

قانون ایجاد شهرهای جدید

ماده ۱۴- شهر جدید به نقاط جمعیتی اطلاق می گردد که در چارچوب طرح مصوب شورای عالی شهرداری و معماری ایران که از این پس به اختصار شورای عالی نامیده می شود در خارج از محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها (هرکدام که بزرگتر باشد) برای اسکان حداقل سه هزار نفر به اضافه ساختمانها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش بینی می شود.

تبصره- موضوع ماده (۱) صرفاً برای احداث شهرهای جدید بوده و نافی قوانین و مقررات مربوط به تفسیمات کشوری نمی‌باشد.

ماده ۲۸ - مکان های شهرهای جدید با رعایت سیاست‌های دولت و در قالب طرح کالبدی ملی و منسجم‌سازی و ناحیه‌ای برپای اساس پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای عالی تعیین می‌شود، **بنبراه** پس از تصویب مکان احداث شهر جدید، وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند حسب مورد برابر قوانین و مقررات جاری نسبت به تملک اراضی و اوراق مرتب اقدام نماید و متقاضی غیردولتی نیز می‌تواند نسبت به خریداری اراضی و اوراق مورد نیاز طبق مقررات جاری اقدام نماید.

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

تبصره- کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط در خصوص ارائه اطلاعات به متقاضی و مرتبطین با طرح جامع شهرهای جدید مکلف به همکاری هستند.

فازه ۴ - طرح‌های تفصیلی شهر جدید و تغییرات بعدی آن، همچنین نقشه‌های تفکیکی زمین‌های جدید با پیشنهاده شرکت عمران شهرهای جدید که از این شهر شرکت نامیده می‌شود با متقاضی به تصویب کمیسیون شرکت (۵) قانون تأسیس شورای‌های شهرساز و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۵ می‌رسد. در ترکیب کمیسیون مذکور با استقرار شهرداری، مدیرعامل شهر جدید عمران شهر جدید که براساس قوانین و مقررات مربوط برای احداث شهر جدید تشکیل شده است و از این شهر

ج- قوانین و آیین‌نامه‌های معماری و شهرسازی ملاک عمل

شرکت وابسته نامیده می‌شود، بجای شهردار حضور خواهد داشت و در صورتی که هنوز شورای شهر تشکیل نشده باشد رئیس شورای شهر مرکز شهرستان مربوط در کمیسیون شرکت خواهد نمود.

ماده ۴ - کلیه وزارت، خاتمه، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، مؤسسات و شرکتهای دولتی و سایر شرکتهای و مؤسساتی که شمول قانون بر آن‌ها مستلزم ذکر نام است مکلفند ضمن همکاری در ایجاد شهر جدید به گوناگونی برنامه‌ریزی و اقدام به تأمین اعتبار کنند که متناسب با پیشرفت عملیات احداث و اسکان شهر جدید، خدمات مورد نیاز براساس تعرفه‌های شهرهای مشابه به شهر جدید نیز ارائه گردد.

تیمبره - شرکت‌های وابسته یا متقاضی ایجاد شهر جدید مکتلفند اراضی ملی خود با کاربری آموزشی (۱۸) قانون تشکیل شورای آموزش و پرورش در استان‌ها، شهرستان‌ها و مناطق کشور و مطابقت آن با مصوبات ۱۳۲۴/۱۳۲۵ و سایر کارهای آموزشی خدماتی (۱۹) استانی اراضی با کاربری تجاری (۲۰) بطور رایگان به صورت در اختیار مسئولان دولتی خدما،مهندسان، شهرداری و شرکت‌های آب و فاضلاب قرار دهند. تغییر کاربری یا واگذاری اراضی باید شده به غیرمصرف است. سرمایه گذاری از منابع داخلی شرکت برای ایجاد فضاهای آموزشی، خدماتی، فرهنگی و مذهبی بحساب مالیات های قطعی شده در صورت منظور اشد.

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 ۷- شرکت مجاز است نسبت به جابجایی اعتبار و درآمد بین شرکت‌های وابسته دولتی در جهت کمک به شرکت‌های وابسته دولتی زیانده و تأمین هزینه‌های خود با تصویب مجمع عمومی شرکت اقدام نماید.

ماده ۸- شرکت با شرکت‌های وابسته تا قبل از استقرار شهرداری مجاز هستند برای مالکان اراضی و مزارع بر یکپارچه‌تر مربع مساحت که در محدوده شهر جدید قرار می‌گیرند پراکنش کاربری و ضوابط طرح منابع و تقسیم‌بندی، ارزش زمین، تکنیک، افراز و عمران تا نمایند مشروط بر اینکه مالک سهم خدماتی خود را بابت تأمین فضاهای لازم برای معابر، مدارس، تأسیسات و تجهیزات شهری به میزان سرانه‌های مقرر در ضوابط مصوب شورای عالی به‌طور رایگان، به شرکت مربوطه واگذار نماید.

ماده ۹- شرکت با شرکت‌های وابسته و سازندگان شهرهای جدید می‌تواند اراضی مورد خریداری و منملک خود را تفکیک، آماده‌سازی و مطابق کاربری های طرح‌های جامع و تفصیلی به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار نمایند. شرایط متقاضیان نحوه تعیین بها، شرایط واگذاری، نحوه انتقال قطعی و نحوه نگهداری شهر جدید تا استقرار شهراری به موجب آیین نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود.

ماده ۱۰- اجرای صحیح طرح شهر جدید با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا، گواهی پایان کار و عدم خلاف، حفظ و حراست اراضی نگهداری شهر و وصول عوارض مقرر (برابر قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین) در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهر جدید تا قبل از استقرار شهرداری به‌عهده شرکت‌های وابسته و یا سازندگان شهرهای جدید خواهد بود.

ماده ۱۱- رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرسازی و شهر جدید در محدوده قانونی و حریم استحفاظی و سایر قوانین مربوط به شهرداری‌های شهرهای جدید تا قبل از استقرار شهرداری با اعلام شرکت وابسته یا سازنده شهر جدید به‌عهده کمیسیون موضوع تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده (۹۹) قانون شهرداری‌هاست که با توجه به ضوابط طرح جامع شهر جدید رسیدگی و صدورصد عواید حاصل به حساب سازنده شهر جدید و یا از طریق خزانة به حساب شرکت وابسته واریز می‌شود تا در جهت توسعه خدمات عمومی شهر جدید به مصرف برسد.

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. پس از ایجاد شهرداری، شرکت وابسته یا سازنده شهر جدید موظف است فضاهای عمومی (فضاهای سبز، پارک‌ها، معابر، میادین، گذرگاه‌ها، گورستان و غسلخانه) پیش‌بینی شده در طرح و تأسیسات زیربنایی را پس از تکمیل و آماده شدن نقشه‌ها و اسناد و مدارک مربوط به مجوزها و گواهی‌های صادر شده و نقشه‌های مرحله‌بندی ساخت، بصورت بلاموش به شهرداری تحویل دهد. از این تاریخ شهر جدید در زمره سایر شهرهای کشور محسوب می‌شود.

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

ماده ۱۳- احداث شهر جدید توسط بخش غیردولتی، پس از تصویب شورای‌عالی مستلزم اخذ پروانه احداث از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد و نظارت لازم بر چگونگی احداث حسب مورد از طریق وزارت مزبور صورت می‌گیرد. تعیین تعرفه حق نظارت مربوط بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب هیأت وزیران اجرا می‌شود.

ماده ۱۴- کلیه شهرهای جدید که براساس مجوزهای قانونی تا زمان لازم‌الاجرا شدن این قانون ایجاد شده‌اند مشمول مفاد این قانون هستند.

ماده ۱۵- آیین‌نامه اجرایی این قانون مشتمل بر چگونگی حمایت از ایجاد شهر جدید، ارائه تخفیف‌های لازم و سایر موارد با توجه به منافع منظور شده در بودجه سالانه بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

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.

رئیس مجلس شورای اسلامی- مهدی کروبی

آیین‌نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۸۲/۵/۱۵ بنا به پیشنهاد شماره ۱۸۲۹/۱۰۰۰۲ مورخ ۸۱/۴/۱۸ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد به ماده (۱۵) قانون ایجاد شهرهای جدید - مصوب ۱۳۸۰ - آیین‌نامه اجرایی یاد شده را به شرح زیر تصویب نمود:

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

بخش اول - تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات بکار رفته در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به‌کار 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 و زیر مجموعه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی).
- ۵- **متقاضی غیردولتی:** متقاضی غیردولتی مجوز ایجاد شهر جدید.
- ۶- **مجری، شهرساز یا سازنده شهر جدید:** سازنده بخش دولتی یا متقاضی غیردولتی مجاز.
- ۷- **آماده‌سازی اراضی:** تعیین بر و کد، تسطیح و اسفالت 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 طرح جامع شهر جدید مشخص و به تصویب شورای‌عالی برسد.

۹- حوزه استحقاقی شهر جدید: آن بخش از اراضی پیرامون و متصل به محدوده شهر جدید که نظارت و کنترل هرگونه فعالیت عمرانی و ساخت و ساز در آن برای حفظ شهر، توسعه بلندمدت و برنامه‌ریزی شده آن ضرورت دارد. حوزه یاد شده منطبق بر حریم استحقاقی شهرهای جدید بوده و می‌باید در آن، محدوده روستاهای موجود براساس طرح‌های توسعه و عمرانی روستایی مورد توجه قرار گیرد.

بخش دوم- کلیات، شرایط، ضوابط و مقررات مشترک برای بخش دولتی و متقاضی غیردولتی 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 شورای عالی می‌رسد.

ماده ۳- در مواردی که ضرورت ایجاد شهر جدید در طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای به تصویب نرسیده باشد، مطالعات مکان یابی در قالب مطالعات طرح ناحیه‌ای و یا طرح‌های ویژه، موضوع تصویب نامه شماره ۵۵۸۲۷/ت ۱۴۱۴ هـ. مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۲۰ هیأت وزیران به انجام می‌رسد.

نتیجه این مطالعات باید متنضم بافتن مناسب‌ترین مکان با لحاظ سقف جمعیتی مورد نظر و سطح لازم برای ایجاد شهر جدید و حوزه آن بعنوان پختن 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 استحقاقی 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 بالادست به تصویب رسیده باشد، مطالعات مکان‌یابی به شرح ماده فوق بصورت موردی در سطح ناحیه و یا توجه به طرح ناحیه‌ای مصوب تهیه و توسط دبیرخانه شورای عالی جهت بررسی و تصویب به شورای عالی پیشنهاد می‌شود.

ماده ۵- در مواردی که بنا به وضعیت خاص، اراضی مکان یابی شده برای ایجاد شهر جدید در محدوده بیش از یک بخش یا واحدهای تقسیماتی بزرگتر قرار گرفته باشد، شورای عالی یا کسب نظر از وزارت کشور در هنگام تصویب طرح مکان‌یابی، تعیین می‌نماید که شهر جدید جزء محدوده کدام بخش یا شهرستان محسوب شود و متعاقب آن، وزارت کشور نیز به منظور اصلاح حدود بخش 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 بعد از سازنده شهر جدید می‌باشد.

ماده ۷- از تاریخ تصویب طرح جامع، شهر جدید در زمره شهرهای موضوع ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - قرار گرفته و هرگونه ساخت و ساز در آن موقوف به رعایت ماده (۳۰) قانون یادشده می‌باشد.

ماده ۸- بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی و نقشه‌های تفکیکی اراضی و تغییرات بعدی آنها در صورتی که با طرح جامع مغایرت اساسی نداشته باشد بعد از کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران- مصوب ۱۳۵۱- است که در ترکیب کمیسیون مزبور تا استقرار شهرداری، مدیرعامل شرکت وابسته و برای بررسی پیشنهاد متقاضی غیردولتی، مدیر عامل شرکت مادر یا نماینده وی به جای شهردار حضور خواهد داشت و در صورتی که هنوز شورای شهر تشکیل نشده باشد رئیس شورای شهر مرکز شهرستان مربوط، در کمیسیون شرکت خواهد نمود. حضور متقاضی غیردولتی در کمیسیون بدون حق رأی بلامانع است.

ماده ۹- سازندگان شهر جدید مکلفند اراضی ملکی خود با کاربری آموزشی را وفق ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراها، آموزش و پرورش در استان‌ها، شهرستان‌ها و مناطق کشور - مصوب ۱۳۷۲ - و اصلاحات بعدی آن و سایر کاربری‌های خدماتی از قبیل فضاهای سبز، فضاهای فرهنگی، پارک‌ها، معابر، میادین، گذرگاه‌ها، محل بازی کودکان، گورستان، محل‌های ورزشی، مذهبی، درمانی، ایستگاه آتش نشانی، ایستگاه جمع‌آوری زباله و محل دفن آنها، محل احداث تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب مکان نیروی انتظامی (غیر از اراضی با کاربری تجاری) را پس از ارائه طرح زمان‌بندی شده و تأمین اعتبار لازم برای ساخت ساختمان‌ها و تأسیسات ذی‌ربط و تخصیص آن و متناسب با پیشرفت کار بطور رایگان حسب مورد در اختیار دستگاه‌های دولتی خدمات‌دهنده، شهرداری و شرکت‌های آب و فاضلاب قرار دهند تا نسبت به احداث بناهای مورد نیاز اقدام کنند. تغییر کاربری یا واگذاری اراضی یاد شده به غیر، ممنوع است.

ماده ۱۰- کلیه وزارتخانه‌ها، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، مؤسسات و شرکت‌های دولتی و سایر شرکت‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آن‌ها مستلزم ذکر نام است، مکلفند پس از تصویب طرح جامع شهر جدید و حوزه استحقاقی آن به منظور ایجاد شهر جدید به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اقدام به تأمین اعتبار کنند که متناسب با پیشرفت عملیات احداث و اسکان در شهر جدید، خدمات مورد نیاز را همانند خدماتی که به سایر شهرهای مشابهی که در همان محدوده جغرافیایی قرار دارند ارائه نمایند.

ماده ۱۱- سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور مکلف است در اجرای ماده (۵) قانون و ماده (۱۰) این آیین‌نامه و با توجه به برنامه مرحله بندی و زمان بندی شده اجرای شهر جدید و متناسب با پیشرفت کار، اعتبارات مورد نیاز دستگاه‌های خدمات‌دهنده را در بودجه سالانه آن‌ها منظور و تأمین نماید.

ماده ۱۲- اجرای صحیح طرح شهر جدید، با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا، گواهی پایان کار و عدم خلاف حفظ و حراست اراضی و نگهداری شهر، وصول عوارض مقرر برابر قانون

وصول برخی از درآمد‌های دولت و مصرف آن در موارد معین - مصوب ۱۳۶۹ - در محدوده شهر جدید و حوزه استحفاظی آن، تا قبل از استقرار و شروع کار شهرداری حسب مورد به‌عده سازندگان شهر جدید است. سازنده مجاز است وجوه دریافتی را طبق مقررات مربوط، صرف احداث و ارائه خدمات در شهر جدید نماید.

ماده ۱۳- سازنده شهر جدید به منظور حفظ و حراست اراضی و جلوگیری از تعرضات و تجاوزات به اراضی و مستحدثات شهر جدید و تخلقات ساختمانی و شهرسازی در محدوده شهر و حوزه استحفاظی آن، موظف است با درخواست از نیروی انتظامی از تعرضات و تجاوزات با ادامه تخلقات جلوگیری و پس از تشکیل پرونده در ارتباط با تخلقات ساختمانی و شهرسازی، مراتب را به کمیسیون موضوع تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده (۹۹) قانون شهرداری‌ها - مصوب ۱۳۷۲ - اعلام کنند. کمیسیون مزبور با توجه به ضوابط طرح جامع و تفصیلی شهر جدید و نظرات کارشناسی سازنده شهر جدید به موضوع رسیدگی و وفق قانون مربوط، نسبت به صدور رأی قلع بنا یا جریمه معادل پانجاه تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی احداث شده اقدام می‌نماید. در صورت جرمه، عواید حاصل شده حسب مورد به حساب سازنده و یا از طریق خزانة به حساب شرکت وابسته واریز می‌شود تا در جهت خدمات عمومی شهر جدید به مصرف برسد. پیر حال تا زمان رسیدگی به تخلقات ساختمانی و شهرسازی در کمیسیون یاد شده و صدور رأی، سازنده شهر جدید موظف است از ادامه تخلقات جلوگیری نماید و نیروی انتظامی و سایر مراجع ذیصلاح نیز مکلف به همکاری با سازنده شهر جدید می‌باشند.

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 براساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کاربری زمین اجازه تفکیک، افراز و عمران اعم از آماده‌سازی و ساخت و سازها صادر نماید. صدور مجوزهای یاد شده برای مالکان اراضی مزاد بر یکپارز مترمربع مشروط بر اینکه مالک یا مالکان سهم اراضی خدماتی خود را بابت تأمین فضاهای لازم برای معابر، خدمات تأسیسات و تجهیزات شهری به میزان سرانه‌های طرح جامع مصوب شورای‌عالی به رایگان به شرکت وابسته و از طریق توافقی به متقاضی غیردولتی واگذار نمایند، امکان‌پذیر خواهد بود.

تبصره ۱- چنانچه میزان سهم اراضی خدماتی تعلق یافته، قابل تفکیک و یا بهره‌برداری مناسب نباشد، متقاضی می‌تواند سهم خود را بصورت معوض، یا خدمات مورد توافقی و یا معادل قیمت کارشناسی روز، پرداخت یا دریافت 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.

تبصره ۳- انجام هرگونه معامله و نقل و انتقال توسط مالکانی که اراضی آنها در محدوده شهر جدید و حوزه استحفاظی آن واقع شده، در صورت رعایت ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کاربری زمین و سایر مقررات مربوط، پس از استعلام از سازنده شهر جدید بلامانع است.

تبصره ۴- سازمان اوقاف و امور خیریه نیز موظف است در قراردادهای واگذاری اراضی وقفی در محدوده شهر جدید و حوزه آن، الزام به رعایت طرح تفصیلی و نوع کاربری زمین را قید و خود نیز ملحوظ نظر قرار دهد.

ماده ۱۵- بنیاد مسکن 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.

ماده ۱۶- سازنده شهر جدید موظف است برنامه زمان بندی و مراحل اجرایی طرح را از جنبه‌های تأمین مالی، اجرایی و کالبدی، تهیه و پس از تصویب آن توسط وزارت مسکن و شهرسازی، طبق برنامه یاد شده اقدام نماید.

ماده ۱۷- سازنده شهر جدید موظف است اراضی مورد خریداری و تملک خود را با توجه به برنامه مرحله بندی، تفکیک و آماده‌سازی نموده و مطابق کاربری‌های طرح‌های جامع و تفصیلی به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار نماید. تنظیم سند قطعی به نام خریدار، موکول به ارائه گواهی پایان کار می‌باشد. متقاضی غیردولتی، در واگذاری اراضی شهر جدید علاوه بر شرایط فوق باید ضوابط مندرج در ماده (۳۰) این آیین‌نامه را نیز رعایت نماید.

تبصره- تعیین شرایط متقاضیان، نحوه تعیین بهاء، شرایط واگذاری و اعمال تخفیف در مورد شرکت‌های سازنده دولتی به‌عده مجمع عمومی شرکت‌های وابسته و در مورد شرکت‌های سازنده غیردولتی با خود سازنده خواهد بود.

ماده ۱۸- سازنده شهر جدید می‌تواند هزینه‌های مشترک نگهداری شهر جدید تا قبل از استقرار شهرداری را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی، در قالب قرارداد واگذاری یا در سند انتقال پیش‌بینی نماید.

ماده ۱۹- لوریق قرارداد واگذاری زمین در شهرهای جدید، در مراحل مرتبط با اصدای تسهیلات بانکی و تسهیلاتی که سازمان تأمین اجتماعی، به مشمولان قانون تأمین اجتماعی می‌دهد و یا سایر سازمان‌ها یا مؤسسات اعتباری به مشتریان خود اعطا می‌کنند، در حکم سند رسمی بوده و شرکت وابسته مجاز است اسناد تنظیمی را منحصر از جهت تجویز رهن امضا نماید و در هر حال در صورت عدم انجام تعهدات از ناحیه وام گیرنده، سازنده شهر جدید یا جانشینی بانک یا سازمان یا مؤسسه اعتباری وام‌دهنده یا هر شخص دیگری که از ناحیه آنها معرفی شود بجای متقاضی یا خریدار موافقت خواهد نمود.

ماده ۲۰- پس از اسکان حداقل ده هزار نفر جمعیت در شهر جدید، شرکت مادر براساس گزارش شرکت وابسته یا متقاضی غیردولتی مراتب را به وزارت مسکن و شهرسازی اطلاع می‌دهد و وزارت یاد شده پس از حصول اطمینان از اسکان جمعیت مذکور، مراتب را به وزارت کشور اعلام می‌کند. وزارت کشور موظف است حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ اعلام وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به تشکیل شورای شهر و ایجاد شهرداری، حتی اگر طرح شهر جدید به پایان نرسیده باشد، اقدام کند.

