدیمی
- ۴- بهبود و توسعه منابع شبکه آبرسانی (اگر انجام آن به عهده شهرداری باشد)
- ۵- کمک به تملک و احداث ساختمانهای آموزشی

• **مقررات ایمن‌سازی و احداث پناهگاه در ساختمان‌های مسکونی و عمومی شهری مصوب ۱۳۶۶/۵/۵**

• **لزوم تصویب محل احداث طرح‌ها و پروژه‌های ملی در شورایعالی، مصوب ۱۳۶۷/۵/۲۴ (بند ۲)**  
با توجه به اینکه مکان احداث طرح‌ها و پروژه‌های ملی از عوامل بسیار مؤثر در چگونگی توسعه شهرها خواهد بود (مثل تأسیسات پالایشگاه و پتروشیمی نسبت به ادراک) شورایعالی شهرسازی و معماری پیشنهاد نمود که لزوم تصویب مکان طرح‌ها و پروژه‌های ملی توسط شورای عالی شهرسازی و ایران، به تصویب هیئت وزیران برسد.

• **ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحفاظی و حریم شهرها، مصوب ۱۳۶۸/۳/۱ اصلاح شده بر اساس مصوبه‌ی ۱۳۶۹/۲/۳**

ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات تا عمق ۱۵۰ متر از حریم راه در طرفین جاده‌های کمربندی واقع در حریم‌های استحفاظی و همچنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده‌های مذکور ممنوع است.  
آن قسمت از حریم راه‌ها که در داخل محدوده‌های قانونی و حریم شهرها واقع می‌شود و با هماهنگی وزارت راه و ترابری برای درخت کاری و ایجاد فضای سبز مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

• **ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین از مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸**  
• **لزوم مطابقت کلیه طرح‌های آماده‌سازی با طرح‌های جامع تفصیلی و هادی مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۵/۲ (بند ب)**

شورایعالی شهرسازی و معماری مقرر نمود که از این تاریخ تا اطلاع بعدی، کلیه طرح‌های آماده سازی بایستی کاملاً با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی مطابقت کامل داشته باشد و هرگونه مغایرت نسبت به کاربری ها و محدوده مصوب توسعه مغایرت اساسی محسوب شده و تصویب آن در اختیار شورایعالی شهرسازی و معماری است. در مورد شهرهای فاقد طرح مصوب توسعه شهری نیز بایستی مکان و وسعت آماده سازی به تأیید شورایعالی شهرسازی و معماری برسد.

• **مکانیابی طرح‌های توسعه اقتصادی و اجتماعی برنامه ۵ ساله اول مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۱۱ (بند ۳ قسمت ب)**

روش مکانیابی طرح‌های توسعه اقتصادی - اجتماعی برنامه پنج ساله (۷۲-۶۸) با سرعت کافی به نحوی که قبل از شروع سرمایه‌گذاری‌های مربوطه به تصمیم‌گیری برسد در شورایعالی شهرسازی و معماری تعیین شود.

• **لزوم حفظ حریم تصفیه خانه‌های فاضلاب مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۱۸ (بند ۴- ب)**  
کلیه دستگاه‌های ذیربط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلو متری تصفیه خانه جلوگیری نمایند.

• **ضوابط مکانیابی شهرهای جدید مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۲۵ (پیوست بند ۲)**  
در صورتی که طرح جامع شهر اصلی تحت بررسی می‌باشد، بررسی مربوط به احداث شهر جدید به پس از تصویب مطالعات مربوط به طرح جامع شهر اصلی موکول گردد.

طرح جامع شهر جدید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری خواهد رسید. شهر جدید از زمان شروع تا قبل از شهر شدن تابع مقررات مربوط به شهرک بوده و پس از شهر شدن تابع مقررات طرح‌های جامع شهری خواهد بود.

• **طراحی مسیر مخصوص عبور دوچرخه در شهرهای بالای ۵۰ نفر جمعیت مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۲۵ (بند ۳)**

در کلیه شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر جمعیت مسیر مخصوص عبور دوچرخه مورد طراحی قرار گیرد.

• **ضوابط و مقررات نمای شهری مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۵**

۱- کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اعم از نمای اصیل یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب، زیبا و هماهنگ ناماسازی شود. واحد شهرسازی و معماری.

• **ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه‌سازی، از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۴**

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخه ۶۹/۱۰/۲۴ به منظور نیل به اهداف:

- استفاده بیشتر و بهتر از سطح زمین در شهرها برای اسکان جمعیت

- تأمین فضای باز و محیط زیست بهتر:

و در هماهنگی با مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۷/۱ شورای اقتصاد در خصوص تقلیل سطح زیربنای واحدهای مسکونی با تأکید بر خط‌مشی‌های کلی:

- تشویق بلند مرتبه‌سازی

- تطبیق الگوی تفکیک با مقتضیات بلند مرتبه‌سازی

- تشویق به تجمیع قطعات در مناطق نوسازی

- استفاده از ظرفیت‌های افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی

- انبوه‌سازی و به کارگیری روش‌های صنعتی در ساختمان‌سازی

تصویب نمود.

• **لزوم تهیه تراز مالی — فیزیکی اجرای توسعه و عمران پیشنهادی طرح‌های جامع و هادی در طول**

**دوره طرح‌ها، از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۱۳**

شورای عالی شهرسازی و معماری در تاریخ ۶۹/۱۲/۱۳ تصویب نمود در طول طرح و در مقاطع پنج ساله سه سال اول طرح در قالب فهرست پروژه‌های مختلف تأسیسات و تجهیزات و خدمات شهری و با برآورد منابع مالی مختلف شهرداری، دولتی و مؤسسات عام‌المنفعه و خصوصی و منابع بانکی و تعیین سهم هریک اولویت‌ها در صورتی که اجرای کامل پروژه‌ها به دلیل کمبود منابع مالی امکان‌پذیر نباشد، همراه با طرح‌های جامع و هادی به تصویب برسد.

• **ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۲/۹**

۱- پیرو مصوبه ۱۳۶۹/۱۲/۱۳ شورای عالی، ضوابط مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی سندی است که به عنوان جزیی از طرح‌های مزبور به تصویب می‌رسد و دو سند دیگر یعنی نقشه‌ها و تراز مالی - فیزیکی را تکمیل می‌نماید.

۲- ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی مجموعه‌ای است که در آن منطقه‌بندی ضوابط و مقررات اجرایی شهر و محدوده استحفاظی، مقررات اجرایی مربوط به نوع استفاده از زمین (شامل استفاده‌های مجاز، مشروط، ممنوع) نحوه تفکیک آن و کیفیت احداث ساختمان در آن مسائل هم‌جواری مشخصات مسیرهای عبور و مرور سواره و پیاده حریم‌ها و غیره ... تعیین می‌گردد.

### • ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی مصوب ۱۳۷۰/۱۰/۹

۱- در مواردی که طرح هادی و یا جامع در دست تهیه می‌باشد تا زمان ابلاغ طرح مصوب ضوابط و مقررات طرح مصوب قبلی یا اگر شهر فاقد طرح باشد ضوابط و مقررات قبلی مورد عمل شهرداریها ملاک عمل خواهد بود.

۳- در مواردی که بر اساس طرح جامع مصوب قبلی، طرح تفصیلی در دست تهیه می‌باشد به جز در قسمتهایی که لازم است احتیاطاً تا قبل از تعیین موقعیت و مساحت دقیق زمین برای کاربری‌های عمومی و خدماتی و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور مورد حفاظت قرار گرفته و تفکیک ساخت و ساز در آنها اجازه داده نشود در بقیه قسمتها، تفکیک زمین و احداث ساختمان طبق ضوابط و مقررات مصوب طرح جامع مجاز خواهد بود.

### • مقررات تغییر کاربری‌های آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش، مصوب ۱۳۷۱/۱/۳۱

تغییر کاربری‌های آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش، توسط کمیسیون‌های ماده ۵ طرح تفصیلی و مراجع تصویب طرح هادی مجاز نیست.

### • ضوابط و مقررات منطقه‌بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی چند خانواری و تک واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدهای مسکونی (به لحاظ تأمین نور، آفتاب و عدم اشرف) مصوب ۱۳۷۱/۱۲/۱۴

۱- سطوح مسکونی شهرها باید در طرح‌های هادی جامع و تفصیلی به یکی از صورتهای مجتمع آپارتمانی، چند خانواری یا تک واحدی مشخص شود. حداقل مساحت تفکیکی در مناطق تک واحدی ۱۲۰ متر مربع است،

۳- در سطوح چند خانواری حداقل تفکیک این گونه اراضی ۵۰۰ متر مربع است. ضوابط این مصوبه باید در کلیه طرح‌های آماده‌سازی زمین، شهرهای جدید و توسعه جدید شهرها عیناً به اجرا درآید.

### • نحوه بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری مصوب ۱۳۷۱/۴/۱

۱- مراحل بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر:  
 الف - بررسی طرح در شورای شهرسازی استان حداکثر ظرف مدت یک ماه و ارسال گزارش بررسی به دبیرخانه شورای عالی.

ب - بررسی طرح در کمیته‌های فنی زیر گزارش نتایج بررسی‌ها توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران:

۱- ب - ۱- کمیته فنی کالبدی

- ۱- ب - ۲- کمیته فنی اجتماعی - اقتصادی
- ۱- ب - ۳- کمیته فنی ضوابط و مقررات
- ۲- مراحل بررسی و تصویب طرح جامع شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر طبق مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۲ شورای عالی
- ۲- الف - بررسی طرح در کمیته‌های فنی متشکل از نمایندگان اعضای شورای شهرسازی استان،
- ۲- ب - استماع گزارش اداره کل مسکن و شهرسازی مذاکره نهایی و رأی گیری برای اتخاذ تصمیم توسط شورای شهرسازی استان
- ۲- ج - ارائه گزارش شورای شهرسازی استان به شورای عالی شهرسازی و معماری توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری حداکثر ظرف یک ماه برای تصویب شورای عالی
- ۳- مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۲/۲ مربوط به شهرهای واقع در استان‌های جنگ‌زده از این تاریخ لغو می‌گردد.
- **ضوابط شهر سازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین و وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی**
  - **ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی، مصوب ۱۳۷۱/۶/۱۳**
- تعیین کاربری آموزش عالی در طرح‌های جامع و هادی متناسب با تعداد دانشجویان در ۱۰ سال بعد بر اساس درخواست وزارت فرهنگ و آموزش عالی و متناسب با مصوبات شورای گسترش آموزش عالی خواهد بود.
- سطوحی که مطابق سرانه‌های این مصوبه تخصیص باید تا زمانی که تحت اشغال ساختمان در نیامده، باید متناسب با برنامه اجرایی پروژه تحت پوشش فضای سبز درآید.
- طرح مؤسسات آموزش عالی به صورت شهرها یا شهرک‌های مستقل دانشگاهی در خارج از محدوده استحفاظی شهرها باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.
- **نحوه بررسی طرح جامع شهرهای جدید، مصوب ۱۳۷۲/۴/۲۱**
- از این تاریخ به جای سه کمیته تخصصی جداگانه فقط یک مشترک طرح را حداکثر طی پنج جلسه بررسی نموده و نتیجه بررسی‌ها توسط دبیرخانه به شورای عالی گزارش شود.
- لازم است طرح در یک جلسه شورای شهرسازی استان توضیح داده شده و نظرات استان در شورای عالی منعکس شود.
- **آیین‌نامه طراحی راه‌ها و خیابان‌های شهری، مصوب ۱۳۷۳/۹/۷**
  - **نحوه بررسی طرح‌های جامع شهرهای مرکز استان با جمعیت کمتر از ۲۰۰۰۰۰ نفر مصوب ۱۳۷۴/۴/۵**
- طرح‌های جامع شهرهای مرکز استان که جمعیت آنها کمتر از ۲۰۰ هزار نفر است از شمول نحوه بررسی و تصویب موضوع مصوبه مورخ ۶۹/۶/۱۲ شورای عالی مستثنی و تابع نحوه بررسی و تصویب شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر شود.
- **نحوه تصویب طرح‌های جامع شهرستان مصوب ۱۳۷۴/۸/۱**
- الف - کلیه طرح‌های جامع شهرستان‌های که:

۱- شهرهای مراکز استان‌ها در آنها واقع‌اند.

۲- شهر مرکز آنها براساس آخرین سرشماری عمومی بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارد.

۳- جمعیت آنها بر اساس آخرین سرشماری عمومی بیش از ۴۰۰ هزار نفر است، جهت بررسی و تصویب در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح شود.

ب - نتیجه بررسی سایر طرح‌های جامع شهرستان، پس از طرح در کمیته‌های فنی و شورای شهرسازی استان‌ها و اعلام نظر شوراهای مذکور جهت تصویب نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گزارش شود.

• ضوابط نحوه استقرار مدارس غیر انتفاعی مصوب ۱۳۷۴/۱۱/۲

ایجاد مدارس غیر انتفاعی در شهرهای با بیش از یکصد هزار نفر جمعیت در محل‌های جدیدی که قبلاً در طرح تفصیلی برای کاربری آموزشی پیش‌بینی نشده مجاز است.

#### • ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی، مصوب ۱۳۷۵/۷/۲

۱- مطالعه مستمر درباره شهرها و معماری اسلامی گذشته و حال ایران و جهان.

۲- ظرف سال جاری اصول و ضوابط طراحی شهری و همچنین اصول و ضوابط معماری ساخت و ساز بناها بر اساس معیارها و ارزش‌های اسلامی با هدف رشد و اعتلای طراحی شهری و معماری اسلامی ایرانی تهیه و به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

۳- با توجه به نقش ویژه عنصر مسجد به عنوان نماد اساسی شهر اسلامی و محل سکونت مسلمانان ضروری است مسجد به عنوان نقطه عطف مرکزی شهرها، مناطق و محلات در کلیه طرح‌های کاربری اراضی اعم از طرح‌های جامع، تفصیلی، هادی و آماده‌سازی منظور شود.

#### • ضوابط احداث ساختمان‌های (۶) طبقه و بیشتر در شهر تهران، مصوبه مورخ ۷۷/۱۱/۵

احداث ساختمان‌های مذکور تنها با رعایت ضوابطی که ذیلاً کلیات آن ذکر می‌شود در نقاطی که احداث بناهای مذکور در آنها بلامانع باشد، می‌تواند در جوار معابر با عرض ۱۲ متر و بالاتر صورت پذیرد.

در احداث بناهای موضوع این مصوبه حقوق همسایگی و شهری (به شرح زیر) می‌یابد رعایت شود:

۱-۱ رعایت فاصله مناسب دو ساختمان که حداقل برابر نصف ارتفاع هر بنا از حد زمین مربوط به شرحی که در ضوابط تعیین شده است، خواهد بود.

۱-۲ رعایت اصل عدم قطع اشعه زمستانی به وسیله ساختمان‌های پیوسته (از طرفین) به شرحی که در ضوابط تعیین شده است.

۱-۳ رعایت فاصله از طرفین (شرق و غرب) برای ساختمان‌های منفصل به شرحی که ضوابط تعیین شده است.

۱-۴ پیش‌بینی فضای باز مناسب در هر قطعه.

#### • ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها، مصوب مورخ ۷۸/۸/۱۰

۱- از تاریخ تصویب این مصوبه هر گونه افزایش در محدوده مصوب طرح‌های هادی و جامع شهری تا زمانی که تراکم

ناخالص جمعیتی شهر (یعنی نسبت جمعیت به سطح مصوب) بر اساس طرح‌های مصوب تحقق پیدا نکرده باشد ممنوع است.

## • الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردها و ضوابط ارائه خدمات روستایی کشور

مصوبه مورخ ۷۸/۱۰/۶

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به دنبال بررسی و تصمیمات خود در جلسات ۷۷/۸/۱۸، ۷۷/۹/۲، ۷۷/۹/۱۶، ۷۷/۱۰/۷ و ۷۷/۱۰/۱۴ «الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی» و «استانداردها و ضوابط ارائه خدمات روستایی کشور» را با توجه به ضرورت‌ها، اهداف، خط‌مشی‌ها و روش‌های مربوطه در سطوح ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی در جلسه مورخ ۷۸/۱۰/۶ به شرح زیر مورد تصویب قرار دارد:

۱- مناطق روستایی کشور در سه سطح حوزه، مجموعه و منظومه روستایی به شرح زیر تعریف و سطح‌بندی می‌شوند:

الف — حوزه روستایی؛ اجتماعی از چند آبادی هم‌جوار و مرتبط در قلمرو جغرافیایی و فرهنگی همگن با عملکردهای بالنسبه هم‌سان با یک کانون جمعیتی برتر را شامل می‌شود و جمعیت آن (هر حوزه) تا (۵) هزار نفر می‌باشد. مناطق روستایی کشور حدوداً شامل ۸۰۰۰ حوزه روستایی خواهد بود.

ب — مجموعه روستایی؛ تجمعی از چند حوزه روستایی است که به دلایلی به هم پیوسته یا وابسته هستند و حوزه نفوذ کنونی یا آتی یک مرکز برتر روستایی را تشکیل داده و جمعیتی حداکثر تا ۱۲ هزار نفر را دربرمی‌گیرد، حدوداً ۲۵۰۰ مجموعه روستایی در کل مناطق روستایی کشور پیش‌بینی می‌شود.

ج — منظومه روستایی؛ از تجمع چند مجموعه روستایی شکل می‌گیرد و وسیع‌ترین قلمرو جغرافیایی برای عملکرد یکپارچه و پوشش خدماتی در محیط روستایی است که با مرکزیت حداقل یک کانون شهری و یا روستای بزرگ شکل گرفته است. جمعیت منظومه روستایی با توجه به شرایط مختلف بدون احتساب جمعیت شهری و مرکز منظومه بین ۲۰ تا ۴۰ هزار نفر می‌باشد. عرصه‌های روستایی کشور در قالب نواحی کالبدی ملی (۸۵ ناحیه) حدوداً شامل ۸۰۰ منظومه روستایی خواهد بود.

برای فضاها و محیط‌های روستایی حسب مورد (که ضرورت و محدوده آن در طرح‌های جامع ناحیه‌ای تعیین خواهد شد) طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی طبق ضوابط مصوب شورای عالی تهیه و پس از تصویب در مرجع ذی ربط مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

تصویب حوزه‌ها، مجموعه‌ها و منظومه‌های روستایی و مراکز آن‌ها در مناطقی که طرح‌های مصوب بالا دست (طرح توسعه و عمران «جامع ناحیه‌ای») وجود ندارد و همچنین تعیین اولویت تأمین و استقرار هر یک از خدمات و تسهیلات بعهدده مرجع تصویب طرح‌های توسعه و عمران در استان خواهد بود.

هر گونه تغییر و اصلاح در الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردهای خدمات روستایی موضوع این مصوبه، به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

## • چارچوب ضوابط تهیه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد ردیف ۵ بند الف ماده ۱۳۷ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور و در اجرای تبصره (۲) مصوبه الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی مصوب ۷۸/۱۰/۶ شورای عالی، در

جلسه مورخ ۷۹/۱۱/۱۷ خود موارد ذیل را به عنوان چارچوب ضوابط تهیه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی در ۹ بند و یک تبصره به تصویب رساند:

**۱- تعریف طرح:** بر اساس بند ۵ ماده یک مصوبه مورخه ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران در خصوص انواع طرح‌های توسعه و عمران کشور، "طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی" طرحی است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت‌های کشاورزی، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و فعالیت‌ها و استقرار بهینه خدمات در محیط‌های روستایی، هماهنگ با نظام و شبکه شهری تهیه می‌شود.

۲- هدف طرح: هدف از "طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی" ایجاد بستر و زمینه‌های مناسب برای توسعه پایدار محیط روستایی و سازماندهی سلسله مراتبی خدمات و تأسیسات روستایی و پی‌ریزی نظام استقرار مناسب سکونت‌گاه‌های روستایی با پراکنش بهینه جمعیت است.

۳- ماهیت طرح: طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی، ماهیتی همه‌جانبه و میان‌بخشی داشته و برنامه‌ای یکپارچه و راهبردی برای توسعه اقتصادی - اجتماعی، کالبدی محیط روستایی با تأکید بر جنبه‌های اجرایی به ویژه در زمینه‌های فضایی - کالبدی است.

۴- جایگاه طرح: طرح‌های سازماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی که حسب مورد بنا به توصیه طرح‌های ناحیه‌ای تهیه می‌شوند به منزله طرح فرادست برای طرح‌های هادی روستایی و طرح‌های بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی است.

۵- مراحل تهیه طرح

۱- تشخیص وضعیت (در مقیاس ۱:۲۵۰۰۰ تا ۱:۱۰۰۰)

۲- تحلیل وضعیت

۳- برنامه‌ریزی و ساماندهی

تبصره: شرح خدمات تفصیلی تهیه "طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی" توسط دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران با همکاری وزارت جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و جهت تصویب و ابلاغ به سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور ارائه خواهد شد.

محدوده مطالعاتی طرح: محدوده‌های طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی، قلمرو یک یا چند مجموعه روستایی است که در طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه (یا شهرستان) به عنوان طرح‌های فرا دست مشخص می‌گردد.

دستگاه تهیه کننده طرح: با توجه به اهداف و جایگاه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی در نظام بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی تهیه این طرح‌ها بنا به تشخیص دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران هست مورد به دو دستگاه محول خواهد شد.

تصویب طرح: پس از بررسی در کمیته‌های فنی استان به تصویب شورای شهرسازی و معماری استان و یا در اجرای بند ج ماده ۷۱ قانون برنامه سوم توسعه به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خواهند رسید.

اجرای طرح: حمایت از اجرا و همچنین نظارت بر اجرای طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی توسط

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و با همکاری وزارت جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سایر دستگاههای ذیربط تدوین و پس از تصویب سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور جهت اجرا به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان ابلاغ خواهد شد.

## • قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران (با اصلاحات بعدی) — مصوب مجلس شورای اسلامی

ماده واحده: به منظور ایجاد هماهنگی و استفاده مطلوب از امکانات شهرک‌های صنعتی و ایجاد هر چه بیشتر امکانات زیربنایی و ارائه خدمات ضروری برای متقاضیان، ایجاد واحدهای صنعتی از تاریخ تصویب این قانون، شرکت شهرک‌های صنعتی ایران تأسیس می‌گردد.

۱- مجمع عمومی شرکت یاد شده عبارتست از وزیر صنایع (رییس مجمع) — وزیر امور اقتصادی و دارایی — رییس سازمان برنامه و بودجه — وزیر جهاد سازندگی — وزیر اقتصادی — وزیر نیرو — وزیر مسکن و شهرسازی — وزیر کشاورزی — وزیر صنایع در مقابل مجلس شورای اسلامی مسئول امور مربوط به شرکت شهرک‌های صنعتی ایران می‌باشد.

۲- شرکت شهرک‌های صنعتی ایران می‌تواند شرکت‌های شهرک‌های صنعتی در نقاط مختلف ایران تأسیس نماید که هر یک دارای شخصیت حقوقی مستقل باشد.

تعیین محل شهرک (در منطقه تصویب شده توسط مجمع) و طراحی نقشه شهرک برای نیازهای گوناگون بر اساس ضوابط اعلام شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی انجام خواهد شد و در هر حال شهرک‌های صنعتی از حریم قانونی و استحفاظی شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی بوده و واگذاری اراضی به متقاضیان و حدود و شرایط و نحوه عمل در این خصوص در اختیار مسئولان شهرک صنعتی است که بر اساس آیین‌نامه اجرایی این قانون ملاک عمل خواهد بود.

## • اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تعریف و هدف

**ماده ۱:** بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نهاد انقلاب اسلامی است که بر اساس فرمان ۲۱ فروردین ۱۳۵۸ رهبر کبیر انقلاب اسلامی حضرت امام خمینی مدظله به منظور تأمین مسکن محرومین بویژه روستاییان در چهارچوب سیاست‌ها و برنامه‌های دولت تشکیل گردیده است.

### وظایف

**ماده ۲:** مطالعه و بررسی در زمینه تشخیص و تعیین نیازمندیهای مسکن محرومان اعم از روستایی و شهری، فراهم آوردن موجبات اجرای آن با مشارکت، همکاری و خودیاری مردم و دستگاه‌های مختلف.

**ماده ۳:** تهیه طرح مجتمع‌های زیستی و واحدهای مسکونی ارزان قیمت و اجرای آنها به طور مستقیم یا با مشارکت مردم با همکاری و هماهنگی دستگاه‌های ذیربط در روستا و شهر.

**تبصره:** دولت موظف است در اجرای پروژه‌ها و طرح‌های مسکونی خود بغير از خانه‌های سازمانی شهری اولویت را به بنیاد بدهد.

**ماده ۴:** تهیه زمین مورد نیاز طرح‌ها و پروژه‌های بنیاد آماده‌سازی آنها.

**ماده ۵:** کمک در جهت تأمین مصالح ساختمانی کشور از طریق تولید، تهیه و توزیع.

**ماده ۶:** نظارت بر پرداخت و مصرف وام‌های قرض‌الحسنه مسکن روستایی و ارزان قیمت شهری که از محل منابع مالی و سیستم بانکی کشور تأمین می‌شود.

**ماده ۷:** تهیه طرح‌های هادی و اصلاح معابر در روستاها، با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط و اجرای آن با مشارکت مردم از محل اعتبارات مصوب واگذاری دولت.

**ماده ۸:** تهیه و ارائه طرح‌های لازم برای بازسازی و نوسازی مناطق مسکونی روستایی آسیب دیده در اثر جنگ، سیل، زلزله و سایر سوانح طبیعی و اجرای آن‌ها با مشارکت مردم و هماهنگی با سازمان‌ها و ارگان‌های ذیربط.

• **آیین‌نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح‌های هادی روستایی بر اساس ماده هفت اساننامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب مورخ ۱۳۶۶/۹/۱۷ مجلس شورای اسلامی**

### فصل اول - کلیات

**ماده ۱-** مفاهیم برخی از واژه‌های بکار رفته در این آیین‌نامه به قرار زیر می‌باشد:

الف: «روستا»: روستا مجموعه‌ای است زیستی (مسکونی، تولیدی) که رابطه ارگانیکی با طبیعت و مجموعه‌های روستایی و شهری همجوار خود داشته باشد و حدود آن بر اساس موارد ۲ و ۳ قانون تعریف تقسیمات کشوری تعیین می‌گردد.

ب: «منطقه روستایی»: عبارت است از حوزه تأثیرگذار و یا تأثیر پذیر از روستا در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی.

ج: «طرح هادی روستایی»: عبارت است از طرح تجدید حیات و هدایت روستا با لحاظ ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی.

«شورای تصویب طرح‌های هادی» این شورا مرکب از استاندار و یا معاون (عمرانی و یا برنامه‌ریزی) استانداری و مدیران بنیاد مسکن و جهاد سازندگی استان و ادارات کل مسکن و شهرسازی، کشاورزی و برنامه و بودجه استان به سرپرستی استاندار.

«تهیه طرح هادی» پس از دستیابی بر محورهای طراحی و تعیین ضوابط توسعه، طرح‌های اصلاحی در دو بخش غیر فیزیکی و فیزیکی به شرح زیر ارائه می‌گردد:

«طرح‌های غیر فیزیکی» - این بخش از طرح‌ها عمدتاً بصورت ارائه برنامه و جایگاه فیزیکی آنها در حوزه نفوذ روستا مطرح شده و لازمه اجرای آن، هماهنگی و مساعدت دیگر ارگان‌های اجرایی دست اندر کار کشور می‌باشد.

ب: «طرح‌های فیزیکی» - بخش از طراحی عمدتاً موقعیت کالبدی و بهبود وضع موجود روستا را در بر گرفته است.

• **قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب مجلس شورای اسلامی**

• **مصوبه شورای عالی اداری در مورد تهیه طرح آمایش سرزمین**

شورای عالی اداری در بیست و ششمین جلسه مورخه ۱۳۷۱/۲/۹، با توجه به سیاست عمومی برنامه اول توسعه مبنی بر تجدید تشکیلات دولت با رعایت تجانس وظایف بنا به پیشنهاد سازمان امور اداری و استخدامی کشور تصویب نمود:

**ماده ۱:** طرح آمایش سرزمین به معنای تعیین استراتژی‌های توزیع فضایی جمعیت و فعالیت در پهنه سرزمین، توسط سازمان برنامه و بودجه با همکاری دستگاه‌های ذیربط تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

آمایش سرزمین به عنوان قسمتی از برنامه درازمدت کشور راهنمای تهیه برنامه‌های میان مدت و کوتاه مدت کشور خواهد بود. طرح کالبدی (ملی - منطقه‌ای) توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه شده و به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

• **آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید (تصویب هیئت وزیران) - ۱۳۷۱**

شهر جدید به مکانی اطلاق می‌شود که در محدوده آن برای اسکان و فعالیت جمعیتی بیش از ۵۰۰۰۰ نفر یا دست کم ۱۰۰۰۰ واحد مسکونی به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن، در خارج از حوزه شهری و حریم استحفاظی شهرهای موجود پیش‌بینی شده باشد.

برای احداث هر شهر جدید، ابتدا طرح مکان‌یابی آن با توجه به سیاست‌های دولت و در قالب طرح و کالبدی ملی و منطقه‌ای یا در موارد استثنایی طرح جامع شهری به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و با گزارش‌های تحلیلی و توجیهی لازم جهت تصویب به شورای عالی شهرسازی معماری ایران ارائه می‌شود.

برای ایجاد و احداث شهر جدید، شرکت عمران شهرهای جدید با توجه به مقررات مربوطه اقدام به تأسیس شرکت نموده یا اجرای پروژه را به عهده یکی از شرکت‌های موجود وابسته به خود که از این پس شرکت نامیده می‌شود، محمول می‌نماید.

تهیه طرح جامع تفصیلی شهر جدید با توجه به ضوابط و مقررات تعیین شده توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به عهده شرکت می‌باشد.

بررسی و تصویب طرح جامع با تغییرات بعدی آن همچنین نقشه‌های تفکیکی زمین‌های جدید به تصویب کمیته‌ای با شرکت اعضای کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ می‌رسد. در ترکیب کمیته یاد شده مدیر عامل شرکت عمران شهر به جای شهردار حضور خواهد داشت.

تملك زمین‌ها در محدوده شهر جدید - حسب مورد - طبق قانون «زمین شهری» مصوب ۱۳۶۶ - یا سایر مقررات مربوط به عهده شرکت می‌باشد.

در صورت تأسیس شهرداری چنانچه برنامه احداث شهر جدید به پایان نرسیده باشد، مسئولیت اداره، نگهداری و بهره‌برداری از تأسیسات محله‌هایی از شهر که در آن ساکن شده باشد، با شهرداری شهر جدید می‌باشد.

بخش خصوصی نیز می‌تواند با رعایت ضوابط زیر، متقاضی احداث شهر جدید باشد:

۱- ارائه طرح مکان‌یابی

۲- ارائه گواهی از وزارت‌خانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی مبنی بر بلامانع بودن استفاده از زمین مورد نظر.

۳- ارائه گواهی شرکت‌های آب و برق منطقه‌ای از نظر وجود یا امکان تأمین آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهر جدید.

۴- ارائه سند رسمی مالکیت.

۵- تعیین معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسئول تهیه طرح و نظارت

۶- موافقت شورای شهرسازی و معماری استان

۷- رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در این آیین‌نامه مصوبه‌های شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و وزارت مسکن و شهرسازی

احداث شهر جدید به وسیله متقاضی بخش خصوصی مستلزم دریافت پروانه از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد.

• **طرح‌ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور و شهرهای اطراف آنها**  
- مصوب هیئت وزیران (۱۳۷۴)

**ماده ۱:** مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن شامل شهرهای واقع در شهرستان‌های تهران، دماوند، ری، شمیرانات، کرج، ورامین، اسلامشهر، ساوجبلاغ و شهریار است و محدوده مجموعه شهری سایر شهرهای بزرگ (مشهد، اصفهان، تبریز و شیراز) به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای عالی ایران تعیین می‌شود.