ماده ۲۱- پس از ایجاد و استقرار شهرداری، سازنده شهر جدید موظف است حداکثر ظرف یک ماه طی صورتجلسه تحویل و تحول، فضاهای عمومی (فضای سبز، پارک‌ها، معابر، میادین، گذرگاه‌ها، گورستان و غسل‌خانه) پیش‌بینی شده در طرح و تأسیسات زیربنایی مربوط را پس از تکمیل و آماده شدن نقشه‌ها و اسناد و مدارک مربوط به پروانه‌ها، پایان کارها و گواهی عدم خلاف صادر شده و شهرداری تحویل دهد. شهرداری نیز مکلف است پروانه‌ها، پایان کارها و گواهی عدم خلاف صادر شده را مورد قبول و رعایت قرار دهد.

ماده ۲۲- از تاریخ تنظیم صورتجلسه تحویل و تحول، شهر جدید در زمره سایر شهرهای کشور محسوب می‌شود و شهرداری وفق مقررات مربوط، موظف به ارائه کلیه خدمات و همچنین جلوگیری از تخلفات ساختمانی و شهرسازی طبق ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها و تبصره‌های آن و سایر قوانین مربوط می‌باشد.

تبصره- پیگیری شکایات مربوط به تخلفات ساختمانی و شهرسازی که قبل از استقرار شهرداری به مراجع ذی‌ربط اقامه شده تا صدور رأی نهایی گماکان به عهده سازنده شهر جدید است و جرایم وصولی نیز بحساب سازنده شهر جدید واریز خواهد شد.

فصل دوم - ضوابط و مقررات مربوط به شرکت مادر و شرکت‌های تابعه

ماده ۲۳- کلیه شرکت‌های وابسته، اختیارات جاری و عمرانی مورد نیاز شهر جدید را برای احداث و اجرای طرح‌های مربوط، از طریق منابع پیش‌بینی شده در بودجه مصوب هر سال شرکت تأمین می‌نماید.

ماده ۲۴- سرمایه‌گذاری‌هایی که از منابع داخلی شرکت‌های وابسته برای ایجاد فضاهای آموزشی، خدماتی، فرهنگی، هنری و مذهبی صورت گرفته یا می‌گیرد، به‌عنوان پیش پرداخت مالیاتی به حساب مالیات‌های قطعی‌شده شرکت‌های وابسته منظور می‌شود.

تبصره- کلیه هزینه‌هایی که توسط شرکت وابسته جهت ایجاد فضاهای مذکور در این ماده و با به‌منظور ارائه خدمات عمومی و آماده‌سازی اعم از احداث، نگهداری، تعمیرات و بهره‌برداری صورت

گرفته یا می‌گیرد جزء اختیارات طرح‌های عمرانی منظور و تفرقه بیمه آن براساس تعرفه طرح‌های عمرانی محاسبه می‌شود.

ماده ۲۵- به منظور امکان اجرای ماده (۷) قانون، اختیارات و درآمدهای شرکت‌های وابسته در یک حساب که توسط شرکت مادر نزد خزانه معین می‌شود، تمرکز می‌یابد و شرکت مادر موظف است شرکت‌های وابسته زیاده را تعیین و در قالب بودجه مصوب آنها نسبت به جابجایی اعتبار و درآمد بین شرکت‌های وابسته و تأمین هزینه‌های خود اقدام نماید. این جابه‌جایی اختیارات درآمد محسوب نمی‌گردد.

فصل سوم - ضوابط و مقررات خاص متقاضی غیردولتی

ماده ۲۶- متقاضی غیردولتی 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 بلا مانع بودن استفاده از اراضی مورد نظر.

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

۴- تعهدنامه مبنی بر منظور داشتن زمین مورد نیاز براساس سرانه‌های طرح جامع مصوب برای معابر عمومی، فضاهای سبز، میادین، تأسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات غیرقابل تملک خصوصی و واگذاری رایگان اراضی ملکی خود با کاربری‌های مذکور در ماده (۹) این آیین‌نامه و رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در قانون و این آیین‌نامه مصوبه‌های شورای‌عالی و ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی.

ماده ۲۷- وزارت مسکن و شهرسازی پس از اخذ مدارک و تشکیل پرونده، موضوع تقاضا و توانمندی‌های متقاضی، نوع و موقعیت اراضی و مکان ارائه شده را بررسی و در صورت تأیید و صدور موافقت اصولی به متقاضی غیردولتی اعلام می‌نماید تا نسبت به تهیه طرح مکان‌یابی در قالب طرح ناحیه‌ای اقدام و برای تصویب به شورای‌عالی ارائه نماید.

تبصره- چنانچه در طرح‌های ناحیه‌ای مصوب مکان شهر جدید مشخص نشده باشد، ضروری است متقاضی غیردولتی قبل از مکان‌یابی دقیق شهر جدید در سطح ناحیه، اقدام به اخذ موافقت مقدماتی بنماید. بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهاد احداث شهر جدید و مکان تقریبی آن با توجه به طرح‌های کالبدی ملی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای و مسائل امنیتی، سیاسی، اجتماعی و سایر مقتضیات و

نیازهای هر منطقه در مرکز هر استان به‌عهده شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان می‌باشد. تصویب نهایی مکان شهر جدید بر عهده شورای‌عالی خواهد بود.

ماده ۲۸- 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.

ماده ۲۹- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است رأساً و یا از طریق سازمان مسکن و شهرسازی استان بر کلیه اقدامات و ساخت و سازهای متقاضی غیردولتی و اجرای دقیق طرح جامع و تفصیلی نظارت نماید و در صورت مشاهده تخلف از طرح‌های مذکور و یا عدم رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی، موارد تخلف را بطور کتبی به متقاضی غیردولتی و مهندس مشاور طرح ابلاغ کند. همچنین وزارت یادشده مجاز است در صورت عدم همکاری متقاضی غیردولتی و عدم توجه به تذکرات کتبی پس از دو اخطار کتبی (۴۵) روزه نسبت به لغو پروانه احداث شهر جدید اقدام نماید.

تبصره- ترفه حق نظارت به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۳۰- هر نوع واگذاری اراضی در شهرهای جدید توسط سازنده غیردولتی قبل از تفکیک، آماده‌سازی و اتمام عملیات زیربنایی هر مرحله و سپردن تعهد مناسب به وزارت مسکن و شهرسازی منبئ بر انجام خدمات عمومی مورد نیاز ساکنین آن فاز و ادامه عملیات زیربنایی فازهای بعدی، ممنوع است.

ماده ۳۱- در مواقعی که برای ایجاد یک شهر جدید هم شرکت مادر و هم بخش غیردولتی متقاضی باشند، اولویت با متقاضی غیردولتی است.

ماده ۳۲- متقاضی غیردولتی ایجاد شهر جدید از کلیه مزایا و تسهیلاتی که وزارت مسکن و شهرسازی برای اسبوه سازان مسکن منظور نموده یا می‌نماید، بهره‌مند می‌باشد.

ماده ۳۳- کلیه مفاد این آیین‌نامه مشمول شهرهای جدیدی که تاکنون مصوب ایجاد و احداث شده‌اند نیز می‌باشد.

معاین اول رئیس جمهور- محمدرضا عارف

طرح‌ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور و شهرهای اطراف آنها

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۴/۷/۲۶ بنا به پیشنهاد شماره ۱۰۰/۲۹۹۴ مورخ ۱۳۷۲/۲/۱۴ وزارت مسکن و شهرسازی- و به استناد اصل ۱۲۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و به منظور امکان و

ایجاد برنامه‌ریزی واحد برای شهر تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور، چهارچوب طرح‌ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور و شهرهای اطراف آنها را به شرح زیر تصویب نمود:

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، اسفهان، تبریز و شیراز) به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می‌شود.

تبصره ۱- تعریف مجموعه شهری و شاخص‌های آن در شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین خواهد شد.

تبصره ۲- سایر مجموعه‌های شهری بزرگ پس از تعیین ضوابط مترشح در تبصره (۱) این ماده توسط شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران با تصویب وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور به‌عنوان مجموعه شهری شناخته شده و مشمول مقررات این مصوبه می‌شوند.

ماده ۲- 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.

ماده ۳- در اجرای مفاد این مصوبه، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف به انجام وظایف زیر می‌باشد:

الف - ظرف مدت ۶ ماه نقشه محدوده استحقاقی کلیه شهرهای «مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن» را همراه با ضوابط و مقررات اجرایی داخل آنها تهیه نموده و به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران برساند.

ب - ظرف مدت دو سال طرح «مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن» و ظرف مدت سه سال طرح مجموعه شهری سایر شهرهای بزرگ و پس از آن سایر مجموعه‌های شهری موضوع این مصوبه را همراه با طرح‌های جامع شهرهای داخل این مجموعه‌ها به استثنای نقاطی که دارای طرح جامع مصوب هستند تهیه و به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران برساند. وزارت مسکن و شهرسازی هر ۵ سال یک بار نسبت به تهیه طرح تجدید نظر مجموعه‌های شهری یادشده اقدام خواهد کرد.

ج - کمیته‌ای را با شرکت نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان برنامه و بودجه تشکیل دهد و روش تأمین منابع مالی لازم، جهت اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب داخل

محدوده این آیین‌نامه را پیش‌بینی و به تصویب مراجع ذی‌ربط برساند.

د - در طرح‌ریزی مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ در تعیین کاربری اراضی مطابق قوانین محل استقرار خدمات، به نحوی تعیین شود که حتی‌الامکان محل خدمات مورد نیاز این مجموعه‌ها به صورت غیرمستمرکز در شهرهای اطراف داخل این مجموعه‌ها تعیین و توزیع گردد.

هـ - ایجاد پایگاه اطلاعاتی مناطق شهری کشور.

در اجرای این وظیفه و به استناد ماده ۸ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران کلیه شهرداری‌ها سازمان‌های دولتی و وابسته به دولت و دستگاه‌های اجرایی موظفند اطلاعات مورد نیاز را در اختیار وزارتخانه مذکور قرار دهند.

تبصره- جهت اجرای وظایف مندرج در این ماده در سال جاری از محل اعتبارات دولت، بودجه لازم در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد. اعتبار لازم جهت تهیه و تکمیل طرح‌ها در بودجه سنوات بعدی این وزارت خانه پیش‌بینی خواهد شد.

ماده ۴- در اجرای مفاد این مصوبه وزارت کشور مکلف است در «مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن» نسبت به شناخت شهر و استقرار شهرداری در کلیه نقاط جمعیتی واجد شرایط مندرج در قانون تقسیمات کشوری اقدام نماید.

تبصره: جهت انجام وظایف مندرج در این ماده اعتبار لازم در اختیار وزارت کشور قرار می‌گیرد.

ماده ۵- وزارت کشور مکلف است در اجرای ماده ۶۲ قانون شهرداری‌ها و به منظور هماهنگ نمودن برنامه‌های پنجساله عملیات نوسازی شهرداری‌های مشمول این مصوبه، به‌ویژه آن دسته از فعالیت‌هایی که جنبه فرانشیری دارد اقدامات لازم را معمول دارد.

ماده ۶- کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط و شهرداری‌ها موظفند از هر گونه تغییر کاربری اراضی بدون طی مراحل قانونی آن خودداری نموده و از هر گونه ساخت‌وساز غیرقانونی منعکست کرده و در صورت احداث در حدود مقررات، اقدام لازم را در خصوص تخریب مبذول دارند.

تبصره- تأسیسات زیربنایی نفت، گاز، پست و مخابرات، آب و برق از مفاد این ماده مستثنی می‌باشند.

ماده ۷- دستگاه‌های اجرایی موظفند در انتخاب مکان اجرای طرح‌های عمرانی ملی و استانی در مجموعه‌های شهری موضوع این مصوبه، براساس سطح‌بندی خدمات و توصیه‌های طرح‌های مصوب مجموعه شهری اقدام نمایند.

تبصره ۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کلیه اطلاعات و توصیه‌های طرح را به موقع در اختیار دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط و سازمان برنامه و بودجه قرار دهد.

تبصره ۲- سازمان برنامه و بودجه موظف است هنگام مبادله موافقت‌نامه با دستگاه‌های اجرایی انتخاب مکان طرح‌ها را با طرح‌های مصوب مجموعه شهری مطابقت دهد.

ماده - در اجرای سیاست‌های تمرکززدایی از مجموعه شهری تهران، مفاد مصوبات شماره‌های ۱۴۳۴۵/ت ۶۷ هـ، مورخ ۱۳۷۰/۲/۱۸ و ۴۴۹۴۲/ت ۳۰۷ هـ، و ۴۴۹۴۷/ت ۲۰۵ هـ، مورخ ۱۳۷۰/۷/۱۶ هیأت وزیران مجدداً مورد تأیید و تنفیذ قرار گرفته، «محدوده شهر تهران» در مصوبات یاد شده به «محدوده مجموعه شهری تهران» اصلاح می‌گردد.

ماده ۹- به‌منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت تمرکززدایی از مجموعه شهری تهران دستگاه‌های ذیل موظف به انجام اقدامات زیر در مراکز استان‌های کشور بوده و مکلفند هر ۴ ماه یک بار نتیجه اقدامات خود را به هیأت وزیران گزارش دهند:

الف - وزارت بازرگانی: برقراری تسهیلات لازم برای انجام امور مربوط به صادرات و واردات توسط شرکت‌ها.

ب - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران: برقراری تسهیلات لازم برای انجام عملیات ارزی مرتبط با فعالیت‌های تجارت خارجی.

ج - گمرک ایران: برقراری تسهیلات لازم برای انجام تشریفات مربوط به ترخیص کالا.

ماده ۱۰- وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور هر یک در محدوده وظایف محول شده عهده‌دار نظارت بر حسن اجرای این مصوبه هستند.

معان اول رئیس‌جمهور- حسن حبیبی

شماره و تاریخ ابلاغ: ۵۵۸۴۷/ت ۲۱۴۱۴ هـ - ۱۳۷۸/۱۰/۲۰

آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور

(اصلاح‌شده براساس مصوبه مورخ ۸۴/۲/۱۹ شورای‌عالی)

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ بنا به پیشنهاد مشترک شماره ۴۹۵۸/۱۰۰۲ مورخ ۱۳۷۸/۹/۱۴ وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و تأیید شورای‌عالی 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 به‌منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمات‌رسانی به مردم و پیشنهاد چهارچوب مقررات ساخت‌وساز 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 ۷۹۷۱-۷۰ ات ۴۰۷ هـ. مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیأت وزیران، به منظور تدوین سیاست‌ها و ارائه راهبردها 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 همکن 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 ۹۸۶۰/۱۵۳۱۱ هـ. مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت وزیران و براساس مصوبه مورخ ۸۸/۱۳/۱ شورای عالی شهرسازی و معماری برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می‌شود.

۵. **طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی:** طرحی است که به‌منظور 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 عملکردهای مختلف به منظور

حل مشکلات جاد و فوری شهر و ارائه راه‌حل‌های کوتاه‌مدت 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 به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - تعریف شده است و از جمله شامل طرح‌های زیر می‌باشد:

۸-۱- **طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها:** طرح‌هایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اقم از قدیم، جدید و یا مسأله‌دار به‌عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند.

۸-۲- **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. **طرح‌های 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 با 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 تأثیراتی 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) تصویب‌نامه شماره ۲۳۲۴-ت ۷۷۶ هـ. مورخ ۱۳۷۱/۹/۲۵ 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 و 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. **طراحی فضای شهری:** طراحی فضای شهری عبارت است از طراحی که برای سالمندگی به عرصه‌های عمومی‌شهر، شامل محورها «خیابان‌ها» خیابان‌ها با مقیاس‌های محله‌ای کلان محله‌ای (ناحیه شهری) و شهری و با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفریحی، تفریحی، تجاری، عبوری و...، «مبادین» میادین با مقیاس‌های محله‌ای، کلان محله‌ای (ناحیه شهری)، شهری، ملی و بین‌المللی، با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفریحی، تفریحی، تجاری، تشریفاتی، حکومتی و... پهنه‌ها و بافت‌های اصلی، ارزشمند و خاطره انگیز شهری و به منظور احیاء و ارتقاء کیفی محیط و تدویم معماری ارزشمند فرهنگی - تاریخی و بروز تعاملات اجتماعی و تنظیم جریان حیات مدنی مبتنی بر اصالت‌ها و ارزش‌های فرهنگی - طبیعی و تاریخی تهیه می‌شود.

۱۴. **طرح سایر شهرک‌ها:** طرح‌هایی که برای ایجاد شهرک غیرمسکونی یا 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 لازم‌الاجرایه 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. «شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران» که از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار «شورای‌عالی» خوانده خواهد شد، شورایی است به ریاست وزیر مسکن و شهرسازی و عضویت وزرای کشور، فرهنگ و ارشاد اسلامی، صنایع، نیرو، جهاد کشاورزی، راه و ترابری، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، معاون برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، 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 به‌عنوان 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 شورای‌عالی (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲- در هنگام بررسی طرح‌های توسعه شهری، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و تغییرات آنها در شورای‌عالی، از استانداران یا معاونان عمرانی ایشان و رؤسا و مدیران شهرسازی و معماری سازمان‌های

مسکن و شهرسازی استان‌های مربوط جهت شرکت در جلسه (بدون حق رأی) و یا ارسال نظرات، دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۳- در بررسی طرح‌های جامع شهری از شهردار مربوطه نیز برای شرکت در جلسه شورای‌عالی در معیت استاندار یا معاون عمرانی وی و همچنین از نماینده شورای شهر مربوطه حسب درخواست یا ضرورت (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد تا شخصاً در جلسه شرکت نمایند. در صورت عدم امکان شرکت شهردار، معرفی نماینده مجاز خواهد بود.

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

تبصره ۱- شرح وظایف تفصیلی، تشکیلات و تعداد پست‌های سازمانی دبیرخانه‌های شورای‌عالی و شوراها شهرسازی و معماری استان‌ها بنا به پیشنهاد دبیر شورای‌عالی و تصویب شورای‌عالی به تأیید سازمان امور اداری و استخدامی کشور خواهد رسید.

تبصره ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در تنظیم بودجه جاری سنواتی، اعتبار مورد نیاز دبیرخانه شورای‌عالی و دبیرخانه شوراها استان‌ها را ملحوظ و پیشنهاد نماید سازمان برنامه و بودجه همکاری و اقدام لازم به عمل خواهد آورد.

۳. «کمیته فنی شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران» که در این آیین‌نامه «کمیته فنی شورای‌عالی» خوانده خواهد شد، در اجرای تبصره (۱) ماده (۳) و بند (۱) ماده (۴) قانون تأسیس شورای‌عالی تشکیل می‌شود.

این کمیته متشکل از نمایندگان اعضای شورای‌عالی خواهد بود که به‌طور گنشی به دبیرخانه شورای‌عالی معرفی و برای مدت دو سال به عضویت کمیته فنی منصوب می‌شوند.

در صورتی که تعداد نمایندگان معرفی شده توسط هر یک از دستگاه‌ها برای عضویت در کمیته فنی بیش از یک نفر باشند، شرکت ثابت یک نفر از آنها در بررسی هر طرح ضروری خواهد بود.

دبیری و اداره جلسات کمیته فنی به عهده دبیرخانه شورای‌عالی است. دبیر کمیته فنی را دبیر شورای‌عالی منصوب می‌نماید. دبیر کمیته فنی در جلسات شورای‌عالی حضور خواهد داشت.

تبصره- در صورت نیاز و بنا به تشخیص دبیر شورای‌عالی و با توجه به حجم کار کمیته فنی، کمیته فنی دیگری به ترتیب مذکور در این بند تشکیل خواهد شد.

۴. برای انجام سایر وظایف و نیل به اهداف شورای‌عالی، دبیرخانه شورای‌عالی «گروه‌های تخصصی» لازم را در زمینه‌های مختلف از بین متخصصان مربوطه تشکیل خواهد داد.

۵. «شورای شهرسازی و معماری استان»^۱ که از این پس در این آیین‌نامه «شورای استان» نامیده می‌شود، به موجب تصویب‌نامه شماره ۲۹۲۰ مورخ ۱۳۵۷/۳/۱۸ هیأت وزیران به ریاست استاندار و عضویت رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، رئیس سازمان برنامه و بودجه، مدیر کل حفاظت محیط زیست، رئیس سازمان کشاورزی، مدیر کل میراث فرهنگی، مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب، رئیس سازمان جهاد سازندگی، مدیر کل صنایع، مدیر کل راه و ترابری و نماینده وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح در هر استان تشکیل می‌شود.

این شورا در موردی اموری که شرح آن در بندهای آتی خواهد آمد، تصمیم‌گیری نموده و نتیجه را به شورای‌عالی گزارش خواهد نمود.

معاون عمرانی استاندار در غیاب استاندار ریاست جلسه را به عهده خواهد داشت.

تبصره ۱- بنا به تشخیص رئیس شورای استان حسب مورد از رئیس شورای اسلامی شهر و شهردار مربوطه دعوت به عمل خواهد آمد تا بدون حق رأی در جلسات شرکت کنند.