**تبصره ۱:** تعریف مجموعه شهری و شاخص‌های آن در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد.

**تبصره ۲:** سایر مجموعه‌های شهرک بزرگ پس از تعیین ضوابط مندرج در تبصره (۱) این ماده توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با تصویب وزارت‌خانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور به عنوان مجموعه شهری شناخته شده و مشمول مقررات این مصوبه می‌شوند.

هر مجموعه شهری به محدوده‌های کوچک‌تری متشکل از حریم‌های شهرداری‌های داخل مجموعه تقسیم می‌شود، حتی‌الامکان به طوری که هیچ نقطه‌ای از سطح این مجموعه خارج از حوزه نظارت و حریم شهرداری‌های داخل این مجموعه واقع نگردد. وزارت مسکن و شهرسازی هر ۵ سال یک بار نسبت به تهیه طرح تجدید نظر مجموعه‌های شهری یاد شده اقدام خواهد کرد. حتی‌الامکان محل خدمات مورد نیاز این مجموعه‌ها به صورت غیر متمرکز در شهرهای اطراف داخل این مجموعه تعیین و توزیع گردد.

• **آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب هیأت وزیران - ۱۳۷۸)**

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ بنا به پیشنهاد مشترک وزرات‌خانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور را به شرح زیر تصویب نمود:

**فصل یکم - تعاریف و طبقه‌بندی طرح‌ها، اختصارها و مراجع بررسی و تصویب**

**ماده ۱: انواع طرح‌ها:**

۱- طرح جامع سرزمین: این طرح در بند (۱) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ تعریف شده است.

۲- طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای: با هدف مکان‌یابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک‌های

جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمات‌رسانی به مردم و پیشنهاد چهارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری‌های مجاز زمین‌های سراسر کشور.

۳- طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای: این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳- و تصویب‌نامه شماره ۷۰۹۷۱/ت/۴۰۷. ه - مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیأت وزیران به منظور تدوین سیاست و ارایه راهبرد ها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگی‌های طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی و اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می‌شود.

۴- طرح مجموعه شهری: این طرح بر اساس مصوبه شماره ۹۸۶۰/ت/۱۵۳۱۱/ه - مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می‌شود.

۵- طرح ساماندهی فضا سکونتگاه‌های روستایی: طرحی است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت‌های کشاورزی، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و استقرار بهینه خدمات در محیط‌های روستایی و حمایت از اجرای آن تهیه می‌شود. محدوده هر یک از این طرح‌ها در طرح ناحیه‌ای مربوط تعیین می‌شود.

۶- طرح جامع شهر: در بند (۲) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳- تعریف شده است.

۷- طرح هادی شهر: این طرح طبق تعریف مندرج در بند (۴) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردها مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه‌حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند، تهیه می‌شود.

۸- طرح تفصیلی: در بند (۳) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن و به وزارت مسکن شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ تعریف شده است و از جمله شامل طرح‌های زیر می‌باشد:

- طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها: طرح‌هایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یا مسأله‌دار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند.

- طرح آماده‌سازی توسعه‌های جدید در شهرها: این طرح‌ها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث مسکن و تأسیسات لازم مربوط مطابق قانون زمین شهری و آیین‌نامه‌های اجرایی آن است و به عنوان طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهری تهیه می‌گردد.

۹- طرح هادی روستا: عبارت از طرحی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی و نحوه استفاده از زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تولیدی، تجاری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و نیازمندیهای عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی یا طرح‌های جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید.

۱۰- طرح‌های ویژه: عبارت از طرح‌هایی است برای بخش‌هایی از کشور که به علت وجود عوامل طبیعی یا ساخته شده و یا برنامه‌های جدید توسعه و عمران و تاثیراتی که در منطقه حوزه نفوذ خود خواهد گذاشت واجد ویژگی خاصی بوده و نیاز به تهیه طرح برای توسعه هماهنگ در محدوده حوزه نفوذ عوامل مذکور دارند، تهیه می‌شود.

عنوان و محدوده این طرح‌ها همزمان با تصویب ضرورت تهیه طرح، حسب مورد به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

۱۱- طرح شهرهای جدید: عبارتست از طرح‌هایی که برای ایجاد شهرهای جدید طبق تعریف ماده (۱) تصویب نامه شماره ۲۳۴۰/ت/۲۷۶هـ - مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۵ در قالب طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای و جامع ناحیه‌ای ضرورت و مکان ایجاد آنها با سقف جمعیتی و نوع فعالیت معین به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید و متعاقب آن مانند سایر شهرها بایستی برای آنها طرح جامع و تفصیلی تهیه شود.

۱۲- طرح شهرک‌های مسکونی: طرحی که برای ایجاد یک مرکز جمعیتی جدید در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با شرایط و ضوابط مندرج در بند الف ماده (۲) آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها - مصوب ۱۳۵۵- تهیه می‌شود.

۱۳- طرح سایر شهرک‌ها: طرح‌هایی که برای ایجاد شهرک غیر مسکونی با عملکرد خاص نظیر صنعتی، توریستی، تفریحی و ... طبق مقررات و قوانین مربوط به آنها تهیه می‌شوند.

## ماده ۲- مقررات شهرسازی و معماری:

عبارتست از مجموعه ضوابط و مقررات عمومی شهرسازی و معماری که در سطح کشور یا مناطقی از کشور لازم‌الرعایه بوده و به منظور فراهم نمودن موازین طراحی، اجرایی و قانونی توسعه موزون و هماهنگ کالبدی از مقیاس کلان تا تک بنا تهیه و به تصویب می‌رسد.

## ماده ۳- مراجع مسئول بررسی و تصویب طرح‌ها:

۱- «شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» که از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار «شورای عالی» خوانده خواهد شد، شورایی است به ریاست وزیر مسکن و شهرسازی و عضویت وزرای کشور، کشاورزی، فرهنگ و ارشاد اسلامی، صنایع، نیرو، جهاد سازندگی، راه و ترابری، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، رئیس سازمان برنامه و بودجه، رئیس سازمان حفاظت محیط زیست و یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس به عنوان ناظر، که به موجب قانون مصوب ۱۳۵۱ و تغییرات قانونی بعدی تأسیس شده است.

**تبصره ۱:** از رئیس سازمان نظام مهندسی کشور و یا نماینده وی برای شرکت در جلسات شورای عالی (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

۲- «دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» که از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار «دبیرخانه شورای عالی» خوانده خواهد شد، عبارتست از واحدی که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی که مسئولیت دبیری شورای عالی را نیز عهده‌دار می‌باشد، وظایف مقرر در ماده (۴) قانون تأسیس شورای عالی را انجام می‌دهد.

۳- «کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» که در این آیین‌نامه «کمیته فنی شورای عالی» خوانده خواهد شد، این کمیته متشکل از نمایندگان اعضای شورای عالی خواهد بود که به طور کتبی به دبیرخانه شورای عالی معرفی و برای مدت دو سال به عضویت کمیته فنی منصوب می‌شوند.

دبیری و اداره جلسات کمیته فنی به عهده دبیرخانه شورای عالی است. دبیر کمیته فنی را دبیر شورای عالی منصوب می‌نماید.  
۴- برای انجام سایر وظایف و نیل به اهداف شورای عالی، دبیرخانه شورای عالی «گروه‌های تخصصی» لازم را در زمینه‌های مختلف از بین متخصصان مربوطه تشکیل خواهد داد.

۵- «شورای شهرسازی و معماری استان» که از این آیین‌نامه «شورای استان» نامیده می‌شود، به موجب تصویب‌نامه شماره ۴۹۲۰ مورخ ۱۳۵۷/۲/۱۸ هیأت وزیران به ریاست استاندار و عضویت رییس سازمان مسکن و شهرسازی، رییس سازمان برنامه و بودجه، مدیر کل حفاظت محیط زیست، رییس سازمان کشاورزی، مدیر کل میراث فرهنگی، مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب، رییس سازمان جهاد سازندگی، مدیر کل صنایع، مدیر کل راه و ترابری و نماینده وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح در هر استان تشکیل می‌شود.

۶- «دبیرخانه شورای شهرسازی و معماری» که از این پس در این آیین‌نامه «دبیرخانه شورای استان» نامیده می‌شود، بخشی از معاونت یا مدیریت شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان است که به عنوان واحد استانی دبیرخانه شورای عالی، اداره امور بررسی و تصویب طرح‌ها را به عهده دارد و مسئولیت اداره آن با رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان (که سمت دبیری شورا را به عهده دارد) خواهد بود. در غیاب وی، مدیر (یا معاون) شهرسازی و معماری سازمان مذکور عهده‌دار این مسئولیت خواهد بود.

**تبصره ۵:** دبیر جلساتی که برای بررسی و تصویب طرح‌های هادی شهری تشکیل می‌شود، مدیر کل دفتر فنی استان می‌باشد و اداره امور دبیرخانه‌ای شورای استان در مورد بررسی و تصویب این طرح‌ها، به عهده دفتر فنی استانداری خواهد بود.

۷- «کمیته فنی شورای شهرسازی استان» که به اختصار «کمیته فنی استان» نامیده می‌شود، کمیته‌ای متشکل از نمایندگان اعضای شورای استان و نماینده استاندار از دفتر فنی استانداری است که در سطح کارشناسان مجرب به عنوان نمایندگان مدیران کل و رؤسای سازمان‌های عضو به طور کتبی به دبیرخانه شورای استان معرفی و برای مدت دو سال به عضویت کمیته مذکور تعیین می‌شوند.

۸- «کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» که در این آیین‌نامه «کمیسیون طرح تفصیلی» نامیده می‌شود، در هر استان به ریاست استاندار و عضویت رییس سازمان مسکن و شهرسازی مدیر کل میراث فرهنگی و رییس سازمان کشاورزی استان (که سمت نمایندگی وزارتخانه‌های متبوع خود را به عهده خواهند داشت)، رییس شورای شهرستانی که طرح تفصیلی مربوط به شهر یا نقاط واقع در قلمرو آن شهرستان در دستور کار کمیسیون قرار دارد، شهردار شهری که طرح تفصیلی مربوط به آن در کمیسیون مطرح است، نماینده مهندس مشاور یا ارگان دیگری که عهده‌دار تهیه و طرح تفصیلی مورد بحث در کمیسیون می‌باشد.

**تبصره ۱:** از نماینده سازمان نظام مهندسی استان جهت شرکت در جلسات کمیسیون ماده (۵) تهران و استان‌ها (بدون

حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

**تبصره ۲:** محل دبیرخانه این کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان و امور دبیرخانه‌ای آن زیر نظر معاون یا مدیر شهرسازی سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری کمیسیون را به عهده دارد انجام می‌شود.

**تبصره ۳:** ترکیب «کمیسیون طرح تفصیلی شهر تهران» از نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، کشاورزی (در حد معاونت مربوط)، سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رییس شورای شهر تهران یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود.

**تبصره ۴:** تا تشکیل شورای اسلامی شهرستان، رییس شورای اسلامی شهر مربوطه عضو کمیسیون خواهد بود. «کمیسیون موضوع ماده ۱۳ آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها» که به طور اختصار «کمیسیون ماده ۱۳» نامیده می‌شود، عبارتست از کمیسیونی به ریاست استاندار و متشکل از معاون عمرانی استاندار که در غیاب استاندار قائم مقام او خواهد بود، رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت. رییس سازمان کشاورزی استان، مدیر کل دفتر فنی استانداری، رییس سازمان برنامه و بودجه استان، مدیر کل راه و ترابری استان و رییس سازمان جهاد سازندگی استان که به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم مورد پیشنهادی مربوط به احداث ساختمان و تأسیسات و سایر وظایف مقرر در آیین نامه مذکور در مرکز هر استان تشکیل می‌شود. به موجب این تصویب‌نامه، مدیر کل حفاظت محیط زیست و رییس بنیاد مسکن استان نیز عضو کمیسیون خواهند بود.

در استان تهران به جای رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان، نماینده حوزه معاونت و شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و به جای رییس دفتر مهندسی استان، نماینده حوزه معاونت عمرانی وزارت کشور عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

### فصل دوم - نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها و مقررات شهرسازی و معماری

ماده ۴- طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای پس از کمیته فنی شورای عالی به تصویب شورای عالی می‌رسند.

ماده ۵- طرح‌های ناحیه‌ای، مجموعه‌های شهری و طرح‌های جامع شهری به ترتیب زیر مورد بررسی و تصویب قرار می‌گیرد:

۱- بررسی در شورای استان و گزارش تصمیمات اتخاذ شده به دبیرخانه شورای عالی

۲- بررسی کارشناسی در کمیته فنی شورای عالی

۳- ارائه گزارش بررسی طرح در شورای استان و نظریه کمیته فنی شورای عالی به شورای عالی برای تصویب نهایی.

**تبصره ۱:** طرح‌های جامع شهرهای زیر (۲۰۰/۰۰۰) نفر که مراکز استان نباشند و همچنین طرح‌های ناحیه‌ای با جمعیت کمتر

از (۴۰۰/۰۰۰) نفر که فاقد شهر مرکز استان و شهر با بیش از (۲۰۰/۰۰۰) نفر جمعیت باشند، از شمول نحوه بررسی فوق مستثنی

می‌باشند و به صورت زیر مورد بررسی قرار خواهند گرفت:

۱- بررسی در کمیته فنی استان با حضور نماینده دبیرخانه شورای عالی و نمایندگان سایر اعضای شورای عالی که بنا به ضرورت

و تشخیص ایشان در جلسات بررسی فنی طرح در استان شرکت خواهند نمود؛

۲- بررسی و تصویب در شورای استان با حضور نماینده دبیرخانه شورای عالی.

۳- ارائه گزارش شورای استان به شورای عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی طرح.

**تبصره ۲:** برای تشخیص موارد موضوع تبصره (۱) این ماده جمعیت آخرین سرشماری عمومی کشور ملاک عمل خواهد بود.  
**ماده ۶-** نحوه بررسی و تصویب طرح‌های ویژه‌ای که ضرورت تهیه آنها در چهارچوب وظایف قانونی به تصویب شورای عالی می‌رسد، توسط شورای عالی مذکور تعیین خواهد شد.

**ماده ۷-** طرح‌های هادی شهری و همچنین طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی پس از بررسی در کمیته فنی استان به تصویب شورای استان خواهند رسید.

حضور نمایندگان وزارت کشور در بررسی و تصویب طرح‌های هادی شهری و تغییرات آنها در کمیته‌های فنی و شورای استان الزامی است.

**تبصره ۱:** تغییرات بعدی طرح‌های هادی شهری در کمیته فنی استان بررسی و تصویب خواهند شد. تغییرات مذکور در صورتی که در اساس طرح‌های هادی مؤثر باشد، به تصویب شورای استان خواهد رسید، تعریف تغییرات اساسی طرح‌های هادی شهری به طور مشترک وزارت خانه‌های کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

**تبصره ۲:** طرح‌های هادی روستایی طبق روش‌های مندرج در مقررات قانونی مربوطه بررسی و تصویب می‌شوند.

**ماده ۸:** طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها پس از بررسی در «کمیته کار» به موجب ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی در کمیسیون‌های طرح تفصیلی بررسی و تصویب می‌شوند.

طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آنها در صورتی که با طرح‌های جامع شهری مغایرت اساسی داشته باشند، پس از بررسی و تصویب در شورای استان جهت رأی‌گیری و تصویب نهایی به شورای عالی ارائه خواهند شد. مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی با طرح جامع شهر بر اساس مصوبات شورای عالی تعیین می‌شوند.

«طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌های شهری» به عنوان قسمتی از طرح‌های تفصیلی شهرها و «طرح‌های آماده‌سازی» به عنوان طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهرها و «طرح‌های شهری» به تصویب کمیسیون طرح تفصیلی مربوط خواهند رسید. طرح‌های فوق‌الذکر که واجد ارزش خاص تاریخی یا طراحی شهری باشند بنا به تشخیص دبیر شورای عالی، قبلی از تصویب در کمیسیون طرح تفصیلی مربوط در «گروه تخصصی طراحی و بهسازی بافت‌های شهری» مورد بررسی قرار خواهند گرفت.

«تصویب مکان‌یابی، عملکرد و سقف جمعیتی شهرهای جدید» بر اساس طرح‌های کالبدی ملی - منطقه‌ای و طرح‌های جامع ناحیه‌ای پس از بررسی در کمیته فنی به عهده شورای عالی می‌باشد. بررسی و تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی و طراحی شهری آنها پس از طرح در «گروه تخصصی شهرهای جدید» مانند بررسی و تصویب سایر طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها خواهد بود.

**تبصره:** در کمیسیون‌های ماده (۵) استان‌ها، در هنگام بررسی طرح‌های تفصیلی شهرهای جدید و تغییرات بعدی آنها مدیر عامل شرکت عمران شهر جدید مربوطه به جای شهردار خواهد بود.

**ماده ۱۱:** «طرح‌های شهرک‌های مسکونی» به ترتیب زیر مورد بررسی و تصویب قرار می‌گیرند:

۱- بررسی و تصویب در شورای استان

۲- ارائه گزارش شورای استان عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی

۳- تغییرات اساسی بعدی شهرک‌های موضوع این ماده بنا به پیشنهاد مسکن و شهرسازی استان به تصویب شورای استان خواهد رسید.

طرح‌های مربوط به مکان‌یابی و اصول کلی طراحی سایر شهرک‌ها در مواردی که محل پیشنهادی آنها در طرح‌های ناحیه‌ای تعیین و به تصویب شورای عالی نرسیده باشد، پس از تصویب در شورای استان به تصویب شورای عالی خواهند رسید. نقشه‌های اجرایی این شهرک‌ها از نظر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (به جز شهرک‌های صنعتی که طبق مقررات خود به تصویب مراجع ذی‌ربط خواهند رسید) به تأیید سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌رسد.

**ماده ۱۳-** مقررات شهرسازی و معماری پس از بررسی در گروه تخصصی ذی‌ربط (شهرسازی یا معماری) به تصویب شورای عالی خواهند رسید.

• **ماده ۷۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۷۹/۱/۱۷**

به منظور تصمیم‌گیری، تصویب، هدایت، هماهنگی و نظارت در امور برنامه‌ریزی و توسعه و عمران استانها، در چارچوب برنامه‌ها و سیاست‌ها و خط‌مشی‌های کلان کشور، شورای برنامه‌ریزی و توسعه هر استان به ریاست استاندار تشکیل می‌شود. **تبصره ۱-** آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی استان و کمیته‌های تخصصی توسط سازمان برنامه و بودجه تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

**تبصره ۲-** پس از تشکیل کمیته‌های تخصصی موضوع این ماده سایر شوراها کمیته‌ها و ستادهای مرتبط موجود استان به استثنای کمیته برنامه‌ریزی شهرستان منحل و وظایف آنها در قالب وظایف این کمیته‌ها سازماندهی و تنظیم می‌شود. **تبصره ۳-** وظیفه دبیرخانه شورای برنامه‌ریزی و توسعه به عهده سازمان برنامه و بودجه استان است.

• **قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب مجلس شورای اسلامی - ۱۳۸۰**

**ماده ۱-** شهر جدید به نقاط جمعیتی اطلاق می‌گردد که در چارچوب طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که از این پس به اختصار شورای عالی نامیده می‌شود در خارج از محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها (هر کدام که بزرگتر باشد) برای اسکان حداقل سی هزار نفر به اضافه ساختمان و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش‌بینی می‌شود.

**ماده ۲-** مکان‌یابی شهرهای جدید با رعایت سیاست‌های دولت و در قالب طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای و ناحیه‌ای بر اساس پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای عالی تعیین می‌شود.

**ماده ۳-** تهیه طرح جامع شهرهای جدید پس از اخذ موافقت اصولی از وزارت مسکن و شهرسازی بر اساس سیاست‌های مصوب دولت بعهده متقاضی است. تصویب طرح مذکور از وظایف و اختیارات قانونی شورای عالی می‌باشد.

**ماده ۴ -** طرح‌های تفصیلی شهر جدیدی و تغییرات بعدی آن همچنین نقشه‌های تفکیکی زمین‌های جدید با پیشنهاد شرکت عمران شهرهای جدید که از این پس شرکت نامیده می‌شود یا متقاضی به تصویب کمیسیون ماده (۵) قانون اساسی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ - می‌رسد.

**ماده ۶** — شرکتهای وابسته دولتی اعتبارات جاری و عمرانی مورد نیاز شهر جدید را برای احداث و اجرای طرحهای خدمات عمومی همان شهر جدید هر سال از محل فروش زمین و سایر منابع مالی پیش‌بینی می‌نمایند.

**ماده ۱۲** — وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است پس از اطمینان از اسکان حداقل ده هزار نفر جمعیت در شهر جدید مراتب را به وزارت کشور اعلام کند. وزارت کشور موظف است نسبت به تشکیل شورای شهر و ایجاد شهرداری در شهر جدید یاد شده حتی اگر طرح شهر جدید به پایان نرسیده باشد اقدام نماید. از این تاریخ شهر جدید در زمره سایر شهرهای کشور محسوب می‌شود.

**تبصره** — با استقرار شهرداری، شرکت یا شرکتهای وابسته به سازنده شهر جدید همچنان موظف به اجرای آماده‌سازی، عمران و واگذاری زمینهای خود مطابق طرح مصوب شهر جدید با رعایت مقررات شهرداری می‌باشند.

**ماده ۱۳** — احداث شهر جدید توسط بخش غیر دولتی، پس از تصویب شورایی مستلزم اخذ پروانه احداث از مسکن و شهرسازی می‌باشد و نظارت لازم بر چگونگی احداث بر حسب مورد از طریق وزارت مزبور صورت می‌گیرد. تعیین تعرفه حق نظارت مربوط بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب هیئت وزیران اجرا می‌شود. قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده و پنج تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۸۰/۱۰/۱۶ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۸۰/۱۰/۲۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

### • طرح مجموعه شهری تهران - مصوب هیئت وزیران (۱۳۸۲)

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۸۲/۲/۱۰ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و به اسناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، کلیات، مشخصات و شروط تحقق اهداف طرح مجموعه شهری تهران را به شرح زیر تصویب نمود:

۱ — مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن شامل شهرهای واقع در شهرستانهای تهران دماوند، ری، شمیرانات، کرج، ورامین، اسلامشهر، ساوجبلاغ و شهریار است.

۲ — اهداف طرح مجموعه شهری تهران به شرح زیر است:

الف: ساماندهی فعالیتها در مجموعه شهری تهران به منظور تضمین توسعه پایدار مجموعه.

ب: کاهش خسارتهای اقتصادی — اجتماعی و زیست محیطی ناشی از پراکندگی، نابسامانی و بی‌نظمی در استقرار جمعیت و فعالیت و نحوه استفاده از زمین.

پ: ایجاد محیطی قابل زندگی برای کلیه ساکنان مجموعه شهری.

ت: ایجاد شرایط لازم در مجموعه شهری تهران برای نیل به جایگاه شایسته و ایفای نقش در سطح ملی و بین‌المللی.

۳ — راهبردهای طرح یاد شده به شرح زیر می‌باشند:

الف: کاهش تمرکز جمعیت و فعالیت در شهر تهران و توزیع آنها در سایر کانونهای جمعیتی مصوب مجموعه به منظور جلوگیری از پراکندگی بیشتر در روند اسکان جمعیت و استقرار فعالیتها.

ب: ایجاد انسجام و ساماندهی و تجهیز کانونهای جمعیتی عمده مجموعه و تقویت ارتباط بین آنها.

پ: استفاده حداکثر از توان و ظرفیت زیر ساختمانهای موجود.

ت: بازنگری در سیاستها و برنامه‌های اسکان جمعیت در سطوح ملی و استانی با تأکید بر حل مسئله اسکان غیر رسمی و تأمین مسکن کم درآمدها.

۴— با توجه به محدودیتهای توسعه مجموعه شهری تهران بویژه در زمینه تأمین آب و ضرورت کنترل، به منظور مهار و جلوگیری جدید از افزایش جمعیت مجموعه سقف جمعیتی ۱۵ میلیون نفر بازاری تحقق جمعیت ۱۰/۶ میلیون نفری کشور سقف جمعیتی ۱۴ میلیون نفر به ازای تحقق جمعیت ۹۲/۳ نفری در کشور در سال ۱۴۰۰ تعیین شود.  
نکته: استاندار تهران با اختیارات ویژه بعنوان مدیر مجموعه شهری تهران تعیین می‌شود.

#### • آیین نامه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و کار گروه‌های تخصصی مصوب ۸۲/۳/۲۸

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۲/۳/۲۸ بنا به پیشنهاد سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و به استناد تبصره (۱) ماده (۷۰) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۹ - آیین نامه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و کار گروه‌های اقتصادی را به شرح زیر تصویب نمود:

به منظور هماهنگی و تصمیم‌گیری در امور برنامه‌ریزی، توسعه و عمران استانها و نظارت بر آنها و هدایت و تصویب طرح‌ها در چارچوب برنامه‌ها، سیاستها و خط مشی‌های کلان، در کلیه استانهای کشور شورا تشکیل می‌شود.  
اعضای شورا به شرح زیر تعیین می‌شوند:

- ۱- استاندار (رییس)
- ۲- رییس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان (دبیر)
- ۳- مدیر کل امور اقتصادی و دارایی استان
- ۴- رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان
- ۵- مدیر کل حفاظت محیط زیست استان
- ۶- رییس سازمان بازرگانی استان
- ۷- مدیر کل راه و ترابری استان
- ۸- رییس سازمان جهاد کشاورزی استان
- ۹- مدیر کل و امور اجتماعی استان
- ۱۰- رییس دانشگاه علوم پزشکی و خدمات بهداشتی و درمانی مراکز استان
- ۱۱- رییس سازمان صنایع و معادن استان
- ۱۲- رییس سازمان آموزش و پرورش استان
- ۱۳- مدیر کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان
- ۱۴- مدیر کل تعاون استان

- ۱۵- یک نفر از مدیران واحدهای استانی وابسته به وزارت نفت به انتخاب وزیر نفت
- ۱۶- یک نفر از مدیران واحدهای استانی وابسته به وزارت نیرو به انتخاب وزیر نیرو
- ۱۷- یک نفر از مدیران واحدهای استانی وابسته به وزارت پست و تلگراف و تلفن به انتخاب وزیر مربوط
- ۱۸- یک نفر از رؤسای دانشگاه‌های غیر پزشکی استان به انتخاب وزیر علوم تحقیقات و فن‌آوری
- ۱۹- رییس یکی از بانکهای استان به انتخاب رییس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی
- ۲۰- مشاور استاندار امور بانوان
- ۲۱- نماینده سازمان ملی جوانان در استان
- ۲۲- دو نفر صاحب نظر که حتی الامکان یکی از آنها از میان بانوان باشد ترجیحاً از اساتید دانشگاه به پیشنهاد استاندار و تصویب اکثریت آرای اعضای شورا (بدون حق رأی)
- ۲۳- یک از شهرداران به انتخاب شهرداران استان
- ۲۴- مدیر کل منابع طبیعی استان
- ۲۵- مدیر کل توسعه و تجهیز مدارس استان
- ۲۶- رییس کل دادگستری استان
- ۲۷- مدیر کل صدا و سیما مرکز استان
- ۲۸- مدیر کل اطلاعات استان
- ۲۹- مدیر کل تربیت بدنی استان
- ۳۰- یکی از فرمانداران به انتخاب فرمانداران استان
- ۳۱- یک نفر از میان مدیران سازمانهای مربوط به ایثارگران به انتخاب استاندار
- ۳۲- رییس شورای اسلامی استان (تا تشکیل شورای اسلامی استان رییس شورای اسلامی شهر مرکز استان) بدون حق رأی
- ۳۳- رؤسای کلیه کار گروه‌های تخصصی زیر مجموعه
- ۳۴- شهردار شهری که مسایل مربوط به آن در شورا مطرح می‌شود.
- تبصره —** دو نفر از نمایندگان مردم استان در مجلس شورای اسلامی به انتخاب نمایندگان استان بدون حق رأی در جلسات شورا شرکت می‌کنند.
- وظایف شورا بر اساس ماده (۷۱) قانون به شرح زیر است:
- الف: بررسی و تأیید برنامه‌های بلند مدت توسعه استان شامل جهت‌گیریهای توسعه بلند مدت استان در چارچوب نظام برنامه‌ریزی کشور و در راستای جهت‌گیریهای بلند مدت کشور و طرح آمایش ملی.
- ب: بررسی و تأیید برنامه‌های میان مدت توسعه استان شامل هدف‌ها، سیاستها و خط مشی‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و اولیتهای سرمایه‌گذاری در توسعه استان که در چارچوب و رهنمودهای کلی و سیاستهای کلان و بخشی و سازگار با برنامه میان مدت ملی برای دوره برنامه توسعه تهیه می‌شود.

پ: تصویب طرح‌های توسعه و عمران و سلسله مراتب خدمات شهری و روستایی در غالب برنامه‌های توسعه استان با رعایت سیاست‌های مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی و ...  
به منظور پیشبرد اهداف و انجام وظایف شورا کار گروه‌های تخصصی به شرح زیر در هر یک از استانهای کشور تعیین می‌شوند:

- ۱- کار گروه برنامه‌ریزی تحول اداری.
  - ۲- کار گروه زیربنایی و عمران.
  - ۳- کار گروه آب، کشاورزی و منابع طبیعی.
  - ۴- کار گروه صنعت و معدن.
  - ۵- کار گروه بهینه سازی مصرف سوخت.
  - ۶- کار گروه شهرسازی و معماری.
  - ۷- کار گروه آمایش و محیط زیست.
  - ۸- کار گروه گردشگری و میراث فرهنگی.
  - ۹- کار گروه اشتغال و سرمایه گذاری.
  - ۱۰- کار گروه توسعه صادرات.
  - ۱۱- کار گروه پژوهش، آمار و فن آوری اطلاعات.
  - ۱۲- کار گروه آموزش و پرورش.
  - ۱۳- کار گروه اجتماعی.
  - ۱۴- کار گروه بهداشت، درمان و تأمین اجتماعی.
  - ۱۵- کار گروه فرهنگ، هنر و تربیت بدنی.
  - ۱۶- کار گروه بانوان و جوانان.
- ماده ۱۴-** اجرای تصمیمات کار گروه‌های تخصصی منوط به تصویب و تأیید شورا است.