تبصره ۲- از رئیس سازمان نظام مهندسی استان جهت شرکت در جلسات شورای استان (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

۶. «دبیرخانه شورای شهرسازی و معماری استان» 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 به‌عنوان واحد استانی دبیرخانه شورای‌عالی، اداره امور بررسی و تصویب طرح‌ها را به عهده دارد و مسئولیت اداره آن با رئیس 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- دبیر جلساتی که برای بررسی و تصویب طرح‌های هادی شهری تشکیل می‌شود، مدیر کل دفتر فنی استان می‌باشد و اداره امور دبیرخانه‌های شورای استان در مورد بررسی و تصویب این طرح‌ها، به عهده دفتر فنی استانداری خواهد بود.

۷. «کمیته فنی شورای شهرسازی استان»^۲ که به اختصار «کمیته فنی استان» نامیده می‌شود، کمیته‌ای متشکل از نمایندگان اعضای شورای استان و نماینده استاندار از دفتر فنی استانداری است که

۱ و ۲- طبق آیین‌نامه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و کارگروه‌های تخصصی (موضوع مصوب‌نامه شماره ۸۹۲۲۴ت‌۳۵۳۶۵ ک.مورخ ۱۳۷۳/۳/۲۲ «شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان» جایگزین شورای شهرسازی و معماری استان» گردیده و «کمیته فنی شورای شهرسازی استان» منحل و وظایف آن به کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی محول گردیده است.

در سطح کارشناسان مجرب به‌عنوان نمایندگان مدیران کل و رؤسای سازمان‌های عضو به‌طور کتبی به دبیرخانه شورای استان معرفی و برای مدت دو سال به عضویت کمیته مذکور تعیین می‌شوند. نمایندگان شوراهای اسلامی شهر و شهرستان و استان در صورت تشکیل و شهرداری مربوطه نیز حسب مورد در کمیته فنی عضویت خواهند داشت. دبیر کمیته مذکور حسب مورد توسط دبیرخانه شورای استان پیشنهاد و با حکم استاندار منصوب می‌شود. دبیر کمیته فنی استان در جلسات شورای استان حضور خواهد داشت.

۸. «کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران»، که در این آیین‌نامه «کمیسیون طرح تفصیلی» نامیده می‌شود، در هر استان به ریاست استاندار و عضویت رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل میراث فرهنگی و رئیس سازمان کشاورزی استان (که سمت نمایندگی وزارت‌خانه‌های متبوع خود را به عهده خواهند داشت)، رئیس 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 طرح تفصیلی مورد بحث در کمیسیون می‌باشد، در هر استان، برای بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آن تشکیل می‌شود.

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» به موجب اصلاحیه مورخ ۱۳۶۵/۹/۲۵ مجلس شورای اسلامی از نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، کشاورزی (در حد معاونت مربوطه)، سرپرست سازمان حفاظت محیط‌زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران تشکیل می‌شود.

محل دبیرخانه کمیسیون فوق‌الذکر در شهرداری تهران و دبیر آن شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود.

تبصره ۴- تا تشکیل شورای اسلامی شهرستان، رئیس شورای اسلامی شهر مربوطه عضو کمیسیون خواهد بود.

تبصره ۵- از مدیر عامل آب و فاضلاب استان و مدیر کل حفاظت محیط‌زیست استان و مدیر کل دفتر فنی استانداری مربوط برای شرکت در جلسات کمیسیون، بدون حق رأی دعوت به عمل خواهد آمد.

از سایر رؤسای سازمان‌های ذی‌ربط حسب مورد به تشخیص رئیس کمیسیون دعوت به عمل خواهد آمد.

۹- «کمیسیون موضوع ماده ۱۳ آیین‌نامه 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 کمیسهونی به ریاست استاندار و متشکل از معاون عمرانی استاندارد که در غیاب استاندارد قائم مقام او خواهد بود، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت، مدیر کل دفتر فنی استانداری، رئیس سازمان برنامه و بودجه استان، مدیرکل راه و ترابری استان و رئیس سازمان جهاد کشاورزی استان که به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادهای مربوط به احداث ساختمان و تأسیسات و سایر وظایف مقرر در آیین‌نامه مذکور در مرکز هر استان تشکیل می‌شود.

به موجب این تصویب‌نامه، مدیر کل حفاظت محیط‌زیست و رئیس بنیاد مسکن استان نیز عضو کمیسیون خواهند بود.

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

تبصره- در استان‌هایی که به موجب سایر قوانین، شوراهاى هسانگی و نظارت بر توسعه وجود داشته یا بعداً ایجاد شود، دبیران شوراهاى مذکور نیز 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 بررسی در کمیته فنی شورای‌عالی، به تصویب شورای‌عالی می‌رسند. در هنگام بررسی این طرح‌ها در کمیته فنی شورای‌عالی، در صورت لزوم از کارشناسان و متخصصان و نمایندگان سایر سازمان‌های ذی‌ربط نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

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

۱. بررسی در شورای استان و گزارش تصمیمات اتخاذ شده به دبیرخانه شورای‌عالی

۲. بررسی کارشناسی در کمیته فنی شورای‌عالی

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

تبصره ۱- طرح‌های جامع شهرهای زیر (۲۰۰/۰۰۰) نفر که مرکز 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 و تصویب قرار خواهند گرفت:

۱. بررسی در کمیته فنی استان با حضور نماینده دبیرخانه شورای‌عالی و نمایندگان سایر اعضای شورای‌عالی 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 شورای‌عالی؛

۳. ارائه گزارش شورای استان به شورای‌عالی برای رای‌گیری 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 چارچوب وظایف قانونی به تصویب شورای‌عالی می‌رسد، توسط شورای‌عالی مذکور تعیین خواهد شد.

ماده ۷- طرح‌های هادی شهری^۱ 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 توسط وزارتخانه‌های 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 بعدی آنها پس از بررسی در «کمیته کار» به موجب ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی 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 رای‌گیری و تصویب نهایی به شورای‌عالی ارائه

۱- طبق معنیه مورخ APTIP حیأت دولت طرح‌های شهری منتهی و تهیه طرح جامع برای تمام شهرها الزامی است.

«۲۴۸» مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران

خواهند شد. مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی با طرح جامع شهر براساس مصوبات شورای‌عالی تعیین می‌شوند.

ماده ۹- «طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌های شهری» به‌عنوان قسمتی از طرح‌های تفصیلی شهرها و «طرح‌های آماده‌سازی» به‌عنوان طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهرها و «طراحی‌های شهری» به تصویب کمیسیون طرح تفصیلی مربوط خواهند رسید. طرح‌های فوق‌الذکر که واجد ارزش خاص تاریخی یا طراحی شهری باشند بنا به تشخیص دبیر شورای‌عالی، قبل از تصویب در کمیسیون طرح تفصیلی مربوط در «گروه تخصصی طراحی و بهسازی بافت‌های شهری» مورد بررسی قرار خواهند گرفت.

آن دسته از طرح‌های فوق که با اساس طرح جامع شهر مغایرت داشته باشند، باید به ترتیب مندرج در ماده (۸) به تأیید نهایی شورای‌عالی برسند.

ماده ۱۰- «تصویب مکان‌یابی، عملکرد و سقف جمعیتی شهرهای جدید» براساس طرح‌های کالبدی ملی - منطقه‌ای و طرح‌های جامع ناحیه‌ای پس از بررسی در کمیته فنی به عهده شورای‌عالی 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 به شورای‌عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی
۳. تغییرات اساسی بعدی شهرک‌های موضوع این ماده بنا به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان به تصویب شورای استان خواهد رسید.

ماده ۱۲- طرح‌های مربوط به مکان‌یابی و اصول کلی طراحی سایر شهرک‌ها در مواردی که محل پیشنهادی آنها در طرح‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای تعیین و به تصویب شورای‌عالی نرسیده باشد، پس از تصویب در شورای استان به تصویب شورای‌عالی 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 شورای‌عالی خواهند رسید.

ج - قوانین و آیین‌نامه‌های معماری و شهرسازی ملاک عمل «۲۴۹»

شورای‌عالی مواردی را که لازم تشخیص دهد، برای تصویب هیأت وزیران و یا سایر مراجع قانونی پیشنهاد خواهد نمود.

فصل سوم - نحوه تشکیل شورای استان و بررسی و تصویب طرح‌ها در شورای مذکور و کمیته فنی آن

ماده ۱۴- وظایف شورای استان به شرح زیر تعیین می‌شود:

- ۱- بررسی و تصویب مقدماتی طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای موضوع تبصره (۱) ماده (۵) و ارسال گزارش و مصوبه طرح‌های مذکور برای رأی‌گیری و تصویب نهایی در شورای‌عالی
- ۲- بررسی و اظهار نظر در مورد سایر طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای، طرح‌های مجموعه‌های شهری و ارسال گزارش این بررسی جهت تصویب نهایی در شورای‌عالی
- ۳- بررسی و تصویب «طرح‌های هادی شهری» و «طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی» در سطح استان

(طرح‌های ساماندهی سکونتگاه‌های روستایی نیز که در اجرای برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور تهیه می‌شود، به تصویب شورای استان می‌رسد. در جلسات بررسی این طرح‌ها از رئیس دستگاه تهیه‌کننده طرح نیز دعوت به عمل خواهد آمد.)

- ۴- بررسی و تصویب مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آن با طرح‌های جامع مصوب و گزارش آن به شورای‌عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی
- ۵- بررسی و تصویب یا اتخاذ تصمیم با اعلام نظر مشورتی نسبت به اموری که از طرف شورای‌عالی یا دبیرخانه آن به عهده شورای استان محول می‌شود.

۶- ایجاد هماهنگی لازم بین بخش‌های مؤثر در اجرای طرح‌های جامع شهرها و برنامه‌های مصوب توسعه و عمران ناحیه‌ای در طرح‌های جامع مذکور و همچنین ارائه پیشنهادات لازم به کمیته برنامه‌ریزی استان برای تأمین و تخصیص اعتبارات در چارچوب طرح‌های مصوب و رفع موانع اداری، مالی و اجرایی آنها براساس گزارش و پیشنهاد دبیرخانه شورای استان

- ۷- بررسی و تصویب پیشنهادات کمیسیون ماده (۱۳) استان در خصوص انجام اصلاحات و تغییرات، در طرح‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای

تبصره ۱- چنانچه تغییرات پیشنهادی با اهداف اصلی طرح‌های مذکور مغایرت اساسی داشته باشد، موارد با ذکر دلایل توجیهی جهت تصویب نهایی به شورای‌عالی ارجاع خواهد شد.

تبصره ۲- دستورالعمل موارد مغایر با اساس طرح‌های مذکور حداکثر ظرف سه ماه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و پس از تصویب شورای‌عالی جهت اجرا ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۵- جلسات شورای استان بر اساس دعوت دبیرخانه شورا و با اعلام حداقل ۱۵ روز قبل برگزار می‌گردد. خلاصه گزارش طرح‌ها نیز حداقل ۱۰ روز قبل از تشکیل جلسه به اعضای شورای استان تحویل خواهد شد.

تبصره- محتوای خلاصه گزارش و نحوه تنظیم مصوبات طرح طبق نمونه‌ای خواهد بود که توسط دبیرخانه شورای‌عالی با کسب نظر اعضای شورای‌عالی تهیه و ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۶- جلسات شورای استان با شرکت حداقل ۶ عضو اصلی موضوع بند (۵) ماده (۳) با حضور رئیس و دبیر رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن نیز با ۶ رأی موافق معتبر خواهد بود. صورتجلسات شورای استان باید به امضای اعضای اصلی برسد.

تبصره- حسب نیاز و بنا به تشخیص رئیس شورای استان و با هماهنگی قبلی با دبیرخانه شورای استان، می‌توان از نمایندگان سایر دستگاه‌ها و یا کارشناسان آزاد برای مشاوره و اظهارنظر دعوت به عمل آورد. افرادی که بدین ترتیب در جلسه شرکت می‌کنند در رأی‌گیری‌ها مشارکت نخواهند داشت.

ماده ۱۷- مدت بررسی و اظهارنظر نسبت به هر طرح در شورای استان حداکثر یک ماه پس از تحویل مدارک توسط دستگاه تهیه‌کننده طرح می‌باشد.

تبصره- در صورتی که شورای استان انجام تغییرات و اصلاحاتی را پیشنهاد نماید، مهلت انجام آن را نیز تعیین خواهد نمود. در این صورت مهلت تعیین‌شده به مدت بررسی اضافه می‌شود، ولی به هر حال بررسی طرح در استان جمعاً نباید از دو ماه تجاوز نماید. تغییرات مذکور به دبیرخانه شورای‌عالی گزارش خواهد شد.

چنانچه به عللی بررسی طرح در استان بیش از مدت پیش‌بینی شده در این ماده به طول انجامد، دلایل این تأخیر باید به دبیرخانه شورای‌عالی گزارش شود.

ماده ۱۸- دبیرخانه شورای استان، قبل از ارائه طرح‌ها به شورای استان، نظر کمیته فنی شورای مذکور را اخذ و به شورای استان گزارش خواهد دارد.

ماده ۱۹- نحوه تشکیل و اداره جلسات و جمع‌بندی و ارائه نظرات کمیته فنی شورای استان نیز مانند موارد مشابه در مورد کمیته فنی شورای‌عالی می‌باشد.

ماده ۲۰- به منظور جلب مشارکت بیشتر مردم و نهادهای محلی، دبیرخانه شورای استان موظف است در حین تهیه و پس از تکمیل مطالعات طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای حسب مورد، نظرات مردم و شورای شهر و شهرداری و یا فرمانداران و شوراهاى شهرستان مربوطه را اخذ و مورد بررسی کارشناسی قرار دهد. دستورالعمل نحوه انجام نظرخواهی‌های موضوع این بند مدت سه ماه از تصویب این آیین‌نامه توسط دبیرخانه شورای‌عالی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

ماده ۲۱- دبیرخانه شورای استان موظف است در مقاطع مختلف نتیجه مطالعات در دست انجام طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای و مجموعه‌های شهری را هر سه ماه یک بار از طریق تهیه‌کنندگان طرح‌های مذکور در شورای استان به آگاهی اعضا رسانده و هماهنگی لازم را در زمینه تبادل اطلاعات و برنامه‌ها و کسب نظر در روند تهیه طرح فراهم نماید و پس از تصویب طرح‌های مذکور نیز با نظارت دقیق بر اجرای آنها، برنامه پیشرفت اجرایی کار را در مقاطع شش ماهه به شورای استان گزارش و برای رفع مشکلات اجرایی چاره‌جویی نموده و یک نسخه از گزارش مذکور و تصمیمات اتخاذ شده را به دبیرخانه شورای‌عالی ارسال نماید.

تبصره- برای شرکت در جلسات شورای استان که به منظور استماع گزارش مربوط به پیشرفت مطالعات یا مشکلات اجرای طرح‌های جامع شهری تشکیل می‌شود از نماینده شورای شهر و شهردار مربوطه نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

ماده ۲۲- بررسی و اظهارنظر نسبت به کاربری، تفکیک زمین و احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم (محدوده استحفاظی) شهرها به استثنای اراضی داخلی محدوده روستاها به منظور تطبیق با طرح جامع ناحیه‌ای مربوطه به کمیسیون ماده (۱۳) استان محول می‌شود. دبیرخانه کمیسیون موظف است پس از تکمیل مدارک و اخذ استعلام‌های لازم، موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح و اعلام نظر نماید.

ماده ۲۳- احداث هر نوع ساختمان و تأسیسات در اراضی موضوع آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها، بدون رعایت طرح‌های ناحیه‌ای و ضوابط و مقررات مربوطه ممنوع است. در مواردی که طرح ناحیه‌ای تهیه نشده باشد و یا در دست تهیه نباشد، کمیسیون ماده (۱۳) تقاضاهایی را که پس از انجام بررسی‌های کارشناسی از طریق دبیرخانه کمیسیون مذکور (سازمان مسکن و شهرسازی استان) در کمیسیون مطرح می‌شود، با لحاظ ضوابط و مقررات عمومی مصوب شورای‌عالی و آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها مورد بررسی و تصویب قرار خواهد داد. کلیه وظایف کمیسیون ماده (۱۳) در ارتباط با بررسی و تصویب شهرک‌های مسکونی و تغییرات بعدی آن به شورای استان محول می‌گردد.

تبصره- اراضی داخل شهرک‌ها هم از مسکونی یا صنعتی که به تصویب مراجع قانونی ذی‌ربط رسیده باشند و همچنین مناطق و حریم‌های ویژه‌ای که به موجب قوانین موضوعه تعیین شده‌اند، تابع ضوابط و مقررات قانونی مربوطه خواهند بود.

ماده ۲۴- کمیسیون ماده (۱۳) در مواردی که طرح ناحیه‌ای قابل اجرا نبوده یا اجرای آن ایجاد اشکال نماید و یا به هر دلیل اصلاح طرح‌های مذکور را ضروری بداند، تغییرات مورد نظر را جهت بررسی و تصویب شورای استان به دبیرخانه شورای استان پیشنهاد می‌نماید.

ماده ۲۵- چنانچه در شورای استان اختلاف نظر در مورد برخی پیشنهادات طرح وجود داشته باشد، نظرات مختلف اعضا عیباً در متن صورتجلسه درج و جهت اتخاذ تصمیم نهایی به شورای‌عالی گزارش خواهد شد.

ماده ۲۶- اصلاحات مورد نظر شورای استان باید قبلاً در گزارش‌ها و نقشه‌ها و ضوابط و مقررات طرح‌ها اعمال شده و صورتجلسات بررسی طرح‌ها در شورای استان بدون قید و شرط باشد.

اعمال اصلاحات موضوع این ماده باید در مورد آن دسته از مصوبات شورای استان که در شورای‌عالی مطرح خواهد شد، به‌طور کتبی توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان گواهی شده و همراه مدارک مواد (۲۷) و (۲۸) به دبیرخانه شورای‌عالی ارسال شود.

تبصره- در مواردی که اصلاحات پیشنهادی استان با نظر کارشناسی تهیه‌کنندگان طرح مغایرت داشته باشد، موضوع بصورت جداگانه همراه با مدارک مربوطه به دبیرخانه شورای‌عالی ارائه خواهد شد.

ماده ۲۷- در صورتجلسات شورای استان که پس از بررسی و اظهار نظر نسبت به طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای و با قسمت‌هایی از آن‌ها تنظیم می‌شود باید:

۱- کلیه نقشه‌ها و جدول‌ها و اوراق و گزارش‌هایی که استناد به آن‌ها در موقع اجرا لازم می‌آید، تصریح شده باشد.

۲- کلیه صفحات صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق و جدول‌های پیوست مصوبه به امضای حداقل ۶ نفر از اعضای حاضر در جلسه شورای استان رسیده باشد.

۳- صورتجلسات و نقشه‌ها و جدول‌های فوق به مهر و امضای دبیرخانه شورا رسیده و نتیجه بررسی طرح در دفترهای ویژه ثبت شود.

ماده ۲۸- بعد از بررسی و تصویب هر طرح جامع در شورای استان و کامل شدن صورتجلسات لازم مننی بر تأیید طرح با اظهارنظر درباره آن‌ها، مراتب همراه با گزارش گردش کار و یک نسخه از صورتجلسات مربوطه و حداقل دو نسخه از اصل طرح و نقشه‌ها و مدارک مربوطه به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان رسیده باشد. حداکثر ظرف بیست روز برای طی مراحل بعدی به دبیرخانه شورای‌عالی ارسال خواهد شد. نقشه‌ها و مدارکی که به موجب این ماده باید حسب مورد به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان برسد در مورد طرح‌های جامع شهری عبارتند از:

۱- نقشه‌های وضع موجود

۲- سه سند طرح جامع شهر شامل:

۱-۱- نقشه کاربری‌های مصوب

۲-۲- محدوده‌های طرح

۳-۳- ضوابط و مقررات اجرایی طرح

نقشه‌ها و مدارک طرح جامع ناحیه‌ای که باید به تأیید دبیرخانه شورای استان برسد عبارتند از:

۱- نقشه‌های وضع موجود

۲- چهار سند طرح جامع شهرستان شامل:

۱-۱- نقشه منطقه‌بندی و نقشه کاربری اراضی

۲-۲- ضوابط نحوه استفاده از اراضی

۳-۳- سطح‌بندی خدماتی و مراکز جمعیتی

۴-۴- تعیین اولویت استقرار عملکردها و خدمات

ماده ۲۹- یک نسخه از صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق مصوب موضوع ماده فوق به‌عنوان سند بررسی طرح در استان در دبیرخانه شورای استان نگهداری خواهد شد. از تاریخ تصویب این آیین‌نامه، اوراق و گزارش‌ها و نقشه‌هایی که ترتیب فوق‌الذکر در مورد آن‌ها اعمال نشده باشد، برای طی مراحل بعدی پذیرفته نخواهد شد.

ماده ۳۰- آن دسته از مصوبات و تصمیمات شورای استان که نیاز به تصویب نهایی در شورای‌عالی نداشته باشد، بلافاصله توسط دبیر شورا به مراجع مربوط اعلام و رونوشت آن برای اعضای شورا ارسال خواهد شد و مدارک طرح متعاقباً پس از حداکثر دو (۲) ماه با امضای رئیس شورای استان به ادارات و سازمان‌های مسئول ابلاغ خواهد شد.

فصل چهارم- نحوه تشکیل کمیته فنی و گروه‌های تخصصی شورای‌عالی و بررسی و تصویب در آن‌ها

ماده ۳۱- کمیته فنی شورای‌عالی

۱- جلسات کمیته فنی شورای‌عالی با حضور حداقل شش نفر از اعضا و دبیر آن رسمیت می‌یابد.

۲- تعداد جلسات مورد نیاز برای بررسی و اظهار نظر در مورد هر یک از طرح‌ها به تشخیص دبیرخانه شورای‌عالی با هماهنگی کمیته فنی تعیین و گزارش گردش کار و نظر شورای استان توسط دبیرخانه مذکور به کمیته فنی شورای‌عالی ارائه خواهد شد. نا طبق برنامه کار و زمان تعیین شده، نتیجه بررسی را اعلام نماید.

۳- برنامه کار کمیته فنی شورای‌عالی متناسب با تعداد طرح‌های آماده برای بررسی در کمیته مذکور توسط دبیرخانه شورای‌عالی در دوره‌های شش ماهه تهیه و به‌صورت تقویم زمانی تشکیل جلسات به اعضای کمیته فنی شورای‌عالی اعلام خواهد شد. شرکت اعضا در جلساتی که براساس این برنامه تشکیل می‌شود ضروری است. جلسات فوق‌العاده و خارج از این برنامه با هماهنگی قبلی اعضای کمیته

فنی تشکیل خواهد شد. غیبت اعضا بیش از چهار جلسه متوالی یا هشت جلسه متناوب در جلسات پیش‌بینی شده در هر برنامه شش ماهه، به سازمان یا وزارتخانه مربوط گزارش خواهد شد. در صورت تکرار غیبت غیرومجه، از دستگاه‌های مربوطه درخواست خواهد شد تا نماینده جدید معرفی نمایند.

۴- دبیرخانه شورای عالی موظف است مدارک لازم را برای بررسی موضوعاتی که در کمیته فنی مطرح خواهند شد، حداقل یک هفته قبل در اختیار اعضا قرار دهد.

۵- اعضای کمیته فنی شورای عالی می‌توانند در صورت نیاز و با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورای عالی حداکثر دو نفر را بدون داشتن حق رأی و به منظور مشورت همراه خود به جلسه بیاورند. کارشناسان همراه تنها در صورت درخواست عضو مربوطه و با استفاده از وقت ایشان اجازه اظهارنظر خواهند داشت.

۶- در هر یک از جلسات کمیته فنی نتیجه بررسی‌های آن جلسه براساس نظر اکثریت اعضای حاضر در جلسه با ذکر نظرات موردی و دلایل مربوطه در متن صورتجلسه توسط دبیر تنظیم و به اعضای اعضای حاضر در جلسه رسیده و عیناً به شورای عالی ارائه خواهد شد.

فرم صورتجلسه موضوع این بند توسط دبیرخانه و با هماهنگی اعضای کمیته فنی شورای عالی طراحی و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۲۲- گروه‌های تخصصی موضوع بند (۴) ماده (۳):

- ۱- هر یک از گروه‌های تخصصی، موارد خاص مرتبط با حدود فعالیت خود را در زمان تعیین شده مورد بررسی قرار داده و اعلام نظر خواهند نمود.
- ۲- انجام امور دبیرخانه‌ای گروه‌های فوق‌الذکر بعهده دبیرخانه شورای عالی خواهد بود. دبیر گروه‌ها را دبیر شورای عالی تعیین می‌کند.
- ۳- جلسات گروه‌ها با حضور نصف بعلاوه یک اعضا رسمیت خواهند یافت. برنامه زمانی تشکیل جلسات، نحوه جمع‌بندی نظرات و زمان‌بندی انجام امور محول شده توسط دبیرخانه شورای عالی تدوین و حسب مورد به گروه مربوطه ابلاغ خواهد گردید.
- ۴- دبیرخانه شورای عالی پس از اعلام نظر گروه‌ها به دبیرخانه مذکور، حسب مورد و ضرورت، موضوع را در دستور کار شورای عالی قرار خواهد داد.
- ۵- شرح خدمات تفصیلی و روش‌های کار گروه‌های فوق‌الذکر، طرف مدت سه ماه از تشکیل هر یک از آن‌ها توسط دبیرخانه شورای عالی و با هماهنگی و تأیید هر یک از گروه‌های تخصصی تهیه و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۲۳- حق حضور در جلسات کمیته فنی و گروه‌های تخصصی با رعایت مقررات و دستورالعمل‌های مربوطه از محل اعتباری که به همین منظور در قالب موافقت‌نامه‌های مالی طرح‌های

توسعه شهری، ناحیه‌ای و منطقه‌ای وزارت مسکن و شهرسازی یا به‌طور جداگانه و در بودجه دبیرخانه شورای عالی پیش‌بینی و با سازمان برنامه و بودجه مبادله خواهد شد، قابل پرداخت خواهد بود.

فصل پنجم- نحوه تشکیل جلسات شورای عالی و چگونگی بررسی و تصویب طرح‌ها در آن

ماده ۲۴- جلسات شورای عالی طبق برنامه‌ها و دستور کارهای از پیش تعیین شده، با دعوت دبیرخانه شورای عالی در محل دفتر وزیر مسکن و شهرسازی و حداقل هر دو هفته یکبار تشکیل خواهد شد.

تیمصره- تقویم زمانی تشکیل جلسات در اولین جلسه تشکیل شده در اول هر فصل از سال به اعضای شورای عالی داده خواهد شد و دعوتنامه‌های مربوطه که حاوی دستور جلسات شورای عالی است، حداقل ده روز قبل از تشکیل هر جلسه به‌همراه یک نسخه خلاصه گزارش طرح برای اعضا ارسال خواهد شد.

ماده ۲۵- در صورتی که امکان حضور وزیر مربوطه یا رؤسای سازمان‌های عضو در شورای عالی میسر نباشد، طبق تیمصره (۳) ماده (۳) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، یکی از معاونان ذی‌ربط خود را جهت شرکت در جلسات شورای عالی بطور کتبی به دبیرخانه معرفی خواهند نمود.

معاون مربوطه موظف است شخصاً در جلسات شورای عالی شرکت نماید. در مواردی که بنا به ضرورت یکی از مسئولان یا کارشناسان ذی‌ربط همراه ایشان در جلسه شورای عالی شرکت نماید، اعلام نظر وزارتخانه مربوطه صرفاً از طریق معاون مربوطه پذیرفته خواهد شد. در صورت عدم امکان شرکت وزیر یا معاون وی، حضور مدیر یا کارشناس ایشان در جلسه با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورای عالی صرفاً جهت اطلاع از مباحث جلسه امکانشناپذیر خواهد بود.

ماده ۲۶- جلسات شورا با حضور اکثریت اعضا رسمیت یافته و مصوبات آن با حداقل شش رأی موافق معتبر خواهد بود.

ماده ۲۷- در صورتیکه هر یک از معاونان وزیر عضو بدون عذر، موجه و بدون اطلاع قبلی بیش از سه جلسه متوالی غیبت داشته باشند، مراتب توسط رئیس شورای عالی به وزیر مربوطه اعلام و شرکت فعال و منظم نماینده مذکور در جلسات از ایشان درخواست خواهد شد.

ماده ۲۸- برای بررسی و تصویب نهایی طرح‌های کالبدی منطقه‌ای، طرح‌های ناحیه‌ای، طرح‌های مجموعه‌های شهری و طرح‌های جامع پس از تصویب مقدماتی و تأیید طرح در شورای استان، گزارش گردش کار و شرح مصوبه شورای مذکور و اظهار نظر کمیته فنی شورای عالی به‌همراه چکیده مطالبات و تصمیمات طرح که می‌باید به تصویب برسد با ذکر نکاتی از پیشنهادات طرح که هماهنگی و اتخاذ تصمیم نسبت به آن احتمالاً در شورای استان به نتیجه نرسیده و تصمیم‌گیری در مورد آن به شورای عالی احواله شده است، به شورای عالی گزارش شده و رأی‌گیری بعمل خواهد آمد و در صورت کسب شش رأی موافق به تصویب نهایی خواهد رسید.

تیمبره ۱- طرح‌های موضوع تیمبره (۱) ماده (۵) و مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آن‌ها موضوع ماده (۸) این آیین‌نامه بدون طرح در کمیته فنی شورای‌عالی صرفاً با ارائه گزارش گردش کار در استان، مورد رأی گیری قرار خواهد گرفت.

تیمبره ۲- نحوه ارائه گزارش طرح‌های موضوع این ماده توسط دستگاه تهیه‌کننده طرح و سایرین به شورای‌عالی و همچنین نمونه چکیده مطالعات توسط دبیرخانه شورای‌عالی تهیه و پس از تصویب شورای‌عالی به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۹- در مواردی که شورای‌عالی انجام تغییرات و اصلاحاتی را لازم بداند، موضوعات موردنظر بصورت مشخص و روشن در صورتجلسه درج و مدت زمان لازم برای انجام اصلاحات مذکور تعیین می‌شود. دبیرخانه شورای‌عالی مسئول اعمال اصلاحات و تغییرات مورد نظر شورای‌عالی می‌باشد. در مواردی که شورای‌عالی طرح مجدد آنرا در صورتجلسه اعلام نموده باشد، مورد دوباره در شورای‌عالی مطرح خواهد شد.

ماده ۴۰- چنانچه اکثریت آرای لازم برای تصویب نهایی طرح حاصل نشود، طرح مذکور یا آن بخش از مطالعات طرح که مورد تصویب قرار نگرفته است، همراه با دلایل مخالف که توسط اعضای مخالف در جلسه مربوطه اعلام و در صورتجلسه درج خواهد شد برای بررسی بیشتر و تجدیدنظرهای لازم و قرار گرفتن مجدد در دستور کار شورای‌عالی به دبیرخانه شورای‌عالی برگشت داده خواهد شد.

ماده ۴۱- در مواردی که موضوع مطرح شده در شورای‌عالی به تصویب نرسد (به جزء طرح‌های ماده فوق) و موضوعاً رد شود، طرح مجدد در شورای‌عالی موکول به پیشنهاد کتبی و ارائه دلایل توجیهی لازم توسط یکی از دستگاه‌های عضو و قبول شورای‌عالی خواهد بود.

ماده ۴۲- در اجرای بند (۵) ماده (۵) قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، تصمیمات شورای‌عالی و مراتب تصویب طرح بلافاصله توسط دبیر شورای‌عالی به مراجع مربوطه اعلام شده و رونوشت آن برای اعضای شورای‌عالی و همچنین جهت درج در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران ارسال خواهد شد. متعاقباً مذاکر طرح پس از حداکثر دو ماه با امضای رئیس شورای‌عالی حسب مورد به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مسئول ابلاغ خواهد شد.

ابلاغ طرح‌های جامع شهری از طریق استاندار و رئیس شورای شهرسازی استان به شهرداری‌های مربوطه (به استثنای شهرداری تهران) صورت خواهد گرفت.

تصمیمات و مصوبات شورای‌عالی در مورد پیشنهادات مربوط به مغایرت‌های اساسی طرح‌های جامع یا رعایت این بند توسط دبیر شورای‌عالی ابلاغ خواهد شد. در صورت لزوم راهم‌نای‌های لازم برای اجرای مصوبات از طریق دبیرخانه شورای‌عالی به عمل خواهد آمد و یا دستورالعمل‌های لازم صادر خواهد گردید. در صورتی که شهرداری‌ها و سازمان‌های ذیربط ابهامی در کیفیت اجرای این طرح‌ها و مصوبات داشته

باشند، مراتب به استناد تیمبره ماده (۲) قانون تأسیس شورای‌عالی به منظور تعیین تکلیف و رفع ابهام در شورای‌عالی مطرح خواهد شد. مصوبات شورای‌عالی از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجرا خواهد بود.

فصل ششم- نحوه تشکیل کمیسیون طرح‌های تفصیلی و گردش کار بررسی و تصویب طرح‌ها

ماده ۴۳- جلسات کمیسیون‌های ماده ۵ با حضور رئیس، دبیر و ۳ نفر دیگر از اعضاء رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن با ۴ رأی موافق مناس اعتبار خواهد بود.

تیمبره ۱- در صورت عدم حضور استاندار، معاون عمرانی استاندار ریاست جلسه را به عهده خواهد داشت.

تیمبره ۲- در صورت عدم حضور هر یک از دیگر اعضای کمیسیون، نماینده ایشان می‌تواند با معرفی کتبی و بدون حق رأی در جلسات شرکت نماید.

تیمبره ۳- جلسات کمیسیون ماده ۵، طبق نظر استاندار در استانداری و یا سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌شود.

ماده ۴۴- طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آنها که حوزه عمل آنها صرفاً در داخل محدوده طرح جامع مصوب شهر می‌باشد، باید طوری تهیه و تصویب شوند که با اهداف اصلی و عمده و اساس ضوابط مقرر در طرح جامع تناقضی نداشته باشند و در صورتی که مفاد طرح‌های مذکور با اهداف و رهنمودهای عمده طرح جامع که در مصوبات شورای‌عالی تعیین شده است تناقض داشته باشد، پس از تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و تصویب نهایی شورای‌عالی اعتبار خواهد داشت.

تیمبره ۱- آئین‌نامه‌های مغایرت اساسی برای هر شهر (براساس مصوبه مورخ ۶۳/۱/۲۳ شورای‌عالی) در هنگام تهیه طرح جامع شهر توسط مشاور تهیه و به تصویب شورای‌عالی خواهد رسید.

تیمبره ۲- تشخیص مغایرت یا عدم مغایرت با اساس طرح جامع در هر استان بر مبنای مصوبات شورای‌عالی شهرسازی به عهده دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ آن استان می‌باشد.

تیمبره ۳- هر یک از اعضای کمیسیون‌های ماده ۵ می‌توانند مواردی را که از نظر آنها مغایر با اساس طرح جامع می‌باشد، با ذکر دلایل به دبیرخانه شورای‌عالی ارائه نمایند.

ماده ۴۵- دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ موظف است یک نسخه از مصوبات کمیسیون مذکور را با ذکر مواردی که براساس مصوبات شورای‌عالی با اساس طرح جامع مغایر باشد، در اولین فرصت به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان ارائه نموده و صورتجلسه مربوطه را حداکثر ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ مصوبه شورای مذکور به دبیرخانه شورای‌عالی ارسال نماید. دبیرخانه شورای‌عالی موظف است ظرف

پانزده روز از تاریخ وصول صورتجلسات فوق‌الذکر نظر خود را در صورت عدم مغایرت اساسی مصوبات مذکور با طرح جامع شهر به دبیرخانه مذکور اعلام و در صورت تشخیص مغایر بودن مصوبات مذکور با اساس طرح جامع شهر، آن را خارج از نوبت نسبت به سایر طرح‌ها در دستور کار شورای‌عالی قرار دهد. بدیهی است هرگونه اقدام اجرایی در خصوص مصوباتی که مغایرت اساسی تشخیص داده می‌شوند قبل از تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و تأیید نهایی شورای‌عالی مجاز نخواهد بود.

تیمبره- دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ در صورت ابهام در تشخیص مغایرت یا عدم مغایرت مصوبات با اساس طرح جامع می‌تواند موضوع را قبل از طرح در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان از دبیرخانه شورای‌عالی استعلام نماید.

ماده ۴۶- دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ موظف است قبل از ارائه طرح‌های تفصیلی شهر به کمیسیون، نسبت به انجام بررسی‌های کارشناسی و تخصصی از طریق «کمیته کار» به عضویت نمایندگان دستگاه‌های عضو کمیسیون و دو نفر از کارشناسان ذیصلاح به انتخاب کمیسیون و نماینده سازمان نظام مهندسی استان، اقدام نموده و نظر کمیته مذکور را به طور کتبی به کمیسیون ارائه نماید. اعضای کمیته کار برای مدت ۲ سال به پیشنهاد روسای سازمان‌های عضو کمیسیون ماده ۵ و با ایلان رئیس کمیسیون منصوب خواهند شد.

ماده ۴۷- پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی باید دارای توجیه کافی بوده و دبیرخانه کمیسیون موظف است کلیه موارد را قبل از طرح در کمیسیون از حیث تکمیل بودن مدارک و صلاحیت طرح در کمیسیون مورد بررسی قرار داده و در صورت تأیید، همراه با نظریه کارشناسی کمیته کار، نظریه مشاور طرح تفصیلی و نظریه دبیرخانه کمیسیون مبنی بر مغایرت یا عدم مغایرت موضوع با اساس طرح جامع به کمیسیون ارائه نماید.

تبصره: مدارک مورد نیاز برای طرح پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی، توسط دبیرخانه شورای‌عالی تعیین و به دبیرخانه‌های کمیسیون ماده ۵ استان‌ها ابلاغ خواهد گردید.

ماده ۴۸- در صورت تصویب تغییرات پیشنهادی، نقشه جدید تفصیلی عیناً با همان مشخصات ترسیمی نقشه اصلی توسط دبیرخانه کمیسیون تهیه و جایگزین نقشه قبلی شده و یک نسخه از آن برای اجرا به شهرداری ارسال خواهد شد.

ماده ۴۹- در بررسی تغییرات طرح تفصیلی باید کلیه ضوابط و معیارهای فنی و تخصصی مورد توجه قرار گرفته باشد. برای اثبات کفایت بررسی‌ها باید موارد زیر به جلسه توضیح داده شود:

- ۱- احراز ضرورت تغییر در طرح
- ۲- پیشنهاد زمین مناسب برای جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع در هماهنگی با طرح جامع، (چنانچه تغییر مربوط به کاربری‌های عمومی باشد).

- ۳- رعایت حقوق مکتب اشخاص
- ۴- نحوه تأمین خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری و امکان اصلاح و جابجایی شبکه‌های موجود

ماده ۵۰- حذف شد.

ماده ۵۱- تصمیمات کمیسیون ماده (۵) پجز مواردی که به موجب ماده ۴۵ معایر با اساس طرح جامع شهر تشخیص داده شود، بلافاصله توسط دبیر کمیسیون به مراجع مربوطه اعلام شده و رونوشت آن برای اعضاء ارسال خواهد شد و مصوبات و نقشه‌ها و مدارک مربوطه متعاقباً حداکثر ظرف یک ماه (براساس جدول زمان‌بندی پیوست) با امضای رئیس کمیسیون به سازمان‌ها و ارگان‌های مجری طرح ابلاغ خواهد شد.

تیمبره- کلیه صفحات صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق و جدولهای پیوست مصوبات کمیسیون باید به امضای حداقل چهار نفر از اعضای حاضر در جلسه کمیسیون طرح تفصیلی رسیده باشد.

ماده ۵۲- دستورالعمل نحوه ارائه طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین‌نامه در مراجع بررسی و تصویب طرح‌های مذکور و همچنین کلیه فرم‌های کنترلی لازم در اجرای این آیین‌نامه توسط دبیرخانه شورای‌عالی تهیه و به مورد اجرا گذارده خواهد شد.

ماده ۵۳- هیأت وزیران در اجرای اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی، انجام هرگونه اصلاحیه در این آیین‌نامه و همچنین بررسی و تصویب سایر ضوابط و آیین‌نامه‌های مربوط به تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای کلیه طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین‌نامه را که باید به تصویب هیأت وزیران برسد، به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران واگذار می‌نماید.

در اجرای این ماده هرگونه پیشنهاد بطور مشترک توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و جهت تصویب به شورای‌عالی ارائه خواهد شد.

ماده ۵۴- آیین‌نامه نحوه تهیه طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین‌نامه و چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای آنها حداکثر ظرف مدت شش ماه بطور مشترک توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب شورای‌عالی خواهد رسید.

ماده ۵۵- کلیه روش‌ها و مقررات و آیین‌نامه‌های معایر با مفاد این آیین‌نامه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه ملغی است.

معاین اول رئیس‌جمهور- حسن حبیبی

قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۷۴/۳/۳۱

ماده ۱- به منظور حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها و تداوم بهره‌وری آنها از تاریخ تصویب این قانون تعبیر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها جز در موارد ضروری ممنوع می‌باشد.

تبصره ۱- در موارد ضروری تعبیر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها بعهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارتخانه‌های کشاورزی، مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست و استانداری که در هر استان زیر نظر وزارت کشاورزی تشکیل می‌شود محول می‌گردد و تصمیمات کمیسیون مزبور که واجد ارای اکثریت اعضاء باشد معتبر خواهد بود و این کمیسیون موظف است ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها وزارت کشاورزی است و تعبیر کاربری اراضی موضوع این قانون در روستاها طبق ضوابطی که وزارت کشاورزی تعیین خواهد کرد مجاز می‌باشد.