### **کار گروه شهرسازی و معماری**

- اعضای کار گروه شهرسازی و معماری به شرح زیر تعیین می‌شوند:
- ۱- معاون هماهنگی امور عمرانی استاندارد (رییس)
  - ۲- رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان (دبیر)
  - ۳- معاونت سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان
  - ۴- مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری یا مدیر عامل شرکت آب منطقه‌ای استان حسب مورد
  - ۵- مدیر کل حفاظت محیط زیست استان
  - ۶- رییس سازمان جهاد کشاورزی استان

- ۷- مدیر عامل شرکت شهرک های صنعتی استان
- ۸- مدیر کل راه و ترابری استان
- ۹- نماینده وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح به انتخاب وزیر
- ۱۰- مدیر کل دفتر فنی استانداری
- ۱۱- مدیر کل میراث فرهنگی استان
- ۱۲- رییس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان
- ۱۳- یکی از شهرداران به انتخاب شهرداران استان
- بنا به تشخیص رییس کار گروه حسب مورد از رؤسای شوراهای اسلامی شهر، شهرستان و استان و شهرداران مربوط برای شرکت در جلسات بدون حق رأی دعوت به عمل می‌آید.
- وظایف کار گروه شهرسازی و معماری به شرح زیر تعیین می‌شود:
- ۱- بررسی و تلفیق برنامه‌های بلند مدت و میان مدت طرح‌های «توسعه و عمران» در چارچوب برنامه‌های توسعه و طرح‌های آمایش و توسعه و عمران کشور.
  - ۲- انجام وظایف مربوط به طرح‌های توسعه و عمران شهری، مجموعه‌های شهری و طرح‌های جامع ناحیه‌ای و سایر طرح‌ها و ضوابطی که به موجب آیین نامه «نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور» مصوب ۱۳۷۸- به استانها محول گردیده است به استثنای وظایف مندرج در ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱
  - ۳- انجام وظایف محول شده به شورای شهرسازی استان در اجرای بند (ب) ماده (۱۳۷) قانون در قالب دستورالعمل «اصول کلی ضوابط و مقررات هویت بخشی به سیما و کالبد شهرها و روستاهای کشور» در طول سالهای اجرای برنامه سوم.
  - ۴- تدوین اولویت‌های پژوهشی در امور شهرسازی و معماری به منظور ارائه به کار گروه پژوهش، آمار و فن آوری اطلاعات.
  - ۵- بررسی پیشنهادها و ارائه راهکارهای مناسب در زمینه‌های زیر:
    - الف: ایجاد هماهنگی لازم بین بخش‌های مؤثر در اجرای طرح‌های جامع شهرها و برنامه‌های توسعه و عمران ناحیه‌ای برای رفع منابع اداری، مالی و اجرایی طرح‌های یاد شده.
    - ب: طرح‌های هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها.
    - پ: طرح‌ها توسعه و عمران و سلسله مرتب خدمات شهری و روستایی.
    - ت: طرح‌های مربوط به نحوه پراکندگی و استقرار جمعیت شهری و روستایی در چارچوب طرح‌های توسعه و عمران استان.
- پس از تشکیل کار گروه شهرسازی و معماری تشکلهای زیر منحل می‌شوند:
- ۱- شورای شهرسازی استان
  - ۲- کار گروه فنی بررسی طرح‌های آماده سازی زمین
  - ۳- شورای تصویب طرح‌های هادی روستایی
  - ۴- کار گروه طرح هادی شهرها

- ۵- کار گروه فنی مغایرت‌های اساسی هادی روستایی
- ۶- کار گروه فنی مغایرت‌های اساسی شهرها
- ۷- کار گروه فنی طرح‌های جامع شهرستانها
- ۸- کار گروه فنی و شورای تصویب طرح‌های هادی روستایی
- ۹- کمیسیون تصویب طرح هادی شهر

### کار گروه آمایش و محیط زیست

اعضای کار گروه آمایش و محیط زیست به شرح زیر تعیین می‌شوند:

- ۱- استاندار (رییس)
  - ۲- رییس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان (دبیر)
  - ۳- رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان
  - ۴- مدیر کل راه و ترابری استان
  - ۵- محیط کل حفاظت محیط زیست استان و ...
- تبصره ۱-** هنگام بررسی طرح‌ها شهردار شهر مربوط با حق رأی در جلسات کار گروه شرکت می‌کند.

**ماده ۴۰-** وظایف کار گروه آمایش و محیط زیست به شرح زیر تعیین می‌شود:

- ۱- بررسی و تعیین اولویت رشد برای سطوح مختلف مرکزی شهری استان.
  - ۲- بررسی و اظهار نظر در خصوص مکان پروژه‌های بزرگ عمرانی با عملکرد فرااستانی با توجه به طرح‌های توسعه و عمران و با ملاحظات زیست محیطی و آمایش سرزمین.
  - ۳- بررسی، ارزیابی و جمع‌بندی دیدگاه‌های استانی در خصوص مکان اجرای پروژه ملی و ارائه پیشنهاد به دستگاه‌های ذی‌ربط.
  - ۴- ایجاد هماهنگی در تهیه نقشه‌های GIS استان.
  - ۵- تدوین اولویت‌های پژوهشی در امور آمایش و محیط زیست و پیشنهاد آن به کار گروه پژوهش، آمار و فن‌آوری اطلاعات.
  - ۶- پی‌گیری و نظارت بر اجرای تصویب نامه دولت سبز در دستگاه‌های اجرایی استان.
  - ۷- بررسی راه کارها و ارائه پیشنهادها مناسب در زمینه‌های زیر:
- الف: طرح آمایش در چارچوب طرح آمایش ملی
- ب: چارچوب و خطوط کلی ناظر بر برنامه‌های بلند مدت و میان مدت استان در چارچوب نظام برنامه‌ریزی کشور و طرح آمایش استان.

پ: اولویت فضاها و محورهای توسعه استان بر اساس نتایج طرح آمایش ملی و استانی

**ماده ۴۱-** با تشکیل کار گروه آمایش و محیط زیست تشکلهای زیر منحل می‌شوند:

- ۱- کمیسیون تعادل صنعت و کشاورزی

۲- شورای کاربران GIS استان

۳- کمیسیون تعیین مناطق مناسب برای استقرار صنایع

• **آیین نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید - مصوب هیئت وزیران (۱۳۸۲)**

**فصل اول - تعاریف، کلیات، ضوابط و مقررات مربوط به ایجاد شهر جدید**

**بخش اول - تعاریف**

**ماده ۱-** اصلاحات بکار رفته در این آیین نامه در معانی مشروح زیر بکار می‌روند:

۱- قانون: قانون ایجاد شهرهای جدید - مصوب ۱۳۸۰

۲- شورایعالی: شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.

۳- شرکت مادر: شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی)

۴- شرکت وابسته: شرکت عمران شهر جدید وابسته وزیر مجموعه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی)

۵- متقاضی غیر دولتی: متقاضی غیر دولتی مجوز ایجاد شهر جدید

۶- مجری، شهرساز یا سازنده شهر: سازنده بخش دولتی یا متقاضی غیر دولتی مجاز

۷- آماده سازی اراضی: تعیین برو کف، تسطیح و آسفالت معابر، جمع‌آوری و دفع آبهای سطحی می‌باشد.

۸- محدوده شهر جدید: آن بخش از اراضی مکان‌یابی شده برای ایجاد شهر جدید است که برای سکونت و ایجاد ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی آن در یک دوره زمانی معین در طول جامع شهر جدید مشخص و به تصویب شورایعالی برسد.

۹- حوزه استحفاظی شهر جدید: آن بخش از اراضی پیرامون و متصل به محدوده شهر جدید که نظارت و کنترل هر گونه فعالیت عمرانی و ساخت و ساز در آن برای حفظ شهر، توسعه بلند مدت و برنامه‌ریزی شده آن ضرورت دارد، حوزه یاد شده منطبق بر حریم استحفاظی شهرهای جدید بوده و می‌یابد در آن، محدوده روستاهای موجود بر اساس طرح‌های توسعه و عمرانی روستایی مورد توجه قرار گیرد.

**بخش دوم - کلیات - شرایط - ضوابط و مقررات مشترک برای بخش دولتی و متقاضی غیر دولتی به**

**منظور ایجاد شهر جدید .**

**ماده ۲ -** ضرورت و مکان ایجاد شهر جدید با تعیین سقف جمعیتی (حداقل سی هزار نفر) با رعایت سیاستهای دولت در قالب طرح کالبدی ملی، منطقه‌ای و یا ناحیه‌ای به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورایعالی می‌رسد.

**ماده ۳-** در مواردی که ضرورت ایجاد شهر جدید در طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای به تصویب نرسیده باشد، مطالعات مکان‌یابی در قالب مطالعات طرح ناحیه‌ای و یا طرح‌های ویژه موضوع تصویب نامه شماره ۵۵۸۳۷/ت/۲۱۴۱۴ هـ - مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۲۰ هیئت وزیران به انجام می‌رسد.

نتیجه این مطالعات باید متضمن یافتن مناسب‌ترین مکان با لحاظ سقف جمعیتی مورد نظر و سطح لازم برای ایجاد شهر جدید و حوزه آن بعنوان بخشی از اراضی متصل به محدوده شهر جدید که نظارت و کنترل هرگونه فعالیت عمرانی در آن

برای حفظ شهر جدید ضرورت دارد باشد. همچنین حدود حوزه استحفاظی شهر جدید باید روی نقشه معین و مشخص گردد. این نقشه نیز به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی می‌رسد.

**ماده ۴-** در مواردی که طرح ناحیه‌ای قبلاً تهیه و تنها ضرورت ایجاد و سقف جمعیتی شهر جدید در این طرح یا طرح‌های بالاست به تصویب رسیده باشد، مطالعات مکان‌یابی به شرح ماده فوق به صورت موردی در سطح ناحیه و با توجه به طرح ناحیه‌ای مصوب تهیه و توسط دبیرخانه شورای عالی جهت بررسی و تصویب به شورایی عالی پیشنهاد می‌شود.

**ماده ۵-** در مواردی که بنا به وضعیت خاص اراضی مکان‌یابی شده برای ایجاد شهر جدید در محدوده بیش از یک بخش یا واحدهای تقسیماتی بزرگتر قرار گرفته باشد، شورای عالی با کسب نظرات از وزارت کشور در هنگام تصویب طرح مکان‌یابی، تعیین می‌نماید که شهر جدید جز محدوده کدام بخش یا شهرستان محسوب شود و متعاقب آن، وزارت کشور نیز به منظور اصلاح حدود شهر یا شهرستان مربوط با طی مراحل قانونی آن اقدام می‌نماید.

**ماده ۶-** تهیه طرح جامع شهر جدید، پس از ابلاغ مصوبه شورای عالی در خصوص ضرورت، محدوده مکان و سقف جمعیتی آن به عهده سازنده شهر جدید می‌باشد.

**ماده ۱۴-** سازنده شهر جدید تا قبل از استقرار و شروع بکار شهرداری مجاز است برای مالکان اراضی که در محدوده شهر جدید قرار می‌گیرند بر اساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کاربری زمین اجازه تفکیک، افراز و عمران اعم از آماده سازی و ساخت و سازها صادر نماید.

**تبصره ۲-** در تفکیک و افراز باغات موجود در محدوده شهر جدید باید قوانین ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک و افراز باغات رعایت شود.

بنیاد مسکن و شهرسازی انقلاب اسلامی موظف است برای روستاهای واقع در حوزه استحفاظی شهر جدید با هماهنگی سازنده آن و در چارچوب طرح جامع نسبت به تهیه یا بازنگری طرح‌های هادی روستایی و تصویب آنها در مراجع ذی‌ربط اقدام نماید.

#### • ضوابط و مقررات خاص متقاضی غیر دولتی

متقاضی غیر دولتی موظف است تقاضای خود را مبنی بر آمادگی ایجاد شهر جدید مشخص شده در طرح ناحیه‌ای مصوب، به انضمام مدارک زیر به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه نماید:

۱- اعلام مساحت در نظر گرفته شده (حداقل سیصد هکتار) و ارائه مدارک کافی مبنی بر اینکه در صورت تصویب نهایی طرح، متقاضی غیردولتی امکان تهیه و تأمین اراضی مورد نیاز را خواهد داشت.

۲- تأیید وزارت جهاد کشاورزی و سازمان حفاظت محیط زیست مبنی بر بی مانع بودن استفاده از اراضی مورد نظر.

۳- تعیین و معرفی مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ذیصلاح مسئول تهیه و طرح نظارت.

۴- تعهدنامه مبنی بر منظور داشتن زمین مورد نیاز بر اساس سرانه‌های طرح جامع مصوب.

پس از تصویب طرح جامع شهر جدید، وزارت مسکن و شهرسازی برای متقاضی، پروانه احداث شهر جدید صادر می‌کند.

متقاضی غیردولتی بدون موافقت کتبی وزارت مسکن و شهرسازی اجازه واگذاری یا انتقال پروانه را به دیگری ندارد.

هر نوع واگذاری اراضی در شهرهای جدید توسط سازنده غیردولتی قبل از تفکیک، آماده سازی و اتمام عملیات زیربنایی هر مرحله و سپردن تعهد مناسب به وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر انجام خدمات عمومی مورد نیاز ساکنین آن فاز و ادامه عملیات زیربنایی فازهای بعدی، ممنوع است.

در مواقعی که برای ایجاد یک شهر جدید هم شرکت مادر و هم بخش غیردولتی متقاضی باشند، اولویت با متقاضی غیردولتی است.

متقاضی غیردولتی ایجاد شهر جدید از کلیه مزایا و تسهیلاتی که وزارت مسکن و شهرسازی برای انبوه سازان مسکن منظور نموده یا می‌نماید، بهره‌مند می‌باشد.

• **آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی - مصوب هیئت وزیران (۱۳۸۳)**

• **قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵ هیأت وزیران و مصوب ۱۳۶۳/۷/۲۲ مجلس شورای اسلامی**

ماده ۱- عناصر تقسیمات کشوری عبارتند از: روستا، دهستان، شهر، بخش، شهرستان و استان.

ماده ۲- روستا واحد مبدا تقسیمات کشوری است که از لحاظ محیط زیستی (اوضاع طبیعی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی) همگن بوده و دارای حوزه و قلمرو معین ثبتي یا عرفی مستقل با حداقل تعداد (۲۰) خانوار یا صد نفر اعم از متمرکز یا پراکنده است که در آنجا سکونت دارند و اکثریت ساکنان دائمی آن به طور مستقیم یا غیر مستقیم به یکی از فعالیت های کشاورزی، دام داری، باغ داری به طور اعم و صنایع روستایی و صید و یا ترکیبی از این فعالیت ها اشتغال داشته باشند و در عرف نیز به عنوان ده، آبادی، دهکده یا قریه نامیده می شده است.

**آیین نامه - تشخیص و تعیین هر واحد روستایی با پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیأت وزیران خواهد بود.**

- «هم یار روستا»، فردی است که در روستا دارای وظیفه اجرایی است و توسط شورای اسلامی روستا انتخاب می شود.

تبصره ۱- «مزرعه» محلی است که کشاورزی که بنا به تعریف روستا نبوده و به دو شکل مستقل و تابع شناخته می شود.

تبصره ۲- «مکان» به نقطه ای اطلاق می شود که بنا به تعریف روستا نبوده و بیشتر محل انجام فعالیت های غیر کشاورزی

(کارخانه، ایستگاه، کارگاه، قهوه خانه و نظایر آنها) است که به دو شکل مستقل و تابع شناخته می شود.

**آیین نامه - در مزارع مستقل و روستاهای کمتر از ۲۰ خانوار یا صد نفر جمعیت در صورتی که نقاط کوچک نزدیک به**

هم وجود داشته باشد که از مجموع آن نقاط ۲۰ خانوار یا صد نفر بیشتر به وجود آید، به عنوان یک روستا شناخته خواهند شد.

ماده ۳- «دهستان» کوچکترین واحد تشکیلات اداری سیاسی است که دارای محدوده جغرافیایی معین بوده و از به هم

پیوستن چند روستا، مکان، مزرعه هم جوار تشکیل می شود که از لحاظ محیط طبیعی، فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی همگن

بوده و امکان خدمات رسانی و برنامه ریزی در سیستم و شبکه واحدی را فراهم می نماید.

**آیین نامه - دهستان به وسیله ده دار اداره می شود.**

تبصره ۱- حداقل جمعیت دهستان با در نظر گرفتن وضع پراکندگی و اقلیمی کشور به سه درجه تراکمی به شرح زیر

تقسیم می شود:

الف- تراکم زیاد ۸۰۰۰ نفر ب- تراکم متوسط ۶۰۰۰ نفر ج- تراکم کم ۴۰۰۰ نفر

تبصره ۳- مرکز دهستان منحصراً روستایی از همان دهستان است که مناسب ترین مرکز خدمات روستایی آن محدوده شناخته می شود.

**آیین نامه** - مرکز دهستان روستایی است که علاوه بر دارا بودن شرایط مندرج در تبصره ۳ ماده ۳ قانون با حفظ جهات سیاسی از امکانات توسعه و قابلیت جذب جمعیت و سهولت دسترسی به اکثر نقاط در محدوده دهستان از اولویت بیشتری برخوردار باشد.

ماده ۴- «شهر» محلی است که با حدود قانونی که در محدوده جغرافیایی بخش واقع شده از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل، دارای سیما یا ویژگی های خاص خود بوده به طوری که اکثریت ساکنان دایمی آن در مشاغل کسب، تجارت، صنعت، کشاورزی، خدمات و فعالیت های اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خودکفایی نسبی برخوردار و کانون مبادلات اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و سیاسی حوزه جذب و نفوذ پیرامون خود باشد.

**آیین نامه** - تشخیص و شناخت شهر موقوف به پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیأت وزیران می باشد و در نقاطی که شهر شناخته می شود، شهرداری تأسیس میگردد.

تبصره ۱- تعیین محدوده شهری به پیشنهاد شورای شهر و تصویب وزارتخانه های کشور و مسکن و شهرسازی خواهد بود.  
تبصره ۲- «محله» مجموعه ساختمان های مسکونی و خدماتی است که از لحاظ بافت اجتماعی، ساکنانش خود را اهل آن می دانند و دارای محدوده معین است و حدود محله های شهر تابع تقسیمات شهرداری خواهد بود.

تبصره ۳- «منطقه» در شهر های بزرگ از به هم پیوستن چند محله تشکیل می شود.  
تبصره ۴- «حوزه شهری» به کلیه نقاطی اطلاق می شود که در داخل و خارج محدوده قانونی شهر قرار داشته و از حدود ثبتی و عرفی واحدی تبعیت می کنند.

**آیین نامه** - حوزه شهری موضوع تبصره ۴ ماده ۴ قانون، محدوده جغرافیایی است که علاوه بر محدوده قانونی شهر، شامل مکان ها و مزارع و اراضی و عوارض طبیعی بوده، به نحوی که حدود ثبتی و عرضی آن با حدود یکی از عناصر تقسیمات کشوری و احیاناً مکان و مزرعه مستقل هم جوار باشد.

ماده ۵- «بخش عشایری» واحدی است از تقسیمات کشوری که با داشتن یک بخش دار سیار مسئول گرفتن خدمات و هماهنگی با ادارات مربوطه خواهد بود و عشایر در فصول مختلف در هر منطقه که اسکان می کنند تابع فرمانداری و استانداری آن منطقه هستند.

**آیین نامه** - تشخیص و تعیین بخش های عشایری با پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیأت وزیران می باشد.  
ماده ۶- «بخش» واحدی است از تقسیمات کشوری که دارای محدوده جغرافیایی معین بوده و از به هم پیوستن چند دهستان هم جوار مشتمل بر چندین مزرعه، مکان و روستا و احیاناً شهر که در آن عوامل طبیعی و اوضاع اجتماعی و فرهنگی، اقتصادی و سیاسی واحد همگنی را به وجود می آورد به نحوی که با در نظر گرفتن تناسب، وسعت، جمعیت،

ارتباطات و دسترسی و سایر موقعیت ها، نیل به اهداف و برنامه ریزی های دولت در جهت احیای امکانات طبیعی و استعداد های اجتماعی و توسعه امور رفاهی و اقتصادی آن تسهیل گردد.

**آیین نامه** - اداره امور بخش یا بخش دار است.

تبصره ۱- حداقل جمعیت محدوده هر بخش بدون احتساب نقاط جمعیت شهری با در نظر گرفتن وضع پراکندگی و اقلیمی کشور به دو درجه تراکمی به شرح زیر تقسیم شده است:

الف- مناطق با تراکم زیاد ۳۰۰۰۰ نفر. ب- مناطق با تراکم متوسط ۲۰۰۰۰ نفر.

تبصره ۲- در نقاط کم تراکم، دورافتاده، مرزی، جزایری، جنگل و کویری با توجه به کلیه شرایط اقلیمی، سیاسی، اقتصادی و اجتماعی تا حداقل ۱۲۰۰۰ نفر معیت با تصویب هیأت وزیران و در موارد استثنایی با تصویب مجلس، جمعیت بخش می تواند کمتر از میزان تعیین شده در تبصره باشد.

تبصره ۳- مرکز بخش، روستا یا شهری از همان بخشی است که مناسب ترین کانون فرهنگی، طبیعی، اقتصادی و سیاسی آن محدوده شناخته می شود.

**آیین نامه** - وزارت کشور موظف است برای ایجاد بخش جدید در جهت تبصره ۱ و ۲ ماده قانون در نقاط استثنایی که در آن جمعیت محدوده در تراکم زیاد کمتر از ۳۰۰۰۰ نفر و در تراکم متوسط کمتر از ۲۰۰۰۰ نفر و در تراکم کم و نقاط دور افتاده مرزی، جزایری، جنگلی و کویری کمتر از ۱۲۰۰۰ باشد، لایحه پیشنهادی را جهت تصویب مجلس شورای اسلامی به هیأت وزیران تسلیم نماید.

**آیین نامه** - شهرهایی که در محدوده جغرافیایی دهستان قرار دارند، از لحاظ نظام اداری تابع بخش مربوطه خواهند بود؛ به استثنای شهرهای مراکز شهرستان که تابع نظام اداری شهرستان می باشند.

ماده ۷- «شهرستان» واحدی از تقسیمات کشوری است با محدوده جغرافیایی معین که از به هم پیوستن چند بخش هم جوار که از نظر عوامل طبیعی، اجتماعی، اقتصادی، سیاسی و فرهنگی متناسب و همگنی را به وجود آورده اند.

**آیین نامه** - اداره امور شهرستان با فرماندار می باشد.

تبصره ۱- حداقل جمعیت شهرستان با در نظر گرفتن وضع پراکندگی و اقلیمی کشور به دو درجه تراکمی به شرح زیر تقسیم می شود:

الف- تراکم زیاد ۱۲۰۰۰۰ نفر. ب- تراکم متوسط ۸۰۰۰۰ نفر.

تبصره ۲- در نقاط کم تراکم، دورافتاده، مرزی، جزایری و کویری با توجه به کلیه شرایط اقلیمی، سیاسی، اقتصادی و اجتماعی تا حداقل ۵۰۰۰۰ نفر با تصویب هیأت وزیران و در موارد استثنایی با تصویب مجلس شورای اسلامی می تواند کمتر از ۵۰۰۰۰ نفر باشد.

تبصره ۳- مرکز شهرستان یکی از شهرهای همان شهرستان است که مناسب ترین کانون طبیعی، فرهنگی، اقتصادی، سیاسی و اجتماعی آن محدوده شناخته می شود.

**آیین نامه** - وزارت کشور موظف است برای ایجاد شهرستان جدید در اجرای تبصره ۲ ماده ۷ قانون در نقاط استثنایی که

در آن جمعیت محدوده در تراکم کم و نقاط دورافتاده مرزی، جزایری و کویری کمتر از ۵۰۰۰۰ نفر باشد لایحه پیشنهادی آن را جهت تصویب مجلس شورای اسلامی به هیأت وزیران تسلیم نماید.

ماده ۹- «استان» بزرگ ترین واحد تقسیمات کشوری است با محدوده جغرافیایی معین که از به هم پیوستن چند شهرستان هم جوار با توجه به موقعیت های سیاسی، اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی و طبیعی تشکیل می شود.

**آیین نامه** - اداره امور استان با استان دار است.

تبصره ۱- وزارت کشور بنا به ضرورت می تواند با تصویب هیأت وزیران با انتزاع و الحاق روستاها، بخش ها یا شهرستان های مجاور، استان ها را تعدیل نماید، مگر آنکه به تصویب مجلس شورای اسلامی ایجاد استان جدید ضروری شناخته شود، استان جدید باید حداقل یک میلیون نفر جمعیت داشته باشد.

**آیین نامه** - ایجاد استان جدید بنا به پیشنهاد وزارت کشور و تأیید هیأت وزیران با تصویب مجلس شورای اسلامی خواهد بود.

تبصره ۲- مرکز استان یکی از شهره ای همان استان است که مناسب ترین کانون سیاسی، اقتصادی، فرهنگی، طبیعی و اجتماعی آن استان خواهد بود.

ماده ۱۲- از لحاظ نظام اداری، دهستان تابع بخش و بخش تابع شهرستان و شهرستان تابع استان و استان تابع تشکیلات مرکزی خواهد بود.

ماده ۱۳- هرگونه انتزاع، الحاق، تبدیل، ایجاد و ادغام و نیز تعیین و تغییر مرکزیت و تغییر نام و نام گذاری واحدهای تقسیمات کشوری، به جز استان بنا به پیشنهاد وزارت کشور تصویب هیأت وزیران خواهد بود.

**آیین نامه** - با توجه به مفاد ماده ۱۳، تغییر نام و نام گذاری واحد ها و عناصر و اجزای تقسیمات کشوری و هم چنین اراضی و عوارض طبیعی و جغرافیایی کشور با پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیأت وزیران خواهد بود و تغییر نام و نام گذاری سایر اماکن جغرافیایی واقع در حوزه های شهری و روستایی و نظایر آنها به عهده وزارت کشور است.

**آیین نامه** - تشخیص تغییر نام و نام گذاری استان ها با پیشنهاد وزارت کشور و تصویب مجلس شورای اسلامی خواهد بود. ماده ۱۵- وزارت کشور موظف است ظرف مدت ۳ ماه لایحه قانونی و حدود وظایف و اختیارات مسئولین واحدهای تقسیمات کشوری را تهیه و جهت تصویب به مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید.

**آیین نامه** - انتشار نقشه ها و جزوات رسمی حاوی اسامی، حدود، مرز، علایم اختصاری و اختصاصی و کد گذاری مربوط به روستاها و شهرها و سایر واحدهای تقسیمات کشوری که از طرف کلیه سازمانها اعم از دولتی و خصوصی تهیه می شود، موقوف به تأیید وزارت کشور است.

**آیین نامه** - تعیین علامت اختصاری و اختصاصی و کد گذاری مربوط به عناصر و واحدهای تقسیمات کشوری یا وزارت کشور است.

آیین نامه- وزارت کشور ملزم به اجرای مفاد قانون از کوچکترین عناصر تقسیمات کشوری است.

**آیین نامه** - هرگونه تغییر و تبدیل در عناصر و واحدهای تقسیمات کشوری چنانچه در اثر عوارض طبیعی و اقتصادی و

سیاسی و عوامل دیگر با افزایش جمعیت ( سکونت دائمی) لزوم تجدید نظر در تغییر و تبدیل واحدهای تقسیمات کشوری را بنا به تشخیص وزارت کشور ایجاب نماید مرکز آمار موظف است نسبت به سرشماری نفوسی آن محدوده اقدام و رسماً اعلام نماید.

**آیین نامه** - وزارت کشور پس از اجرای قانون جدید تقسیمات کشوری موظف است جدول مربوط به نقاط جغرافیایی واقع در حد فاصل نوار مرز بین المللی که مشمول مزایا و مقررات خاص مرزی می گردند تهیه و به سازمان های ذی ربط ابلاغ نماید.

## نکات تکمیلی فصل دوم

- ۱- اولین قواعد نسبتاً کامل شهری در مورد بهداشت شهری، دفع زباله و ... پس از انقلاب صنعتی است.
- ۲- لغو قانون توسعه معابر به موجب قانون نوسازی و عمران شهری (۱۳۴۷) صورت می گیرد.
- ۳- اصل ۲۹ قانون اساسی: تأمین اجتماعی ( مسکن و بهداشت)
- ۴- اصل ۴۸ قانون اساسی: بر پایه ایجاد تعادل منطقه ای
- ۵- در اراضی خارج از محدوده قطب های کشاورزی (۵۰۰۰ متر مربع و بیشتر): سطح اشغال: ۴٪ تا سقف ۶۰۰ متر زیر بنا
- ۶- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری اسلامی ایرانی: ۱۳۷۵
- ۷- حریم اطراف راه های بیرون شهری: ۱۵۰ متر و ۵ تا ۲۰ کیلومتر از انتهای محدوده استحفاظی شهر.
- ۸- مناطق باغ مسکونی: با حداقل تفکیک ۲۰۰ متر مربع، تراکم ۲۰٪ و سطح اشغال ۱۰٪ تا حداکثر ۴ طبقه.
- ۹- شیب مناسب برای خیابان: ۵٪
- ۱۰-  $75^{\circ} \geq$  زاویه تقاطع  $\geq 100^{\circ}$  ( بهترین زاویه  $90^{\circ}$  است ) یا  $70^{\circ} \leq m \leq 110^{\circ}$ .
- ۱۱- شعاع مناسب برای قوس در تقاطع ها ۵ متر تا حداکثر ۸ تا ۹ متر است.
- ۱۲- حداقل عرض پیاده رو ها: ۱/۵ متر.
- ۱۳- اصل پنجاهم قانون اساسی: محیط زیست.
- ۱۴- قانون بلدییه ( تشکیل شهرداری و شرح وظایف آن): ۱۲۸۶
- ۱۵- مهمترین ابزار اجرایی طرح های شهری عبارتند از: ضوابط و مقررات شهرسازی ( مقررات منطقه بندی و ساختمانی) و مدیریت شهری.
- ۱۶- عرض مناسب برای عبور راحت دو نفر از کنار هم: ۱/۲ متر.
- ۱۷- عرض خط عبور بزرگراه به طور متعارف: ۳/۵ متر
- ۱۸- حداقل فاصله بین دو تقاطع بزرگ راهی: ۱۰۰۰ متر.
- ۱۹- حداقل ابعاد لازم برای توقف یک اتومبیل سواری: ۲/۵ در ۵ متر.
- ۲۰- شیب طولی حداکثر خیابانها: ۵ تا ۷٪
- ۲۱- شیب طولی حداکثر بزرگراه ها: ۴٪
- ۲۲- اولین قانون در زمینه بهبود شهرها که شامل ۵ فصل و ۱۰۸ ماده بود: قانون بلدییه -۱۲۸۶.

- ۲۳- تصویب اولین قانون شهرداری: ۱۳۰۹
- ۲۴- اولین و مهمترین قانون زمین شهری: قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن.
- ۲۵- تشخیص و شناخت شهر موکول به پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیأت وزیران است.
- ۲۶- تعیین محدوده های شهری به پیشنهاد شورای شهر و تصویب وزارت خانه های کشور و مسکن و شهرسازی.
- ۲۷- حدود محلات شهر تابع تقسیمات شهرداری و تصویب شورای شهر است.
- ۲۸- تصویب استان: به پیشنهاد وزارت کشور و تأیید هیات وزیران و تصویب مجلس ( حداقل ۱ میلیون جمعیت)
- ۲۹- تشخیص تغییر نام و نام گذاری استانها: پیشنهاد وزارت کشور و تصویب هیئت دولت.

## چکیده جزوه

### چکیده مطالب: حقوق و قوانین شهری و شهرسازی

خلاصه مباحث و نکات تستی: حقوق شهری و قوانین شهرسازی – فضل ا.هاشمی

- ۱- حقوق شهری شاخه ای است منسحب از حقوق اساسی و حقوق اداری که هر دوی آنها از شاخه های حقوق داخلی عمومی محسوب می شوند .
- ۲- در مورد فلسفه تشکیل شهرداری رایج ترین نظری که موجود است ، مأخوذ از نظریه تشبیه حکومت ، دولت و نهادهای دولتی به شرکت های تعاونی است .
- ۳- قسمت عمده در آمد شهرداری ها باید از سکنه شهر وصول گردد .
- ۴- سیستم شهرداری ها در ایران ، اقتباس از سیستم ( شورای شهر – شهردار ) است که از اوائل قرن بیستم ابداع گردید .
- ۵- سیستم شهردار – شورای شهر : مردم شهر شهردار را جداگانه و اعضای شورای شهر را نیز جداگانه انتخاب می کنند و شهردار ضمناً ریاست شورای شهر را هم بر عهده دارد .
- ۶- سیستم شورای مطلق : اعضای شورا هر کدام مسئول قسمتی از کارهای شهرداری بوده و جلسات مشورتی است .
- ۷- مسئله تفکیک اراضی از اهم مسائل شهرسازی و پایه و اساس رشد موزون شهرها و اجرای طرح جامع و طرح های تفصیلی و ضوابط مقرر در طرح مذکور می باشد .
- ۸- مشخص کردن مسیر دقیق کلیه معابر فرعی بایستی در موقع تصویب نقشه های تفکیک اراضی و ساختمان مشخص شود .
- ۹- برای اولین بار در سال ۱۳۴۵ ضمن مواد ۹۸ و ۹۹ و ۱۰۱ الحاقی به قانون شهرداری این اختیار به شهرداری ها داده شده ، تا نحوه استفاده از زمین و منطقه بندی شهر و محل تأسیسات عمومی و سایر نیازمندی ها را تعیین نموده ، در قطعه بندی و تفکیک اراضی داخل محدوده و حریم شهر دخالت کنند .
- ۱۰- به موجب قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ، در شهرهایی که دارای نقشه جامع می باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع یا تفصیلی یا هادی تهیه کرده است اقدام به تفکیک نماید و در مورد دادگاهها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند .
- ۱۱- به موجب قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب سال ۵۲ تعیین سیاست کلی تفکیک اراضی واقع در حد فاصل بین محدوده خدمات شهری فعلی و محدوده ۲۵ ساله توسعه آینده به عهده شورای نظارت بر گسترش شهر تهران واگذار گردیده است .
- ۱۲- تعیین سیاست های شهرسازی در سراسر کشور به عهده وزارت مسکن و شهرسازی است

۱۳- به موجب قانون نظارت بر تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها ، در محدوده مسکونی روستاها صدور اجازه تفکیک با رعایت قوانین جاری کشور در حدود نیازهای سکونتی و اجتماعی روستا به عهده وزارت تعاون و امور روستاها ست . ( وزارت جهاد کشاورزی )

۱۴- تعیین محدوده سکونتی هر روستا به عهده وزارت تعاون ( در حال حاضر وزارت جهاد کشاورزی ) است .