تبصره ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغ‌ها و تعبیر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک‌ها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

ماده ۲: در مواردی که به اراضی زراعی و باغ‌ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه‌داری کل کشور و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تبصره ۱- تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکین کم پضاغت در مساحت کوچک طبق ضوابط و تعاریفی که وزارت کشاورزی مشخص می‌نماید و همچنین سایر نیازهای بخش کشاورزی و دامی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است جهات توسعه شهرها و شهرک‌ها (متصل و منفصل) را حتی‌المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ‌ها طراحی و از اراضی غیرزراعی و غیرقابل کشاورزی استفاده نماید و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌های موجود داخل محدوده قانونی شهرها را به حداقل ممکن برساند.

ماده ۳ - مالکین یا متصرفین اراضی زراعی و باغ‌های موضوع این قانون که غیرمجاز اراضی زراعی و باغ‌ها را تغییر کاربری دهند علاوه بر ازام به پرداخت عوارض موضوع ماده ۲ به پرداخت جای نقدی تا

سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید محکوم خواهند شد. در صورت تکرار جرم علاوه بر مجازات مذکور به حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد. وزارت کشاورزی موظف است پرونده‌های متخلفین از این قانون را به مراجع قضایی ارسال تا مراجع مذکور دستور توقیف عملیات مربوط به موارد مذکور در این قانون را صادر و در خارج از نوبت رسیدگی و براساس ضوابط مربوطه حکم قطعی صادر نمایند.

تبصره ۱- سازمان‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و نهادهای عمومی و شرکت‌ها و مؤسسات دولتی که شمول قانون نسبت به آنها مستلزم ذکر نام است نیز مشمول مقررات این قنون می‌باشد.

تبصره ۲- هر یک از کارکنان دولت و شهرداری‌ها و نهادهای که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند به جزای نقدی تا سه برابر بهای اراضی و باغ‌ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصل دائم از خدمات دولتی و شهرداری‌ها محکوم خواهند شد. سر دفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت محکوم خواهند شد.

ماده ۴- دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت کشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سد‌ها و بندهای خاکی تأمین آب و احیاء اراضی موات و بایر برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به‌منظور مطالعه و آماده‌سازی زمین‌های غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و ایجاد شهرک‌ها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۵- از تاریخ تصویب این قانون نماینده وزارت کشاورزی در کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عضویت خواهد داشت.

ماده ۶- مقدار سیصد هکتار اراضی غیرقابل کشت از یک هزار و یکصد هکتار اراضی مربوطه به ورزشگاه بزرگ اصفهان جهت احداث ورزشگاه مذکور اختصاص یافته و با بقیه اراضی مطابق با این قانون عمل خواهد شد.

ماده ۷- وزارت کشاورزی مسئول اجرای این قانون می باشد و وزارت مذکور مکلف است آیین‌نامه اجرایی این قانون را ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند.

ماده ۸- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌گردد. قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و هفت تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ سی و یکم خرداد ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۲/۲/۱۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی- علی‌اکبر ناطق قری

قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ (مصوب ۱۳۸۵/۸/۱)

ماده ۱- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ مجلس شورای اسلامی به شرح زیر اصلاح می گردد:

ماده ۲ - تبصره های (۱)، (۲) و (۳) ماده (۱) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و چهار تبصره به عنوان تبصره های (۴)، (۵)، (۶) و (۷) به آن الحاق می گردد.

تبصره ۱- تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها در هر استان به عهده کمیسیون مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندارد می باشد که به ریاست سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می گردد.

نماینده دستگاه اجرایی ذیربط می تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید.

سازمان جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ دریافت تقاضا یا استعلام مطابق نظر کمیسیون نسبت به صدور پاسخ اقدام نماید.

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمان های جهاد کشاورزی استان ها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می گردد و عهده دار وظیفه دریافت تقاضا، تشکیل و تکمیل پرونده، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست ها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می باشد.

تبصره ۲- مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ ها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذیربط را در این زمینه استعلام می نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهند بود. نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می شود.

تبصره ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأت ها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ ها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها از سازمان های جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴- احداث گلخانه ها، دامداری ها، مرغداری ها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاه های صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان های جهاد کشاورزی استان ها بلامانع می باشد.

تبصره ۵- اراضی داخل محدوده قانونی روستاهای دارای طرح هادی مصوب، مشمول ضوابط طرح هادی بوده و از کلیه ضوابط مقرر در این قانون مستثنی می باشد.

تبصره ۶- به منظور تعیین روش کلی و ایجاد وحدت رویه اجرایی و نظارت و ارزیابی عملکرد کمیسیون های موضوع تبصره (۱) این ماده، دبیرخانه مرکزی در وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تشکیل می گردد.

تبصره ۷- تجدید نظر در مورد تصمیمات کمیسیون های موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده یا تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیون به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام الاختیار وی و با عضویت معاونان ذیربط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می باشد.

نماینده دستگاه اجرایی ذیربط می تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۳- عبارت "حوزه تقویم ارزش اراضی موضوع این قانون توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی تعیین و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید" از انتهای متن ماده (۲) قانون مذکور حذف و تبصره های (۱) و (۲) آن به شرح ذیل اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳) الحاق می گردد.

تبصره ۱- تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ ها برای سکونت شخصی صاحبان زمین تا پانصد متر مربع فقط برای یکبار و احداث دامداری ها، مرغداری ها، پرورش آبزیان، تولیدات گلخانه ای و همچنین واحدهای صنایع تبدیلی و تکمیلی بخش کشاورزی و صنایع دستی مشمول پرداخت عوارض موضوع این ماده نخواهد بود.

تبصره ۲- اراضی زراعی و باغ های مورد نیاز طرح های تملک دارایی های سرمایه ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی- استانی) و طرح های خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می باشد.

تبصره ۳- تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون توسط کمیسیون سنغرفهای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هر یک از شهرستان ها انجام می پذیرد.

ماده ۴- ماده (۲) قانون مذکور و تبصره (۲) آن به شرح ذیل اصلاح می گردد:

ماده ۲- کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغ های موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جرای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغ ها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جرای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

تبصره ۴- هر یک از کارکنان دولت و شهرداری ها و نهادهای که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخلفی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به چرای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جرمیه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.

ماده ۵- ماده (۴) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح می‌گردد:

ماده ۴- دولت مکلف است همه ساله اعتباری معادل هشتاد درصد (۸۰٪) از درآمدهای موضوع این قانون را در بودجه سالیانه وزارت جهادکشاورزی منظور نماید تا وزارت مزبور طبق ضوابط قانونی مربوطه به مصرف امور زیربنایی کشاورزی شامل تسطیح اراضی، احداث کانال، آبیاری، زهکشی، سدها و بندهای خاکی، تأمین آب و احیای اراضی موات و بایر و هزینه‌های دادرسی و اجرای این قانون برساند و بیست درصد (۲۰٪) باقیمانده از درآمد موضوع این قانون به منظور مطالعه و آمادسازی زمینهای غیرقابل کشت و زرع برای توسعه شهرها و روستاها و ایجاد شهرکها در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد.

ماده ۶- موارد زیر به‌عنوان مواد (۲) الی (۱۲) به قانون مذکور الحاق می‌گردد:

ماده ۷- کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) موظف است در تشخیص ضرورتها موارد زیر را رعایت نماید:

- ۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذیربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.
- ۲- ضوابط طرح‌های کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
- ۳- مطالعه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.
- ۴- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری باتوجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.
- ۵- استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذیربط.
- ماده ۸-** صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاههای ذیربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداری‌ها، شهرداریها و سایر مراجع ذیربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹- به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرح‌های جامع و تفصیلی دارای کاربری کشاورزی می‌باشند، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان آنها قرار دهند.

ماده ۱۰- هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب می‌گردد، چنانچه به‌طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه مرتکب پس از اعلام جهادکشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهادکشاورزی از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲- مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد یا حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم صورتجلسه رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده‌اند موظفند حداکثر طرف مدت نه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲- ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ائمتی راهها و راهان مصوب ۱۳۷۹ درمورد اراضی زراعی و باقی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می‌باشد.

ماده ۷- ماده (۲) قانون مذکور به شرح زیر اصلاح و شماره آن به مواد (۱۳) و (۱۴) تغییر می‌یابد.

ماده ۱۳- وزارت جهاد کشاورزی مسئول اجرای این قانون و آیین‌نامه‌های اجرایی آن می‌باشد.

ماده ۱۴- وزارت جهاد کشاورزی موظف است آیین‌نامه‌های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست طرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۸- ماده (۸) قانون مذکور به شرح ذیل اصلاح و شماره آن به ماده (۱۵) تغییر می‌یابد.

ماده ۱۵- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ لغو می‌گردد.
قانون فوق مشتمل بر هشت ماده در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ اول آبانماه یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۱۰/۰۱ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی - قائم‌مقامی جادهدال

آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می‌رود:
الف - قانون: قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها - مصوب ۱۳۷۴ - و اصلاحیه آن مصوب ۱۳۸۵ که از این پس در این آیین‌نامه به اختصار قانون نامیده می‌شود.
ب - محدوده شهر، حریم شهر، محدوده شهرک و محدوده روستا: محدوده‌ای که براساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب ۱۳۸۴- که تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده یا خواهد رسید.
ب - طرح‌های روستا: طرحی که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی و نحوه نیازمندی‌های عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی یا طرح‌های جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید.
ت - اراضی زراعی و باغ‌ها: اراضی تحت کشت، آیش و باغات شامل آب، دیم اعم از دایر و بابر که سابقه بهره‌برداری داشته باشد و اراضی تحت فعالیت‌های موضوع تبصره (۴) الحاقی که در حکم اراضی زراعی و باغ ها محسوب می‌شود.
ث - کمیسیون: کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون می‌باشد.
ج - کمیسیون تقویم: کمیسیون تبصره (۲) الحاقی ماده (۲) قانون می‌باشد.
چ - تفکیک: در مقررات ثبتی عبارت است از تقسیم مال غیرمتقول به قطعات کوچکتر.
ح - افراز: در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جداکردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیرمتقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان.
خ - تقسیم: اعم است از تفکیک و افراز و غیران.
د - تغییر کاربری: هرگونه اقدام که مانع از بهره‌برداری و استمرار کشاورزی اراضی زراعی و باغ‌ها در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی تغییر کاربری محسوب شود.

ذ - مالک یا صاحب زمین: شخصی یا اشخاص حقیقی یا حقوقی که بر اراضی زراعی یا باغی با ارایه سند مالکیت یا گواهی اداره ثبت مشعر بر مالکیت بوده و یا موافق احکام قطعیت یافته صادره از محاکم قضایی مالکیت آنان محقق شده باشد و چنانچه اراضی مذکور درمناطق مشمول اعلان ثبت عمومی و اجباری نباشد و از قدیم‌الایام از سوی اشخاص به عنوان مالک مورد بهره‌برداری واقع و شورای اسلامی محل تصرف مالکانه (قاعده ید) متقاضی را تأیید نماید و مستثنی بودن اراضی موردنظر از انواع اراضی ملی و دولتی به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده باشد، مالک تلقی می‌شود.
ر - طرح‌های تملک و دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی(ملی- استانی): طرح هایی که دارای موافقتنامه میادله شده بین دستگاه اجرایی و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و یا استان (بنا به مورد) باشد.
ز - طرح‌های خدمات عمومی موضوع ماده ۲ قانون: طرح‌های گردشگری و طرح‌های غیرانتفاعی که مورد نیاز مردم باشد و قابلیت تملک خصوصی نداشته و عموم مردم بتوانند از آن بهره‌مند شوند.
س - مجوز موضوع ماده (۷) قانون: موافقتی اصولی یا جواز تأسیسی که توسط دستگاه‌های اجرایی ذی ربط در چارچوب قوانین و مقررات مربوط صادر می‌شود.
ش - مجوز یا پروانه ساخت موضوع ماده(۸) قانون: موافقتی که توسط دستگاه های ذی ربط در احداث بنا و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن صادر می‌شود.
می - اراضی داخل محدوده روستاهای دارای طرح هادی مصوب: محدوده شامل بافت موجود روستا و گسترش آبی آن در دوره طرح هادی روستا می‌باشد.
ماده ۲- دبیرخانه کمیسیون در سازمان جهاد کشاورزی استان مستقر بوده و مدیر امور اراضی، دبیر کمیسیون می‌باشد.
تبصره- نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط جهت شرکت در جلسه کمیسیون بدون داشتن حق رأی از سوی دبیر دعوت خواهد شد.
ماده ۳- درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی برای تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها همراه مدارک ثابت‌کننده و قانونی مالکیت، جواز تأسیس یا موافقت اصولی طرح مورد نظر، نقشه عرصه مورد اجرای طرح، نظریه اداره کل حفاظت محیط زیست استان و حسب مورد پاسخ استعلام دستگاه‌های ذی ربط در چارچوب ماده (۷) قانون، تحویل دبیرخانه می‌گردد.
تبصره ۱ - درخواست دستگاه‌های مجری طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای (طرح‌های ملی - استانی) و طرح‌های خدمات عمومی مورد نیاز مردم و گردشگری با ارائه مصوبه مرجع قانونی ذیربط و دو نسخه کروکی محل و نقشه عرصه در مقیاس مورد اجرای طرح به‌صورت خارج از نوبت در کمیسیون مطرح خواهد شد.

تیمبره ۲- نحوه و چگونگی دریافت نقاش، تشکیل و تکمیل پرونده اعم از استعلام‌های مورد نیاز، بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواست‌ها در کمیسیون، نگهداری سوابق و مصوبات و ابلاغ تصمیمات کمیسیون و کمیسیون تقویم به متقاضی براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف مدت دو ماه از سوی وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) تهیه و ابلاغ می‌گردد.

تیمبره ۳- دبیرخانه کمیسیون موظف است در صورت عدم تکمیل مدارک مورد لزوم از سوی متقاضی ظرف یک ماه از تاریخ ثبت درخواست، پرونده را از دستور کار کمیسیون خارج نماید. بدیهی است در صورت ارایه مدارک و مستندات، پرونده حسب نوبت در دستور کار کمیسیون قرار می‌گیرد.

تیمبره ۴- جلسات کمیسیون با حضور رییس و حداقل سه عضو دیگر رسمیت دارد و تصمیمات آن با حداقل سه رأی موافق معتبر و لازم‌الاجرا خواهد بود. کمیسیون موظف است ظرف دو ماه از تاریخ ثبت درخواست یا استعلام در دبیرخانه نسبت به بررسی موضوع اقدام و نتیجه را از طریق دبیرخانه به متقاضی ابلاغ نماید.

تیمبره ۵- دبیرخانه کمیسیون از رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و صنایع و معادن استان برای شرکت در جلسات دعوت به عمل خواهد آورد.

ماده ۴- در صورت موافقت کمیسیون با تغییر کاربری اراضی زراعی یا باغ مورد نقاض، دبیر کمیسیون مراتب را به همراه کروکی یا نقشه، مشخصات کامل ملک به منظور تعیین قیمت روز اراضی زراعی یا باغ با کاربری جدید به کمیسیون تقویم اعلام و پس از اخذ نظریه کمیسیون یاد شده و اعلام به متقاضی و ارائه گواهی لازم توسط وی مبنی بر واریز عوارض موضوع ماده (۲) قانون به حساب خزانه داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به مرجع استعلام‌کننده و متقاضی اعلام می‌نماید. مجوز صادره از زمان ابلاغ به متقاضی به مدت دو سال دارای اعتبار می‌باشد.

تیمبره ۶- در مواردی که بعد از پایان اعتبار مجوز کمیسیون، مجدداً برای همان اراضی درخواست تمدید مجوز قبلی یا تقاضای تغییر کاربری برای طرح جدید ارائه گردد و کمیسیون موافقت نماید در صورت شمول عوارض موضوع ماده (۲) قانون، با احتساب عوارض پرداختی قبلی مابه التفاوت تعیین و به متقاضی جهت واریز ابلاغ می‌گردد.

ماده ۵- در مواردی که به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی یا سازمان جهاد کشاورزی استان‌ها درصودر مجوز تغییر کاربری توسط کمیسیون رعایت مقررات این قانون نگردیده باشد، موضوع جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم لازم به کمیسیون تیمره (۷) الحاقی ماده یک قانون احاطه می‌گردد و کمیسیون موظف است حداکثر پس از دو ماه از تاریخ ارجاع نسبت به موضوع اخذ تصمیم و ابلاغ نماید.

تیمبره ۵- وزارتخانه‌های کشور، مسکن و شهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست موظفند معاونین ذی‌ربط را جهت عضویت در کمیسیون مذکور، به وزارت جهاد کشاورزی معرفی نمایند.

ماده ۶- وزارت جهاد کشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی زراعی یا باغ ها در خارج از محدوده شهرها، شهرک‌ها و طرح هادی روستاها را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست جهت اجرا به سازمان‌های جهاد کشاورزی ابلاغ نماید.

ماده ۷- استنادی، امور اقتصادی و دارایی و جهاد کشاورزی استان‌ها موظفند ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، نمایندگان خود را برای عضویت در کمیسیون تقویم شهرستان‌ها به دبیرخانه کمیسیون معرفی نمایند. کمیسیون تقویم در مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان تشکیل و جلسات آن با حضور کلیه اعضاء رسمیت یافته و رأی اکثریت اعضاء معتبر و لازم الاجرا است.

ماده ۸- به منظور ایجاد وحدت رویه اجرایی در نحوه تقویم و ارزیابی اراضی موضوع قانون و نظارت بر آن طرف دو ماه پس از تصویب این آیین‌نامه، دستورالعمل مشترکی از سوی وزارتخانه‌های کشور، امور اقتصادی و دارایی، مسکن و شهرسازی و جهاد کشاورزی تهیه و توسط وزارت جهاد کشاورزی به استان‌ها ابلاغ خواهد شد.

تیمبره ۵- تصمیم کمیسیون تقویم از زمان اعلام به متقاضی به مدت شش ماه اعتبار خواهد داشت و در صورت انقضای مدت مذکور و عدم واریز عوارض، قیمت ملک مجدداً توسط کمیسیون تقویم تعیین و اعلام خواهد شد.

ماده ۹- ادارات ثبت اسناد و املاک، دفاتر اسناد رسمی و سایر هیئت‌ها و مراجع مربوط موظفند در هنگام تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغ‌های واقع در خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها و طرح هادی روستایی، نظر سازمان جهاد کشاورزی (مدیریت جهاد کشاورزی) را استعلام و تفکیک، افراز و تقسیم اینگونه اراضی پس از تأیید مدیریت جهاد کشاورزی قابل اجرا خواهد بود.

تیمبره ۵- ضوابط و حد نصابهای تفکیک، افراز و تقسیم اراضی ظرف دو ماه پس از صدور این آیین نامه توسط وزارت جهاد کشاورزی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تصویب کمیسیون امور زیربنایی، صنعت و محیط زیست و سازمان‌های جهاد کشاورزی اعلام خواهد شد.

ماده ۱۰- مصادیق و ضوابط موضوع تیمره (۲) ماده (۱) و تیمره (۱) ماده (۲) قانون ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، طی دستورالعملی حسب مورد با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، صنایع و معادن و سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و حفاظت محیط زیست تهیه و توسط وزارت جهاد کشاورزی ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۱- وزارت جهاد کشاورزی موظف است در اجرای ماده (۱۰) قانون ظرف یک ماه مصادیق اقداماتی که تغییر کاربری غیرمجاز بوده و جرم محسوب می‌شود را تهیه و ابلاغ نماید.

ماده ۱۲- به منظور اجرای قانون و جلوگیری از هرگونه عملیات تغییر کاربری غیرمجاز متخلف در اراضی زراعی و باغ ها، مأموران جهادکشورزی مکلفند ضمن بازدید از اراضی زراعی و باغ ها در صورت مشاهده هرگونه جرم ضمن توقف عملیات با رعایت ماده (۱۰۰) قانون، نسبت به تنظیم صورتجلسه اقدام نمایند.

تبصره ۱- مأموران جهادکشورزی مکلفند توقف عملیات اجرایی را به مالک یا قائم مقام قانونی وی به صورت مکتوب احتظار و اعلام نمایند. چنانچه مرتکب پس از اعلام مأموران جهاد کشورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظف است بنا به درخواست مأموران جهادکشورزی از ادامه عملیات متخلف جلوگیری نماید.

تبصره ۲- مدیریت جهادکشورزی مکلف است با توجه به صورتجلسه تنظیمی در اسرع وقت نسبت به معرفی مجرم یا مجرمین به مراجع قضایی اقدام نماید. مراجع قضایی برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می نمایند.

ماده ۱۳- مأموران وزارت جهاد کشورزی مکلفند در چارچوب تبصره های (۱) و (۲) ماده (۱۰۰) قانون یا حضور نیروی انتظامی و نماینده دادسرا یا دادگاه محل، ضمن تنظیم صورت مجلس، رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات، اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۴- فعالیت های موضوع تبصره (۲) الحاقی به ماده یک قانون بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و در حکم اراضی زراعی و باغ ها می باشد. در صورتی که مجریان فعالیت های این تبصره قصد تغییر کاربری این فعالیت ها را داشته باشند باید مجوز کمیسیون را اخذ نمایند و چنانچه بدون اخذ مجوز از کمیسیون تغییر کاربری غیرمجاز دهد اعدام آنان جرم محسوب و مطابق سایر مفاد این قانون با آنها برخورد می شود.