۱۵- آئین نامه احداث بنا خارج از حریم ، انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتی اراضی شهرک ها را منوط به اتمام عملیات زیربنایی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک نموده است .

۱۶- نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی ، موثرترین وسیله اجرای ضوابط منطقه بندی شهرهاست .

۱۷- اساس طرح جامع و استقرار نظام صحیح شهرسازی : کنترل تفکیک اراضی و وادار کردن مالکان به تهیه نقشه تفکیکی

۱۸- قانون تملک آپارتمان ها : ۱۳۴۲ - تفکیک آپارتمانی در مورد ساختمان ها بدون در نظر گرفتن عرصه و زمین .

۱۹- آئین نامه اجرائی قانون : ۱۳۴۷

۲۰- قانون طرح ریزی شهری و منطقه ای : ۱۳۶۶ ترتیبات لازم در مورد آماده سازی اراضی واقع در داخل محدوده یا حریم توسط مالکان یا متقاضیان تفکیک به عنوان شرایط تصویب نقشه تفکیکی .

۲۱- ضوابط منطقه بندی مهمترین وسیله و مجوز قانونی برای استفاده از زمین در یک جامعه مسکونی است .

الف - منطقه بندی ارتفاعی : کنترل ارتفاع و به طور اعم وسعت ساختمان ها تأسیسات

ب - درصد میزان وسعت قسمت های ساخته شده نسبت به وسعت مناطق باز و فضای آزاد ( سطح اشغال )

ج - منطقه بندی تراکمی : تنظیم جمعیت در نقاط مختلف

د- منطقه بندی کاربری : تعیین نوع استفاده از اراضی

۲۲- باید نوع استفاده از زمین به طور کلی در نقاط مختلف شهر تعیین گردد تا ضوابط و آئین نامه منطقه بندی بر پایه آن تدوین شود .

۲۳ - مهمترین وسیله در اجرای طرح جامع شهر : مقررات منطقه بندی

۲۴- ضوابط منطقه بندی بیشتر برای کنترل عملیات عمرانی و ساختمانی بخش خصوصی برقرار می شود .

۲۵- اموری که خارج از شمول منطقه بندی است :

الف - مصالح به کار رفته در ساختمان ها و روش فنی ساختمان

ب- زیبای ساختمانی ها ، نمای آن ها ، استحکام و تجهیزات و تأسیسات داخلی ساختمان ها

ج- نقشه خیابان ها، تعیین کیفیت احداث تأسیسات شهری و نیازهای عمومی ، ساختن پارک و مدارس .

د- اصلاح بی ترتیبی ها و نواقص گذشته و ناهماهنگی های موجود

۲۶- منطقه بندی شهر به طور کلی شامل سه منطقه اصلی : مسکونی ، تجاری و صنعتی است .

۲۷- تصویب ضوابط منطقه بندی بر عهده شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران است .

۲۸- اجرای ضوابط و مقررات منطقه بندی : مدیر اجرائی ضوابط و مقررات منطقه بندی ( رئیس قسمت بازرسی ساختمان )

- ۲۹- کمیسیون تعدیل ضوابط منطقه بندی مرکب از اعضای شورای شهر و افراد صاحب نظر از شهروندان است .
- ۳۰- مقررات مربوط به کاربری زمین در هر ناحیه از یک شهر دلیل اصلی تصویب ضوابط منطقه بندی است .
- ۳۱- در مورد وسعت اختصاص یافته به مناطق صنعتی نمی توان درصدی مشخص کرد . ( کمتر از ۲۰ درصد مساحت شهر )
- ۳۲- در مورد ضوابط مربوط به کنترل اندازه قطعات اراضی و تراکم جمعیت ، روش عمده و اصلی تعیین حداقل مساحت هر قطعه زمین در موقع تفکیک است .
- ۳۳- وسعت پاسیو باید متناسب با تعداد طبقات ساختمان باشد .
- ۳۴- مفاد اصلی طرح جامع :
- الف - ضوابط تفکیک اراضی ب- آیین نامه منطقه بندی ج- نقشه کاربری اراضی .
- ۳۵- برای اولین بار در قانون شهرداری های مصوب سال ۱۳۳۴ ، صدور پروانه برای کلیه ساختمان هایی که در شهرها می شود از وظائف شهرداری ها تعیین شده است .
- ۳۶- لزوم اخذ پروانه از شهرداری برای هر اقدام عمرانی در محدوده و حریم شهر : ۱۳۴۵
- ۳۷- در پروانه های ساختمان باید مشخصات عمومی ساختمان به نحوی که در نقشه مصوب نشان داده شده است و همچنین بر و کف و ارتفاع و کیفیت نماسازی و سایر مشخصات ساختمانی درج شود .
- ۳۸- مراحل کنترل عملیات ساختمانی :
- الف - پی کنی و شالوده ریزی از لحاظ رعایت بر و کف و استحکام شالوده
- ب- اتمام دیوارها و شروع تیر ریزی سقف ها از لحاظ استحکام و محاسبات ساختمانی
- ج- خاتمه عملیات سفت کاری ، لوله کشی و ...
- د - خاتمه کلیه عملیات
- ۳۹- نرخ عوارض شهرداری بایستی به تصویب شورای شهر برسد .
- ۴۰- جلوگیری از تخلفات ساختمانی : ماده ۱۰۰ الحاقی به قانون شهرداری ها مصوب سال ۴۵
- ۴۱- انواع گذرهای شهری :
- الف - معابر اصلی : بزرگراههای سراسری و کمربندی و ترانزیتی و انشعاب های بزرگراهها و پارک راهها .
- ب- معابر ناحیه ای : معابر حمل و نقل و رفت و آمدهای سکنه یک منطقه از شهر
- ج- معابر محله ای : برای عبور و مرور سکنه یک محل کوچک و حمل و نقل و سرویس رسانی به منازل و ساختمانها .
- ۴۲- الف - نوسازی : عبارتست از احیاء و یا تجدید بنای محله های موجود ، بر اساس یک طرح هماهنگ و کنترل شده همراه با پاکسازی زاغه ها و ساختمان های نامتناسب و مزاحم و هماهنگ .
- ب- بهسازی : عبارتست از اصلاح وضع محله ها و ساختمان هایی واقع در محله ها ، براساس یک طرح جامع هماهنگ کننده ، به نحوی که حالت فرسودگی و رکود و رخوت در آن ها ، از بین برود .

- ج- حفاظت : عبارتست از مراقبت در حفظ محله های احداث شده قبلی که بوضع مناسبی احداث گردیده و سعی در بهتر شدن و جلوگیری از فرسوده شدن آن ها ، از طریق اعمال ضوابط صحیح شهرسازی.
- د- نوسازی شهرها عبارتست از هر اقدام و عملی که برای رفع فرسودگی شهرها ، یا جلوگیری از آن به عمل آید . ( نوسازی ، بهسازی و...)
- ۴۳- فعالیت های نو سازی و بهسازی شهرهای ایران از سال ۱۳۱۰ آغاز و تا سال ۱۳۲۰ ارایه یافت و بیشتر شامل احداث خیابان ها، میادین ، خیابانهای کمربندی و تخریب محله های غیر قابل اصلاح بود .
- ۴۴- دوره ۲۵ ساله از ۱۳۲۰ تا ۱۳۴۵ : دوره رکود نوسازی و بهسازی شهرها
- ۴۵- قوانین و مقررات موجود برای نوسازی شهرها :
- الف - قانون مربوط به تملک زمین ها برای اجرای برنامه های شهرسازی (۱۳۳۹)
- ب- قانون نوسازی و عمران شهری (۱۳۴۷) : هدف: وضع و وصول عوارض نوسازی
- ج- محتویات : تهیه برنامه های ۵ ساله ، پرداخت غرامت و حق مرغوبیت ، واگذاری عملیات نوسازی به بخش خصوصی
- ۴۶- مهمترین منبع مالی برای تأمین هزینه های نوسازی و بهسازی شهرها ، شرکتهای تخصصی وابسته به بخش خصوصی است .

## جریانات مؤثر بر شهر و شهرسازی

- در دوران قاجار دو نقشه از تهران تهیه گردید:

### نقشه اول در ۱۲۳۳ هـ ش.

در این سال نقشه اول تحت عنوان «نقشه دارالخلافه ایران» در هفتمین سال سلطنت ناصرالدین شاه توسط موسیو کرشیش فرانسوی معلم دارالفنون تهیه شد. بعدها در سال ۱۲۵۲ هـ ش، ده دستور وزیر علوم وقت «علیقلی میرزا اعتضاد السلطنه»، نخستین آمارگیری نفوس، از طریق حکام و لایات گردآوری شد و جمعیت ایران حدود ۱۱/۵ میلیون نفر برآورد گردید که حدود ۱۳٪ شهرنشین و ۷۸٪ روستانشین بوده‌اند.

### نقشه دوم در سال ۱۲۵۶ هـ ش.

در این سال نقشه دوم تحت عنوان «دارالخلافه ناصری» توسط موسیو بهلر فرانسوی در مدرسه دارالفنون تهیه شد. از آنجایی که طبق نخستین سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۲۴۸ هـ ش. جمعیت درون دیوارهای شهر ۱۳۰/۰۰۰ نفر و ۱۷/۰۰۰ نفر در خارج حصارها، بدست آمد و شهر شلوغ به نظر آمد، دیوارهای کهن فرو ریخته شد و شهر از چهار طرف گسترش یافت و دارای دوازده دروازه شد و عنصر جدید خط آهن نیز دروازه مخصوص به خود را دارا شد. باروی شهر به صورت ۸ ضلعی درآمد و محیط شهر از ۳ کیلومتر به ۱۹ کیلومتر رسید.

۱۲۸۶ هـ ش.

تصویب قانون «بلدیه» در مجلس که نخستین سنگ شهرداری‌ها در ایران است، موضوع تهیه نان و نظافت معابر شهر از نخستین و ظاهراً مهمترین وظایف شهرداری‌ها در نظر گرفته شده بود.

در این سال دو قانون دیگر نیز از تصویب مجلس گذشت: قانون انجمن‌های ایالتی و قانون تشکیل ایالات و ولایات و دستور العمل حکام (استانداران و فرمانداران حال حاضر) که هیچ‌گاه در ایران تحقق نیافتند.

**۱۳۰۲ هـ. ش.**

«تاسیس اداره طرق و شوارع در وزارت فواید عامه».

کودتای مرداد ۱۲۹۹ نقطه پایان فرآیندی است که با انقلاب مشروطیت آغاز می‌گردد و دولت پهلوی در سال ۱۳۰۴ هـ. ش. پا به عرصه وجود می‌گذارد.

**۱۳۰۴ هـ. ش.**

تشکیل دولت پهلوی

**۱۳۰۵ هـ. ش.**

تاسیس ثبت اسناد و املاک و اجباری شدن داشتن شناسنامه.

شروع ساخت راه‌آهن شمالی و جنوبی از سال ۱۳۰۵ ساختمان راه‌آهن دولتی ایران بعنوان یک سرمایه‌گذاری زیر ساختی از بندر شاه در شمال تا اهواز شروع شده و ۱۱ سال بعد یعنی در سال ۱۳۱۷ به پایان رسید.

**۱۳۰۹ هـ. ش.**

تصویب نقشه تهران، تحت عنوان نقشه خیابان‌ها / تصویب قانون شهرداری؛ تغییر نام بلدیه به شهرداری / برداشتن نام دارالخلافه از پایتخت / فروپاشی دیواره‌های تهران.

**۱۳۱۰ هـ. ش.**

طرح پیشنهادی شهر همدان به عنوان اولین طرح شهری، توسط «کارل فریش» (مهندس چرم ساز و رییس کارخانه چرم سازی همدان) که به تصویب وزارت داخله رسید.

**۱۳۱۲ هـ. ش.**

تصویب قانون «تعریض و توسعه معابر خیابان‌ها» (اولین قانون تحت عنوان قانون شهری)، قانون تجارت.

**۱۳۱۳ هـ. ش.**

تاسیس بانک ملی ایران و تاسیس دانشگاه تهران، تاسیس اداره ثبت اسناد و املاک.

**۱۳۱۶ هـ. ش.**

در این سال تهیه نقشه جدید شهر تهران از سوی دولت به مستشاران فرانسوی واگذار شد.

**تاسیس شورای اقتصاد** / ایده برنامه‌ریزی در ایران برای اولین بار از این سال شروع شد و فردی که بدنبال جا

انداختن این ایده برنامه بود، «ابوالحسن ابتحاج» نام داشت.

### ۱۳۱۸ هـ ش.

تصویب «قانون و آیین نامه پیش آمدگی در گذرها و خیابانها» / تصویب قانون سر شماری در مجلسین و سر شماری ۳۱ شهر کشور / شروع جنگ دوم جهانی / تاسیس بانک ساختمان

### ۱۳۲۰ هـ ش.

اشغال ایران توسط متفقین / پایان دوره اول دولت پهلوی و شروع دوره دوم دولت پهلوی / اصلاح قانون تعریض و توسعه معابر.

### ۱۳۲۴ هـ ش.

در این سال بخش شهر سازی و طرح ریزی شهری در سازمانی موسوم به «سازمان اصل چهار ترومن» در ایران تشکیل شد و مسولیت آن بر عهده «دکتر تور سن» و «مهندس گیبس» نهاده شد که برای اولین بار مطالعات و طرح ریزی سه شهر شیراز، اصفهان و سنندج به زبان انگلیسی تهیه شد.

### ۱۳۲۵ هـ ش.

تصویب قانون قایم مقامی وزارت کشور در غیبت انجمن شهر. تشکیل هیات عالی برنامه اصلاحی، عمرانی کشور و هیئت عالی برنامه

### ۱۳۲۷ هـ ش.

تاسیس سازمان برنامه و بودجه / شروع اولین برنامه عمرانی (۳۴-۱۳۲۷) / تصویب قانون نوسازی و عمران شهری.

### سال ۱۳۲۸ هـ ش.

تصویب قانون استقلال شهرداریها/ تصویب لایحه قانونی تشکیل شهرداری و انجمن شهر

### ۱۳۲۹ هـ ش.

ملی شدن نفت، عدم خرید نفت ایران بوسیله شرکت‌های بین‌المللی نفت

### ۱۳۲۱ هـ ش.

لایحه قانونی ثبت اراضی موات شهری / تاسیس بانک ساختمان.

### ۱۳۳۲ هـ ش.

کودتای ۲۸ مرداد و سقوط دولت مصدق و اهمیت یافتن نقش نفت / تاسیس سازمان توسعه دشت مغان توسط سازمان برنامه، آغاز تفکر عمران منطقه‌ای در ایران (برنامه اول)

### ۱۳۳۳ هـ ش.

ورود مستشاران اصل چهار ترومن به ایران و سرمایه گذاری اصل ۴ در ۳۸ طرح عقب افتاده از برنامه اول عمرانی کشور.

### ۱۳۳۴ هـ ش.

آغاز برنامه دوم عمرانی (۴۱-۱۳۳۴)

تصویب قانون شهرداری (که طبق این قانون برای اولین بار در قانون شهرداری صدور پروانه برای کلیه ساختمان‌هایی که در شهرها احداث می‌شود از وظایف شهرداری‌ها تعیین می‌شود).

۱۳۳۵ هـ ش.

انجام نخستین سرشماری عمومی نفوس و مسکن که هر ۱۰ سال یک بار انجام می‌گیرد. طبق این سرشماری تهران ۱/۵ میلیون نفر جمعیت داشت.

در سال ۱۳۳۵، قانونی به تصویب می‌رسد که تا شعاع ۱۰ کیلومتری از میدان سپه تهران (در دیگر شهرها از میدان مرکزی شهر) اراضی موات و اوقاف و اراضی دولت از دست متصرفان خارج گردد و در اختیار دولت قرار گیرد. تصویب این قانون نشان از آن دارد که شهر در حال گسترش یافتن است و سوداگری زمین شهری در جریان است. تصویب قانون ایجاد جاده سوم بین تهران و شمیران (گسترش شهر به سمت شمال)

۱۳۳۶ هـ ش.

مطرح شدن طرح‌های هادی برای معدودی از شهرها.

در این سال دفتر فنی و سپس دفتر طرح‌های هادی در وزارت کشور بعنوان اولین گام در ایجاد تمرکز فعالیت‌های طراحی و برنامه‌ریزی شهری به وجود آمدند. (برنامه دوم)

۱۳۳۹ هـ ش.

قانون تملک بر اراضی برای اجرای طرح‌های شهرسازی.

۱۳۴۱ هـ ش.

انقلاب سفید، اصلاحات ارضی و اجرای مرحله اول اصلاحات ارضی / شروع برنامه سوم عمرانی (۱۳۴۱-۴۶) / تصویب قانون ملی شدن جنگل‌ها.

۱۳۴۲ هـ ش.

اصلاح قانون توسعه و تعریض معابر و زمین‌گودهای جنوب تهران..

۱۳۴۳ هـ ش.

شروع بحث طرح‌های جامعه شهری در وزارت آبادانی و مسکن / تا سیس مرکز آمار ایران بعنوان مهمترین اقدام جهت انجام برنامه‌ریزی / تعطیلی بانک ساختمان و تاسیس بانک رهنی، تهیه طرح جامعه بندرلنگه (اولین طرح جامع) / تاسیس وزارت آبادانی و مسکن

در این سال تصویب قانون تملک آپارتمان‌ها، نشان از تحولی قطعی در شیوه‌های زیست دارد. تلفیق بودجه جاری و عمرانی در سازمان برنامه.

۱۳۴۵ هـ ش.

در سال ۱۳۴۵ قانون اصلاح پاره‌ای از مواد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری تصویب می‌شود که اقدامات عمده در جهت تحقق بخشیدن به مسایل شهرسازی در ایران از این سال صورت می‌گیرد / افزایش ۵۰٪ دستمزد کارگران که هجوم روستاییان به شهر را به دنبال داشت / طبق سرشماری در این سال تهران ۲/۸ میلیون نفر جمعیت دارد.

**۱۳۴۷ هـ ش.**

شروع برنامه چهارم عمرانی (۵۱-۱۳۴۶) / تصویب قانون نو سازی و عمران شهری / انعقاد نخستین قرار داد تهیه طرح جامع برای شهر تهران. قانون حق تصرف زمین و فروش آن از سوی شهرداری به منظور پاسخگویی به نیازهای شهری و عمومی.

### **۱۳۴۸ هـ ش.**

در نیمه دوم سال ۱۳۴۸، اولین طرح جامع تهران به تصویب رسید و شهرداری نقشه جامع شد.

### **۱۳۵۰ هـ ش.**

در این سال وزارت خانه جدیدی به نام وزارت تعاون و امور رو ستها، عمران و نو سازی رو ستا را که از وظایف وزارت آبادانی و مسکن بود، به عهده گرفت و جزو وظایفش درآمد اما چندی بعد از این وزارت خانه منحل شد.

### **۱۳۵۱ هـ ش.**

تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران / ۴ برابر شدن قیمت نفت / آغاز برنامه پنجم عمرانی .  
بحث منطقه‌ای کردن برنامه‌ریزی و عدم تمرکز از برنامه اول عمرانی و گزارشهای مشرف نفیسی و شرکت آمریکایی ماورا ای بحار ادامه داشت. اما بحث کلی آن شامل تمامی مناطق ایران اولین بار طی قراردادی با موسسه بتل bettile در سال ۱۳۵۱ مطرح می‌شود که بر اساس گزارش این موسسه برنامه‌ای جهت ۱۱ منطقه ایران تنظیم می‌گردد و نهایتاً با تاسیس مرکز آمایش سرزمین در سال ۱۳۵۳ و انعقاد قرار دادی با مهندسان مشاور ستیران در سال ۱۳۵۴ این رشته فعالیت در نظام برنامه ریزی جایگاهی می‌یابد. تصویب قانون برنامه و بودجه در مجلس شورای ملی.

### **۱۳۵۲ هـ ش.**

تاسیس سازمان نظارت بر گسترش شهر تهران و تصویب قانون آن .

### **۱۳۵۳ هـ ش.**

تاسیس مرکز آمایش سرزمین در سازمان برنامه و بودجه / تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی که تعاریف طرح جامع شهر، طرح تفصیلی و طرح هادی در این قانون ارائه شده است. تصویب قانون شهرداری‌ها/ تهیه طرح مرکز شهر جدید تهران(عباس آباد)

### **۱۳۵۴ هـ ش.**

در سال ۱۳۵۴ نخستین بار شرکت فرانسوی « سوفرتو » برنامه‌ریزی حمل و نقل شهری را برای تهران تهیه کرد. قرار داد با مشاور ستیران / قانون منع مطالعات مکرر زمین- قانون گسترش شهرسازی در قطب‌های کشاورزی.

### **۱۳۵۵ هـ ش.**

تاسیس «مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن» با هدف پرداختن به تحقیقات و نوآوری در زمین / طبق سرشماری در این سال، تهران ۴/۵ میلیون نفر جمعیت دارد. آیین نامه استفاده از اراضی خارج محدوده‌ها و حریم شهرها/ افزایش تعداد شهرها با بیش از یک میلیون نفر جمعیت (شهروندان)

• آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات بر خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها.  
**۱۳۵۷ هـ. ش.**

دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها.  
**۱۳۵۷ هـ. ش.**

چند ماه قبل از پیروزی انقلاب در سال ۱۳۵۷، دولت شاه به جهت فشارهای سیاسی در پایتخت به یکباره محدوده ۲۵ ساله را آزاد نمود که بدین ترتیب حدود ۳۰۰ کیلومتر به وسعت شهر تهران افزوده شد / تفسیر ماده ۵ قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران.

**۱۳۵۸ هـ. ش.**

تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران از سوی شورای انقلاب اسلامی / تاسیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی / تصویب قانون نحوه واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران / تصویب قانون نحوه خرید و تملک اراضی برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت.

**۱۳۵۹ هـ. ش.**

در سال ۱۳۵۹، شهرداری تهران مجبور شد تا محدوده خدماتی خود را گسترش داده، و سعت قانونی شهر تهران را با تصویب شورای عالی نظارت بر گسترش شهر تهران و شورای عالی شهر سازی و معماری از ۲۲۵ کیلومتر مربع به ۵۲۰ کیلومتر مربع و نیز تعداد مناطق شهری را از ۱۲ به ۲۰ تغییر داد.

**۱۳۶۰ هـ. ش.**

تصویب قانون اراضی شهری از سوی مجلس شورای اسلامی / تصویب نظام جدید برنامه‌ریزی کشور (برنامه‌های توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی) در شورای اقتصاد.

**۱۳۶۱ هـ. ش.**

تصویب قانون تشکیل شوراهای اسلامی که بنا بر اصل صدم این قانون مقرر شد که اعضای آن را (شورای ده، بخش شهر، شهرستان یا استان) مردم همان محل انتخاب کنند.

**۱۳۶۱ هـ. ش.**

قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب هیأت وزیران و مجلس شورای اسلامی.

**۱۳۶۳ هـ. ش.**

در این سال نام طرح جامع به «طرح‌های توسعه و عمران و حوزه نفوذ و تفصیلی شهرها» از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تبدیل شد و قانون آن تصویب و به اجرا گذاشته شد و مقرر گردید که بار دیگر برای همه شهرها طرح‌های جامع

تهیه شود- تصویب دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع در وزارت مسکن شهرسازی با محوریت: ۱- ساده سازی مطالعات  
۲- توجه به جنبه فیزیکی.

در این سال سازمان برنامه و بودجه قراردادهای تیپ ۱۲ مطالعات طرح‌های جامع را تغییر داد و قراردادهای جدید را ابلاغ کرد /  
ارائه دستور بازنگری طرح جامع تهران از سوی سازمان نظارت بر گسترش تهران / قانون منع احداث تأسیسات / لزوم تصویب  
طرح های ملی مؤثر در توسعه شهرها توسط شورایی عالی / نظامی در محدود و حریم استحقاقی شهرها.

۱۳۶۴ هـ. ش.

طرح‌های آماده سازی زمین که در حقیقت شهرسازی اجرایی است از سال ۱۳۶۴ به بعد در ایران معمول گردید.

۱۳۶۵ هـ. ش.

مطالعات پایه آمایش سرزمیندر سازمان برنامه و بودجه / ارائه بودجه ارزی و ریالی به مجلس / آغاز تفکر ایجاد شهرها جدید در  
ایران

تصویب قانون واگذاری زمین‌های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است.  
ورود اطلاعات معلولین به سرشماری نفوس و مسکن / اولین سرشماری عمومی بعد از انقلاب- معکوس شدن نسبت جمعیت  
شهری و روستایی. (۵۴٪ شهری و ۴۶٪ روستایی)

۱۳۶۶ هـ. ش.

تصویب قانون زمین شهری و تاسیس سازمان زمین شهری که به موجب آن امکان مالکیت دولت بر اراضی داخل محدوده  
قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرک‌ها فراهم شد. آغاز مطالعات طرح ساماندهی تهران /  
از مهمترین نکات قانون زمین شهری، این بود که برای اراضی شهری، اعم از دایر، بایر، موات و بلا تکلیف تعریف و تکلیف  
قانونی معین کرد. سازمان زمین شهری بر اساس قانون زمین شهری عهده دار اجرای وظایف وزارت مسکن و شهرسازی شد /  
برگزاری اولین دوره رشته شهرسازی در دانشگاه تهران پس از انقلاب اسلامی

• ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح های توسعه شهری مصوب شورایی عالی  
شهرسازی .

۱۳۶۷ هـ. ش.

برنامه توسعه محور شرق در سال ۱۳۶۷ در شورای عالی شهر سازی و معماری و در هیات دولت و تصویب رسید / لزوم تصویب  
محل احداث طرح ها و پروژه های ملی مؤثر در توسعه شهرها توسط شورایی عالی /

• ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری مصوب مجلس  
شورای اسلامی.

۱۳۶۸ هـ. ش.

• ضوابط مکانیابی شهرهای جدید مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران.

- طرح انتقال پایتخت ( طرح انتقال پایتخت از تهران به نقاط مختلفی از تاکستان در دستور کار قرار می‌گیرد که این قضیه با منسوب شدن آقای کرباسچی بعنوان شهردار تهران، هم زمان می‌گردد و با اقدامات گسترده‌ای که وی در شهر تهران انجام می‌دهند انجام طرح انتقال پایتخت موقتاً منتفی می‌گردد)
  - استقلال مالی شهرداری‌ها بطور عملی
  - لزوم مطابقت کلیه طرح‌های آماده سازی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی مصوب.
  - تصویب ضوابط و مقررات معماری و شهرسازی برای عبور معلولین ( این طرح تنها به ایجاد سطح شیبدار در جلوی در ساختمانهای اداری و باجه‌های تلفن مخصوص در شهرهای بزرگ انجامید). آغاز برنامه اول جمهوری اسلامی
- ۱۳۶۹ هـ. ش.**

شورای عالی شهرسازی و معماری با حفظ اختیارات خود در تصویب نهایی طرح‌ها، اختیار تصویب طرح جامع شهرهایی را که در مناطق جنگ‌زده واقع بودند و همچنین شهرهایی را که جمعیت آنها طبق سرشماری سال ۱۳۶۵ کمتر از ۲۰۰ هزار نفر بود، به شورایی با نام «شورای شهرسازی استان» به ریاست استان دار و عضویت مدیر کل یا بالاترین مقام استانی و دستگاه‌های عضو شورای عالی واگذار کرد.

- ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه سازی به منظور استفاده بهتر از سطح زمین و تأمین فضای باز و محیط زیست بهتر.
  - ضوابط و مقررات نمای شهری
  - لزوم تهیه تراز مالی - فیزیکی طرح‌های توسعه شهری مصوب شورای عالی.
- ۱۳۷۰ هـ. ش.**

طرح جامع شهرستان از این سال مطرح گردیده و طرح جامع شهرستان میانه اولین طرح از این نوع است که در شورای عالی شهرسازی به تصویب رسید. / ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع شهری.

طرح مجدد مساله مسکن به شکل انبوه و صنعتی، اجتماعی، استیجاری و حمایتی

**۱۳۷۱ هـ. ش.**

- در این سال طرح ساماندهی تهران در جلسه‌ای در سال ۱۳۷۰ توسط شورای عالی شهرسازی و معماری تصویب می‌گردد.
  - قانون نحوه بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری.
  - تاسیس شرکت عمران و بهسازی شهرها جهت پاسخگویی به مشکلات مسکن و طرح‌های نا بهنجار آماده سازی زمین. تغییر نام طرح ساماندهی تهران به طرح جامع ساماندهی تهران.
  - مصوبه شورای عالی اداری در مورد طرح آمایش سرزمین.
  - آیین نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید ( مصوب هیئت وزیران)
- ۱۳۷۲ هـ. ش.**

در سال ۱۳۷۲، سازمان زمین شهری (تاسیس شده در سال ۱۳۶۶) و سازمان مسکن و شهرسازی در هم ادغام شدند و سازمان ملی زمین و مسکن به وجود آمد. / آیین نامه نحوه بررسی طرح جامع شهرهای جدید مصوب شورایی عالی .

**۱۳۷۳ هـ. ش.**

به سر رسیدن افت ۲۵ ساله طرح جامع تهران (۱۳۴۸) - سال ارزیابی برنامه اول (فقدان برنامه) / آیین نامه طراحی راه ها و خیابان های شهری.

**۱۳۷۴ هـ. ش.**

تاسیس شرکت عمران و به سازی بافت های فرسوده و تاریخی وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی - تصویب طرح ؟ شهری تهران توسط هیئت وزیران. / آیین نامه نحوه تصویب طرح های جامع شهرستان / طرح ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ ( مصوب هیئت وزیران).

**۱۳۷۵ هـ. ش.**

طرح مساله کلان شهرها بخصوص تهران که این طرح به راه اندازی دفتر مجموع شهری تهران، در این سال منجر گردید. در نظر گرفتن ضوابطی برای معلولین در طرح های شهری - آغاز طرح کالبدی ملی برای یک ۲۵ ساله (۱۴۰۰-۱۳۷۵) / ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی.

**۱۳۷۶ هـ. ش.**

در این سال «طرح کالبدی ملی ایران» که تحقیق درباره آن از سال ۱۳۷۰ در واحد شهر سازی و معماری وزارت مسکن آغاز شده بود، در چارچوب برنامه کلان «ایران ۱۴۰۰» به تصویب رسید. / تاسیس جانع مهندسان مشاور شهرساز.

**۱۳۷۷ هـ. ش.**

تشکیل شورای اسلامی شهرها که با تشکیل این نهاد قانون قایم مقامی وزارت کشور در غیاب انجمن شهر مصوب ۱۳۲۵ هـ ش لغو گردید / تصویب قانون تاسیس «دهیاری» در روستاهای کشور. / ضوابط احداث ساختمانهای ۶ طبقه و بیشتر در تهران.

**۱۳۷۸ هـ. ش.**

اجرای طرح فا ضلاب تهران / برگزاری همایش زمین و توسعه شهری و نام گذاری این سال به سال شهر سازی. / ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها / الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستایی مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری.

- آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی ، ناحیه ای، منطقه ای و ملی.

**۱۳۷۹ هـ. ش.**

برگزار دومین سمینار معماری مسجد.

**۱۳۸۰ هـ. ش.**

قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب مجلس شورای اسلامی.

**۱۳۸۱ هـ. ش.**

تصویب طرح مجموعه شهری تهرتن و شهرهای اطراف آن از سوی شورای عالی شهر سازی و معماری.

۱۳۸۲ هـ. ش.

- طرح مجموعه شهری تهران – مصوب هیئت تهران.
- آیین نامه شورای برنامه ریزی و توسعه استان و کار گروه های تخصصی مصوب هیئت وزیران.

۱۳۸۴ هـ. ش.

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، مصوب مجلس شورای اسلامی.