ماده ۱۵- وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و سایر مراجع ذی ربط، موظفند در اجرای قانون همکاری های لازم را با وزارت جهادکشورزی بعمل آورند.

ماده ۱۶- نحوه و چگونگی پرداخت حق جلسه و حق الزحمه اعضای کمیسیون ها و مجریان این قانون بنا بر دستورالعملی است که از سوی وزیر جهاد کشاورزی تعیین و ابلاغ می گردد.

ماده ۱۷- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور موظف است به منظور اجرای ماده (۲) اصلاحی قانون، ردیف های اعتباری مستقلی برای وزارتخانه های جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی اختصاص دهد و همه ساله درآمدهای موضوع این ماده را به ترتیب هشتاد درصد (۸۰٪) و بیست درصد (۲۰٪) در بودجه سنواتی دستگاهای یادشده منظور نماید.

ماده ۱۸- آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها و ضوابط تقویم اراضی موضوع تصویب نامه های شماره ۱۳۱۰۵/ت/۱۵۳۹۸هـ. خ مورخ ۱/۱/۷۴ و شماره ۱۶۵۸۲/ت/۱۳۸۶۳۷۲۰هـ. خ مورخ ۲۵/۱/۷۸ و اصلاحیه های بعدی آن لغو و این آیین نامه جایگزین آنها می گردد.

معادل اول رئیس جمهور - پرویز دلوئی

قانون فروش و انتقال پادگان ها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها

ماده ۱- وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران مکلفند با درخواست ستاد کل نیروهای مسلح، دولت یا شهرداری ها (از طریق وزارت کشور) و در صورت موافقت فرماندهی کل قوا نسبت به فروش (از طریق مزایده یا توافق) و انتقال پادگان ها و سایر اماکن تحت تملک از محدوده شهرها به خارج از حریم آنها با توافق وزارت مسکن و شهرسازی یا شهرداری ها و با سایر دستگاه های اجرایی اقدام نمایند. در ارتباط با اراضی وقفی نیز مطابق قوانین مربوطه عمل می شود.

تبصره - اماکن نیروهای مقاومت بسیج، ناجا، وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان های وابسته و تابعه آن و سیاه انبار (به جز پادگان های آموزشی، مراکز تولید سلاح و مهمات و رافه های مهمات آنها) و مراکز علمی، پژوهشی، درمانی رفاهی و منازل مسکونی نیروهای مسلح و همچنین ستاد کل، ستادهای فرماندهی کل سپاه و ارتش و ستادهای نیروها از موضوع این ماده مستثنی می باشند. در موارد اختلافی نظر ستاد کل نیروهای مسلح حاکم است.

ماده ۲- وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و با نیروی مسلح مربوطه برای غرض پادگان ها و سایر اماکن مشمول این قانون که پیش از تصویب این قانون فاقد سند و بدون معارض بوده، اقدام به اخذ سند مالکیت نموده و در صورت صدور سند مالکیت، مطابق این قانون عمل خواهد شد.

ادارات ثبت اسناد و املاک و سایر مراجع ذی ربط موظفند برابر مقررات مربوطه با درخواست وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و با نیروهای مسلح اقدام لازم را جهت صدور اسناد مذکور به عمل آورند.

ماده ۳- به وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداری ها و سایر دستگاه های اجرایی اجازه داده می شود با هماهنگی وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروهای مسلح کشور، غرض و امین پادگان ها و سایر اماکن موضوع این قانون را به قیمت کارشناسی روز خریداری و یا برای جابه جایی توافق نمایند. ارزش زمین به صورت تفکیک شده سی و پنج درصد (۲۵٪) ارزش کاربری مسکونی تفکیک شده و همجوار املاک موضوع خریداری با توافق، منظور خواهد شد.

طرح شهرسازی اراضی مذکور به منظور تأمین سرانه کاربری‌های عمومی شهری مورد نیاز منطقه حداقل چهل درصد (۴۰٪) و نیز تأمین منابع مالی مورد نیاز برای انتقال مذکور، در اراضی کمتر از ده هکتار باید به تصویب کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ و در اراضی با مساحت بیش از آن به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

ماده ۴- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات تابعه موظفند نسبت به تجمیع و تفکیک اراضی مذکور و همچنین صدور اسناد مالکیت جدید برابر قوانین و مقررات مربوطه اقدام نموده و حقوق و عوارض قانونی حسب مورد طبق احکام برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه‌های آتی وصول خواهد شد.

ماده ۵- وزارت جهاد کشاورزی مکلف است در موارد جابه‌جایی موضوع این قانون، زمین مناسب مورد نیاز جهت احداث پادگان یا اماکن جایگزین و حریم آنها را مطابق معیارها و مقررات نیروهای مسلح واگذار نماید.

ماده ۶- منابع مورد نیاز برای خرید عرصه‌های موضوع این قانون هر ساله بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه اجرایی مربوطه، از محل اعتبار پیش‌بینی شده در قوانین بودجه سنواتی و تسهیلات اعتباری و بانکی و یا فروش اوراق مشارکت تأمین می‌شود. همچنین درآمد حاصل از فروش املاک مذکور و معاوضه حسب مورد به منظور تأمین تمام یا بخشی از بهای خرید به حساب خزانه واریز و صد درصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی یا دستگاه اجرایی قرار می‌گیرد. بازپرداخت اعتبارات دریافتی از منابع بانکی، از محل درآمد مذکور تأمین می‌شود.

ماده ۷- در مواردی که منابع حاصله کفاف ایجاد پادگان و تأسیسات مشابه را در زمین تعیین شده ننماید، دولت می‌تواند باقیمانده اعتبار مورد نیاز را با هماهنگی ستاد کل نیروهای مسلح و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی کند. در این صورت جابه‌جایی پس از احداث پادگان و تأسیسات آن (متناسب با محل تخلیه‌شده) صورت می‌پذیرد.

ماده ۸- وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروهای مسلح موظفند درآمد حاصل از اجراء این قانون را به حساب خزانه که ردیف آن در قانون بودجه سالیانه پیش‌بینی می‌گردد واریز و به منظور احداث اماکن جایگزین در خارج از محدوده و حریم شهرها هزینه نمایند. این اعتبار صد درصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی می‌شود.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ اول شهریور ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۸/۶/۱۱ به تأیید شورای نگهبان رسید.

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی

ماده ۱- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکتهای تعاونی مسکن امر از شرکتهای تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونی‌های مسکن کارکنان نیروهای نظامی و انتظامی، برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی) شهرها، شهرک‌ها و شهرهای جدید موقوف به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد (۳) و (۴) این قانون می‌باشد.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واکدارکننده زمین امر از سازمان‌ها، نهادها و دستگاه‌های دولتی و غیردولتی موظفند قبل از هرگونه نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی، موضوع بلائاع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی مورد نظر را طبق مواد آتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر دو سال از تاریخ صدور می‌باشد.

ماده ۳- کاربری، ضوابط ساختمانی و بلائاع بودن نقل و انتقال با واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده (قانونی) شهرها، باید از طریق شهرداری مربوط و براساس طرح‌های مصوب توسعه شهری بطور کتبی اعلام و گواهی شده باشد.

ماده ۴- هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکتهای تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانونی) شهرها امر از داخل و یا خارج از حریم شهرها بجزء در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرک‌هایی که طبق مقررات و براساس طرح‌های مصوب احداث شده یا می‌شوند، ممنوع می‌باشد.

احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهرهای جدید و شهرک‌های مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه‌های متقاضیان بمعده سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد.

ماده ۵- ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه‌های زیر را در مورد تهیه نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند:

الف. تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرح‌های جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط.

ب. تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح‌های جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آیین‌نامه مربوط

به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

تیمبره-۵ در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه‌های مربوط، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تکلیف اقرار، صدور سند و تعبیر کاربری در مورد زمین‌های موضوع این قانون، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف، متخلفان از جمله هیأت مدیره شرکت تعاونی ذیربط، مسئول جریان خسارت وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری‌ها، دولت و اعضای شرکت‌های تعاونی مسکن می‌باشند.

ماده ۷- مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم‌گیری کنند و به هر نحو به ساخت و سازهای غیرقانونی و بر خلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا مؤثر در احداث این گونه بناها باشند و یا به نحوی در این گونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون متخلف محسوب می‌شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۸- کلیه سازمان‌ها، مؤسسات و شرکت‌های تأمین‌کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و اشعاب به ساختمان‌ها را برحسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی پایان ساختمان معشر صادر شده توسط مراجع مسئول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری، تأمین و واگذار نمایند. واگذاری خطوط و اشعاب اینگونه خدمات به واحدهای مسکونی و هرگونه بنایی که به‌طور غیرمجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های مصوب احداث شود ممنوع می‌باشد.

ماده ۹- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جراند و سایر رسانه‌ها ابلاغ نماید قبل از درج هر نوع آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوزهای صادر شده توسط مراجع موضوع ماده (۵) این قانون را حسب مورد از آگهی دهنده درخواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط) را در خصوص بلامانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند.

ماده ۱۰- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شوند.

ماده ۱۱- آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور، تعاون و کار و امور اجتماعی حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر ۱۱ ماده و ۱ تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۸۱/۵/۶ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۸۱/۵/۱۶ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی-مهدی گریبی

آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (با اصلاحات بعدی)

ماده ۱- در اجرای این آیین‌نامه، محدوده (قانونی) و حریم شهر، شهرک مسکونی و شهر جدید و محدوده روستا عبارت از محدوده‌ها و حریم‌هایی می‌باشند که در طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی و هادی شهرها، ایجاد شهرک و شهر جدید و طرح هادی روستایی به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشند.

ماده ۲- منظور از نداشتن کاربری معارض موضوع ماده (۱) قانون، برخورداری از کاربری مسکونی در محدوده (قانونی) طبق طرح‌های مصوب جامع، تفصیلی و هادی و طرح‌های شهرک‌ها و شهرهای جدید می‌باشد.

ماده ۳- کلیه مقررات این آیین‌نامه مانند لزوم استعلام و نظایر آن در استفاده مسکونی از زمین، برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از خصوصی، عمومی و دولتی و وابسته به آنها و همچنین بنیادها و نهادهای انقلابی و اوقاف لازم‌الاجرا است.

ماده ۴- واگذاری، تفکیک و اقرار اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن توسط تمام دستگاه‌های دولتی و عمومی و وابسته به آنها اعم از وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، نیروهای نظامی و انتظامی، شهرداری‌ها و شرکت‌های دولتی، بنیادها و نهادهای انقلابی و مؤسسات عمومی غیردولتی و هر نهاد وابسته به دولت که به واگذاری اراضی اقدام می‌کند، تحت هر عنوان و در هر نقطه از کشور اعم از داخل یا خارج شهرها مطلقاً ممنوع است.

ماده ۵- هرگونه واگذاری اراضی در داخل مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است.

ماده ۶- هرگونه نقل و انتقال اراضی فاقد کاربری مسکونی، مشروط به تسلیم اقرارنامه کتبی ضمن سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی توسط منتقل‌آلیه، دایر بر اطلاع از کاربری غیرمسکونی زمین و عدم امکان ساختن مسکن در آن خواهد بود.

ماده ۷- کاربری‌های اراضی غیرمسکونی که به ترتیب مقرر در ماده (۶) این آیین‌نامه مورد نقل و انتقال قرار می‌گیرند، قابل تغییر توسط کمیسیون‌های ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران- مصوب ۱۳۵۱ و مراجع تصویب طرح‌های و تغییرات بعدی آنها نبوده و قبول تقاضاهای متضمن درخواست تغییر کاربری آنها توسط دبیرخانه‌های مربوط، شهرداری‌ها و سایر اعضا و طرح این تقاضا در جلسات کمیسیون‌ها و مراجع مذکور ممنوع است.

ماده ۸ - کلیه دستگاه‌هایی که قانوناً مجاز به واگذاری زمین برای امر مسکن به اشخاص حقیقی و حقوقی می باشند، موظفند شماره، تاریخ و متن پاسخ استعمال دریافت شده از مراجع مقرر در قانون را دایر بر برخورداری زمین مورد واگذاری از کاربری مسکونی و ضوابط و مقررات متناسب با تعداد استفاده‌کنندگان، به‌طور کتبی در توافق‌نامه‌ها، صورتجلسات، ابلاغیه‌ها و سایر مدارک مربوط به واگذاری زمین قید نمایند.

ماده ۹ - استعمال‌کنندگان کاربری زمین و ضوابط و مقررات ساختمانی آن مکلفند نقشه موقعیت زمین در مقیاس مناسب طبق سند مالکیت، نشانی زمین و سایر مشخصاتی که اظهارنظر توسط مرجع مورد استعمال را تسهیل می‌نماید به مراجع مورد استعمال مربوط ارائه دهند.

ماده ۱۰ - مراجع مورد استعمال مکلفند ظرف ده روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی یا مراجع واگذارکننده زمین، نسبت به صدور پاسخ استعمال اقدام نمایند.

تبصره - در صورت کامل نبودن مدارک، مراجع استعمال شونده مکلفند ظرف پنج روز از تاریخ وصول استعمال، کسری مدارک را به دستگاه استعمال‌کننده اعلام نمایند.

ماده ۱۱ - سازمان‌های مسکن و شهرسازی در مورد زمین‌ها و املاک واقع در محدوده شهرک‌ها و شهرهای جدید و شهرداری‌ها در داخل محدوده شهر، استعمال‌های دریافت شده را براساس مصوبات و نقشه‌های اجرایی طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی آنها پاسخ خواهند داد. در مورد شهرهای دارای طرح جامع، در صورت فقدان طرح‌های تفصیلی و وقوع تفریبی زمین در مجاورت زمین‌هایی که موقعیت کلی آنها برای کاربری‌های عمومی و خدماتی شهرها پیش‌بینی گردیده‌اند، براساس مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عمل خواهد شد.

تبصره - در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک‌ها و یا در تمام یا بخشی از هر شهر جدید، پاسخگویی به استعمال موضوع این ماده توسط شهرداری‌های مزبور به انجام خواهد رسید.

ماده ۱۲ - هر نوع نقل و انتقال اراضی برای امر مسکن اعم از رسمی و عادی در داخل محدوده روستاها منوط به استعمال از دهیاری مربوط بر اساس طرح هادی مصوب یا همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در صورت عدم تشکیل دهیاری، از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محل خواهد بود. دهیاری‌ها یا همکاری بنیاد یادشده حسب مورد، در صورت طرح هادی روستایی بر اساس طرح مصوب مذکور و در صورت عدم وجود طرح‌های هادی، طبق عرف محل، کاربری و ضوابط ساختمانی مربوط را اعلام خواهند نمود.

ماده ۱۳ - سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها موظفند استعمال‌های دریافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه‌های تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها (به جز روستاها) را از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح‌های جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای

ناحیه موردنظر، از نظر رعایت ضوابط آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن، پاسخ دهند.

ماده ۱۴ - مراجع پاسخ‌دهنده به استعمال موظفند استعمال‌های به عمل آمده از سوی ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه‌های تفکیک اراضی را که می‌بایست منضم به نقشه تفکیکی خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات مورد نیاز برای تشخیص موقعیت زمین باشند، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول استعمال پاسخ دهند.

تبصره ۱ - در صورت موافقت مراجع فوق‌الذکر با نقشه‌های تفکیکی دریافت شده از نظر کاربری و ضوابط تفکیک، سایر مدارک لازم برای تفکیک طبق مقررات ذی ربط توسط متقاضی ارائه خواهد شد.

تبصره ۲ - نقشه‌های تفکیکی پیشنهادی از سوی متقاضیان در مورد اراضی واقع در شهرک های مسکونی و شهرهای جدید جهت تأیید از حیث امکان تفکیک و رعایت کاربری و ضوابط تفکیک از طرف ادارات ثبت اسناد و املاک حسب مورد به ترتیب به سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط و شرکت عمران شهر جدید ذی‌ربط ارسال خواهد شد. مراجع مذکور براساس طرح‌ها و ضوابط و مقررات مصوب، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول، اظهارنظر خواهند نمود.

تبصره ۳ - در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک‌ها و یا در تمام یا بخشی از شهر جدید، اظهارنظر در خصوص موضوع این ماده به عهده شهرداری‌های مذکور خواهد بود.

ماده ۱۵ - تأمین و واگذاری تأسیسات زیربنایی موضوع ماده (۸) قانون «آب، برق، گاز و تلفن ثابت و نظائر آن» موکول به ارائه پروانه‌های معبر ساختمانی یا عدم خلاف یا پایان کار (در مورد شهرها، شهرهای جدید و شهرک‌ها) یا تأییدیه مراجع صدور مجوز ساختمان در محدوده روستا دایر بر رعایت کاربری مسکونی خواهد بود.

ماده ۱۶ - مفاد ماده (۶) قانون برای آن دسته از اراضی و املاک که بر اساس اسناد عادی و دست نویس طبق قوانین دیگر، قابلیت تفکیک و یا صدور سند یافته باشند از جمله مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) موضوع قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۷۰ - و در کلیه واگذاری‌های زمین توسط مراجع مختلف برای امر مسکن از جمله سازمان ملی زمین و مسکن، شهرداری‌ها و کمیسیون‌های موضوع ماده (۳۳) آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۵۹ - و ماده (۳۱) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و منابع طبیعی و سایر مراجعی که به موجب قوانین مجاز به واگذاری زمین شناخته شده‌اند نیز لازم‌الاجرا می باشد.

تبصره - نقشه تأیید شده موضوع ماده (۴) آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها که مبنای تغییر کاربری و تفکیک اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها توسط

ادارات ثبت اسناد و املاک قرار می‌گیرند، منحصراً مربوط به استفاده کشاورزی و باغداری از اراضی زراعی و باغات موضوع نقشه‌های مذکور بعد از تفکیک می‌باشند و در هر حال تغییر کاربری این اراضی به مسکونی ممنوع است.

ماده ۱۷- کلیه مراجمی که در محدوده (قانونی) و حریم یا خارج از حریم شهرها، در داخل شهرک‌ها و شهرهای جدید و حریم آنها و همچنین روستاها، برخلاف مفاد این قانون تصمیم‌گیری کرده و یا به هر نحو به ساخت و سازهای غیرقانونی اقدام نموده یا مؤثر در احداث بناهای خلاف باشند، متخلف محسوب و طبق مقررات با آنها رفتار خواهد شد.

ماده ۱۸ - درج شماره، تاریخ و نام صادرکننده مجوز در آگهی‌های تفکیک و فروش اراضی موضوع این قانون الزامی است و آگهی‌های فاقد مشخصات مذکور، غیرقابل چاپ و تبلیغ در مطبوعات، صدا و سیما و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن عمومی می‌باشند و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اقدامات لازم را در جهت تحقق این موضوع به عمل خواهد آورد و وزارت مسکن و شهرسازی نیز موظف است هرگونه تخلف از این ماده را پیگیری نماید.

ماده ۱۹ - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت بازرگانی و وزارت تعاون مکلفند حسب مورد به روشهای مقتضی به تسامی بنگاه‌های معاملات املاک و مستغلات، دفاتر اسناد رسمی و شرکت‌های تعاونی ابلاغ نمایند که در اجرای مفاد ماده (۶) قانون، از تنظیم مبیاعه نامه و نظایر آنها برای زمین‌های موضوع این قانون که فاقد نقشه‌های تفکیک مصوب مرجع قانونی است، اکیداً خودداری نمایند.

تبصره - وزارت بازرگانی و وزارت تعاون موظفند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف از قانون و این آیین‌نامه توسط بنگاه‌های معاملات ملکی و شرکت های تعاونی و یا دریافت گزارش از سوی وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر وقوع تخلف، برخورد لازم را با متخلفان به ترتیب برابر قانون نظام صنفی و قانون تعاون به عمل آورند.

ماده ۲۰ - وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای صحیح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و این آیین نامه پس از احراز آن، متخلفان را همراه ادله و مدارک مربوط جهت رسیدگی و صدور رای مقتضی به مراجع صالح قضایی معرفی و تا حصول نتیجه مراتب را پیگیری نموده و همچنین وزارت مذکور و سایر مراجع ذی‌ربط می‌توانند ابطال اقدامات خلاف، اعاده وضعیت به حالت سابق و نیز جبران خسارات وارد شده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات قضایی درخواست نمایند.

ماده ۲۱ - دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مسئولیت نظارت عالی بر حسن انجام این قانون و آیین‌نامه را بر عهده خواهد داشت.

طرح مجموعه شهری تهران

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۸۲/۲/۱۰ بنا به پیشنهاد شماره ۱۵۶/۱۰۰۰۲ مورخ ۸۱/۴/۱۵ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد 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.

ج. ایجاد محیطی قابل زندگی برای کلیه ساکنان مجموعه شهری.

د. 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 می‌باشد:

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.

ج. استفاده حداکثر از توان و ظرفیت زیرساخت‌های موجود.

د. بازنگری در سیاست‌ها و برنامه‌های اسکان جمعیت در سطح ملی و استانی با تأکید بر حل مسئله اسکان غیررسمی و تأمین مسکن کم درآمد.

۴- با توجه به محدودیت‌های توسعه مجموعه شهری تهران به‌ویژه در زمینه تأمین آب و ضرورت کنترل، به منظور مهار و جلوگیری جدی از افزایش جمعیت مجموعه سقف جمعیتی ۱۵ میلیون نفر بازاری تحقق جمعیت ۱۰/۱۶ میلیون نفری کشور، سقف جمعیتی ۱۴ میلیون نفر به ازای تحقق جمعیت ۹۲/۴ میلیون نفری کشور در سال ۱۴۰۰ تعیین می‌شود.

۵- با توجه به نقش و دخالت عوامل متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی در تحقق یافتن هدف جمعیتی فوق، اقدامات لازم در زمینه‌های ذیل، توسط دستگاه‌های ذی‌ربط به منظور پیشگیری از تجاوز جمعیت مجموعه شهری تهران از سقف یاد شده و بعنوان شروط تحقق سقف جمعیتی ۱۴ تا ۱۵ میلیون نفر (تا سقف ۱۵ جمعیت کشور) در افق سال ۱۴۰۰ برای مجموعه شهری تهران و سایر اهداف طرح مذکور، انجام پذیرد.

بخش اول- اقدامات بنیادی در سطح ملی

الف. تدوین کنترل آهنگ رشد جمعیت کشور تا رسیدن به حد مطلوب برای توسعه پایدار ملی.

ب. تراکم‌زدایی و تمرکززدایی در نظام تصمیم‌سازی و تصمیم‌گیری برای افزایش اختیارات در سطوح استانی و مجموعه‌های شهری.

ج. تکمیل و تصویب طرح آمایش سرزمین ملی حداکثر یکسال یا تأکید بر موارد زیر:

۱- تجهیز و ایجاد قطب‌های توسعه منطقه‌ای و تجاری با صنایع و خدمات پیشرفته و ارتباطات ملی و فراملی به منظور جذب جمعیت و فعالیت‌ها به دیگر مناطق مستعد کشور.

۲- ایجاد تحول کیفی در بخش کشاورزی و مدیریت توسعه روستایی به منظور بالا بردن میزان بهره‌وری و کارایی بخش کشاورزی و استقرار فعالیت‌های نوین صنعتی و خدماتی برای حفظ و جذب جمعیت به مناطق روستایی.

د. تدوین قوانین لازم به منظور ایجاد هماهنگی در فرایند اجرای برنامه‌های توسعه‌بخشی و کالبدی (طرح‌های آمایش و منطقه‌ای و مجموعه‌های شهری).

هـ. فعالیت و مداخله مؤثر دولت در زمینه فراهم آوردن شبکه‌های زیربنایی، ارتباطات پیشرفته و تشویق‌ها و انگیزه‌های مالیاتی و اعتباری به منظور جذب جمعیت و فعالیت‌ها به دیگر مناطق مستعد کشور در چارچوب طرح‌های مصوب ملی.

و. اصلاح قوانین مالیاتی و ساز و کار درآمد و هزینه براساس اصل «تأمین هزینه‌های اداره امور شهرها توسط ساکنان آنها».

بخش دوم - اقدامات در سطح مجموعه شهری تهران

الف- برنامه‌ریزی برای خروج تدریجی بخشی از فعالیت‌های خدماتی، آموزشی، صنعتی، کشاورزی و تجاری غیرضروری و نامتناسب با ظرفیت شهری و مجموعه شهری تهران (در حد ۲۵۰ هزار شغل).

ب- بازنگری در سیاست‌ها، برنامه‌ها و طرح‌های در دست مطالعه، مصوب و در دست اجرای توسعه‌بخشی و کالبدی استان تهران توسط کلیه دستگاه‌های اجرایی ذیربط و مؤثر در امر توسعه و عمران بر مبنای الزامات گزینه جمعیت مصوب.

ج- تقویت و تجهیز کلون‌های اصلی تمرکز جمعیت و نیز شهرهای جدید در دست اجرای مجموعه به لحاظ تأسیسات و خدمات شهری و امکانات دسترسی و ارتباط به منظور گسترش عرصه سرمایه‌گذاری‌ها در زمینه توسعه و عمران به کل مجموعه و تحقق هدف طرح در زمینه تمرکززدایی از شهر تهران.

د- بازنگری سایر ضوابط و مقررات ناظر بر استقرار صنایع در استان تهران براساس شرایط نوین اقتصادی، با توجه ویژه به صنایع متکی بر فناوری‌های پیشرفته و رعایت سقف جمعیتی مصوب مجموعه شهری تهران با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

هـ- سیاست‌گذاری در خصوص نحوه و‌گذاری تراکم ساختمانی با رعایت سقف مصوب ۷/۱۵ میلیون نفر جمعیت برای محدوده شهر تهران در کلیه برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری و توقف توسعه مسکونی در مناطق (۲۱ و ۲۲) و اراضی شرق منطقه (۴) شهرداری تهران و تخصیص اراضی مذکور به کاربردهای مقیاس منطقه‌ای، ملی و فراملی در چارچوب طرح‌های جامع و تفصیلی.

و- تهیه و اجرای برنامه‌ها و طرح‌های لازم به منظور حفاظت از اراضی کشاورزی، مرتعی و نواحی روستایی و توسعه فضاها و کمربندهای سبز، پارک‌های ملی و مناطق حفاظت شده مجموعه، به منظور ارتقای کیفیت محیط زیست، توسعه کشاورزی، حفظ توالیهای طبیعی و همچنین جلوگیری از گسترش بی‌رویه و پراکندگی استقرار جمعیت و فعالیت در سطح مجموعه.

ز- تأسیس «مرکز آمار، اطلاعات و برنامه‌ریزی مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن» به منظور جمع‌آوری، پردازش، تجزیه و تحلیل مستمر و ارائه منظم گزارش‌ها در زمینه چگونگی و تحولات رشد و توسعه مجموعه شهری تهران و شهرهای اطراف آن.

۶- استاندارد تهران با اختیارات ویژه بعنوان مدیر مجموعه شهری تهران تعیین می‌شود.

۷- ساختار تشکیلاتی، حدود اختیارات و شرح وظایف مدیریت مجموعه شهری به پیشنهاد وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و تصویب سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و با رعایت قوانین و مقررات مربوط تعیین خواهد شد.

۸- مسئولیت پیگیری شرایط مندرج در بخش اول از بند (۵) این تصویب نامه مربوط به سقف جمعیتی طرح یاد شده تا نیل به نتایج مورد نظر بر عهده کار گروهی به مسئولیت سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و عضویت وزارتخانه‌های کشور، مسکن و شهرسازی و سازمان حفاظت محیط زیست و سایر دستگاه‌های ذیربط به تشخیص اعضای اصلی می‌باشد.

۹- مسئولیت انجام اقدامات لازم به منظور تحقق شرایط مندرج در بند «د» بخش اول از بند (۵) این تصویب نامه مربوط به سقف جمعیتی طرح یاد شده، بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت کشور خواهد بود.

۱۰- مسئولیت انجام اقدام‌های لازم به منظور تحقق شرایط مندرج در بند «الف» بخش دوم از بند (۵) این تصویب نامه مربوط به سقف جمعیتی طرح یاد شده، توسط کار گروهی با مسئولیت سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و عضویت وزارتخانه‌های کشور و مسکن و شهرسازی، با کسب نظر سایر دستگاه‌های ذیربط خواهد بود.

۱۱- مسئولیت انجام اقدام‌های لازم به منظور تحقق شرایط مندرج در بند «ج» بخش دوم از بند (۵) این آیین‌نامه مربوط به سقف جمعیتی طرح یاد شده بر عهده وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور خواهد بود.

۱۲- مسئولیت بازنگری مقررات و ضوابط ناظر به استقرار صنایع در مجموعه شهری تهران (موضوع بند «د» بخش دوم از بند (۵) این تصویب نامه مربوط به سقف جمعیتی طرح یاد شده) بر عهده کار گروهی به مسئولیت وزارت مسکن و شهرسازی و عضویت وزارتخانه‌های کشور، صنایع و معادن و سازمان حفاظت محیط زیست با رعایت قوانین مربوط خواهد بود.

معاون اول رئیس‌جمهور- محمدرضا عارف

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها

ماده ۱- محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح‌های شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده ۲- حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافضل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخشی مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوط می‌باشد. هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳- محدوده روستا عبارت است از محدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد. دهیاری‌ها کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده‌دار خواهند بود.

تبصره ۱- روستاهایی که در حریم شهرها واقع می‌شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲- روستاهایی که به موجب طرح‌های مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند، در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته شده و به صورت مستقل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی، ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیت‌های روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳- محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می‌رسد.

تبصره ۴- درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار می‌گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاری‌های روستا جهت توسعه و عمران واریز می‌گردد.

تبصره ۵- در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می‌نماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری می‌باشد.

ماده ۴- محدوده شهرک‌ها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرک‌هایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می‌شوند در طرح‌های مصوب آنها تعیین و تصویب می‌گردد.

تبصره ۱- محدوده شهرک‌های یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورتحلیسه تفکیکی بوده و تاکنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیرمصوب باقی مانده اند، در صورتی که بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی بر اساس مطالعات طرح‌های جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند اعم از اینکه عملیات شهرک سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره‌برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشند تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهد بود.

تبصره ۲- هرگونه ساخت و ساز در شهرک‌های یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

ماده ۵- محدوده شهر در طرح‌های جامع شهری و تا تهیه طرح‌های مذکور در طرح‌های هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب‌کننده طرح‌های مذکور می‌رسد. این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرح‌های مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب‌کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجرا، به شهرداری و دستگاه‌های اجرایی ذیربط ابلاغ می‌گردد.

تیمبره ۱- چنانچه اقدامات لازم مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد استاندارد دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذیصلاح صادر خواهد کرد.

تیمبره ۲- پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها به عهده دبیرخانه مرجع تصویب‌کننده طرح‌ها خواهد بود.

تیمبره ۳- در تهیه طرح‌های جامع هادی شهری، پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس می‌شود.

ماده ۶- حریم شهر در طرح جامع شهر و نا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می‌گردد.

ماده ۷- محدوده روستا بر اساس طرح‌های هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب‌کننده طرح هادی روستایی می‌رسد. این محدوده حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب، توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط تدقیق شده و به انضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجرا به دهیاری و دستگاه‌های اجرایی ذیربط ابلاغ می‌شود.

ماده ۸- محدوده‌ها و حریم‌های تعیین شده برای شهرهای مجاور، محدوده روستاهای محور و محدوده شهرک‌های مجاور نباید با هم تداخل داشته باشند. در صورت تداخل، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل، مراجع تصویب‌کننده طرح‌های هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده ۹- محدوده مجموعه‌های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می‌شود.

ماده ۱۰- هیچ یک از شهرها، محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد (۱) و (۲) این قانون و هیچ یک از روستاها و شهرک‌ها، محدوده دیگری به جز محدوده موضوع مواد (۳) و (۴) این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده جایگزین کلیه عناوین مشابه آنها از جمله «محدوده قانونی»، «حریم قانونی»، «حوزه شهرداری»، «حدود مصوب شهر» و نظایر آنها در مورد محدوده شهر، «محدوده استحقاقی»، «حوزه استحقاقی»، «حریم استحقاقی»، «محدوده نهایی»، «محدوده نفوذی» و نظایر آنها در مورد حریم شهر «محدوده مسکونی روستا» یا «حدود روستا» در مورد «محدوده روستا» و «محدوده قانونی شهرک» می‌گردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها یا هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، با تصویب این قانون ملغی خواهد بود.

تیمبره- تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط به محدوده‌ها و حریم‌های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط در تمام قوانین موضوعه از جمله قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵ می‌شود.

ماده ۱۱- محدوده و حریم تعریف شده که در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرک‌های مسکونی است شامل سایر محدوده‌ها و حریم‌های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده‌اند (مثل حریم راه‌ها و راه آهن، محدوده مناطق چهارگانه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

ماده ۱۲- هرگونه تخلف از احکام موضوع این قانون به‌عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلفات، به مجازات مربوط برای قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم دی ماه یکپاراز و سیصد و هشتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۲/۱۰/۱۲۸ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی- غلامعلی حداد عادل

دستورالعمل اجرایی قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه

تعیین آنها

در راستای تصویب قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها دستورالعمل آن توسط وزارت مسکن و شهرسازی بشرح زیر تهیه و ابلاغ گردید:

۱- تعیین محدوده شهرها

۱-۱- محدوده شهرهای دارای طرح جامع یا هادی مصوب که فاقد محدوده قانونی موضوع ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری می‌باشند، محدوده طرح جامع یا هادی مصوب است.

۲-۱- محدوده شهرهایی که هم دارای طرح جامع یا هادی مصوب و هم دارای محدوده قانونی موضوع ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری می‌باشند، تا زمان تصویب طرح جدید، همان محدوده قانونی قبلی است.

۳-۱- محدوده شهرهایی که به تازگی از روستا به شهر تبدیل شده‌اند، تا زمانی که برای آن، طرح جامع یا هادی شهری که به تصویب نرسیده باشد، همان محدوده طرح هادی روستایی خواهد بود.

۲- تعیین حریم شهر

۱-۲- حریم شهرهایی که دارای طرح جامع مصوب بوده و در آن طرح، محدوده استحقاقی برای شهر تعیین شده باشد، همان محدوده استحقاقی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری است.

۲-۲- حریم شهرهایی که فاقد طرح جامع مصوب بوده یا به هر دلیلی برای آنها محدوده استحقاقی تعیین نشده باشد، در صورتی که دارای حریم موضوع ماده ۹۹ قانون شهرداری باشد و حریم مذکور از ۵ برابر مساحت محدوده شهر تجاوز ننماید، همان حریم ماده ۹۹ خواهد بود.

۳-۲- سازمان‌های مسکن و شهرسازی مکلفند ظرف مدت ۶ ماه از ابلاغ این دستورالعمل، موارد خروج احتمالی حریم یا محدوده شهرهای استان را از مرز تقسیمات کشوری بخش یا شهرستان ذریبط شناسایی نموده و بر اساس نقشه‌های ارائه شده از سوی استانداری مربوط نسبت به اصلاح نقشه حریم تا حد اطمینان این خطوط با یکدیگر اقدام نمایند.

نقشه حریم اصلاحی که در آن به اصلاح مذکور در اجرای قانون تعاریف محدوده شهر، روستا و شهرک اشاره شده باشد، باید پس از مهیور شدن به مهر دبیرخانه مرجع تصویب طرح شهر مربوطه، توسط استانداری به مراجع ذریبط ابلاغ گردد.

تصوه-۲ در مواردی که استانداری تشخیص دهد، می‌توان بجای اصلاح حریم شهر، مرز تقسیمات کشوری بخش و شهرستان‌های ذریبط را به گونه ای تغییر داد که مغایرت موجود رفع شود. در این موارد دفتر تقسیمات کشوری استانداری پیشنهاد تغییرات لازم را تنظیم و از طریق وزارت کشور مراحل بعدی را دنبال می‌نماید و تصویر از درخواست این تغییرات را به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال می‌نماید.

۳- محدوده روستا

۱-۳- حریم روستاهایی که در داخل حریم شهرها واقع می‌گردند بر محدوده طرح هادی روستا منطبق بوده و شهرداری مکلف به نظارت بر عدم تجاوز ساخت و سازهای روستا به خارج از محدوده روستا خواهد بود.

۲-۳- مرجع تصویب هرگونه تغییر در طرح هادی روستاهای واقع در حریم شهرها، شورای برنامه ریزی و توسعه استان می‌باشد.

۳-۳- مرجع تشخیص احراز شرایط شهر شدن روستاهای واقع در حریم شهرها (موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون تعاریف) کار گروه شهرسازی و معماری استان می‌باشد (شاخص اصلی در تعیین این شرایط، جمعیت روستاست).

کارگروه مذکور بنا به درخواست شهردار شهر اصلی، یا دفتر تقسیمات کشوری استانداری و یا سازمان مسکن و شهرسازی استان، تشکیل جلسه داده و بر مبنای ضوابط ابلائی تصمیم‌گیری خواهد نمود. با اعلام

تصمیم مثبت این کمیسیون، روستا به شهر اصلی الحاق گردیده و اراضی واقع در داخل محدوده طرح‌های روستابه عنوان یک ناحیه و یا منطقه مشتمل از شهر اصلی شناخته خواهد شد. اقدامات قانونی در مورد انحلال دهیاری و شورای اسلامی روستا و واگذاری امور به شهرداری به عهده استانداری است.

تبصره ۱- ضوابط تشخیص احراز شرایط برای روستاهای واقع در حریم شهرها موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون تعاریف طرف مدت ۲ ماه، با پیشنهاد مشترک وزارتین کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تصویب کمیسیون سیاسی- دفاعی دولت، ملاک عمل کارگروه شهرسازی و معماری قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- سازمان مسکن و شهرسازی موظف است پس از اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری استانداری مبنی بر انحلال روستا و الحاق آن به شهر اصلی، نسبت به اصلاح نقشه‌ها و گزارشات شهر مربوط اقدام نموده و مراتب را به دبیرخانه مرجع تصویب طرح جامع شهر ارسال نماید.

تبصره ۳- از تاریخ اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری، کلیه تصمیمات راجع به این نقاط اعم از ضوابط و مقررات ساخت و ساز و محدوده و نظارت بر ساخت‌وساز تحت نظارت شهرداری و در چارچوب قوانین و مقررات حاکم بر شهر اصلی صورت می‌پذیرد.

تبصره ۴- تا زمان تهیه طرح تفصیلی برای این نقاط، طرح هادی روستایی موجود ملاک عمل شهرداری خواهد بود و لازم است شهرداری طرح جدید را با توجه به ضوابط طرح جامع شهر اصلی و پیش‌بینی امکان استمرار فعالیت‌های روستایی، در اسرع وقت تهیه نموده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برساند.

مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده روستاهای واقع در حریم شهرها، کمیسیون موضوع تبصره ۲ قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها می‌باشد.

مسئولیت کنترل و نظارت بر عدم تجاوز و تعرض ساخت‌وسازهای روستا به داخل حریم شهر با شهرداری مربوطه می‌باشد.

۴- شهرک‌ها

۱-۴- اداره امور شهرک‌های مسکونی واقع در حریم شهرها تا زمانی که به شهر اصلی الحاق نگردیده‌اند، کماکان بر اساس بند ۶ دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و بهره‌برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۵۶/۱۲/۱۷ شورای عالی شهرسازی و معماری به عهده احداث‌کننده شهرک و با نظارت شهرداری شهر اصلی می‌باشد.

۲-۴- نقاط و مراکز جمعیتی خارج از چارچوب تبصره فوق که شکل‌گیری آنها بر مبنای ضوابط قانونی بوده و در حریم شهرها قرار می‌گیرند، براساس پروانه صادره قانونی قبلی تحت نظارت و کنترل

«۲۹۲» مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران

شهرداری اصلی قرار گرفته و ضوابط و مقررات تعیین شده برای حریم در طرح جامع شهر بر این مناطق حاکم است.

۴-۳- در مورد شهرک‌های صنعتی که بنا به ضرورت و بر اساس مطالعات طرح‌های جامع یا هادی در داخل حریم شهرها قرار می‌گیرند، لازمست که محدوده مصوب شهرک مذکور در اسناد طرح جامع یا هادی لحاظ گردیده و هرگونه ساخت و ساز در داخل این محدوده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

در این حالت شهرداری مربوطه مکلف به نظارت بر عدم تجاوز ساخت و سازهای شهرک به خارج از محدوده تعریف شده در طرح جامع می‌باشد.

۴-۴- هرگونه افزایش احتمالی محدوده شهرک‌های صنعتی داخل حریم شهرها باید بنا به درخواست شرکت شهرکهای صنعتی به تصویب مرجع تصویب طرح جامع شهر مربوطه برسد.

۵- تدقیق محدوده شهر

۵-۱- سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها مکلفند در اجرای ماده ۵ قانون نسبت به پیگیری مراحل کنترل و بررسی نقشه‌های تدقیق شده، بر اساس طرح جامع شهر اقدام نموده و نقشه‌های مذکور را پس از تأیید، جهت بررسی نهایی و مهیور شدن به مهر دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری به این دبیرخانه ارسال نمایند.

تبصره- تدقیق محدوده‌های فعلی شهرهایی که فاقد محدوده تدقیق شده بر اساس قانون می‌باشند، باید حداکثر ظرف مدت ۶ ماه توسط شهرداری مربوطه انجام گرفته و نتیجه جهت طی مراحل بعدی به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال گردد.

۶- رفع تداخل محدوده و حریم شهرها

۶-۱- در صورتی که تداخل بین دو شهری که دارای طرح جامع هستند، باشد:

سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی شهرداران دو شهر و فرمانداری ذیربط، پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و جهت تصویب به دبیرخانه مرجع تصویب طرح جامع ارسال نماید.

۶-۲- در صورتی که تداخل بین دو شهری که دارای طرح هادی معتبر هستند، باشد:

سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی دفتر فنی استانداری و شهرداران دو شهر پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و جهت تصویب به دبیرخانه شورای برنامه ریزی و توسعه استان ارسال نماید.

۶-۳- در صورتی که تداخل بین دو شهری باشد که یکی از آنها طرح جامع و دیگری طرحی هادی داشته باشند:

ج- قوانین و آیین‌نامه‌های معماری و شهرسازی ملاذ عمل «۲۹۳»

سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی شهرداران دو شهر و فرمانداری ذیربط، پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و با حضور دبیر شورای‌عالی شهرسازی و معماری (با نمایندند تام‌الاختیار وی) و دبیر شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تصمیم نهایی اتخاذ شود.

تبصره ۱- در تمامی موارد فوق صرفاً در ارتباط با میزان اراضی مورد تداخل و در جهت رفع تداخل تصمیم‌گیری می‌شود و افزایش سطوح جدید و تعیین و تغییر کاربری و سایر موارد مجاز نیست.

تبصره ۲- در تمامی موارد فوق سازمان مسکن و شهرسازی و دبیرخانه‌های شورای‌عالی شهرسازی و معماری و شورای برنامه ریزی و توسعه استان‌ها موظفند اسناد و مدارک مربوطه را با استناد به قانون تعاریف اصلاح نمایند.

تهیه طرح جامع برای کلیه شهرهای کشور تا پایان سال ۱۳۸۸

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۳/۱۶ که در مرکز استان اصفهان تشکیل گردید، موافقت نمود، وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تهیه طرح جامع برای کلیه شهرهای کشور تا پایان سال ۱۳۸۸ اقدام نماید. برای شهرهایی که دارای طرح هادی معتبر هستند، تهیه طرح جامع یک سال قبل از سال افق طرح الزامی است و تهیه طرح تعدیل‌نظر برای طرح‌های هادی شهری ممنوع است. بررسی تصویب این طرح‌ها در کارگروه‌های زیربنایی و عمران شهرهای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها و شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و براساس دستورالعملی که با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید، صورت می‌پذیرد.

قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

ماده ۱- به منظور ایجاد وحدت رویه در فرایند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و تعیین محدوده‌های مورد حمایت این قانون اقداماتی به شرح ذیل صورت می‌پذیرد.

ماده ۲- اصطلاحات و تعاریفی که در این قانون به کار رفته دارای معانی ذیل است:

الف بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، مناطقی از شهر است که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنایی، زیربنایی، ابنیه، مستحقات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می‌برند.

ب - نقشه محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، نقشه‌ای است که براساس شاخص‌های مصوب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی

شهری ایران) و با شهرداری‌ها تهیه و به تصویب کمیسیون‌های موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می‌رسد.

ج - طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، طرح‌هایی هستند که در چهارچوب طرح‌های توسعه شهری (اعم از جامع و تفصیلی) به منظور اجرای برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری تهیه می‌شود. این طرح‌ها دربرگیرنده کاربری‌های جدید و مورد نیاز محدوده معینی از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری بوده و اجراء آنها متضمن تأمین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری از قبیل شبکه‌های دسترسی، معابر و بنده آنها، پروژه‌های عمران و خدمات شهری، فضای سبز و غیره است که متکی بر ضوابط شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی و بومی هر منطقه می‌باشد.

د - سهام پروژه، حقیقه‌ای از ارزش کل پروژه است که سهم دارنده را مشخص می‌کند.

ماده ۳- طرح‌های یادشده در بند (ج) ماده (۲) توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و با شهرداری‌ها تهیه و خارج از نوبت به تصویب کمیسیون های موضوع ماده(۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

ماده ۴- مجریان طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، (وزارت مسکن و شهرسازی و شهرداری‌ها) می‌توانند قسمتی از اختیارات خود را به شرکت‌ها و یا سازمان‌های وابسته به خود و یا انحصار حقیقی و حقوقی غیردولتی صاحب صلاحیت فنی، مالی و اجرایی واگذار نمایند. صلاحیت اشخاص حقیقی و حقوقی را وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) تعیین می‌نماید.

ماده ۵- وزارت کشور (سازمان مدیریت بحران کشور) مکلف است برای جلوگیری از خسارات ناشی از حوادث غیرمترقبه در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد پیشگیری لازم را با اولویت بافت‌های مذکور به‌عمل آورد.

ماده ۶- به منظور جلب مشارکت حداکثری مالکان و ساکنان محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی، حسب مورد از سوی مجری طرح، محدوده اجرایی طرح‌های مصوب به نحو مطلوب و مناسب به ساکنان و مالکان اطلاع‌رسانی می‌شود و با همکاری آنها برای حصول توافق نسبت به ارزیابی و تعیین قیمت روز اراضی، آبیه و دیگر حقوق قانونی افراد در وضعیت موجود به علاوه پانزده درصد (۱۵٪) از طریق هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری (یک نفر به انتخاب مالک یا صاحب حق، یک نفر به انتخاب مجری طرح و یک نفر مرضی‌الطرفین) اقدام می‌گردد. هزینه‌های ارزیابی به عنوان جزئی از هزینه‌های اجرای پروژه محسوب شده و به عهده مجری طرح است.

ماده ۷- در صورتی که تعدادی از مالکان املاک واقع در پروژه‌های اجرایی مصوب تمایلی به مشارکت نداشته باشند و ملک آنها مانع اجرای طرح باشد، سهم آنها براساس ارزش تقویم‌شده به عنوان قیمت

پایه در صورت وجود وجه ملزم شرعی از طریق مزایده به فروش رسیده و به آئین پرداخت می‌شود. برنده مزایده به نسبت سهام مالک، در مشارکت با مجری طرح جایگزین مالک اول می‌گردد. در صورت استنکاف مالکان املاک مذکور از مشارکت و یا عدم واگذاری سهام به هر دلیل از طریق مزایده، مجری طرح باید رأساً یا از طریق جلب سرمایه‌های سرمایه‌گذاران متقاضی مشارکت، نسبت به خرید یا تملک املاک مزبور اقدام نماید. در صورت مجهول‌الملك بودن بعضی از املاک واقع در پروژه‌های اجرایی فوق با اذن ولی‌فقیه از طریق مزایده اقدام می‌شود و وجوه حاصل در اختیار ولی فقیه قرار می‌گیرد تا مطابق نظر ایشان عمل شود.

تبصره ۱- اقدامات مربوط به تملک املاک موضوع این ماده صرفاً از طریق مجری طرح و وفق احکام این قانون و همچنین احکام غیر مغایر در لایحه قانونی نحوه خرید املاک و اراضی برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱/۱۷ شورای انقلاب و قانون نحوه تقویم آبیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ و اصلاحات بعدی صورت می‌پذیرد. این اقدام مانع از مراجعه ذینفع حداکثر ظرف بیست روز از ابلاغ واقعی به مراجع قضایی و همچنین مانع اجرای عملیات نخواهد بود.

تبصره ۲- طرق مختلف تأمین منابع مالی اجرای این ماده و سایر مفاد قانون اعم از راهاندازی نهادهای تأمین سرمایه، انتشار اوراق مشارکت، جلب مشارکت سرمایه‌گذار خارجی یا داخلی، ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری غیردولتی و راهاندازی شرکت‌های سهام پروژه غیردولتی و نظایر آن به موجب آیین‌نامه‌ای است که توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارایی حداکثر ظرف سه ماه پس از تصویب این قانون در چهارچوب قوانین بودجه و برنامه توسعه، تنظیم می‌شود و به‌تصویب هیأت‌وزیران می‌رسد. ایجاد صندوق‌های توسعه سرمایه‌گذاری دولتی و راهاندازی شرکت‌های سهام پروژه دولتی منوط به تصویب مجلس شورای اسلامی است.

ماده ۸- به منظور تشویق مالکان، سرمایه‌گذاران و سازندگان و تسريع در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی طرح‌های مصوب موضوع این قانون، کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه‌های اجرایی طرح‌های یاد شده و همچنین سایر آبیه و اراضی واقع در دیگر نقاط محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ می‌شود و درخصوص سایر کاربری‌ها، شهرداری‌ها مکلفند نسبت به تقسیط و یا مشارکت در پروژه‌ها، به ازای بهای عوارض متعلقه و یا موکول نمودن پرداخت عوارض به پایان عملیات ساخت و ساز و دریافت آن براساس بهای روز، حسب مورد اقدام نمایند. مجری طرح می‌تواند در مقابل عوارض و مطالبات شهرداری نسبت به واگذاری بخشی از فضاهای احداثی طرح اقدام و یا با انجام خدمات مورد نیاز طرح با شهرداری تهاات نماید.

ماده ۹- به منظور حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی اعم از فاقد سند، بلاصاحب و مجهول‌الملک و سایر اختلافات و تعیین تکلیف وضعیت این‌گونه املاک، وفق ضوابط و مقررات مربوط، هیاتی مرکب از یک نفر از قضات با تجربه دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل یا نماینده وی و یک نفر به نمایندگی از سوی سازمان مسکن و شهرسازی استان در اداره ثبت اسناد و املاک محل تشکیل می‌شود و با رعایت ضوابط و مقررات مورد عمل نسبت به موضوع رسیدگی و با رأی قاضی عضو هیأت اتخاذ تصمیم خواهد نمود.

رأی صادره توسط قاضی طرف بیست روز پس از ابلاغ در محاکم دادگستری قابل تجدیدنظر و رأی دادگاه تجدیدنظر قطعی است.

ماده ۱۰- ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند در محدوده طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی با رعایت حقوق مالکانه اشخاص، عملیات ثبتی لازم را جهت حذف معابر موجود، جمع، تفکیک و افراز اراضی و املاک و مستحقات واقع در طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی مصوب با اولویت و حداکثر ظرف دو ماه پس از درخواست مجری به انجام رسانند.

تبصره - شهرداری‌ها می‌توانند در پروژه‌های تجمعی صرفاً با صورتجلسه توافق مالکین نسبت به صدور پروانه ساخت اقدام نمایند، در هر صورت صدور پایان کار منوط به ارائه سند ثبتی است.

ماده ۱۱- به منظور تأمین سرانه‌ها و زیرساخت‌های لازم در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق‌الاستیزار آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده‌ها پس از نوسازی، محفوظ است و دستگاه‌های ذیربط موظفند نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند.

ماده ۱۲- دولت می‌تواند هزینه‌های بخشهای غیردولتی به منظور تأمین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی، گردشگری، آموزشی، مذهبی و ورزشی در مناطق یادشده را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مؤدیان محسوب نماید.

ماده ۱۳- دولت مجاز است سالانه ده‌هزار میلیارد ریال جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در بودجه سنواتی کل کشور پیش‌بینی و درج نماید.

ماده ۱۴- شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها موظفند در چهارچوب اعتبارات موضوع ماده (۱۳) این قانون اعتبارات مورد نیاز را برای ساخت فضاها و ساختمان‌های عمومی و خدماتی در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده از محل اعتبار دستگاه‌های ذیربط با اولویت تأمین نمایند.

ماده ۱۵- بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است حداقل بیست و پنج درصد (۲۵٪) تسهیلات بانکی ازران قیست تخصیصی به بخش مسکن را به امر احداث و نوسازی مسکن و احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری اختصاص دهد.

ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) مکلف است با همکاری وزارت کشور، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کشور و شورای‌عالی استان‌ها به منظور جلب همکاری و مشارکت کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد و در جهت راهبری و مدیریت یکپارچه و ایجاد وحدت رویه کلیه عوامل مرتبط در سطح ملی و محلی و استفاده از امکانات و منابع موجود حداکثر ظرف شش ماه پس از تصویب این قانون نسبت به تهیه و تدوین سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با رویکرد ضوابط شهرسازی معماری ایرانی - اسلامی اقدام و برای تصویب به هیأت‌وزیران ارائه نماید.

ماده ۱۷- در اجراء کلیه مفاد این قانون رعایت اجراء اصل (۸۳) قانون اساسی و موازین شرعی مربوط به وقف الزامی است.

قانون فوق مشتمل بر هفده ماده و شش تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی

قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها

ماده ۱- به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان قطع هزنوع درخت در معابر، میادین، بزرگراه‌ها و پارک‌ها، باغات و محل‌هایی که به صورت باغ شناخته شوند در محدوده قانونی و حریم شهرها بودن اجازه شهرداری ممنوع است. ضوابط مربوط به چگونگی اجرای این ماده پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب شورای شهر قابل اجرا است.

ماده ۲- شهرداری‌ها در محدوده قانونی و حریم شهرها مکلفند طرف مدت یک سال شناسنامه شامل تعداد و نوع و محیط و سن تقریبی درختان محل های مشمول این قانون را تنظیم کنند و این شناسنامه هر ۵ سال یک بار قابل تجدید، و سند اجرای این قانون می‌باشد.

تبصره - شهرداری‌ها مکلفند درختان معابر، میادین، بزرگراه‌ها و پارک‌ها را پس از تنظیم مشخصات آنان پلاک‌کوبی کنند.

ماده ۳ - مأموران شهرداری‌ها بر حسب مورد می‌توانند برای تنظیم برگ شناسایی درختان با در دست داشتن معرفی‌نامه و نمایندگی دادستانی وارد محل‌های مشمول این قانون بشوند.

ماده ۴- از تاریخ اجرای این قانون اعم از این که شناسنامه موضوع ماده ۲ تنظیم و ابلاغ شده باشد یا نه قطع درختان مشمول قانون ممنوع است مگر با تحصیل اجازه از شهرداری طبق مقررات و ضوابط مربوط.

تبصره ۱- اراضی مشجر و اماکن مسکونی و محل های کسب و پیشه و تجارت که مساحت آن از پانصد متر مربع تجاوز نکند از شمول این قانون مستثنی است. تفکیک قطعات ارضی مشجر و باغات بزرگتر از پانصد متر مربع با رعایت مقررات شهرسازی مجاز است ولی قطع درخت در قطعات تفکیک شده به هر مساحت که باشد بدون تحصیل اجازه طبق مقررات این قانون ممنوع است.

تبصره ۲- در پروانه های ساختمانی که براساس طرح جامع و یا هادی شهرها از طرف شهرداری ها صادر می شود تعداد درختی که در اثر ساختمان باید قطع شود تعیین و قید خواهد شد، در صورتی که پس از دریافت پروانه و قطع درخت ظرف مدت مندرج در پروانه بدون عذر موجه اقدام به ساختمان نشود مرتکب مشمول مجازات های مقرر در این قانون خواهد شد.

تبصره ۳- مالکین باغات و محل هایی که به صورت باغ شناخته شوند مکلفند به ازای درخت هایی که اجازه قطع آنان از طرف شهرداری صادر می شود به تعداد دو برابر در همان محل و یا هر محلی که شهرداری تعیین خواهد کرد بر طبق ضوابط و دستورالعمل های موجود در فصل مناسب غرس نمایند.

تبصره ۴- کاشت و حفاظت و آبیاری درختان معابر، میادین، بزرگراه ها و پارک های عمومی از اهم وظایف شهرداری ها می باشد.

ماده ۵- ضوابط مربوط به خزان و جابجای کردن - چالشی ن ساختن و قطع درختان که ملازمه با بهره برداری از نهالستان ها، قلمستان ها و باغات و موارد دیگر دارد به موجب آیین نامه های اجرایی این قانون تعیین خواهد گردید.

ماده ۶- هر کس عالماً و عامداً و بر خلاف مقررات این قانون مرتکب قطع و یا موجبات از بین رفتن درختان مشمول این قانون را فراهم سازد به حبس چنانچه تا سه سال و پرداخت جزای نقدی بر حسب نوع و محیط سن درخت و موقعیت آن از یک هزار ریال تا یکصد هزار ریال محکوم خواهد شد.

تبصره ۱- در صورتی که قطع درخت از طرف مالکین به نحوی باشد که باقی را از بین ببرد و از زمین آن به صورت تفکیک و خانه سازی استفاده کند همه زمین به نفع شهرداری ضبط می شود و به مصرف خدمات عمومی شهر و محرومین می رسد.

تبصره ۲- مجازات های مذکور در این ماده قابل تعلیق و یا تبدیل به جزای نقدی نبوده و احکام صادره فقط قابل پژوهش خواهد بود.

ماده ۷- گزارش مأموران شهرداری های مأمور اجرای این قانون که قبلاً با وظایف شایستین دادگستری آشنا شده اند به منزله گزارش شایستین دادگستری است.

ماده ۸- هر کس اعم از مأموران مجری این قانون و یا سایر اشخاص عالماً مجرم مذکور در این قانون را به خلاف حقیقت به کسی نسبت دهد و یا گزارش خلاف واقع بدهد به مجازات حبس چنانچه تا سه سال محکوم می شود مگر این که در قوانین جزایی مجازات شدیدتری پیش بینی شده باشد که در این صورت به مجازات اشد محکوم خواهد شد. مقررات تبصره ذیل ماده ۶ در این مورد نیز لازم الزامی است.

قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب که در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم اسفند ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و مواد (۱) و (۲) آن که مورد ایراد شورای نگهبان قرار گرفته بود در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۲۰ با اصلاحاتی از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد و طی نامه شماره ۲۵۴/۲۲۹۰۳ مورخ ۱۳۸۸/۵/۱۳ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، به پیوست جهت اجراء ابلاغ می گردد.

رئیس جمهور- محمود احمدی نژاد

قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب

ماده ۱- ماده (۱) لایحه قانونی مذکور با الحاقی دو تبصره به شرح ذیل اصلاح و جایگزین می شود:

ماده ۱- به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان، قطع هر نوع درخت و یا نابود کردن آن به هر طریق در معابر، میادین، بزرگراه ها، پارک ها، بوستان ها، باغات و نیز محل هایی که به تشخیص شورای اسلامی شهر، باغ شناخته شوند در محدوده و حریم شهرها بدون اجازه شهرداری و رعایت ضوابط مربوطه ممنوع است. ضوابط و چگونگی اجراء این ماده در چارچوب آیین نامه مربوط با رعایت شرایط متنوع مناطق مختلف کشور توسط وزارت کشور با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت جهاد کشاورزی و شهرداری تهران تهیه و به تصویب شورای عالی استان ها می رسد.

تبصره ۱- اصلاح و واکاری باغات در حریم شهرها به شکل جزئی و یا کلی مشمول این ماده نیست و طبق ضوابط مصوب وزارت جهاد کشاورزی انجام می شود.

تبصره ۲- مصوبات شورای عالی استان‌ها جهت تطبیق با قوانین و رعایت اصل یکصد و سی و هشتم (۱۳۸) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به اطلاع رئیس مجلس شورای اسلامی خواهد رسید تا در صورتی که برخلاف قوانین بود، با ذکر دلیل برای تجدیدنظر و اصلاح به شورای عالی استان‌ها ارسال گردد.

ماده ۲- تبصره (۱) ماده (۴) به شرح ذیل اصلاح و جایگزین می‌شود:

تبصره ۱- تفکیک اراضی مشجر و باغات فقط براساس ضوابط ماده (۱) این قانون و با رعایت سایر مقررات شهرسازی و درج عنوان باغ در اسناد صادره مجاز است ولی قطع درخت در هر محل و با هر مساحت بدون کسب اجازه وفق مقررات این قانون ممنوع است.

ماده ۳- تبصره (۳) ماده (۴) به شرح ذیل اصلاح و جایگزین می‌شود:

تبصره ۳- مالکین باغات و محل‌هایی که به صورت باغ شناخته می‌شوند مکلفند به ازاد درخت‌هایی که اجازه قطع آنها از سوی شهرداری صادر می‌شود به تعداد معادل دو برابر محیط بن درختان قطع شده در همان محل و یا هر محلی که شهرداری تعیین خواهد کرد درخت یا محیط بن حداقل ۱۰ سانتی‌متر بر طبق ضوابط و دستورالعمل‌های موجود در فصل مناسب غرس نمایند.

ماده ۴- لایحه قانونی مذکور با توجه به ماده (۶۸۶) قانون مجازات اسلامی به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۴- هرکس درختان موضوع ماده (۱) قانون گسترش فضای سبز را عمداً و عاصماً و برخلاف قانون مذکور قطع یا موجبات از بین رفتن آنها را فراهم آورد، علاوه بر جبران خسارت وارده حسب مورد به جزای نقدی از یک میلیون (۱,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا ده میلیون (۱۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال برای قطع هر درخت و در صورتی که قطع درخت بیش از سی اصله باشد به حبس تعزیری از شش ماه تا سه سال محکوم خواهد شد.

ماده ۵- تبصره (۲) ماده (۶) حذف می‌شود.

ماده ۶- کلیه مقررات و مفاد قانونی مغایر با این قانون لغو می‌گردد.

قانون فوق مشتمل بر شش ماده در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم اسفند ماه یک هزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و مواد (۱) و (۴) آن که مورد ابراد شورای نگهبان قرار گرفته بود در تاریخ ۱۳۸۸/۴/۲۰ با اصلاحاتی از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی