

	دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر - مصوب ۶۳/۱۲/۲۳ (بند ۱) از آنجا که در تشخیص اساس طرح جامع موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ناکنون ابهامات و اشکالاتی وجود داشته است، «دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر» که مبنی بر تعاریف مندرج در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن، مصوب بیست و دو اسفند ۱۳۵۱ می‌باشد، به شرح ذیل تصویب می‌گردد: الف) کلیات محتوای نظری طرح جامع سرزمین که در تهیه طرح‌های جامع شهرها به عنوان مبنای به کار می‌رود به قرار زیر است: ۱- ضرورت‌ها و برنامه‌های افزایش جمعیت و توسعه	
الف- برخی از مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری «۳»	۲- اولویت‌های ملی و اقتصادی و زیست محیطی بهره‌وری سرزمین و محدودیت‌های توسعه ناشی از آنها، مثل کمبود آب به‌عنوان مهمترین عامل تعیین نوع بهره‌وری ۳- نقش و عملکرد اصلی شهر (در حال و آینده)، صنعتی، کشاورزی، خدماتی، جهانگردی، مختلط و غیره و اهمیت آن در منطقه و کشور ۴- برنامه‌های هماهنگ عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی ۵- ضرورت‌ها و مبنای دیگر ب) محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر: ۱. ساخت شهر (و توسعه) ۱.۱ مشخصات ساختی و کالبدی (مثل متمرکز، شعاعی، خطی، پیوسته، ناپیوسته و غیره) ۲.۱ تعیین حوزه عملکردهای اصلی (کاربری‌های عمده و مؤثر شهر) ۳.۱ خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی (و تسهیلات شهری عمده مثل خط آهن شهری، فرودگاه و غیره) ۴.۱ نظام تقسیمات واحدهای شهری (مثل مناطق و محلات و غیره) ۵.۱ تعیین عناصر و بافت‌های خاص (تاریخی، صنعتی و اقلیمی) و مناطق نوسازی و بهسازی ۲. جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر ۱.۲ احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت‌پذیری ۲.۲ منابع و محاسبات ظرفیت زیربنای شهری ۳.۲ حدود کلی تراکم جمعیت شهر ۴.۲ محدوده استحفاظی یا حریم شهر ۳. معیارها و ضوابط و مقررات در مورد: ۱.۳ سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین ۲.۳ استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری (مثل مناطق و محلات و غیره) ۳.۳ چگونگی توزیع تراکم جمعیت ۴.۳ عناصر و بافت‌های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی ۵.۳ حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی ۶.۳ کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سن فرهنگی و ویژگی‌های اقلیمی ۷.۳ حفاظت محیط زیست تبصره ۱- علاوه بر این در صورتی که نیاز به توضیحات کلی و موردی بیشتری باشد و به منظور راهنمایی کمیسیون ماده ۵ و رفع ابهام و اشکال و اختلاف‌نظر، موضوع تبصره ماده ۷ قانون تأسیس	الف- برخی از مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری «۳»
ب- برخی از مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری «۴»	مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در صورتی که خرج از چارچوب این دستورالعمل نباشد وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند رأساً اقدام نماید. تبصره ۲- همان‌طور که نقشه‌های تفصیلی توسط مهندسین مشاور تهیه می‌شود، مقالات لازم برای بررسی تغییرات نیز بایستی به وسیله مهندسین مشاور با وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود. با تصویب این دستورالعمل، دستورالعمل مربوط به تشخیص نوع مغایرت‌های اساسی و غیراساسی طرح‌های تفصیلی یا طرح‌های جامع که در تاریخ ۱۳۶۲/۱۲/۱۵ به تصویب رسیده و کلیه دستورالعمل‌های مغایر دیگر لغو می‌گردد. منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحفاظی شهرها-مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ (بند ۵) (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۳/۱۱) احداث و توسعه تأسیسات نظامی از قبیل پادگان‌ها و مبادین آموزشی و تمام یا هر قسمت از هر گونه تأسیسات دیگر متعلق به واحدهای نظامی و انتظامی که عملکرد شهری ندارند، در داخل محدوده و حریم استحفاظی شهرها ممنوع است و تأسیسات مشابه موجود، لازم است طی برنامه تدریجی از محدوده و حریم شهرها خارج شده و اراضی و ساختمان‌های باقیمانده با رعایت اولویت‌های شهری به مصارف عمومی تبدیل شود. تبصره: در صورتی که در برخی از شهرها استثنائاً بنا به مصالحی که شورایعالی دفاع تشخیص دهد که خروج تدریجی تأسیسات مذکور مستلزم زمان بیشتری باشد، مراتب از طریق شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه‌های ذیربط ابلاغ خواهد شد. لزوم تصویب طرح‌های ملی مؤثر در توسعه شهرها توسط شورایعالی شهرسازی و معماری ایران- مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ (بند ۶) با توجه به لزوم تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران نسبت به طرح جامع سرزمین طبق تبصره ذیل بند (ز) از ردیف ۱ ماده ۳ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن و طرح جامع شهر طبق ردیف ۳ از ماده ۲ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، موارد زیر بایستی به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برسد: ۱. هر طرح ملی که در شهر یا حریم استحفاظی آن اجرا شود، در صورت مغایرت با عدم پیش‌بینی طرح جامع	ب- برخی از مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری «۴»

ص ۵) ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح های توسعه شهری

۲. دستورالعمل‌ها و تغییر سیاست‌های هر یک از دستگاه‌های اجرایی که در چگونگی رشد و توسعه و اساس طرح جامع هر شهر تأثیر خواهد گذاشت.

۳. هر گونه طرح یا سیاست‌گذاری یا مقرراتی که عملکرد و تأثیر منطقه‌ای و ملی داشته و در واقع جزئی از طرح جامع سرزمین محسوب می‌شود.

ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری - مصوب ۱۳۶۲/۱۱/۱۹ (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۶۶/۲/۷)

۱. شهرداری‌هایی که دارای طرح جامع می‌باشند می‌توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود، با تعیین شورای شهر (مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده ۳۵ قانون شهرداری‌ها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی در ساختمان‌های شهری* نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاه‌های مربوطه به مصرف برسانند.

۲. در مورد ساختمان‌ها و تأسیسات ناهماهنگ با کاربری‌های مصوب که بعد از تصویب طرح جامع و ضوابط منطقه‌بندی مقرر در طرح‌های جامع و تفصیلی بدون پروانه احداث گردیده و همچنین در مواردی که علی‌رغم تعیین نوع استفاده از ساختمان در پروانه صادره در مناطق غیرتجاری، محل کسب و پیشه یا تجارت احداث گردیده و یا به هر حال شرایط کاربری مقرر در پروانه ساختمان رعایت نشده باشد، شهرداری می‌تواند در صورتی که ضوابط مربوط به وصول عوارض اختصاصی از اضافه ارزش حاصله بر اثر امتیازات کاربری و تراکم‌های ساختمانی را به تصویب شورای شهر و تأیید وزارت کشور رسانیده باشد، بنابر تقاضای صاحب ملک و یا صاحب محل کسب و پیشه و تعهد قبول پرداخت عوارض اختصاصی مربوط بر طبق تعرفه مصوب توسط آنها، قبل از طرح موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ و قلع بنا یا تعطیل محل کسب و پیشه مورد را در کمیسیون طرح تفصیلی موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح سازد.

هر گاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه‌بندی تشخیص دهد که ساختمان‌ها و تأسیسات احداث شده و بهره‌برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی‌سازد و در اساس طرح جامع شهر مؤثر نیست و لهذا با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمان‌ها و تأسیسات مذکور، عوارض اختصاصی مقرر را بر اساس ضابطه مندرج در بند (۱) فوق وصول و با صدور

گواهی پایان کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. ولی در صورتی که کمیسیون مذکور با اصلاح و تعدیل ضوابط کاربری موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر و یا مغایر با اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ۱ ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداری رفتار خواهد شد.

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

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

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

مقررات ایمن‌سازی و احداث پناهگاه در ساختمان‌های مسکونی و عمومی شهری

مصوب ۱۳۶۶/۵/۵

به منظور حفاظت جان ساکنین و استفاده کنندگان از کلیه ساختمان‌های مسکونی و عمومی شهری در مقابل اثرات بمب‌های انفجاری معمولی از تاریخ اعلام ضوابط توسط وزارت مسکن و شهرسازی طبق اصول کلی زیر ایمن‌سازی ساختمان و یا احداث پناهگاه در کلیه ساختمان‌های مسکونی و عمومی شهری الزامی خواهد بود و شهرداری‌ها و سایر مراجع مسئول صدور پروانه ساختمان و نظارت بر اجرای آن موظفند فقط برای نقشه‌های ساختمانی که اصول و ضوابط ایمن‌سازی و یا احداث پناهگاه در آنها رعایت شده باشد، پروانه ساختمان صادر و در اجرای صحیح آن نظارت نمایند:

۱. ضوابط مربوط به موقعیت، ابعاد و مشخصات فنی، تأسیسات هوارسانی، تأسیسات الکتریکی، تأسیسات و تجهیزات آب و فاضلاب و همچنین تدابیر و تجهیزات مربوط به مقلله یا اثرات بمب‌های شیمیایی و سایر مقررات لازم در زمینه ایمن‌سازی و یا احداث پناهگاه متناسب با وضع و اهمیت هر یک از انواع ساختمان‌ها، حداکثر ظرف ۳ ماه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

وزارت مسکن و شهرسازی نحوه استفاده از انواع مصالح و روش‌های ساختمانی بصورت تمام بتونی با ترکیب بتون و مصالح بتایی و یا تماماً از مصالح بتایی را متناسب با ظرفیت، ابعاد و سایر مشخصات فنی به منظور ایجاد حداکثر تسهیلات جهت نبل به اهداف این مصوبه برای مردم تنظیم و تدوین خواهد نمود.

۲. وزارت مسکن و شهرسازی تدریجاً متناسب با پیشرفت امکانات و مقدرات مردم و دولت، برای بنالاً بردن درجه ایمنی، ضوابط ایمن سازی و یا احداث پناهگاه را تکمیل خواهد نمود.

۳. در ساختمان‌های مسکونی استفاده از مقدار معینی از ساختمان که ایمن سازی شده و یا پناهگاه که طبق نقشه‌های ساختمانی و پروانه‌های صادره و ضوابط این مصوبه به هر واحد مسکونی تعلق دارد، منحصرأ حق ساکنین و استفاده کنندگان از آن واحد مسکونی است.

۴. بکار بردن تجهیزات مربوط به مقابله با اثرات بمبهای شیمیایی در ایمن‌سازی ساختمان‌های مسکونی دارای واحد مسکونی و کمتر الزامی نیست مگر آن‌چه که تأمین آن پس از اجرای ساختمان مقدور نباشد.

۵. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است طرح مقررات حمایتی و تشویقی ایمن‌سازی و یا احداث پناهگاه از جمله استفاده از تسهیلات بانکی را برای تصویب مراجع قانونی حداکثر ظرف مدت ۳ ماه تهیه نماید.

لزوم تصویب محل احداث طرح‌ها و پروژه‌های ملی در شورای عالی- مصوب

۱۳۶۷/۵/۲۴ (بند ۲)

با توجه به اینکه مکان احداث طرح‌ها و پروژه‌های ملی از عوامل بسیار مؤثر در چگونگی توسعه شهرها خواهد بود (مثل تأسیسات پالایشگاه و پتروشیمی نسبت به اراک) شورای عالی شهرسازی و معماری پیشنهاد نمود که لزوم تصویب مکان طرح‌ها و پروژه‌های ملی توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به تصویب هیأت وزیران برسد.

تصویب اولویت تهیه طرح‌های جامع وهادی در شورای عالی-مصوب ۱۳۶۷/۶/۱۴ (بند ۳)

مقرر گردید که منبع اولویت تهیه طرح‌های جامع وهادی برای شهرهای فاقد طرح یا طرح تجدید نظر براساس گزارش‌هایی که توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور داده خواهد شد، به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسد.

ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحقاقی و حریم شهرها

مصوب ۱۳۶۸/۳/۱ (اصلاح شده براساس مصوبه ۱۳۶۹/۲/۳)

به منظور کنترل ساخت و سازهای اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌ها که عموماً منجر به توسعه بی‌رویه شهرها به سمت جاده‌های مذکور می‌گردد، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۶۸/۳/۱ ضوابط زیر را تصویب نمود:

۱. اراضی واقع در حد فاصل جاده‌های کمربندی و محدوده قانونی شهرها و هم‌چنین تا عمق ۱۵۰ متر از حد حریم قانونی راه در بر خارجی جاده‌های مذکور، چنانچه در خارج از محدوده استحقاقی طرح‌های مصوب جامع یاهادی واقع شده‌اند، به محدوده‌های مذکور اضافه می‌گردند، مگر اینکه فاصله کمربندی از محدوده و وسعت اراضی فی مابین به حدی باشد که در طول عمر طرح، تأثیری در میزان و جهت گسترش شهر نداشته و اجرای مقررات نظارت بر حریم استحقاقی را عملاً غیرممکن سازد که تشخیص آن با کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در شهرهای دارای طرح جامع و مراجع و مقامات مسئول بررسی و تصویب طرح‌های هادی حسب مورد خواهد بود.

۲. ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات تا عمق ۱۵۰ متر، از بر حریم راه در طرفین جاده‌های کمربندی واقع در حریم‌های استحقاقی و هم‌چنین ایجاد هر نوع راه دسترسی هم سطح به جاده‌های مذکور ممنوع است.

۳. احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در طرفین کلیه راه‌های بین شهری واقع در محدوده استحقاقی و حریم شهرها به عمق ۱۵۰ متر از بر حریم قانونی راه و هم‌چنین ایجاد راه‌های دسترسی هم‌سطح به جاده اصلی ممنوع است مگر در مورد کاربری‌های خاص که هم محل کاربری و هم راه‌های دسترسی لازم عیناً در قالب طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی وهادی ترسیم شده یا ضوابط مربوط به آن‌ها تعیین شده باشد.

تیمره ۱- تأسیسات لازم برای بهره‌برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین‌های کشاورزی و باغات و هم‌چنین خطوط پایه‌های انتقال نیروی برق و شبکه‌های مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها، لوله‌های انتقال نفت و گاز، کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری خطوط و لوله‌های ابرسانی، سیل بندها و سیل گبرها، از شمول بندهای فوق مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند. کمیسیون‌های ماده ۵ با مراجع تصویب طرح‌های هادی حسب مورد و در صورت لزوم می‌توانند جاده‌های ارتباطی دیگری را نیز که از شهر به روستاها و یا نقاط دیگری از اطراف شهر منتهی می‌شوند مشمول این مقررات بنمایند که در این صورت حریم حفاظتی آن‌ها تا ۵۰ متر قابل تقلیل است هم‌چنین حریم حفاظتی جاده‌های بین شهری در مواردی که از روستا عبور می‌نمایند نیز چنانچه در قالب طرح‌های بهسازی یاهادی روستایی مورد طراحی قرار گیرد تا ۵۰ متر قابل تقلیل است.

۴. کلیه کارگاه‌ها و واحدهای صنعتی و صنعتی و تجاری و خدماتی و نظایر آن موجود در دو طرف راه‌های موضوع این مصوبه می‌بایست به مجموعه‌های متمرکز جدید منتقل شوند.

شهرداری‌ها در مورد حریم موضوع ماده ۹۹ و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در حد فاصل حریم شهرداری تا محدوده نهایی طرح‌های جامع و هادی موظفند، محل‌های مناسب برای انتقال اینگونه واحدها را با همکاری ادارات کل مسکن و شهرسازی استان‌ها براساس طرح‌های مصوب توسعه شهری تعیین و تسهیلات لازم را برای انتقال فراهم نمایند و وزارت مسکن و شهرسازی با استفاده از امکانات سازمان زمین شهری و خصوصاً با استفاده از اراضی دولتی تحقق امر فوق را تسهیل خواهد کرد.

محل‌های قبلی براساس تصویب مراجع قانونی مقرر حسب مورد به فضاهای سبز و یا سایر کاربری‌های عمومی تبدیل و اعمال هرگونه کاربری خصوصی مغایر با آن ممنوع است.

۵. آن قسمت از حریم راه‌ها که در داخل محدوده‌های قانونی و حریم شهرها واقع می‌شود و اضافه بر عرض سواره و پیاده‌رو می‌باشد، به منظور کمک به پاکیزگی و زیبایی منظر ورودی شهرها و جلوگیری از باز کردن راه دسترسی برای ساخت و سازهای بعد از حریم راه توسط شهرداری‌ها در محدوده امکانات آن‌ها و با هماهنگی وزارت راه و ترابری برای درختکاری و ایجاد فضای سبز مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین از مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با رفع موانع شهرسازی و معماری در عبور و مرور، دسترسی به اماکن و فضاها و تجهیزات عمومی شهری به منظور تأمین امکان شرکت افراد دارای معلولیت‌های گوناگون جسمی در زندگی روزمره جامعه را به شرح زیر تصویب نمود:

۱. از این تاریخ در کلیه طرح‌های آبی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک سازی و مجتمع‌های مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم از این که توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها و یا بخش خصوصی تهیه گردند رعایت ضوابط موضوع فصل اول مجموعه پیوست که شامل ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی برای تسهیل حرکت معلولین در سطح شهر می‌باشد الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک‌سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

۲. به منظور رفع موانع شهری موجود لازم است که اصلاحات موضوع فصل دوم فوراً و تا قبل از تهیه و یا تجدید نظر در طرح‌های توسعه شهری به منظور نزدیک‌تر کردن شرایط موجود به استاندارد توسط مراجع مسئول عمران شهری با توجه به اولویت هر یک به اجرا درآید.

۳. رعایت ضوابط فصل سوم در طراحی کلیه ساختمان‌های موضوع فصل مذکور برای تهیه کنندگان طرح‌های فوق‌الذکر الزامی است و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت ساختمانی موظف به اجرای صحیح و دقیق آن هستند.

کلیه ساختمان‌های عمومی موضوع این آیین نامه بخصوص ادارات دولتی موجود باید تدریجاً با شرایط این آیین‌نامه تطبیق داده شوند. تشخیص میزان تطبیق این ضوابط و زمان لازم برای اتمام آن به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان سازمان بهزیستی، بنیاد جانیان و وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است تضمین قانونی اتمام این ضوابط را از مراجع ذریع کسب نماید.

۴. اتمام ضوابط و مقررات فصل چهارم فعلاً اختیاری بوده ولی برحسب تشخیص کمیسیون موضوع بند ۳ و با استفاده از تضمین قانونی که کسب خواهد شد الزام آور خواهد گردید.

۵. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر هر ۵ سال یکبار با جلب نظر سازمان بهزیستی و بنیاد جانیان ضوابط و مقررات موضوع این مصوبه را مورد بازنگری و تطبیق با شرایط و امکانات جدید قرار داده و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری پیشنهاد نماید.

لزوم مطابقت کلیه طرح‌های آماده‌سازی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی مصوب مورخ ۱۳۶۸/۵/۲ (بند ب)

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

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

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

منظور کردن دوره ۱۰ ساله طرح‌های جامع از تاریخ تصویب - مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۱۸ (بند ۴-الف)

در کلیه طرح‌هایی که پس از این بررسی و تصویب می‌شود اولاً دوره ده ساله از تاریخ تصویب منظور گردد، ثانیاً، توسعه بلندمدت بیست ساله از حیث مسائل جمعیتی و محدودیت‌ها و امکانات توسعه بطور کلی مورد بررسی قرار گیرد.

لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب - مصوب مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۱۸ (بند ۴-ب)

با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های فاضلاب به لحاظ مشکل بو و سایر عوامل زیست محیطی، اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه خانه‌ها کلیه مسائل فنی و زیست محیطی رعایت گردد و ثانیاً کلیه دستگاه‌های ذریع متصلند از هرگونه ساخت و ساز تا حریم ۶ کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند، ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمر بند درختکاری در اطراف تصفیه خانه‌ها ایجاد شود.

ضوابط مکان‌یابی شهرهای جدید - مصوب مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۲۵ (پیوست بند ۲)

«بر پایه ماده ۷ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی در مورد تعیین محل شهر و شهرک غیروستایی اصول کلی مکانیابی شهرهای جدید به منظور جلوگیری از رشد شهرهای بزرگ و همچنین رفع نیاز اسکان در مراکز جدید توسعه اشتغال بر پایه امکانات و قابلیت‌های موجود کشور در زمینه کشاورزی، صنعت و معدن، فرهنگ و آموزش به شرح زیر در تاریخ ۹۸/۱۰/۲۵ در شورای عالی شهرسازی و معماری تصویب شد:

۱. محاسبه میزان افزایش جمعیت شهر اصلی در ۲۰ سال آینده (برآورد تقریبی)
۲. تعیین مقدار جمعیتی که باید سعی شود به شهر یا شهرهای جدید منتقل گردد.
۳. بررسی امکانات دسترسی به اشتغال در شهر یا شهرهای جدید
۴. ضوابط مکانیابی بهینه:

الف. حفظ زمین‌های کشاورزی و همچنین زمین‌هایی که از حیث نوع خاک، شیب و وجود آب، مستعد کشاورزی باشد.

ب. حداکثر استفاده از اراضی دولتی

ج. فاصله کافی از شهر اصلی که مانع اتصال شهر جدید به آن بشود.

د. تأمین آب مورد نیاز بر پایه جمعیت

هـ. مناسب بودن شکل (ناهمواری‌ها) و ابعاد و مسائل تکنیکی (زمین ساختاری) بطور کلی و شرایط مناسب آب و هوایی و زیست محیطی و مسائل آب‌های زیرزمینی و دفع آب‌های سطحی به‌طور کلی

ز. رعایت ملاحظات امنیتی، سیاسی و نظامی

۵. بررسی صرفه‌های اقتصادی - اجرایی تأسیس شهر جدید حسب شاخص‌ها و توجهات فنی و اقتصادی نسبت به مقدار برنامه پنجساله توسعه اقتصادی - اجتماعی - فرهنگی جمهوری اسلامی ایران
۶. در صورتی که طرح جامع شهر اصلی تحت بررسی می‌باشد، بررسی مربوط به احداث شهر جدید به پس از تصویب مطالعات مربوط به طرح جامع شهر اصلی موکول گردد.
۷. طرح جامع شهر جدید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری خواهد رسید.
۸. شهر جدید از زمان شروع تا قبل از شهر شدن تابع مقررات مربوط به شهرک بوده و پس از شهر شدن تابع مقررات طرح‌های جامع شهری خواهد بود.

طراحی مسیر مخصوص عبور دوجرخه در شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر جمعیت مصوب مورخ ۱۳۶۸/۱۰/۲۵ (بند ۳)

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

ابلاغ مصوبات مربوط به مناطق خارج از محدوده توسعه شهرها به دستگاههای اجرایی (بند ب) مورخ ۱۳۶۸/۱۱/۲ مورخ ۱۳۶۸/۱۱/۲

شورا مقرر نمود که کلیه طرح‌ریزی‌ها و ضوابط مربوط به مناطق خارج از محدوده توسعه شهرها برای اجرا به دستگاه‌های اجرایی ذریع ابلاغ شود.

نحوه تصویب طرح‌های جامع شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۲

نحوه تصویب طرح جامع شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر براساس سرشماری سال ۱۳۶۵ در شورای شهرسازی استان‌ها موضوع مصوبه ۱۳۵۷/۲/۱۸ هیأت وزیران در شورای عالی شهرسازی و معماری مورد بررسی واقع و تصمیمات زیر اتخاذ گردید:

۱. گزارش هریک از طرح‌های مصوب شورای استان حداکثر ظرف مدت یکماه از تاریخ تصویب توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری به شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه گردد.

۲. موارد استثنایی که لازم است در شورای عالی شهرسازی و معماری بررسی و تصویب شود، قبلاً در شورای عالی شهرسازی و معماری تعیین خواهد شد.

۳. نماینده وزارت دفاع در شورای شهرسازی استان توسط وزیر دفاع تعیین خواهد شد.

۴. در موارد خاص که شورای شهرسازی استان بررسی و تصویب طرح بعضی از شهرها را به دلایل خاص از شورای عالی درخواست نماید طرح در شورای عالی مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

ضوابط و مقررات نمای شهری - مصوب مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸

۱. کلیه سطوح نمایان ساختمان‌های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک‌ها که از داخل معابر قابل مشاهده است، اهم از نمای اصلی یا نماهای جانبی، نمای شهری محسوب شده، لازم است با مصالح مرغوب به طرز مناسب زیبا و هماهنگ نماسازی شود.

۲. صدور گواهی پایان کار ساختمان مشروط به انجام نماسازی نماهای اصلی و جانبی است.

۳. در کلیه شهرهای دارای طرح جامع و تفصیلی و هادی و شهرک‌سازی لازم است ظرف ۶ ماه از این تاریخ ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ تهیه شده و به تصویب مراجع تصویب‌کننده طرح‌ها برسد.

همراه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و شهرک‌سازی که بعد از تاریخ این مصوبه تهیه و به تصویب خواهد رسید، ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ نیز باید به تصویب برسد.

۴. اصول کلی ضوابط و مقررات نمای شهری طرف یک ماه مشترکاً توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

۵. تا زمان تهیه ضوابط و مشخصات موضوع بند ۳ شهرداری‌ها با هماهنگی وزارت کشور در نحوه صدور گواهی پایان کار اقدام خواهند نمود.

۶. مهندسين مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی موظفند در تهیه و اجرا و نظارت بر طرح‌های ساختمانی نماسازی کامل کلیه سطوح نمایان را رعایت کنند.

ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها

از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳

ضوابط و مقررات مربوط به سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات خدمات عمومی که صاحبان اراضی اعم از دولتی و غیردولتی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده خدماتی شهر و کسب اجازه قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی پس از رعایت مقررات قانون زمین شهری باید واگذار نمایند به شرح زیر است:

۱. نسبت به مازاد بر هزار مترمربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشتند، ۵۰ درصد و در سایر شهرها غیر از تهران ۵۵ درصد و در تهران ۷۰ درصد آن به معابر و تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی و ۲۰ درصد موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت اسلاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۲۹ آبان ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی^{*} تعلق می‌گیرد.

تبصره ۱- در صورتی که کاربری‌های عمومی و خدماتی که طبق طرح‌های توسعه شهری برای قطعات مزبور معین شده، بیش از سهم مقرر در این بند باشد مقدار اضافی در مقابل زمین معوض معادل که دارای کاربری خصوصی (مسکونی، تجاری، صنعتی) باشد واگذار خواهد شد.

تبصره ۲- بدیهی است معابر حاصل از تفکیک قطعات کمتر از ۱۰۰۰ متر نیز متعلق به شهرداری است. (مطابق دادنامه شماره ۳۴۴ مورخ ۱۳۸۰/۱۰/۲۳ این بند حذف شده است)

۲. مساحت و محل اراضی مربوط به تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی مطابق طرح‌های هادی و جامع و تفصیلی تعیین می‌شود و غیر از آنچه که متعلق به شهرداری است و به او واگذار می‌شود بقیه طبق قانون زمین شهری در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار می‌گیرد که طبق کاربری‌های مصوب به دستگاه‌های بهره‌بردار تحویل دهد.

تبصره ۱- از کل ذخیره اراضی حاصل از اجرای این مصوبه برای معوض فضاهای خدماتی ۷۰٪ متعلق به شهرداری و ۳۰٪ متعلق به دولت است.

تبصره ۴- وصول مازاد بر آنچه که در این مصوبه مقرر گردید مجاز نمی‌باشد.

۳. واگذاری اراضی دارای کاربری مسکونی و تجاری و صنعتی (خصوصی) که در اجرای این ضوابط و مقررات در اختیار شهرداری و دولت قرار گرفته جز به‌عنوان معوض تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی ممنوع است.

۴. تعیین اولویت در استفاده از اراضی معوض برای تأمین فضاهای عمومی و خدماتی به عهده کمیسیون موضوع آیین‌نامه اجرایی تبصره ۱۰ قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران است.

بررسی مصوبات قبلی کمیسیون‌های ماده ۵- از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۱۷

شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه ۱۳۶۹/۱۰/۱۷ مقرر نمود که واحد شهرسازی و معماری، مصوبات قبلی کمیسیون‌های ماده ۵ را از لحاظ عدم مغایرت با مصوبات شورای عالی و تطبیق با حدود

* متن کامل این قانون در انتهای همین مجموعه آمده است.

اختیارات قانونی کمیسیون‌های ماده ۵ بررسی نموده و نتایج را برای اتخاذ تصمیم درباره لغو مغایرت‌ها تا ابتدای سال ۱۳۷۰ در شورای عالی مطرح نماید و منبعه نیز هر سه ماه یک بار گزارشی از کلیه مصوبات کمیسیون‌های ماده ۵ را در این راستا جهت بررسی مغایرت‌ها در شورای عالی مطرح نماید.

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

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

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

- تأمین فضای باز و محیط زیست بهتر؛

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

- تشویق بلند مرتبه‌سازی

- تطبیق الگوی تفکیک با مقتضیات بلندمرتبه‌سازی

- تشویق به تجمع قطعات در مناطق نوسازی

- استفاده از ظرفیت‌های افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی

- آنبوه‌سازی و به‌کارگیری روش‌های صنعتی در ساختمان‌سازی

تصویب نمود که کمیسیون‌های ماده ۵ قانون تأسیس شوراهای شهرسازی و معماری موظفند طرح‌های تفصیلی و ضوابط و مقررات اجرایی آنها را در کلیه شهرهایی که طبق سرشماری ۱۳۶۵ بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته‌اند با رعایت موارد زیر اصلاح نمایند:

۱. نظام شبکه ارتباطی و اساس طرح جامع حفظ گردد و چنانچه تغییرات اساسی باشد، تصویب آن به عهده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۲. تعیین مناطق مسکونی و مختلط مسکونی با تراکم بالا برای بلندمرتبه‌سازی و حداقل ۴ طبقه غیر از زیرزمین در اراضی ساخته شده

۳. تعیین مناطق مسکونی و مختلط مسکونی برای بلندمرتبه‌سازی تشویقی (حداقل ۴ طبقه غیر از زیرزمین) در مناطق نوسازی محلات فرسوده و قدیمی و قطعات کوچک ساخته نشده، برای استفاده از

افزایش تراکم تشویقی لازم است قطعات کوچک در حد مساحت لازم برای بلندمرتبه‌سازی تجمع شوند.

۴. تعیین مناطق مسکونی ۱ یا ۲ خانواری با حداکثر ارتفاع ۲ طبقه غیر از زیرزمین

۵. تعیین حداکثر سطح اشغال در مناطق بلندمرتبه‌سازی

۶. تعیین ضوابط تفکیک و تراکم ساختمان در مناطق بلندمرتبه‌سازی با رعایت حداقل ۱۰۰۰ مترمربع مساحت و مقررات تشویقی افزایش تراکم در مقابل افزایش سطح قطعات و کاهش سطح اشغال

اختیارات قانونی کمیسیون‌های ماده ۵ بررسی نموده و نتایج را برای اتخاذ تصمیم درباره لغو مغایرت‌ها تا ابتدای سال ۱۳۷۰ در شورای عالی مطرح نماید و منبعه نیز هر سه ماه یک بار گزارشی از کلیه مصوبات کمیسیون‌های ماده ۵ را در این راستا جهت بررسی مغایرت‌ها در شورای عالی مطرح نماید.

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

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

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

- تأمین فضای باز و محیط زیست بهتر؛

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

- تشویق بلند مرتبه‌سازی

- تطبیق الگوی تفکیک با مقتضیات بلندمرتبه‌سازی

- تشویق به تجمع قطعات در مناطق نوسازی

- استفاده از ظرفیت‌های افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی

- آنبوه‌سازی و به‌کارگیری روش‌های صنعتی در ساختمان‌سازی

تصویب نمود که کمیسیون‌های ماده ۵ قانون تأسیس شوراهای شهرسازی و معماری موظفند طرح‌های تفصیلی و ضوابط و مقررات اجرایی آنها را در کلیه شهرهایی که طبق سرشماری ۱۳۶۵ بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته‌اند با رعایت موارد زیر اصلاح نمایند:

۱. نظام شبکه ارتباطی و اساس طرح جامع حفظ گردد و چنانچه تغییرات اساسی باشد، تصویب آن به عهده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۲. تعیین مناطق مسکونی و مختلط مسکونی با تراکم بالا برای بلندمرتبه‌سازی و حداقل ۴ طبقه غیر از زیرزمین در اراضی ساخته شده

۳. تعیین مناطق مسکونی و مختلط مسکونی برای بلندمرتبه‌سازی تشویقی (حداقل ۴ طبقه غیر از زیرزمین) در مناطق نوسازی محلات فرسوده و قدیمی و قطعات کوچک ساخته نشده، برای استفاده از

افزایش تراکم تشویقی لازم است قطعات کوچک در حد مساحت لازم برای بلندمرتبه‌سازی تجمع شوند.

۴. تعیین مناطق مسکونی ۱ یا ۲ خانواری با حداکثر ارتفاع ۲ طبقه غیر از زیرزمین

۵. تعیین حداکثر سطح اشغال در مناطق بلندمرتبه‌سازی

۶. تعیین ضوابط تفکیک و تراکم ساختمان در مناطق بلندمرتبه‌سازی با رعایت حداقل ۱۰۰۰ مترمربع مساحت و مقررات تشویقی افزایش تراکم در مقابل افزایش سطح قطعات و کاهش سطح اشغال

۷. تعیین ضوابط تفکیک و تراکم ساختمانی در مناطق ۱ و ۲ خاوازی
۸. تعیین ضوابط مربوط به فاصله ساختمان‌ها از معبر مجاور اشغال زمین به منظور تأمین تهویه، نور و آفتاب کافی بر حسب شرایط اقلیمی و جلوگیری از اشراق
۹. تعیین ضوابط حداقل عرض زمین و تناسب لازم بین عرض و عمق
۱۰. تعیین ضوابط مربوط به پارکینگ
۱۱. اجرای این ضوابط و مقررات در شهرهایی که طبق سرشماری ۱۳۶۵ کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته‌اند اجباری نمی‌باشد. پیشنهادات مربوط به اجرای این مصوبه در شهرهای مزبور پس از بررسی و پیشنهاد کمیسیون ماده ۵ که لازم است تا آخر خرداد ۱۳۷۰ به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال گردد، در شورای عالی مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت و تا آن زمان هر گونه تغییری در ضوابط تفکیک و تراکم ساختمان طرح‌های مصوب ممنوع است مگر با تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری.
۱۲. افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهر ناشی از افزایش تراکم ساختمان حداکثر تا میزان ۲۵٪ نسبت به طرح جامع تصویب شده بیشتر نباشد.
۱۳. گزارش توجیهی افزایش تراکم موضوع بند ۱۲ و مشتمل بر اثرات آن بر روی سرمایه، توزیع فضاهای خدماتی و شبکه عبور و مرور و تأسیسات آب و برق که قبلاً در کمیسیون ماده ۵ با دعوت از نماینده وزارت نیرو و سازمان‌های برنامه و بودجه و محیط زیست مورد بررسی قرار گرفته است برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ارسال گردد.
۱۴. هر گونه تغییرات دیگری در ضوابط و مقررات تفکیک و تراکم ساختمانی که منجر به افزایش تراکم جمعیتی شهر شود بدون تصویب شورای عالی شهرسازی ممنوع است.

لزوم تهیه تراز مالی - فیزیکی اجرای توسعه و عمران پیشنهادی طرح‌های جامع

وهادی در طول دوره طرح‌ها-ز مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۱۳

شورای عالی شهرسازی و معماری در تاریخ ۶۹/۱۲/۱۳ تصویب نمود که علاوه بر نقشه طرح‌های جامع وهادی و ضوابط و مقررات اجرایی طرح که الگوی آن به تصویب شورای عالی خواهد رسید، لازم است تراز مالی - فیزیکی اجرای توسعه و عمران پیشنهادی طرح‌های جامع وهادی در طول دوره طرح و در مقاطع پنج ساله و مقاطع یک ساله سه سال اول طرح در قالب فهرست پروژه‌های مختلف تأسیسات و تجهیزات و خدمات شهری و با برآورد منابع مالی مختلف شهرداری، دولتی و مؤسسات عام‌المنفعه و خصوصی و منابع بانکی و تعیین سهم هر یک و تعیین اولویت‌ها در صورتی که اجرای کامل پروژه‌ها به دلیل کمبود منابع مالی امکان‌پذیر نباشد، همراه با طرح‌های جامع وهادی به تصویب برسد.

وزارت مسکن و شهرسازی با هماهنگی وزارت کشور، الگوی تدوین تراز مالی - فیزیکی را تهیه و به تصویب شورای عالی خواهد رسانید.

ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع وهادی- مصوب مورخ ۱۳۷۰/۱۲/۹

- ۱- پیرو مصوبه ۱۳۶۹/۱۲/۱۳ شورای عالی، ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع وهادی سندی است که به عنوان جزئی از طرح‌های مزبور به تصویب می‌رسد و دو سند دیگر یعنی نقشه‌ها و تراز مالی - فیزیکی را تکمیل می‌نمایند.
۲. ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع وهادی مجموعه‌ای است که در آن، منطقه‌بندی ضوابط و مقررات اجرایی شهر و محدوده استحقاقی، مقررات اجرایی مربوط به نوع استفاده از زمین (شامل استفاده‌های مجاز، مشروط، ممنوع) نحوه تفکیک آن و کیفیت احداث ساختمان در آن، مسائل هم‌جواری مشخصات مسروهای عبور و مرور سواره و پیاده، حریبه‌ها و غیره - تعیین می‌گردد.
۳. شهرداری‌ها موظفند ضوابط و مقررات اجرایی را همراه با نقشه منطقه‌بندی به تعداد کافی چاپ و منتشر کرده در اختیار مردم شهر قرار دهند.
۴. وزارت مسکن و شهرسازی طرف ۶ ماه «راهنمای ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع وهادی» را که حتی الامکان مشتمل بر تعریف کلیه منطقه‌بندی‌های قابل پیش‌بینی در شهرهای مختلف کشور و با به صورت کلی برای هر یک از مناطق کشور باشد و ضوابط مربوط به هر یک از مناطق را تهیه کرده، به تصویب شورای عالی خواهد رساند.
۵. ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع وهادی از این تاریخ باید مطابق الگوی پیوست این مصوبه تهیه شود.
۶. وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع مصوب قبلی را نیز طبق راهنمای موضوع بند ۴ اصلاح و تکمیل نموده به تصویب نهایی شورای عالی برساند.

الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی - مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۶

پیوست مصوبه مورخ ۷۰/۱۲/۹

(اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۷۰/۶/۴)

۱. تعاریف

تا زمان تهیه و تصویب «راهنمای ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع وهادی» که تعاریف مربوط به واژه‌ها و اصطلاحات لازم در آن ارائه خواهد گردید، در این بخش باید کلیه واژه‌ها و اصلاحاتی که در

متن مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی به کار رفته و از لحاظ تعیین تکلیف برای استفاده کنندگان دارای معنای خاص و دقیقی است تعریف شود و حتی المقدور کوشش شود که از همان واژه‌ها و اصطلاحات رایج بین مردم استفاده گردد.

۲. منطقه بندی

۱.۲ تعیین مناطق اصلی (مسکونی، صنعتی، تجاری، تاریخی، فرهنگی، استحقاقی و یا هر منطقه دیگری که با توجه به شرایط خاص محلی تشخیص داده شده و تعریف شوند، مثل مناطق ساحلی، منطقه دیپلماتیک و غیره ...).

۲.۲ تعیین اجزاء مناطق اصلی:

الف) مناطق مسکونی به تعدادی منطقه فرعی تقسیم می گردد که بر حسب انواع ساختمان های مسکونی مجاز از لحاظ تراکم جمعیتی، میزان مساحت و ارتفاع بنا و وسعت فضاهای باز و طرز ترکیب و قرارگیری آنها در کنار یکدیگر به طور مشخص تعریف می شود. مناطق فرعی دیگری که علاوه بر شرایط مزبور استفاده های دیگر مثل تجاری و صنعتی نیز در داخل آنها اجزاء داده می شود به مناطق فرعی فوق الذکر اضافه می شوند.

ب) استفاده های تجاری و بازرگانی باید به دستجات مختلف بر اساس نوع مغازه و محل های کار و کسب و بر اساس نوع و شکل معاملات مثل خرده و عمده فروشی یا بر اساس صنوف مختلف و نظایر آن تقسیم گردد و لازم است که فضاهای عمده مورد نیاز از قبیل بازارهای روز، فضای باز عمومی برای فروش اتومبیل یا مصالح ساختمانی و نظایر آن نیز در این تقسیم بندی ها ملحوظ و تعیین شود. ج) مناطق صنعتی باید به بخش های مختلف براساس نوع صنایع، (هم گروه، خدماتی، تعمیراتی، بدون آلودگی و...) و بر مبنای میزان مجاز آلودگی هوا، آلودگی صدا، فاضلاب و مواد زائد با سایر عوامل تقسیم بندی شوند.

د) منطقه استحقاقی شهر باید به حوزه های استفاده مجاز در منطقه مذکور از قبیل منطقه کشاورزی و باغات، منطقه توسعه روستایی، منطقه کاربری های ویژه شهری که به طور معمول در محدوده استحقاقی پیش بینی می شوند، منطقه کارگاه ها، انبارها و ... تقسیم شوند.

۳. ضوابط مربوط به نحوه استفاده از زمین، تفکیک و احداث ساختمان در هر منطقه (به تفکیک اجزاء هر منطقه)

۱-۳ موارد استفاده از زمین:

۱-۳-۱ مجاز

۱-۳-۲-۱ مشروط که نیاز به کسب مجوزهای خاص از مراجع معین دارد.

۱-۳-۳ ممنوع

۲-۳ ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

۱-۲-۳-۱ حداقل اندازه قطعات

۲-۲-۳-۲ ابعاد و تناسب قطعات

۲-۲-۳-۳ نحوه دسترسی ها

۲-۳-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان:

۱-۳-۳-۱ حداکثر زیربنای طبقات (تراکم ساختمانی)

۲-۳-۳-۲ حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

۲-۳-۳-۳ حداکثر ارتفاع ساختمان

۲-۳-۳-۴ حداقل ابعاد حیاط

۵-۳-۳ نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

۶-۳-۳ حداقل تعداد پارکینگ

۷-۳-۳ سایر فضاهای باز (مثل پاسیوها و نورگیرها)

۸-۳-۳ مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

۹-۳-۳ ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان ها به حیاط ها و حیاط خلوت ها

۱۰-۳-۳ مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

۱۱-۳-۳ مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

۴- مقررات مشترک (مورد عمل در تمام یا بعضی از مناطق):

۱-۴-۱ تفسیر مرزهای مناطق

۲-۴ قطعات و کاربری های ناهماهنگ (کاربری هایی که به موجب مقررات قبلی قانونی بوده ولی با این مجموعه ضوابط هماهنگی ندارند):

۱-۲-۴-۱ قطعات تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی و نحوه ساختمان در آن ها

۲-۲-۴-۲ ساختمان هایی که از قبل آغاز شده اند.

۳-۲-۴-۳ شرایط ادامه کار کاربری های ناهماهنگ و محدودیت های مربوط به آن

۳-۴-۳ شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

۴-۲-۴ مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ...

۵-۴ موارد استثنایی در مورد محدودیت های حیاط، میزان عقب نشینی و محدودیت های ارتفاع (مثلاً

برای کاربری های خاص که در منطقه مجاز تشخیص داده شده اند همراه با ضوابط جدید هر یک)

۶-۴ مقررات مربوط به همجواری و دسترسی های مجاز کاربری های مختلف

۷-۴ ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان های عمومی پر تردد

مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

- ۸-۴- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ‌های مشترک و عمومی
- ۹-۴- ضوابط مربوط به پارکینگ‌های عمومی چند طبقه
- ۱۰-۴- مساحت پارکینگ
- ۱۱-۴- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی
- ۱-۱۱-۴- استفاده‌های مجاز
- ۲-۱۱-۴- میزان محدودیت احداث ساختمان
- ۳-۱۱-۴- تأسیسات و تجهیزات لازم و ضوابط مربوط به آن‌ها
- ۴-۱۱-۴- ضوابط مربوط به سازه‌های موقت
- ۵-۱۱-۴- مقررات مربوط به ساختمان‌های مجاور نسبت به فضاهای باز همگانی
- ۱۲-۴- ضوابط و مقررات بازشوها بطرف معابر، پارک‌ها و میادین عمومی و املاک مجاور
- ۱۳-۴- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)
- ۱۴-۴- طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها و تعریف و ارائه ضوابط زیر برای هریک از معابر طبقه‌بندی شده فوق:
- ۱-۱۴-۴- نوع تقاطع
- ۲-۱۴-۴- تعداد خطوط عبوری
- ۳-۱۴-۴- ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه (در صورت شمول)
- ۴-۱۴-۴- حداقل عرض سواره‌رو
- ۵-۱۴-۴- حداقل عرض پیاده‌رو (به تفکیک مناطق)
- ۶-۱۴-۴- حداقل فاصله بین تقاطع‌ها
- ۷-۱۴-۴- حداقل عرض نسبت به طول معبر با توجه به عملکرد
- ۸-۱۴-۴- حداکثر شیب
- ۹-۱۴-۴- عرض حریم معبر
- ۱۰-۱۴-۴- پارکینگ حاشیه‌ای
- ۱۱-۱۴-۴- دور برگردان (در صورت نیاز) و مقررات مربوط به آن
- ۱۲-۱۴-۴- مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر از طریق ایجاد پل سرپوشیده و ساختمان‌های عمومی و نظایر آن و ضوابط لازم در این زمینه
- ۱۳-۱۴-۴- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده
- ۱۴-۱۴-۴- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی
- ۱۵-۱۴-۴- پیشامدگی‌های مجاز در گذرها و مقررات مربوط به آن‌ها

الف- برخی از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری

- ۱۵-۴- حریم‌های قانونی و ضوابط آنها؛ این ضوابط ممکن است باعث ممنوعیت و محدودیت تمام یا بعضی از فعالیت‌های مربوط به استفاده و بهره‌برداری از زمین باشد.
- ۱-۱۵-۴- حریم‌هایی که رعایت به عهده ایجاد کنندگان ساختمان و تأسیسات داخل آن حریم است:
- ۱-۱-۱۵-۴- حریم تأسیسات و منابع مواد رادیواکتیوینه
- ۲-۱-۱۵-۴- ضوابط مربوط به ساختمان‌ها و تأسیساتی که دارای حریم امنیتی هستند.
- ۳-۱-۱۵-۴- حریم صنایع مزاحم و آلوده‌کننده
- ۴-۱-۱۵-۴- سایر حریم‌هایی که رعایت آن‌ها در ایجاد ساختمان‌های خاص الزامی است.
- ۲-۱۵-۴- حریم‌هایی که رعایت آن به‌عده استفاده‌کنندگان از زمین و ساختمان در خارج از حریم است.
- ۱-۲-۱۵-۴- حریم فضای سبز اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها
- ۲-۲-۱۵-۴- حریم سبز معابر درجه ۱ و ۲
- ۳-۲-۱۵-۴- حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌های داخل محدوده استحفاظی و راه‌آهن
- ۴-۲-۱۵-۴- حریم رودخانه‌ها و انهار و قنوات و چاه‌های تأمین آب مشروب
- ۵-۲-۱۵-۴- حریم خطوط فشار قوی
- ۶-۲-۱۵-۴- حریم خطوط انتقال گاز
- ۷-۲-۱۵-۴- حریم دریا (در صورت لزوم)
- ۸-۲-۱۵-۴- حریم مسیل‌ها و تالاب‌ها و ...
- ۹-۲-۱۵-۴- حریم فرودگاه
- ۱۰-۲-۱۵-۴- حریم خطوط و تصفیه خانه‌های فاضلاب
- ۱۱-۲-۱۵-۴- حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش
- ۱۲-۲-۱۵-۴- حریم کوه‌های آتشفشان
- ۱۳-۲-۱۵-۴- کلیه حریم‌هایی که قانوناً تعیین گردیده‌اند و جهت تصمیم‌گیری مراجع مربوطه در نحوه استفاده از اراضی و صدور پروانه ساختمان و تفکیک اراضی لازم است.
- ۱۶-۴- ضوابط اجرایی در مورد کاربری‌هایی که تولید صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر آلودگی‌های هوا، بو، رادیواکتیوینه و ضایعات مایع و جامد و یا روشنائی زننده می‌نمایند.
- ۱۷-۴- ضوابط و مقررات خاص فنی که باید در مناطق مختلف به دلیل مسائل خاص زمین‌شناسی ساختمانی و سطح آب‌های زیرسطحی و نظایر آن در صدور پروانه ساختمان سازی رعایت گردد.
- ۱۸-۴- ضوابط و مقررات خاص برای بخش‌هایی از شهر که در آنها گسل یا عوارض زمین‌شناسی وجود دارد.

		»»» مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران ۲۲» ۵- سایر مقررات و ضوابط لازم در ارتباط با شرایط و مقتضیات خاص محلی از قبیل تعیین جهات مناسب برای قطعه‌بندی زمین و استقرار ساختمان‌ها و معابر و دسترسی‌ها. مشخصات پهنه‌بندی اقلیمی ایران و روش‌های کلی طراحی در مسکن، ساختمان و شهرسازی مصوب ۱۳۷۰/۳/۱۳ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۱۳۷۰/۳/۱۳ مطالعات پهنه‌بندی اقلیمی ایران را که توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی تهیه شده و نتایج آن در قالب نقشه پهنه‌بندی اقلیمی و جدول‌های مربوط به حدود تقریبی درصد سالانه نیازهای حرارتی ساختمان و روش‌های کلی برای نیل به اهداف عمده طراحی اقلیمی در مسکن، ساختمان و شهرسازی تنظیم گردیده مورد بررسی قرار داده، ضمن تأیید ارزش و اعتبار این مطالعات کاربرد نتایج آن را به شرح زیر اعلام نمود: ۱- در کلیه مطالعات شهرسازی و معماری و ساختمان، درصد سالانه نیازهای حرارتی ساختمان و روش‌های پیشنهادی برای دستیابی به اهداف عمده طراحی اقلیمی موضوع این مصوبه مورد توجه کامل تهیه کنندگان و تصویب کنندگان طرح‌ها قرار گیرد. ۲- در کلیه طرح‌های جمع و تفصیلی وهدای و آماده سازی که منبذ تهیه می‌شود، پهنه بندی و مشخصات اقلیمی و روش‌های کلی طراحی موضوع این مصوبه می‌تواند جایگزین مطالعات عمومی مربوط به اقلیم آب و هوا گردد. تهیه کنندگان طرح‌ها برای کسب اطلاعات بیشتر می‌توانند از گزارش پایه این مطالعات شامل آمار و اطلاعات آب و هوایی و بررسی وضعیت حرارتی استفاده نمایند. بدیهی است در صورتیکه مطالعات محلی و تفصیلی اقلیمی مورد نیاز باشد طبق شرح خدمات خاص انجام خواهد شد. ضوابط نحوه استفاده از زمینهای واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر، مصوب ۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده پراساس مصوبات مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۹ و ۱۳۷۱/۹/۲۳) با توجه به نتایج مطالعات انجام شده توسط وزارت نیرو در مورد تغییرات سطح آب دریای خزر، ضمن تأکید بر اهمیت و ارزش اراضی ساحلی و لزوم استفاده از آخرین دستوردهای علمی و تکنولوژی پیشرفته برای حداکثر بهره‌وری از زمین‌های ساحلی و جلوگیری از خطر و خسارت بالا آمدن آب دریا؛ (الف) کمیته‌ای به ریاست معاون وزارت نیرو و عضویت معاونین (نماینندگان اعضای شورای‌عالی) وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور، کشاورزی، جهادسازندگی و سازمان حفاظت محیط زیست مطالعات همه جاییه در زمینه بالا آمدن آب دریا و اثرات آن بر اراضی و مستعدساحلی و روش‌های مقابله
--	--	---

		»»» الف- برخی از مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری ۲۳» با آن و همچنین برنامه ادامه مستمر این مطالعات را تا آخر سال ۱۳۷۰ انجام داده و نتایج آن را به شورای‌عالی گزارش نماید. ب) وزارت مسکن و شهرسازی طرح جامع اسکان جمعیت در مناطق ساحلی دریای خزر را بر پایه مطالعات طرح منطقه‌ای به منظور تأمین اراضی کافی همراه با ضوابط خاصی احداث ساختمان در آنها، تا آخر سال ۱۳۷۱ تهیه و به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری برساند. ج) وزارت مسکن و شهرسازی ضمن تهیه طرح جامع اسکان جمعیت در مناطق ساحلی دریای خزر، با استفاده از آخرین مطالعات ضوابط و مقررات دائمی استفاده از زمین‌های واقع در معرض خطر بالا آمدن آب دریای خزر را قبل از پایان سال ۱۳۷۱ برای بررسی شورای‌عالی تهیه نماید و تا آن تاریخ ضوابط و مقررات ذیل لازم الاجرا است: ۱- از تاریخ این اصلاحیه احداث هر نوع ساختمان غیر از سازه‌های سبک و موقت برای استفاده فصلی از دریا و نظایر آن در تمام اراضی ساحلی دریای خزر بدون رعایت تراز حداقل ۲۴- برای معابر و محوطه‌ها و احداث کلیه ساختمان‌های امدادی، درمانی، ادارات اصلی شهر و منطقه، تأسیسات آب و برق و مخاربات و همچنین هرگونه تأسیسات و تجهیزات و ساختمان‌های خدماتی که توقف و تعطیل کار و خدمات آنها برای شهر قابل تحمل نبوده و امکان جایگزینی سریع آن‌ها در صورت محاصره شدن در آب نباشد، در زیر تراز (۲۴-) ممنوع است. فهرست کامل ساختمان‌های ممنوع در زیر تراز (۲۴-) مشترکاً توسط وزارتین مسکن و شهرسازی و کشور ظرف مدت یکماه تهیه و اعلام خواهد گردید. تجربه احداث پروژه‌های خاص مثل هتل و تأسیسات توریستی و مجموعه‌سازی‌ها با استفاده از سازه‌های مقاوم در برابر آب یا رعایت تراز ۲۴- برای دسترسیها در اراضی زیر تراز ۲۴- مجاز است مشروط بر اینکه طرح شهرسازی آن‌ها حسب مورد به تصویب کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح‌های و یا مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت در خارج از محدوده حریم شهرها برسد. ۲- لازم است شهرداریها و مراجع مسئول خارج از محدوده و حریم شهرها با همکاری سازمان نقشه‌برداری کشور، ترازهای (۲۴-) و (۲۳-) را در روی زمین به تعداد کافی علامت‌گذاری کرده و برای تعیین رقوم دسترسی به ساختمان‌ها در صدور پروانه‌های ساختمانی، مفاد این مصوبه را رعایت کنند، وزارت مسکن و شهرسازی هزینه علامتگذاری داخل شهرها را پرداخت خواهد نمود. ۳- رعایت مفاد این مصوبه، در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی وهدای شهری و روستایی الزامی است و در مورد طرح‌های جامع و تفصیلی وهدای شهری و روستایی قبلی با توجه به قرار گرفتن بخشی از شبکه ارتباطی و محوطه‌ها در خارج از تراز (۲۴-) و ضرورت جایگزینی آنها در بالای تراز (۲۴-) و
--	--	---

		»»» مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران ۲۴» همچنین انتقال کاربری‌هایی که نباید زیر تراز (۲۲-) واقع شود به بالای تراز (۲۲-) اصلاحات لازم بایستی عمل آمده و به تصویب مراجع ذیربط برسد. تیمهو-۵ دستگاه‌های مسئول تهیه طرح‌های‌های روستایی تا آخر سال ۷۰ طرح‌های‌های روستاهای مشمول این مصوبه را تهیه خواهند نمود. د- از آنجا که در کنار اجرای این مصوبه، اجرای هرچه سریع‌تر طرح ساحل سازی توسط وزارت نیرو نیز ضرورت دارد، از هیأت محترم دولت درخواست می‌شود در تأمین اعتبارات مطابق برنامه زمانبندی پیشنهاد شده توسط وزارت نیرو اقدام گردد.
--	--	---

ضوابط و نحوه تعیین عرض بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار طبیعی و مسیل‌های واقع در شهرها و حریم استحفاظی آن‌ها مصوب ۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۶/۴)

۱- وزارت نیرو حجم سیلاب رودخانه‌ها، انهار طبیعی و مسیل‌های واقع در شهرها و محدوده استحفاظی آنها را در دوره‌های تناوب ۲۰، ۵۰ و ۱۰۰ ساله در نقاط ورود به شهر تعیین و برای استفاده در مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی حسب درخواست در اختیار وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور قرار خواهد داد.

تبصره ۱- در مواردی که بدلیل اهمیت مسئله، بررسی دوره‌های تناوب دیگری نیز مورد نیاز باشد، وزارت نیرو، حجم سیلاب مربوطه را نیز اعلام خواهد نمود.

تبصره ۲- در صورتیکه در طرح‌های هادی، وزارت کشور علاوه بر نقطه ورودی، متقاضی تعیین دبی سیلاب و بستر طبیعی در نقاط مهم دیگری از رودخانه باشد، وزارت نیرو اعلام خواهد نمود.

۲- عرض بستر طبیعی و حریم و در موارد لازم روشهای تقلیل عرض بستر طبیعی با استفاده از سازه‌های مناسب روپاز یا سرپوشیده برحسب دوره‌های تناوب مختلف در طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی با تایید وزارت نیرو مشخص می‌گردد و ضوابط نحوه استفاده از زمین و احداث ساختمان، طبق شرح خدمات و روش انجام مطالعات که ظرف ۴ ماه از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد گردید، پیشنهاد خواهد شد.

۳- مراجع تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی براساس مطالعات انجام شده موضوع بند ۲ عرض بستر و حریم و ضوابط استفاده از زمین و احداث ساختمان را تصویب خواهند نمود.

۴- اعمال ضوابط این مصوبه در طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی که بعد از این تاریخ تصویب شود لازم بوده و در سایر شهرها به ترتیب اولویتی که وزارت نیرو پیشنهاد نماید صورت خواهد گرفت و تا قبل از آن تاریخ ضوابطی که قبلاً از طرف وزارت نیرو ابلاغ شده به قوت خود باقی است.

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

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

۲- مدت رسیدگی شورا‌های شهرسازی استان نسبت به طرح‌های جامع شهری حداکثر تعیین می‌شود.

در صورتیکه شورای شهرسازی استان انجام تغییرات و اصلاحاتی را پیشنهاد نماید، زمان انجام آن را که نباید از یکماه بیشتر باشد، تعیین خواهند نمود و در هر حال زمان رسیدگی و تغییرات و اصلاحات جمعاً نباید از دو ماه تجاوز نماید.

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

نقشه موضوع این بند که در مقیاس ۱:۲۰۰۰۰ یا ۱:۲۵۰۰۰ براساس دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی توسط تهیه کنندگان طرح تفصیلی تهیه و به همراه مدارک و نقشه‌های وضع موجود تحویل خواهد گردید، باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

دستورالعمل موضوع بند ۳ «ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی» - مصوب ۱۳۷۰/۱۰/۹

نقشه حریم‌های احتیاطی یا زمین‌های ذخیره مربوط به معابر و کاربری‌های عمومی و خدماتی که باید توسط تهیه‌کنندگان طرح تفصیلی به همراه مدارک و نقشه‌های وضع موجود در مقیاس ۱:۲۰۰۰ یا ۱:۲۵۰۰ تهیه شده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد، مشتمل بر موارد زیر خواهد بود:

۱- حریم احتیاطی کلیه کاربری‌های عمومی و خدماتی مقیاس طرح جامع، طوری که جمع مساحت کاربری‌ها و حریم آن‌ها از دو برابر اصل مساحت کاربری‌ها بیشتر نباشد.

۲- زمین ذخیره برای کاربری‌های عمومی خدماتی مقیاس طرح تفصیلی در اراضی ساخته نشده یا ساختمان‌های تخریبی، طوری که مساحت آن‌ها از دو برابر مساحت مورد نیاز بیشتر نباشد.

۳- حریم احتیاطی برای تعریض کلیه بزرگراه‌ها و معابر درجه ۱ و ۲ که در طرح جامع مشمول تعریض قرار گرفته‌اند از هر طرف معبر به اندازه تمام تعریض مورد نیاز، و تا منتهی‌الیه پلاکی که حریم احتیاطی تعریض، داخل آن قرار دارد.

۴- حریم احتیاطی کلیه بزرگراه‌ها و معابر درجه ۱ و ۲ احداثی جدید در بافت پر، از هر طرف معبر به اندازه تمام عرض معبر و تا منتهی‌الیه پلاکی که حریم احتیاطی داخل آن قرار دارد.

در موارد خاص که به نظر مشاور حریم احتیاطی مزبور کافی نباشد مشاور موظف است حداکثر مدت سه ماه نقشه دقیق لیه‌های معبر را تهیه کند تا در کمیسیون ماده ۵ مورد تصویب قرار گیرد.

۵- حریم احتیاطی کلیه معابر تعریضی مقیاس طرح تفصیلی از هر طرف معبر به اندازه‌ای که به اضافه عرض معبر موجود جمعاً به ۱۲ متر برسد تا منتهی‌الیه پلاکی که لبه حریم داخل آن واقع شده است، مگر در مواردی که مشاور تعریض بیش از ۱۲ متر را پیشنهاد کرده باشد.

در مواردی که حریم احتیاطی بر مبنای تعریض تا ۱۲ متر پیش‌بینی شده است، تعریض قطعی که در طرح تفصیلی مشخص خواهد شد ممکن است حسب مورد ۱۲ متر یا کمتر از آن باشد.

۶- حریم رودخانه‌ها، منسل‌ها، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و سایر حریم‌های قانونی.

۷- کلیه قسمت‌های بافت خالی شهر.

۸- تهیه نقشه موضوع این دستورالعمل برای کلیه طرح‌های تفصیلی که بعد از تاریخ ۷۰/۱۰/۹ شروع شده‌اند الزامی بوده و در مورد آن دسته از طرح‌های تفصیلی که قبل از تاریخ تصویب این مصوبه تهیه آنها شروع شده نیز در صورتی که تحویل طرح تفصیلی بیش از سه ماه طول خواهد کشید، تهیه‌کنندگان طرح تفصیلی موظف به تهیه نقشه حریم‌های احتیاطی و زمینهای ذخیره مربوط به معابر و کاربری‌های عمومی و خدماتی و حریم‌های قانونی موضوع این دستورالعمل و تسلیم آن به کمیسیون ماده ۵ هستند.

مقررات تغییر کاربری‌های آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش مصوب

۱۳۷۱/۱/۳۱

تغییر کاربری‌های آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش، توسط کمیسیون‌های ماده ۵ طرح تفصیلی و مراجع تصویب طرح هادی مجاز نیست مگر با رعایت جمیع شرایط زیر و فقط برای یکبار:

۱- تغییر کاربری توسط وزیر آموزش و پرورش یا نمایندگان معرفی شده از سوی ایشان در هر استان درخواست شده باشد.

۲- دلایل فنی و اجرایی غیرقابل استفاده بودن محل تعیین شده، در طرح یا عدم امکان تملک آن به تأیید کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح‌های برسد.

۳- محل جدیدی با مساحت معادل و موقعیت قابل قبول و عدم مغایرت اساسی با طرح جامع که هم مشکل فنی و اجرایی نداشته و هم دارای امکان تملک باشد معرفی شده و به تأیید کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی برسد.

ضوابط و مقررات منطقه‌بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی، چندخانواری و

تک واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدهای مسکونی

(به لحاظ تأمین نور، آفتاب و عدم اشراق) - مصوب ۱۳۷۱/۲/۱۴

۱- سطوح مسکونی شهرها باید در طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی به یکی از صورتهای مجتمع آپارتمانی، چندخانواری یا تک واحدی مشخص شود.

۲- در سطوحی که در هر شهر مربوط به ساخت تک واحدی است، واحدها دارای حیاط اختصاصی محصور بوده و اصولاً برای یک طبقه با زیرزمین طراحی می‌شود.

تبصره ۱- استفاده از یک طبقه اضافی در سطوح تک واحدی به شرطی مجاز است که واحد مستقل مسکونی و غیر آن در ساختمان بوجود نیاید و در طراحی آن حقوق همسایگان (به لحاظ تأمین نور، آفتاب و عدم اشراق) محفوظ و دفاع از حقوق مذکور پذیرفته می‌شود.

تبصره ۲- حداقل مساحت تفکیکی در مناطق تک واحدی ۱۲۰ مترمربع است، کمتر از این مقدار باید به تصویب مراجع ذیربط برسد.

۳- در سطوح چندخانواری محوطه ساختمان اختصاصی نبوده و بصورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی آن ساختمان تعلق دارد. تعداد طبقات ساختمانها در این منطقه بین ۲ تا ۴ طبقه بوده و طراحی آنها حتی المقدور با رعایت حقوق همسایگان موضوع این مصوبه انجام خواهد شد. حداقل تفکیک این گونه اراضی ۵۰۰ مترمربع است.

تبصره ۲- در مورد زمین‌های تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی که مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ متر مربع باشد، طبق بند ۴-۱-۲ مصوبه ۷۰/۲/۱۶ شورای عالی عمل خواهد شد.

۴- در سطوح مربوط به مجتمع‌های آپارتمانی، محوطه ساختمان‌ها بصورت مشاع به کلیه واحدهای مسکونی تعلق دارد. تعداد طبقات این ساختمان‌ها با رعایت تراکم مجاز و حقوق ساختمانهای مجاور محدودیتی ندارد. طراحان این مجموعه‌ها باید گزارش امکان‌سنجی مربوط به تأمین نور، آفتاب و عدم اشراق را به تأیید مراجع صدور پروانه ساختمان برسانند.

تبصره ۱- در صورت اختلاف نظر در بین طراحان و مراجع صدور پروانه، حسب مورد نظر مراجع تصویب طرح‌های تفصیلی و هادی ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۲- ضوابط تفکیک زمین و احداث ساختمان در مجتمع‌های آپارتمانی باید طوری باشد که ضمن رعایت تراکم جمعیتی باعث تشویق کاهش سطح اشغال و استفاده از زمین‌های بزرگ‌تر و تجمع و عدم تفکیک باشد.

۵- ضوابط این مصوبه باید در کلیه طرح‌های آمادسازی زمین، شهرهای جدید و توسعه جدید شهرها عیناً به اجرا درآید و در طرح‌های مصوب قبلی آمادسازی، شهرهای جدید و توسعه جدید شهرها نیز اصلاحات لازم به عمل آمده به تصویب مراجع ذیربط برسد. در مورد بافت موجود شهرها در طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی در دست تهیه در صورتی که اجرای این ضوابط در همه شهر و یا بعضی از محلات مقدور نباشد، مراتب باید توسط تهیه‌کنندگان طرح همراه با دلایل کافی به مراجع تصویب طرح‌های مذکور گزارش گردد و از طریق دبیرخانه شورای عالی به اطلاع این شورا برسد.

۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۲ ماه تعاریف و جدول راهنما و دستورالعمل و الگوهای مناسب را ضمن آموزش لازم به طراحان و متصدیان اجرایی جهت اجرای این مصوبه تهیه و ابلاغ نماید.

دستورالعمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی (براساس حفظ سرانه فضای باز، تشویق بلندمرتبه‌سازی، کاهش سطح زیربنای مسکونی و عدم تفکیک)

موضوع بند ۶- ضوابط و مقررات منطقه‌بندی مسکونی شهر مصوب ۷۱/۱۲/۱۴

براساس بند ۶ مصوبه ۷۱/۱۲/۱۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان «منطقه بندی مسکونی شهرها به یک خانواری، چند خانواری و مجتمع‌های آپارتمانی» دستورالعمل شماره ۱ به شرح زیر ابلاغ می‌گردد:

۱- به منظور تأمین فضای باز کافی در ساختمان‌ها با مجتمع‌های مسکونی لازم است در تهیه ضوابط و مقررات اجرایی کلیه طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی آنی یا در دست تهیه حداقل فضای باز، متناسب با تعداد طبقات یا واحدهای مسکونی به شرح زیر رعایت گردد:

تعداد طبقات	یا	حداقل تعداد واحد مسکونی	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی
۲ طبقه	-	-	۴۰ متر مربع
۲ و ۳ طبقه	-	-	۵۵ متر مربع
۴ و ۵ طبقه	یا	۲۴	۵۰ متر مربع
۶ و ۷ طبقه	یا	۳۳	۴۵ متر مربع
۸ و ۹ طبقه و بیشتر	یا	۴۰	۴۰ متر مربع

تبصره ۱- پارکینگ و معابر ماشین رو جزء فضای باز محسوب نمی‌شوند.

تبصره ۲- رعایت این دستورالعمل در طرح تهران نیز الزامی است لکن چنانچه رعایت حداقل فضای باز در سطوحی از طرح مقدور نباشد، حداقل فضای باز در سطوح مزبور با رعایت ضوابط طرح جامع به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

۲- از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل شهرداری‌ها موظفند هنگام صدور پروانه ساختمان، سطح فضای باز را مطابق جدول بند ۱ کنترل نمایند تا از حداقل‌های تعیین شده کمتر نباشد. در این صورت چنانچه رعایت حداقل فضای باز حتی با افزایش تعداد طبقات و کاهش سطح اشغال با تراکم ساختمانی طرح منافات داشته باشد، تراکم ساختمانی باید تا حد تطابق با حداقل فضای باز تقلیل پیدا کند.

تبصره ۳- در مواردی که تقلیل تراکم در سطوح قابل توجهی از طرح مصوب قبلی ضرورت پیدا کند لازم است طرح‌های مربوطه پس از انجام مطالعات لازم و تجدیدنظر در تراکم و ضوابط ساختمانی با تصویب کمیسیون‌های ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح‌های هادی حسب مورد اصلاح شوند.

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

مراحل مختلف بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری به استناد بند ۱ ماده ۴ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱. مراحل بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر:

الف - بررسی طرح در شورای شهرسازی استان حداکثر ظرف مدت یک ماه و ارسال گزارش بررسی به دبیرخانه شورای عالی

تبصره ۳- در صورتی که شورای شهرسازی استان انجام تغییرات و اصلاحاتی را پیشنهاد نماید، زمان انجام آن را نیز تعیین خواهد نمود. بدیهی است در این صورت مهلت شورای شهرسازی استان برای بررسی مجدد طرح و رسیدگی به تغییرات و اصلاحات یک ماه از تاریخ تحویل مجدد طرح خواهد بود ولی به هر حال بررسی طرح در شورای شهرسازی استان جمعاً نباید از دو ماه تجاوز نماید.

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

۱- ب - ۱ - کمیته فنی کالبدی متشکل از نمایندگان وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت فرهنگ و آموزش عالی (میراث فرهنگی)، سازمان حفاظت محیط زیست، وزارت نیرو، وزارت کشاورزی، وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان برنامه و بودجه (حداکثر ۳ جلسه)

۱- ب - ۲ - کمیته فنی اجتماعی - اقتصادی متشکل از نمایندگان سازمان برنامه و بودجه، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت صنایع، وزارت کشاورزی، وزارت جهاد سازندگی، وزارت کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی

۱- ب- ۳- کمیته فنی ضوابط و مقررات متشکل از نمایندگان وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت فرهنگ و آموزش عالی (میراث فرهنگی) (حداکثر ۳ جلسه)
 ۱ - ج - استماع گزارش دبیرخانه از تلفیق نظرات کمیته‌ها، مذاکره نهایی و رأی‌گیری برای تصویب توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
 ۲- مراحل بررسی و تصویب طرح جامع شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر طبق مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۲ شورای عالی
 ۲ - الف - بررسی طرح در کمیته‌های فنی متشکل از نمایندگان اعضای شورای شهرسازی استان، با ترکیب و مدت پیش‌بینی شده در بند ۱ - ب این مصوبه و گزارش نتایج بررسی‌ها توسط اداره کل مسکن و شهرسازی به شورای شهرسازی استان
 ۲ - ب - استماع گزارش اداره کل مسکن و شهرسازی، مذاکره نهایی و رأی‌گیری برای اتخاذ تصمیم توسط شورای شهرسازی استان
 ۲ - ج - ارائه گزارش شورای شهرسازی استان به شورای عالی شهرسازی و معماری توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری حداکثر ظرف یک ماه برای تصویب شورای عالی
 ۳- مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۲ مربوط به شهرهای واقع در استان‌های جنگ‌زده از این تاریخ لغو می‌گردد و در این استان‌ها نیز حسب مورد به یکی از دو روش مربوط به شهرهای کمتر یا بیشتر از ۲۰۰ هزار نفر عمل خواهد شد.

ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزشی عالی - مصوب

۱۳۷۱/۶/۲۳

۱- زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق‌برنامه، خدمات پشتیبانه‌ای، فضاهای باز و سبز و درخت‌کاری و ورزشی، با توجه به امکانات موجود، در شهرهای مختلف کشور به شرح زیر تعیین می‌گردد.
 ۱.۱ در داخل محدوده ساخته شده کلیه شهرها و محدوده توسعه آتی شهرهای مشهد، اصفهان، تبریز و شیراز ۷۰ مترمربع به‌ازای هر دانشجو
 ۲.۱ داخل محدوده توسعه آتی شهرها (به جز شهرهای مشهد، اصفهان، تبریز و شیراز) ۱۰۰ مترمربع به‌ازای هر دانشجو
تیماره ۱- در مواردی که خوابگاه‌های دانشجویی و منازل سازمانی بنا به تشخیص شورای گسترش آموزش عالی در داخل محوطه دانشگاه پیش‌بینی شود، در مورد بند ۱.۱، ۲۰ مترمربع و در مورد بند ۲.۱، ۵۰ مترمربع به سرانه‌های این بند اضافه خواهد شد.

تیماره ۲- این ارقام با در نظر گرفتن شرایط خاص زمین از لحاظ وجود حرایم یا شیب‌های تند و نظائر آن با وجود محدودیت در واگذاری زمین به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی تا ۲۰ درصد قابل افزایش یا کاهش می‌باشد.
تیماره ۳- ارقام سرانه موضوع این بند، شامل زمین‌های مورد نیاز برای مزارع نمونه و تحقیقاتی دانشکده‌های کشاورزی، منابع طبیعی و دامپزشکی نمی‌باشد.
 ۲- تعیین کاربری آموزشی عالی در طرح‌های جامع و هادی متناسب با تعداد دانشجویان در ۱۰ سال بعد، بر اساس درخواست وزارت فرهنگ و آموزش عالی و متناسب با مصوبات شورای گسترش آموزش عالی خواهد بود.
 ۳- سطوحی که مطابق سرانه‌های این مصوبه تخصیص باید تا زمانی که تحت اشغال ساختمان در نیامد، باید متناسب با برنامه اجرایی پروژه تحت پوشش فضای سبز درآید.
 ۴- طرح مؤسسات آموزش عالی به صورت شهرها یا شهرک‌های مستقل دانشگاهی در خارج از محدوده استحفاظی شهرها باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.
 ۵- چنانچه در دانشگاه‌های علوم پزشکی، ایجاد بیمارستان در داخل محوطه دانشگاه پیش‌بینی شود، ۲۰ هکتار برای احداث یک بیمارستان ۵۴۰ تختخوابی قابل توسعه تا ۷۲۰ تخت و یک کلینیک دندان‌پزشکی به سطح مورد نیاز اضافه خواهد شد.
 ۶- در کلیه زمین‌های واگذاری قبلی، سطوح مازاد بر سرانه‌های این مصوبه باید با تصویب کمیسیون ماده ۵ یا شورای عالی به کاربری‌های لازم شهر اختصاص یابد.
 ۷- ضوابط مربوط به تعیین سطوح مورد نیاز دانشگاه پیام نور و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی تکمیلی، توسط وزارت فرهنگ و آموزش عالی پیشنهاد و به تصویب شورای عالی شهرسازی خواهد رسید.^۱

نحوه بررسی طرح جامع شهرهای جدید - مصوب ۱۳۷۲/۴/۲۱

از این تاریخ به جای سه کمیته تخصصی جداگانه، فقط یک کمیته مشترک طرح را حداکثر طی پنج جلسه بررسی نموده و نتیجه بررسی‌ها توسط دبیرخانه به شورای عالی گزارش شود.
 لازم است طرح در یک جلسه شورای شهرسازی استان توضیح داده شده و نظرات استان در شورای عالی منعکس شود.

۱- سرانه مربوط به دانشگاه پیام نور در تاریخ ۱۳۷۵/۱۰/۱۰ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسیده است.

آیین‌نامه طراحی راه‌ها و خیابان‌های شهری -مصوب ۱۳۷۲/۹/۷

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، با استفاده از اختیارات موضوع بند ۴ ماده ۲ قانون تأسیس خود، بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی «آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری» شامل ۱۲ بخش، یکم «اصول طراحی راه‌ها و خیابان‌های شهری»، دوم «پلان و نیم‌رخ‌های طولی»، سوم «اجزای نیم‌رخ‌های عرضی»، چهارم «راه‌های شریانی درجه ۱»، پنجم «تبادل‌ها»، ششم «راه‌های شریانی درجه ۲»، هفتم «قاطع‌ها»، هشتم «خیابان‌های محلی»، نهم «دسترسی‌ها»، دهم «مسیرهای پیاده»، یازدهم «راه‌های برنامه‌ریزی و طرح مسیرهای دوجرحه» و دوازدهم «تجهیزات ایمنی راه» را به شرح پیوست تصویب و مقرر نموده که:

۱. کلیه تهیه‌کنندگان طرح‌های راه‌ها، طرح‌های جامع، طرح‌های تفصیلی، طرح‌های بهسازی و نوسازی، طرح‌های آماده‌سازی، طرح‌های جزئیات شهرسازی، طرح‌های احداث راه جدید شهری، طرح‌های بازسازی و نوسازی راه موجود شهری، طرح‌های اصلاح ترافیکی، طرح‌های سنجش تأثیرات ترافیکی توسعه، طرح‌های ساختمانی (از لحاظ نحوه اتصال به راه‌های شهری) که محدوده عمل آنها داخل محدوده و حریم شهرهاست و طرح‌های انواع شهرک‌ها مانند مسکونی، تفریحی، صنعتی، مکتفند در تهیه طرح‌های مزبور و تغییرات آنها موارد مربوطه در آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری را رعایت کنند و موارد استفاده یا استثناء را همراه با دلایل فنی و اقتصادی در گزارش فنی ضمیمه طرح مشخص نمایند. دلایل فنی و اقتصادی موارد استثناء باید حسب مورد به تصویب مراجع تصویب و صدور مجوز برسد.
۲. وزارت مسکن و شهرسازی، در اجرای قانون نظام مهندسی ساختمان، شرایط احراز صلاحیت‌های لازم برای تهیه طرح کلی شبکه و طراحی هندسی راه‌های شهری را برای مهندسان رشته‌های ذیربط تعیین کرده، ظرف مدت یک سال آینده تسهیلات لازم برای توسعه سریع و آموزش آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری و اعطای گواهی صلاحیت به واجدین شرایط را فراهم کرده و حدود صلاحیت آنها را در پروانه اشتغال به کار مهندسی آنها درج می‌نماید.
۳. در آن دسته از طرح‌های موضوع بند ۱ که از تاریخ ۱۳۷۶/۱۰/۱ (پنجم تاریخ بر اساس مصوبه ۱۳۷۶/۳/۱۹ اصلاح شده است) توسط مؤسسات مهندسی مشاور تهیه شود و طرح کلی شبکه یا طرح هندسی راه‌های شهری و گزارش فنی آن باید حسب مورد به امضای مهندس دارای پروانه اشتغال و صلاحیت لازم برسد.
۴. آن دسته از طرح‌های موضوع بند ۱ که قابل واگذاری به اشخاص حقیقی باشد از تاریخی که در هر یک از شهرستان‌های کشور از طرف وزارت مسکن و شهرسازی با هماهنگی سازمانهای نظام مهندسی قابل اجرا اعلام شود باید به امضای مهندسان دارای صلاحیت برای تهیه طرح کلی شبکه یا طراحی هندسی راه‌های شهری حسب مورد برسد.

۵. اخذ گواهی صلاحیت‌های موضوع این آیین‌نامه برای تهیه‌کنندگان طرح‌های ساختمانی که در طراحی نحوه اتصال به راه‌های شهری مکلف به رعایت آن هستند لازم نیست.

۶. وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است با تشکیل یک کمیته دائمی متشکل از کارشناسان و متخصصان ذی‌صلاح نسبت به بازنگری مداوم این آیین‌نامه اقدام نماید.

این کمیته با بررسی نتایج حاصل از اجرای این آیین‌نامه که به صورت دلایل فنی و اقتصادی و فرهنگی موارد استثناء موضوع بند ۱ این مصوبه اعلام خواهد شد و هر نظر و پیشنهاد اصلاحی دیگری که به دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری برسد، اصلاحات لازم در آیین‌نامه را به عمل خواهد آورد یا چنانچه تحقیقاتی را ضروری تشخیص دهد پیشنهاد خواهد نمود.

بازنگری طرح‌های شهرسازی که بعد از ۱۳۶۸/۳/۱ به تصویب رسیده اند برای تطبیق با ماده ۵ ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحقاقی و حریم شهرها- مصوب ۱۳۷۴/۲/۸

وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور موظفند کلیه طرح‌های شهرسازی مصوب بعد از تاریخ ۱۳۶۸/۳/۱ (تاریخ تصویب حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحقاقی و حریم شهرها) را ظرف مدت ۶ ماه تا آنجا که امکان اجرایی دارد، با بند ۵ مصوبه مذکور تطبیق و اصلاحات لازم را حسب مورد به تصویب کمیسیون‌های ماده ۵ یا تصویب طرح‌های برسانند و نتیجه را به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گزارش نمایند. مصوبات کمیسیون‌های فوق‌الذکر برای کلیه دستگاه‌های اجرایی لازم‌الاجرا است.

۱. وزارت راه و ترابری ظرف همین مدت اولویت‌های موردنظر خود را با مشخص نمودن روی نقشه، حسب مورد به وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور اعلام خواهد نمود.
۲. کلیه طرح‌های شهرسازی (جامع، تفصیلی و محلی)، مصوب قبل از ۱۳۶۸/۳/۱ به قوت خود باقی بوده و نیازی به اصلاحات بعدی ندارد.

نحوه بررسی طرح‌های جامع شهرهای مرکز استان با جمعیت کمتر از ۲۰۰،۰۰۰ نفر مصوب ۱۳۷۴/۴/۵

طرح‌های جامع شهرهای مرکز استان که جمعیت آنها کمتر از ۲۰۰ هزار نفر است از شمول نحوه بررسی و تصویب موضوع مصوبه مورخ ۶۹/۶/۱۲ شورای عالی مستثنی و تابع نحوه بررسی و تصویب شهرهای با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر شود.

نحوه تصویب طرح‌های جامع شهرستان - مصوب ۱۳۷۴/۸/۱

الف - کلیه طرح‌های جامع شهرستان‌هایی که:
 ۱. شهرهای مراکز استان‌ها در آنها واقع‌اند.
 ۲. شهر مرکز آنها بر اساس آخرین سرشماری عمومی بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارد.
 ۳. جمعیت آنها بر اساس آخرین سرشماری عمومی بیش از ۴۰۰ هزار نفر است.
 جهت بررسی و تصویب در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مطرح شود. بررسی این طرح‌ها در کمیته فنی شورای عالی حداکثر طی ۵ جلسه انجام و نتیجه آن به شورای عالی گزارش خواهد شد.
 ب - نتیجه بررسی سایر طرح‌های جامع شهرستان، پس از طرح در کمیته فنی شورای شهرسازی استان‌ها و اعلام نظر شورای مذکور، جهت تصویب نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران گزارش شود.
 مدت بررسی این طرح‌ها در کمیته فنی شورای شهرسازی استان نیز حداکثر ۵ جلسه است.
 اعضای شورای عالی اسامی شهرستان‌هایی را که مایلند نماینده آنها نیز در جلسه شورای شهرسازی استان‌ها شرکت نمایند، به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال خواهند نمود تا از آنها جهت شرکت در جلسه دعوت به عمل آید.

ضوابط نحوه استقرار مدارس غیرانتفاعی - مصوب ۱۳۷۴/۱۱/۲

بنا به پیشنهاد شماره ۱/۶۳۱/۳ مورخ ۱۳۷۴/۱۲/۴ وزارت محترم کشور مبنی بر لزوم تنظیم نحوه استقرار مدارس غیرانتفاعی ضوابط زیر به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی تصویب شد:
 از تاریخ این مصوبه ایجاد مدارس غیر انتفاعی در شهرهای با بیش از یکصد هزار نفر جمعیت در محل‌های جدیدی که قبلاً در طرح تفصیلی برای کاربری آموزشی پیش‌بینی نشده مشروط به رعایت ضوابط زیر است.
 ۱. استقرار مدارس غیرانتفاعی در بر ردهای شربانی درجه ۱ و بزرگراه‌ها و همچنین خیابان‌هایی که عرض حرم آنها (فاصله دو حد مالکیت طرفین خیابان) کمتر از ۱۸ متر باشد، همچنین خیابان‌ها و کوچه‌های بن‌بست ممنوع است.
 ۲. رعایت فواصل زیر بین ورودی مدرسه و نزدیکترین تقاطع الزامی است.

نوع خیابان	قبل از تقاطع (حداقل)	بعد از تقاطع (حداقل)
شربانی درجه ۲	۲۵ متر	۱۰ متر
محلی	۴ متر	۴ متر

۳. تعداد جا پارک لازم که باید متصل و هم‌سطح خیابان و قبل از ورودی قرار داشته باشد به شرح زیر تعیین می‌شود:

	محل سوار و پیاده شدن	پارکینگ کوتاه مدت	پارکینگ فرازمند
دبستان	۳ جای پارک برای ۵ کلاس اول ۲ جای پارک برای هر ۵ کلاس بعدی	۲ سوزی و ۲ مینی‌بوس برای هر ۵	۱ سوزی برای هر ۵ کلاس
راهنمایی	۳ جای پارک برای ۶ کلاس ۱ جای پارک برای هر ۳ کلاس بعدی	۱ سوزی و ۱ مینی‌بوس برای هر ۳	۱ سوزی برای هر ۶ کلاس
دبیرستان	۳ جای پارک برای ۴ کلاس ۱ جای پارک برای هر ۴ کلاس بعدی	۱ سوزی برای هر ۴ کلاس	۱ سوزی برای هر ۴ کلاس

۴. ابعاد جای پارک و ردهای اصلی و سایر ضوابط باید مطابق استانداردهای تعیین شده در بخش ۹ آیین‌نامه طراحی ردهای شهری باشد.
 ۵. در اختصاصی بناهای موجود به مدارس غیرانتفاعی با یک مقطع تحصیلی که ظرفیت آنها از دبستان ۵ کلاس یا راهنمایی ۶ کلاس یا دبیرستان ۸ کلاس بیشتر نباشد رعایت ضوابط فوق الزامی نبوده و فقط لازم است محل مدرسه مجاور خیابان شربانی (طبق آیین‌نامه طراحی ردهای شهری) نباشد.
 فضای مورد نیاز سوار و پیاده شدن و پارکینگ با توجه به فواصل موضوع بند ۲ برای اینگونه مدارس حتی‌الامکان با همکاری شهرداری‌ها تأمین خواهد شد.
 ۶. در صورتی که ظرفیت مدرسه غیرانتفاعی از یک دبستان ۱۲ کلاس، یا راهنمایی ۱۸ کلاس، یا دبیرستان ۲۴ کلاس بیشتر باشد، بررسی‌های سنجش تأثیرات ترافیکی توسعه و اعمال تغییرات لازم طبق فصل ۹ آیین‌نامه طراحی ردهای شهری ضروری است.
 ۷. استقرار این مدارس در کنار کاربری‌های حساس نسبت به سر و صدا مانند بیمارستان‌ها، آسایشگاه‌ها، خانه‌های سالمندان، کتابخانه‌ها و نظایر آنها ممنوع است.
 ۸. آن دسته از مدارس غیرانتفاعی که تا این تاریخ از طریق عقد قرارداد با بانک‌ها برای دریافت وام، خریداری شده‌اند از این ضوابط مستثنی هستند.
 ۹. جدول بند ۲ در یک جلسه کمیته فنی با شرکت نمایندگان سازمان‌های برنامه و بودجه و حفاظت محیط زیست، وزارت کشور و وزارت آموزش و پرورش مورد بررسی مجدد قرار گیرد.

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری ایرانی – اسلامی-مصوب ۱۳۷۵/۷/۲

پیرو رهنمودهای مقام معظم رهبری در مورد ضرورت رعایت اصول و ارزش‌های اسلامی در طرح‌های شهرسازی و معماری و همچنین تأکید معظم‌له در بندهای ۱۰ و ۱۲ منشور اقامه نماز، بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب و مقرر نموده اقدامات زیر توسط حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود:

۱. مطالعه مستمر درباره شهرها و معماری اسلامی گذشته و حال ایران و جهان به منظور دسترسی به اصول و ارزش‌های حاکم بر ساختار آنها و تطبیق این اصول با دانش نوین بشری و دستیابی به ارزش‌ها و اصول طراحی جدید شهری و معماری.

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

این اصول و ضوابط پس از تصویب شورای عالی شهرسازی از سوی کلیه مهندسان مشاور و مهندسان دارای پروانه فعالیت مهندسی در تهیه طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی، تهیه طرح‌های شهرک‌سازی و طراحی بناها اعم از مسکونی، خدماتی، عمومی، اداری و تجاری لازم‌الرعایه است.

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

تعیین سرنانه موردنیاز دانشگاه پیام نور موضوع بند ۷ مصوبه مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۳**مصوب ۱۳۷۵/۱۰/۱۰**

براساس بررسی‌های مشترک وزارت فرهنگ و آموزش عالی و وزارت مسکن و شهرسازی، سرنانه زمین مورد نیاز دانشگاه پیام نور موضوع بند ۷ «ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی» مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳ به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱. در کلیه شهرها به استثنای شهرهای با بیش از یک میلیون نفر، ۳۰ مترمربع به ازای هر دانشجو

۲. در شهرهای بیش از یک میلیون نفر، ۲۴ مترمربع به‌ازای هر دانشجو

تیمصوه- در شهر تهران گسترش آموزش عالی تنها در مقطع تحصیلات تکمیلی مجاز است.

۳. بندهای ۲، ۳، ۴، ۶ «ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی» مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳ شامل دانشگاه پیام نور نیز می‌باشد.

ضوابط احداث ساختمان‌های ۶ طبقه و بیشتر در شهر تهران -مصوبه مورخ ۷۷/۱۱/۵ (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۷۹/۳/۲۳)

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرو مباحث جلسات قبلی، در تاریخ ۷۷/۱۱/۵ ضوابط احداث ساختمان‌های (۶) طبقه و بیشتر در شهر تهران را با لحاظ نمودن موارد زیر:

- فاصله دو ساختمان هم‌جوار یا مشرفیت

- نور و تابش آفتاب

- فضای باز و سطح اشغال

- عرض معابر و دسترسی‌ها

- حفظ زیبایی و منظر شهری

- عوامل محدودکننده مکانی و تحدیدکننده دیگر مانند زلزله، آتش‌سوزی، تأسیسات شهری و محیط زیست و همچنین تأکید بر رعایت کلیات و چارچوب‌های مصوب طرح جامع تهران به‌ویژه رعایت سقف جمعیتی پیش‌بینی شده در آن، به شرح زیر تصویب و رعایت دقیق آن را توسط شهرداری تهران الزامی اعلام می‌نماید:

۱- کلیات ضوابط احداث ساختمان‌های (۶) طبقه و بیشتر (موضوع ساختمان‌های گروه ج و د تبصره یک ماده دوازده آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب بهمن ماه ۱۳۷۵):

احداث ساختمان‌های مذکور تنها با رعایت ضوابطی که ذیل کلیات آن ذکر می‌شود (و اصل تفصیلی آن پیوست است) در تقاطعی که احداث بناهای مذکور در آنها (براساس نقشه‌های مکان‌یابی پیوست) بلامانع باشد، می‌تواند در جوار معابر با عرض ۱۲ متر و بالاتر صورت پذیرد.

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

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

۲.۱ رعایت اصل عدم قطع اشعه زمستانی به‌وسیله ساختمان‌های پیوسته (از طرفین) به شرحی که در ضوابط تعیین شده است.

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

با رعایت شرایط یاد شده برای هر زمین یک لفاف (هرم) فضایی تشکیل می‌شود که بنا می‌تواند تنها در داخل آن احداث شود.

۴.۱ پیش‌بینی فضای باز مناسب در هر قطعه از رابطه زیر برآورد می‌شود.

مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

$$K = \frac{\text{مساحت کل زیر بنا (به استثنای زیر زمین)} \times 42}{\sqrt{\text{تعداد طبقه}}} = \text{مساحت فضای باز}$$

K ضریب تعدیل زیست محیطی و شهرسازی است که مقدار آن در نقاط مختلف شهر (بر اساس نقشه مکان‌یابی) متغیر بوده و در جدول پیوست تعیین شده است.

توضیح- حداقل نسبت فضای باز به کل زمین در ساختمان‌های مسکونی ۴۰٪ می‌باشد.
۵.۱ رعایت سقف جمعیت‌پذیری هر منطقه بر اساس داده‌های طرح جامع مصوب الزامی است.

۲. مکان‌یابی ساختمان‌های (F) طبقه و بیشتر:

نقشه پیوست که تعیین‌کننده نقاط مناسب، نامناسب و مشروط برای احداث بناهای موضوع این مصوبه است و با رعایت حرایم مصنوع و طبیعی، ملاحظات زیست محیطی، مبنای و اصول شهرسازی، مسائل مربوط به آمد و شد شهری و دیگر مباحث تهیه شده است، به تصویب می‌رسد.
در تعیین مناطق مصنوع و مشروط برای احداث بناهای موضوع این مصوبه به موارد ذیل توجه گردیده است:

۱.۲ حریم بزرگراه‌های شهری
۲.۲ حریم تأسیسات شهری (برق فشار قوی، مسیل‌ها، حریم قنوت و ...)

۳.۲ طبقه‌بندی مناطق از نظر آلودگی هوا

۴.۲ حریم گسل‌های زلزله

۵.۲ حریم واحدهای طبقه‌بندی شده حفاظتی

۶.۲ انبیه با ارزش معماری و آثار تاریخی و حرایم مربوطه

توضیح- سازمان میراث فرهنگی نسبت به ارائه نقشه نقاط با ارزش و غیر قابل بازسازی و همین‌طور آثار تاریخی و حرایم آنها، جهت درج به عنوان نقاط ممنوع در طرح‌های تفصیلی مکان‌یابی اقدام می‌نماید.

۷.۲ تمام مناطقی که برای آنها طرح ویژه تهیه شده، یا در حال تهیه است و یا ضرورت دارد که تهیه شود، شامل نقاط مشروط بوده و تنها با توجه به معیارهای مطرح شده در طرح‌های مربوطه احداث بنا در آنها ممکن است.

۸.۲ صدور پروانه برای ساختمان‌های موضوع این مصوبه و مجتمع‌های مسکونی در تهران (۳۰۰ واحد و بالاتر)، مشروط به امکان دفع فاضلاب از طریق شبکه فاضلاب شهری، حداکثر تا مدت (۳) سال از زمان صدور پروانه خواهد بود. در صورت عدم دسترسی به شبکه فاضلاب شهری، متقاضی موظف است تأسیسات اختصاصی تصفیه فاضلاب ایجاد نماید.

وزارت نیرو (شرکت آب و فاضلاب) موظف است حداکثر ظرف مدت (۶) ماه طرح جامع و زمان‌بندی فاضلاب شهر تهران در مناطق ۱ تا ۶ و ۲۲ و بقیه مناطق را در مدت یک سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه و جهت رعایت در صدور پروانه برای ساختمان‌های موضوع این مصوبه به شهرداری تهران ارائه نماید.

الف- برخی از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری

۳. تعیین ضریب تعدیل زیست محیطی و شهرسازی (K)

ضرایب تعدیل، جهت اعمال در فرمول محاسبه مساحت فضای باز به شرح جدول زیر است:

	رتبه‌بندی زیست محیطی و آلودگی هوا	بسیار مناسب	مناسب	متوسط	نامناسب	بد
رتبه‌بندی از نظر شهرسازی	مناطق با آلودگی اول شهرسازی	۱	۱/۱	۱/۳۵	۱/۴	۱/۴
	منطق با آلودگی دوم شهرسازی	۱/۱	۱/۳۵	۱/۴	۱/۶	۱/۸
	سایر مناطق	۱/۲	۱/۴	۱/۶	۱/۸	۲

توضیح ۱- در هر یک از مناطق یاد شده، نقاطی که به عنوان نقاط مطلوب از لحاظ شهرسازی بر روی نقشه تعیین شده‌اند، عدد ۰/۸ در ضریب K اعمال می‌شود.

توضیح ۲- در زمان انجام مطالعات زیست محیطی و آلودگی هوای شهر تهران توسط سازمان کنترل کیفیت هوای شهر تهران و یا دستیابی به هر گونه مطالعات جدید و تکمیلی در این خصوص، مطالعات مذکور پس از تأیید سازمان حفاظت محیط زیست و تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری، جایگزین نقشه رتبه‌بندی عوامل زیست محیطی و آلودگی هوا خواهد شد.

۴. طرح تفصیلی مکان‌یابی:

علاوه بر نقشه مکان‌یابی ۱:۲۵۰۰۰ کل تهران که در این مرحله به تصویب می‌رسد، نقشه‌های تفصیلی ۱:۵۰۰۰ یا ۱:۲۰۰۰ مکان‌یابی در مناطق تهران، بر اساس این مطالعات و منطق بر طرح کلی مکان‌یابی فوق‌الذکر، حداکثر تا پایان خرداد ماه سال آینده توسط مشاور تهیه و به وسیله کمیسیون ماده (۵) بررسی و تصویب می‌گردد.

توضیح- تا تهیه نقشه‌های تفصیلی، صدور پروانه احداث بنا با رعایت نقشه مکان‌یابی کل تهران، با استعلام شهرداری تهران از مشاور تهیه‌کننده طرح، ممکن خواهد بود.

۵. دیگر ضوابط و مقررات:

۱.۵ مفاد این مصوبه به ویژه مطالعات و نقشه مکان‌یابی و اسناد و مدارک مربوط به آن در هر منطقه تا تهیه و تصویب طرح تفصیلی شهر تهران در آن منطقه، معتبر و لازم‌الاجرا خواهد بود.

۲.۵ هر گونه تغییر و اصلاح در مفاد این مصوبه اعم از ضوابط و مقررات و مکان‌یابی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

۳.۵ با توجه به لزوم تهیه و تصویب طرح تفصیلی شهر تهران مطابق مفاد طرح جامع (مصوب ۱۳۷۱/۲ شورای عالی) و به ویژه بند (۶) آن، شهرداری تهران موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی حداکثر تا پایان سال ۱۳۷۹ طرح تفصیلی تمامی مناطق تهران را تهیه و آن را به تصویب کمیسیون ماده (۵) رسانده به مورد اجرا بگذارد.

بدیهی است در اجرای این مصوبه و در جریان تهیه و تصویب طرح تفصیلی مناطق مختلف و بنا به ضرورت و نیاز، پیشنهادات اصلاحی نسبت به طرح جامع، به تصویب کمیسیون ماده (۵) خواهد رسید. پیشنهاد اصلاحات مغایر (اساسی) با مفاد طرح جامع شهر تهران با اعلام کمیسیون ماده (۵)، بلافاصله و خارج از نوبت در دستور کار شورای عالی قرار خواهد گرفت.

۴.۵ شهرداری تهران موظف است ضوابط و مقررات احداث بنا برای ساختمان‌های (۵) طبقه و کمتر در شهر تهران را منطبق بر طرح جامع مصوب تهران در اسرع وقت تهیه و حداکثر تا پایان شهریور ماه سال ۷۹ در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران به تصویب برساند.

از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا تصویب ضوابط فوق‌الذکر، ضوابط مندرج در مصوبه ۳۶۹ مورخ ۷۶/۱/۸ کمیسیون ماده (۵) شهر تهران صرفاً برای احداث ساختمان‌های (۵) طبقه و کمتر ملاک عمل خواهد بود. ۶. کلیه پروانه‌های ساختمانی صادره توسط شهرداری تهران تا قبل از تاریخ ۷۶/۱/۸، برای احداث ساختمان‌های (۶) طبقه و بیشتر معتبر بوده لیکن رفع توقف از ادامه عملیات اجرایی ساختمان‌های مذکور که بنا به شکایت اشخاصی ثالث و با صدور دستور موقت مبنی بر توقف عملیات ساختمانی از ناحیه مراجع قضایی صورت گرفته، اتخاذ تصمیم با مراجع قضایی مربوطه بوده و ادامه عملیات اجرایی در خصوص ساختمان‌هایی که در اجرای مواد ۲۴ و ۲۵ قانون نظام مهندسی و بنا به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، از طریق مراجع قضایی و صرفاً با ابلاغ مراجع مذکور به نیروهای انتظامی، عملیات آنها متوقف شده است، با اعلام وزارت‌خانه مذکور و همچنین ادامه عملیات اجرایی ساختمان‌هایی که بر اساس توافقات فی‌مابین شهرداری تهران و مالکین، مجوز آغاز عملیات اجرایی آنها تا قبل از تاریخ فوق‌الذکر صادر شده است، مشروط بر اینکه مشخصات آنها با ضوابط مندرج در این مصوبه مغایرت نداشته باشد، مجاز خواهد بود.

تصویر ۱- به لحاظ رعایت حقوقی مکاتبه برای افراد، شهرداری تهران موظف است، مواردی که با ضوابط مندرج در این مصوبه مغایرت داشته باشد را همراه سوابق کامل آنها جهت بررسی و اتخاذ تصمیم به کمیسیون ماده (۵) شهر تهران ارائه نماید. بدیهی است رأی و نظر کمیسیون معتبر و لازم‌الاجرا خواهد بود.

تصویر ۲- شهرداری تهران موظف است حداکثر ظرف پانزده روز پس از ابلاغ این مصوبه، فهرست کامل توافقات به عمل آمده تا تاریخ ۷۶/۱/۸ (موضوع این مصوبه) را به دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه نماید.

۷. از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه مصوبات، ضوابط و مقررات احداث ساختمان‌های (۶) طبقه و بیشتر در شهر تهران که مغایر با ضوابط این مصوبه باشند، ملغی اعلام می‌شود.

توضیح: کلیات ضوابط و مقررات موضوع این مصوبه در کتاب جداگانه‌ای توسط شرکت بردارش و برنامه‌ریزی شهری (وابسته به شهرداری تهران) در تیرماه ۷۹ به چاپ رسیده است.

ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها - مصوب مورخ ۷۸/۸/۱۰

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران علاوه بر وظیفه اظهارنظر درباره لوایح و آیین‌نامه‌های شهرسازی، عهده‌دار تصویب طرح‌های توسعه و عمران در مقیاس‌های ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی و بررسی و تصویب ضوابط و مقررات شهرسازی است که به خصوص در بند ۴ ماده ۲ قانون تأسیس شورای عالی مذکور تصریح شده است.

این گونه ضوابط که با هدف فراهم شدن موازین اجرایی و قانونی توسعه موزون و هماهنگ کالبدی کشور تهیه می‌شوند، با توجه به دامنه شمول (شهر، ناحیه، منطقه و کشور) و تأثیرگذاری وسیع آنها بر توسعه و عمران کشور، یکی از پایه‌های اصلی نظام طرح‌ریزی و کنترل توسعه کالبدی کشور می‌باشند.

در سال‌های اخیر گسترش تدریجی محدوده مصوب شهرها در شرایطی روی داده که جمعیت واقعی شهرها در اقصی طرح‌های جامع یاهادی و با در مقاطع زمان معین، از رقم جمعیت پیش‌بینی شده برای آنها در طرح‌های مذکور در همان مقاطع با اختلاف قابل ملاحظه ای کمتر بود. مقایسه جمعیت چند شهر بزرگ و کوچک که به صورت اتفاقی هم انتخاب شد نشان داد که این امر قابل تعمیم به وضعیت قریب به اتفاق شهرهای کشور است و قطع نظر از عوامل به وجود آورنده، نشان‌دهنده عدم تحقق تراکم‌های پیش‌بینی شده در طرح و توان جمعیت‌پذیری شهر حتی تا سال‌هایی دورتر از اقصی طرح‌ها است. در چنین مواردی گسترش محدوده شهرها حتی پس از پایان یافتن دوره اجرایی ده ساله آنها نیز منطقی نبوده و حاصلی جز تشدید تخریب اراضی کشاورزی و باغات پیرامون شهرها، تحمیل هزینه‌های گزاف به دستگاه‌های مسئول تأمین خدمات شهری و در نتیجه دشوارتر شدن مدیریت شهری و عدم ارائه خدمات مطلوب و مناسب به شهروندان و بالاخره پراکندگی و زشت شدن سیما و منظر شهر ندارد.

با توجه به موارد فوق و بررسی‌های انجام شده، مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۷۸/۸/۱۰ به شرح زیر می‌باشد:

۱. از تاریخ تصویب این مصوبه هر گونه افزایش در محدوده مصوب طرح‌های هادی و جامع شهری تا زمانی که تراکم ناخالص جمعیتی شهر (یعنی نسبت جمعیت به سطح مصوب) در محدوده فعلی طرح (یعنی محدوده طرح مصوب به اضافه کلیه تغییرات احتمالی قانونی و مصوب بعدی تا این تاریخ) بر اساس طرح‌های مصوب تحقق پیدا نکرده باشد ممنوع است.

تیمصره- آن دسته از پیشنهادات مربوط به افزایش محدوده شهرها که تا این تاریخ به دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران واصل و در نوبت دستور کار شورای عالی قرار گرفته است مشمول مفاد این مصوبه نبوده و بررسی‌های کارشناسی لازم جهت طرح در شورای عالی در مورد آنها به عمل خواهد آمد.

۲. دستگاه‌های ذیربط موظفند برای ارتقاء کیفیت و شرایط زندگی در محله‌های مرکزی و قدیمی شهرها و به وجود آمدن امکان عرضه بیشتر و به موقع زمین در بخش‌های مذکور، پس از تعیین حدود مناطق مشمول بهسازی، بازسازی و نوسازی در طرح‌های جامع شهری، بلافاصله طرح‌های تفصیلی موضوعی و طراحی شهری لازم برای این مناطق را با حفظ هویت و رعایت اصول معماری و شهرسازی بومی شهر تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) استان مربوطه برسانند، در مورد بافت‌های با ارزش تاریخی لازم است پیش از طرح در کمیسیون ماده (۵)، طرح‌های مذکور به تأیید سازمان میراث فرهنگی برسد.

۳. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در جهت هدایت اصولی افزایش تراکم ناخالص شهری، به عنوان یکی از ابزارهای مورد نیاز این مصوبه، ضوابط بلندمرتبه‌سازی و مکانیابی آن را بر حسب اولویت و ضرورت در شهرها با همکاری شهرداری‌ها، مطالعه و تهیه نماید و برای طی مراحل تصویب و اجرا ارائه نماید.

۴. هر گونه تفکیک زمین و واگذاری آن برای امر مسکن به افراد، شرکت‌های تعاونی یا ارگان‌های دولتی و غیردولتی و نهادهای در داخل حريم و محدوده استحقاقی شهرها ممنوع می باشد.

۵. قبول تقاضاهای مربوط به افزایش محدوده طرح‌های مصوب اعم از اینکه از طریق سازمان‌ها، اشخاص یا شرکت‌های تعاونی و غیره درخواست شده باشد، توسط شهرداری‌ها و سایر اعضاء کمیسیون ماده (۵) و طرح این تقاضاها در کمیسیون‌های مذکور و شوراهای شهرسازی استان‌ها تا حصول به شرایط تعیین شده در این مصوبه ممنوع می‌باشد.

۶. تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات دارای کاربری کشاورزی و باغداری در طرح‌های مصوب شهری و تبدیل جنگل‌ها به کاربری‌های شهری ممنوع است.

۷. صدور هر گونه مجوز تفکیک و پروانه احداث بنا برای اراضی زراعی و باغات واقع در حاشیه شهرها که در طرح‌های مصوب شهری دارای کاربری مسکونی هستند، تا قبل از اینکه تراکم ناخالص جمعیتی در بقیه اراضی شهری به تراکم ناخالص پیش‌بینی شده در طرح مصوب نرسیده باشد ممنوع است.

۸. به منظور جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها و حفظ باغات و اراضی زراعی و زمین‌های با قابلیت کشاورزی و جنگل‌ها در پیرامون شهرهای کشور و رعایت دقیق موضوع این مصوبه از تاریخ تصویب این مقررات، دستگاه‌های تهیه‌کننده طرح‌های توسعه شهری موظفند در تجدیدنظر و یا تهیه طرح‌های جامع و هادی شهرها نقشه منطقه‌بندی و استفاده از زمین در محدوده استحقاقی و حريم تعیین شده در طرح‌های مذکور را با حفظ اراضی کشاورزی و باغات و جنگل‌های موجود و همچنین حفظ و حراست از جرایم راهداری عبوری بین شهری و رعایت محدوده‌های مناطق چهارگانه محیط زیست و تعیین کاربری‌های عمده و تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز در مقیاس شهری و ناحیه‌ای که می‌توانند در حريم شهر مستقر شوند و کمربند سبز، تهیه و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر مراجع ذیربط ارائه نمایند.

۹. دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موظف است مفاد این مصوبه را برای اطلاع عموم در دو روزنامه کثیرالانتشار درج نماید.

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی – حرکتی

مصوب مورخ ۷۸/۹/۲۲ (بازنگری در مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸)

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد بند ۵ مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ خود در خصوص «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی – حرکتی» در جلسه مورخ ۷۸/۹/۲۲ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با بازنگری مصوبه یادشده و پیوست آن را به شرح زیر تصویب نمود.

بنابراین از این تاریخ مصوبه حاضر و پیوست آن جایگزین مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ و پیوست مربوطه می‌گردد:

۱. از این تاریخ در کلیه طرح‌های آبی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک‌سازی و مجتمع‌های مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم از اینکه توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها و یا بخش خصوصی تهیه گردند، رعایت ضوابط موضوع بند یک مجموعه پیوست که شامل ضوابط برنامه‌ریزی و طراحی برای تسهیل حرکت معلولین در سطح شهر می‌باشد الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک‌سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

۲. به منظور رفع موانع شهری موجود لازم است که اصلاحات موضوع بند دو ضوابط پیوست تا قبل از تهیه و یا تجدیدنظر در طرح‌های توسعه شهری به منظور نزدیک‌تر کردن شرایط موجود به شرایط مناسب، توسط مراجع مسئول عمران شهری با توجه به اولویت هر یک به اجرا درآید.

۳. رعایت ضوابط بند ۴ ضوابط پیوست (در خصوص ساختمان‌های عمومی) در طراحی کلیه ساختمان‌های موضوع فصل مذکور برای تهیه‌کنندگان طرح‌های فوق‌الذکر الزامی است و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت ساختمانی موظف به اجرای صحیح و دقیق آن هستند.

کلیه ساختمان‌های عمومی موضوع این آیین‌نامه به خصوص ادارات دولتی موجود، باید تدریجاً با شرایط این آیین‌نامه تطبیق داده شوند. تشخیص میزان تطبیق این ضوابط و زمان لازم برای اعمال آن به عهده کمیسویی مرکب از نمایندگان سازمان بهزیستی، بنیاد جابجازان، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، سازمان برنامه و بودجه و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است تضمین قانونی اعمال این ضوابط را از مراجع ذیربط کسب نماید.

۴. اعمال ضوابط و مقررات بند سه ضوابط پیوست (در خصوص ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهری) اختیاری بوده ولی بر حسب تشخیص کمیسیون موضوع بند ۳ این مصوبه و با استفاده از تضمین‌های قانونی که کسب خواهد شد، الزام‌آور خواهد گردید.

۵. رعایت مفاد بند ۵ ضوابط پیوست (در خصوص ساختمان‌های مسکونی) در کلیه ساختمان‌ها و مجموعه‌های مسکونی موضوع آن بند الزامی است.

۶. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر هر ۵ سال یک بار با جلب نظر کمیسیون موضوع بند ۳ این مصوبه، ضوابط و مقررات موضوع آن را مورد بازنگری و تطبیق با شرایط و امکانات جدید قرار داده و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

۷. در جهت تحقق کامل بخشنامه شماره ۱۷۰۸۱ مورخ ۷۰/۴/۲۹ ریاست محترم جمهوری، در هر استان کمیته دائمی پیگیری اعمال ضوابط و مقررات پیوست با حضور نمایندگان دستگاه‌های مندرج در بند ۳ این مصوبه زیر نظر استاندار تشکیل می‌گردد. دبیرخانه این کمیته‌ها به استناد بخش‌نامه مذکور در سازمان‌های بهزیستی استان مستقر خواهد شد.

۸. پیشنهاد می‌گردد وزارت فرهنگ و آموزش عالی، وزارت آموزش و پرورش و سایر سازمان‌ها و مؤسساتی که با امر آموزش نیروی انسانی در سطوح مختلف ارتباط دارند، در رشته‌های مرتبط با طراحی کالبدی تدابیر لازم را جهت گنجاندن واحد درسی مستقلی برای تدریس اصول و ضوابط طراحی برای افراد معلول جسمی - حرکتی اتخاذ نموده و در رشته‌های غیرمرتبط با طراحی کالبدی، حقوق شهری و معماری معلولین، ضرورت مناسب‌سازی محیط برای دسترسی آنان و همچنین نیازهای جسمی این افراد در رابطه با موضوع تخصص موردنظر را حداقل در شرح یکی از دروس موجود بپذیرد.

۹. پیشنهاد می‌گردد سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران در برنامه‌های خود، آگاه‌سازی عمومی در زمینه مناسب‌سازی محیط برای افراد معلول جسمی - حرکتی را در جهت حمایت از ایجاد فرصت‌های مساوی برای حضور آنان در جامعه، در نظر بگیرد.

۳. رعایت ضوابط بند ۴ ضوابط پیوست (در خصوص ساختمان‌های عمومی) در طراحی کلیه ساختمان‌های موضوع فصل مذکور برای تهیه‌کنندگان طرح‌های فوق‌الذکر الزامی است و مراجع مسئول صدور پروانه و نظارت ساختمانی موظف به اجرای صحیح و دقیق آن هستند.

کلیه ساختمان‌های عمومی موضوع این آیین‌نامه به خصوص ادارات دولتی موجود، باید تدریجاً با شرایط این آیین‌نامه تطبیق داده شوند. تشخیص میزان تطبیق این ضوابط و زمان لازم برای اعمال آن به عهده کمیسویی مرکب از نمایندگان سازمان بهزیستی، بنیاد جابجازان، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، سازمان برنامه و بودجه و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است تضمین قانونی اعمال این ضوابط را از مراجع ذیربط کسب نماید.

۴. اعمال ضوابط و مقررات بند سه ضوابط پیوست (در خصوص ضوابط توصیه‌ای مناسب‌سازی محیط شهری) اختیاری بوده ولی بر حسب تشخیص کمیسیون موضوع بند ۳ این مصوبه و با استفاده از تضمین‌های قانونی که کسب خواهد شد، الزام‌آور خواهد گردید.

۵. رعایت مفاد بند ۵ ضوابط پیوست (در خصوص ساختمان‌های مسکونی) در کلیه ساختمان‌ها و مجموعه‌های مسکونی موضوع آن بند الزامی است.

۶. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر هر ۵ سال یک بار با جلب نظر کمیسیون موضوع بند ۳ این مصوبه، ضوابط و مقررات موضوع آن را مورد بازنگری و تطبیق با شرایط و امکانات جدید قرار داده و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

۷. در جهت تحقق کامل بخشنامه شماره ۱۷۰۸۱ مورخ ۷۰/۴/۲۹ ریاست محترم جمهوری، در هر استان کمیته دائمی پیگیری اعمال ضوابط و مقررات پیوست با حضور نمایندگان دستگاه‌های مندرج در بند ۳ این مصوبه زیر نظر استاندار تشکیل می‌گردد. دبیرخانه این کمیته‌ها به استناد بخش‌نامه مذکور در سازمان‌های بهزیستی استان مستقر خواهد شد.

۸. پیشنهاد می‌گردد وزارت فرهنگ و آموزش عالی، وزارت آموزش و پرورش و سایر سازمان‌ها و مؤسساتی که با امر آموزش نیروی انسانی در سطوح مختلف ارتباط دارند، در رشته‌های مرتبط با طراحی کالبدی تدابیر لازم را جهت گنجاندن واحد درسی مستقلی برای تدریس اصول و ضوابط طراحی برای افراد معلول جسمی - حرکتی اتخاذ نموده و در رشته‌های غیرمرتبط با طراحی کالبدی، حقوق شهری و معماری معلولین، ضرورت مناسب‌سازی محیط برای دسترسی آنان و همچنین نیازهای جسمی این افراد در رابطه با موضوع تخصص موردنظر را حداقل در شرح یکی از دروس موجود بپذیرد.

۹. پیشنهاد می‌گردد سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران در برنامه‌های خود، آگاه‌سازی عمومی در زمینه مناسب‌سازی محیط برای افراد معلول جسمی - حرکتی را در جهت حمایت از ایجاد فرصت‌های مساوی برای حضور آنان در جامعه، در نظر بگیرد.

۱۰. پیشنهاد می‌شود مراکز و دستگاه‌های ذیربط در هنگام آمارگیری سرشماری نفوس و مسکن، آمار و اطلاعات خاص معلولین جسمی و حرکتی را تهیه نمایند. توضیح: پیوست این مصوبه به صورت کتابچه جداگانه‌ای توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن به چاپ رسیده است.

الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردها و ضوابط ارائه خدمات

روستایی کشور- مصوب مورخ ۷۸/۱۰/۶

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

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

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

ب - مجموعه روستایی؛ تجمعی از چند حوزه روستایی است که به دلایلی به هم پیوسته یا وابسته هستند و حوزه نفوذ کثونی یا اتی یک مرکز برتر روستایی را تشکیل داده و جمعیتی حداکثر تا ۱۲هزار نفر را در برمی‌گیرد. حدوداً ۲۵۰۰ مجموعه روستایی در کل مناطق روستایی کشور پخش‌شده می‌شود.

ج - منظومه روستایی؛ از تجمع چند مجموعه روستایی شکل می‌گیرد. وسیع‌ترین قلمرو جغرافیایی برای عملکرد یکپارچه و پوشش خدماتی در محیط روستایی است که با مرکزیت حداقل یک کانون شهری و یا روستای بزرگ شکل گرفته است. جمعیت منظومه روستایی با توجه به شرایط مختلف بدون احتساب جمعیت شهری و مرکز منظومه بین ۲۰۰ تا ۴۰۰هزار نفر می‌باشد. عرصه‌های روستایی کشور در قالب نواحی طرح کلیدی ملی (۸۵ ناحیه) حدوداً شامل ۸۰۰ منظومه روستایی خواهد بود.

۲- استانداردها و ضوابط خدمات‌رسانی روستایی؛ بر اساس سطح‌بندی بند یک با استانداردهای جمعیتی و فاصله‌های دسترسی با توجه به محیط‌های هوار و ناهموار به شرح جدول پیوست تعیین می‌گردند.

تیمصره ۱- برای هر یک از روستاها و بر حسب مورد و با اولویت به مراکز و کانون‌های جمعیتی برتر، «طرح‌های روستایی» طبق ضوابط مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تهیه و پس از تصویب در مراجع ذیربط به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

تیمصره ۲- برای فضاها و محیط‌های روستایی حسب مورد (که ضرورت و محدوده آن در طرح‌های جامع ناحیه‌ای تعیین خواهد شد)، طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی طبق ضوابط مصوب شورای عالی تهیه و پس از تصویب در مرجع ذیربط به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

تیمصره ۳- تصویب حوزه‌ها، مجموعه‌ها و منظومه‌های روستایی و مراکز آن‌ها در مناطقی که طرح‌های مصوب بالادست (طرح توسعه و عمران «جامع ناحیه‌ای») وجود ندارد و همچنین تعیین اولویت تأمین و استقرار هریک از خدمات و تسهیلات موضوع جدول فوق‌الذکر به‌محد مرجع تصویب طرح‌های توسعه و عمران در استان خواهد بود.

تیمصره ۴- اولویت نحوه سرمایه‌گذاری و تأمین اعتبار برای ایجاد خدمات و تسهیلات موضوع جدول فوق با بخش خصوصی و مردمی است. موارد و نحوه سرمایه‌گذاری دولتی و مشارکتی در این امور توسط مراجع ذیربط و در چارچوب سیاست‌های دولت تعیین خواهد شد.

۲- در تهیه طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای، دستگاه‌های تهیه‌کننده اینگونه طرح‌ها موظفند الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی موضوع این مصوبه را مورد توجه و استفاده قرار دهند. بدیهی است با توجه به مفاد این مصوبه طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای مصوب، توسط وزارت مسکن و شهرسازی مورد بازنگری قرار خواهد گرفت تا به‌منظور تطبیق طرح‌های مذکور با مفاد این مصوبه اصلاحات لازم در آنها بعمل آید.

۴- سطح‌بندی، تعیین مراکز روستایی و خدمات رسانی موضوع این مصوبه تا تهیه و ابلاغ طرح‌های فرا دست شامل طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای و طرح‌های کالبدی منطقه‌ای، ملاک عمل می‌باشند.

۵- رعایت مفاد این مصوبه در سطح بندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردهای خدمات رسانی روستایی برای کلیه دستگاه‌های ذیربط الزامی است.

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

۷- الگوی تقسیمات فضایی موضوع این مصوبه با رعایت ماده ۱۴ قانون تعاریف ضوابط و تقسیمات کشوری از مرزهای تقسیماتی مذکور تبعیت خواهد نمود. ضمناً پیشنهاد می‌شود وزارت کشور با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، جهاد سازندگی و سازمان برنامه و بودجه در زمینه اصلاح تقسیمات سیاسی کشور، به نحوی اقدام نماید تا نتایج این الگو و دستوردهای پیشنهادی طرح پایه آمایش سرزمین و سایر طرح‌های توسعه و عمران ملی، منطقه‌ایو ناحیه‌ای و تقسیمات فضایی طرح‌های مذکور در تقسیمات سیاسی کشور مورد استفاده و توجه قرار گرفته و حداکثر امتیازی بین آن‌ها فراهم گردد.

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

		الف- برخی از مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری «۵۵» چارچوب ضوابط تهیه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی مصوب مورخ ۷۹/۱۱/۱۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد ردیف ۵ بند الف ماده ۱۳۷ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور و در اجرای تبصره (۳) بند (۳) مصوبه انگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی مصوب ۷۸/۱۰/۱۶ شورای‌عالی، در جلسه مورخ ۷۹/۱۱/۱۷ خود موارد ذیل را به عنوان چارچوب ضوابط تهیه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی در ۹ بند و یک تبصره به تصویب رساند: ۱- تعریف طرح: براساس بند ۵ ماده یک مصوبه مورخ ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران در خصوص انواع طرح‌های توسعه و عمران کشور، "طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی" طرحی است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت‌های کشاورزی، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و فعالیت‌ها و استقرار بهینه خدمات در محیط‌های روستایی، هماهنگ با نظام و شبکه شهری تهیه می‌شود. ۲- هدف طرح: هدف از "طرح ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی"، ایجاد بستر و زمینه‌های مناسب برای توسعه پایدار محیط روستایی و ساماندهی سلسله مراتبی خدمات و تأسیسات روستایی و پیریزی نظام استقرار مناسب سکونت‌گاه‌های روستایی با پراکنش بهینه جمعیت است. ۳- ماهیت طرح: طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی، ماهیتی همه جانبه و میان بخشی داشته و برنامه‌ای یکپارچه و راهبردی برای توسعه اقتصادی - اجتماعی، کالبدی محیط روستایی با تأکید بر جنبه‌های اجرایی پروژه در زمینه‌های فضایی- کالبدی است. ۴- جایگاه طرح: طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی، که حسب مورد بنا به توصیه طرح‌های ناحیه‌ای تهیه می‌شوند به منزله طرح فرادست برای طرح‌های هادی روستایی و طرح‌های بهسازی بافت‌های با ارزش روستایی است. ۵- چارچوب کلی طرح (شرح خدمات): چارچوب کلی شرح خدمات طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی، سه مرحله به قرار زیر را در برمی‌گیرد: ۱- تشخیص وضعیت (در مقیاس ۱:۲۵۰۰۰ تا ۱:۱۰۰۰۰) شامل بررسی‌های پایهای برای شناسایی وضعیت طبیعی و زیست محیطی، اجتماعی و فرهنگی، اقتصادی، زیربنایی (زیرساخت‌ها) و کالبدی فضاها و سکونت‌گاه‌های روستایی.
--	--	--

		«۵۶» مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران ۲- تحلیل وضعیت شامل بررسی‌های تحلیلی در زمینه امکانات و قابلیت‌های توسعه، محدودیت‌ها و موانع توسعه، نیازها و ضرورت‌های توسعه، تحلیل روندها و گرایشات، اولویت‌بندی فعالیت‌های مقتضی برای ساماندهی. ۳- برنامه‌ریزی و ساماندهی شامل برنامه‌ریزی راهبردی (تدقیق هدفها، سیاست‌های کلی و بخشی) و برنامه‌ریزی ساختاری (تعیین برنامه‌ها و چارچوب کلی طرح‌های اجرایی بصورت هماهنگ و یکپارچه) تبصره- شرح خدمات تفصیلی تهیه "طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی" توسط دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران با همکاری وزارت جهادکشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و جهت تصویب و ابلاغ به سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور ارائه خواهد شد. سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور موظف است شرح خدمات مذکور را حداکثر ظرف مدت چهارماه از تاریخ ارائه، تصویب و ابلاغ نماید. ۶- محدوده مطالعاتی طرح: محدوده‌های طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی، قلمرو یک یا چند مجموعه روستایی است که در طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه (یا شهرستان) به‌عنوان طرح‌های فرادست مشخص می‌گردد. ۷- دستگاه تهیه‌کننده طرح: با توجه به اهداف و جایگاه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی در نظام طرح ریزی کالبدی و وظایف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی، تهیه این طرح‌ها بنا به تشخیص دبیرخانه شوراییالی شهرسازی و معماری ایران حسب مورد به دو دستگاه محول خواهد شد. و دستگاه‌های مذکور از طریق مهندسین مشاور برنامه‌ریزی منطقه‌ای و شهرسازی ذیصلاح و طبق ضوابط سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، نسبت به تهیه طرح اقدام خواهند کرد. ۸- تصویب طرح: به استناد ماده ۷ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی پس از بررسی در کمیته‌های فنی استان به تصویب شورای شهرسازی و معماری استان و یا در اجرای بند ج ماده ۷۱ قانون برنامه سوم توسعه به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خواهند رسید. ۹- اجرای طرح: حمایت از اجراء و همچنین نظارت بر اجرای طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی براساس دستورالعمل اجرایی پیش‌بینی شده در ردیف ۵ بند الف ماده ۱۳۷ قانون برنامه سوم به انجام خواهد رسید که توسط سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و با همکاری وزارت
--	--	---

		الف- برخی از مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری «۵۷» جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سایر دستگاه‌های ذیربط تدوین و پس از تصویب سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور جهت اجرا به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان ابلاغ خواهد شد. این ضوابط پس از ابلاغ برای تمامی دستگاه‌های ذیربط لازم‌الاجرا می‌باشد.
--	--	---

ضوابط طراحی مهدکودک - مصوب مورخ ۸۳/۲/۱۴

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۳/۲/۱۴ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در مورد «ضوابط طراحی معماری مهدکودک» را به شرح زیر تصویب نمود. از این تاریخ اجرای مصوبه حاضر و پیوست آن در کلیه طرح‌های آبی و در دست تهیه انواع مهدکودک اعم از دولتی، خصوصی و خودکفا در سراسر کشور الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های مهدکودک موظفند در مراحل مختلف تصویب، صدور پروانه و نظارت بر اجرا ضوابط مذکور را رعایت نمایند:

۱- رعایت ضوابط بند ۱-۵-۱ مجموعه پیوست مربوط به انتخاب مکان مناسب برای استقرار مهدکودک در تهیه طرح‌های آبی و در دست تهیه شهرسازی، شهرک سازی و مجتمع‌های مسکونی و ساختمانی سراسر کشور اعم از این که توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها و یا بخش خصوصی تهیه گردد الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری، شهرک سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت بر اجرا ضوابط مذکور را رعایت نمایند. موارد مندرج در بند ۱-۵-۲ اختیاری بوده ولی بر حسب تشخیص کمیسیون متشکل از نمایندگان سازمان بهزیستی، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی کشور الزامی می‌گردد.

۲- اعمال ضوابط بند ۲-۱ مجموعه پیوست مربوط به طراحی فضاهای داخلی مهدکودک شامل: بخش اداری، بخش‌های کودکان (بخش شیرخوار، بخش نوپا و بخش نوابه)، فضاهای مشترک و فضاهای خدماتی و تاسیساتی، در کلیه طرح‌های آبی و در دست تهیه انواع مهدکودک اعم از دولتی، خصوصی و خودکفا در سراسر کشور اعم از آنکه توسط دستگاه‌های دولتی و وابسته به دولت و شهرداری‌ها و یا توسط بخش خصوصی تهیه گردند، الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های مهدکودک موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت بر اجرا، ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

۳- اعمال ضوابط بند ۳-۲، ۳-۱، ۳-۲-۲ مجموعه پیوست مربوط به تجهیزات فضاهای مختلف مهدکودک الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول موظفند بر اجرای آنها نظارت داشته باشند. موارد مندرج در بند ۳-۲-۲ اختیاری است ولی بر حسب تشخیص سازمان بهزیستی الزامی می‌گردد.

۴- رعایت ضوابط بند ۴-۳ و ۴-۲ مربوط به طراحی فضای باز و زمین بازی مهدکودک در کلیه طرح‌های آبی و در دست تهیه انواع مهدکودک اعم از دولتی، خصوصی و خودکفا در سراسر کشور الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح‌های مهدکودک موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت بر اجرا، ضوابط مذکور را رعایت نمایند. موارد مندرج در

مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

بند ۴-۳ مربوط به زمین بازی است و اختیاری بوده ولی بر حسب تشخیص سازمان بهزیستی الزامی است.

۵- برای مناسب‌سازی ساختمان‌های موجود جهت کاربری مهدکودک، تنها عدول از ضوابط در برخی موارد مطابق مندرجات بند ۴-۱ مربوط به ضوابط مناسب سازی فضاهای داخلی و بند ۴-۲ مربوط به ضوابط مناسب سازی فضای باز و محوطه مجاز است و در سایر موارد رعایت ضوابط مجموعه پیوست مطابق مندرجات فوق الزامی است.

۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است حداکثر هر ۵ سال یک بار با جلب نظر کمیسیون موضوع بند ۱ این مصوبه، ضوابط مربوط را مورد بازنگری و تطبیق با شرایط و امکانات جدید قرار داده و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

۷- پیشنهاد می‌گردد سازمان بهزیستی دوره‌های آموزشی به منظور تاکید بر ضرورت استفاده از ضوابط طراحی معماری مهدکودک برای طراحی و احداث ساختمان‌های جدید مهدکودک و مناسب سازی ساختمان‌های موجود برگزار نماید.

۸- پیشنهاد می‌گردد سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران در برنامه‌های خود، ضرورت طراحی فضا متناسب با شرایط جسمی و روانی کودکان و اهمیت آن را مطرح نماید.

توضیح: پیوست این مصوبه (جزئیات ضوابط و مقررات) بصورت کتاب جداگانه ای توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن به چاپ رسیده است.

بررسی ضوابط مکانیابی پایگاه‌های آتش‌نشانی در مجموعه‌های روستایی کشور مصوب مورخ ۸۳/۱۰/۲۱

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه ۸۳/۱۰/۲۱، پیرو صورتجلسه کمیته فنی، ضوابط مکان‌یابی پایگاه‌های آتش‌نشانی در مجموعه‌های روستایی کشور را بررسی و مقرر نمود:

- در بند ۲ نظریه کمیته فنی، وضعیت مالکیت پایگاه‌های آتش‌نشانی، با توجه به عدم ارتباط موضوع به شورای عالی، در متن اصلاح و نظریه کمیته فنی را مورد تصویب قرار داد.

- ضمناً بایستی شرح وظایف دهیاری‌ها نیز بر همین اساس اصلاح و تکمیل گردد.

شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده - مصوب ۸۵/۲/۱۱

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در سومین جلسه سال جاری در تاریخ ۸۵/۲/۱۱، براساس مصوبه مورخ ۸۲/۲/۱۶ خود شاخص‌های زیر را جهت شناسایی بافت‌های فرسوده در این مرحله مورد

تصویب قرار داد و مقرر نمود دبیرخانه برای مواردی که این شاخص‌ها امکان معرفی و شناسایی در پهنه‌هایی را ناممکن می‌سازد، بررسی و راه کار مناسب جهت تصمیم‌گیری به شورا ارائه نماید.

شاخص ۱- ریزشگاهی: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد پلاک‌های آنها مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع دارند.

شاخص ۲- ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه است.

شاخص ۳- نفوذناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معیار آن عرض کمتر از ۶ متر دارند. ضمناً مقرر گردید دبیرخانه شورای عالی، بررسی‌های لازم را در خصوص پیش‌بینی شاخص جدید و نحوه رسیدگی به موارد استثناء که همه شاخص‌های سه گانه در آن قابل اعمال نیست با بررسی و به شورای عالی پیشنهاد نماید.

تیموه- تا زمانی که بررسی دبیرخانه انجام و به تصویب شورا برسد، بافت‌هایی مورد بررسی و تأیید قرار می‌گیرند که هر ۳ شاخص را دارا باشند.

ارزیابی مجدد شاخص‌های بافت‌های فرسوده - مصوب ۹۳/۹/۱۷

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۳/۹/۱۷ براساس تکلیف جلسه مورخ ۹۲/۸/۲۷ خود و صورتجلسه کمیته فنی مورخ ۹۲/۸/۷، ضمن استماع گزارش موضوع ارزیابی مجدد شاخص‌های بافت‌های فرسوده "شیونامه شناسایی محدوده‌های هدف بهسازی و نوسازی شهری و راهکارهای اجرایی مداخله در آنها" به شرح زیر تصمیم‌گیری نمود:

۱- تجربه اقدامات و مطالعات انجام شده در محدوده بافت‌های فرسوده شهری در کشور پس از زلزله بم و ارزیابی‌های بعمل آمده و اجماع میان متخصصین بر ضرورت تغییر رویکرد در سطوح مختلف سیاست‌گذاری، مدیریتی و اجراء تأکید می‌نماید. در همین زمینه شورای عالی مقرر کرد در راستای بهره‌گیری از تجربیات شهرسازی موضوع تغییر رویکرد از فرسودگی به ناک‌راندی و تأکید بر مفهوم بازآفرینی شهری (Regeneration) در دستور کار قرار گیرد. شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی موظف است گزارش ارائه شده را به‌منظور نظرخواهی برای کلیه دانشگاه‌های مرتبط و مجامع حرفه‌ای و تخصصی و صاحبان نظر و مدیران شهری ارسال و پیشنهادات و انتقادات این مراجع را دریافت و آن را در قالب برگزاری یک همایش جمع‌بندی و نتیجه را به شورای عالی ارائه نماید.

۲- به منظور تسریع در امکان ارزیابی مؤثر شیوه نامه مذکور، دبیرخانه موظف است حداکثر ظرف مدت یک هفته و بر اساس معیارهای جمعیت و وسعت و وضعیت طرح‌های توسعه و عمران، سه شهر کشور را به‌عنوان نمونه‌های موردی انتخاب و به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ابلاغ نماید.

مقرر می‌شود شرکت مشاور تهیه‌کننده شیونامه فوق‌الذکر تحت مدیریت شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری ظرف مدت پنج ماه نتایج مطالعات خویش را درباره این سه شهر به دبیرخانه شورای عالی ارائه نماید.

۳- دبیرخانه شورای عالی موظف است حداکثر ظرف مدت یک ماه دستورالعمل مربوط به شکل و فرآیندهای جدید را براساس رویکرد بند ۱ تهیه و پس از طرح در کمیته فنی آن را به شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی ابلاغ نماید.

۴- بدیهی است تا زمان اتخاذ تصمیم توسط شورای عالی شهرسازی و معماری، مصوبه مورخ ۸۵/۲/۱۱ درباره بافت‌های فرسوده ملاک عمل می‌باشد.

مصوبه مشترک شورای عالی شهرسازی و معماری و ستاد ملی توانمندسازی - مورخ ۸۵/۴/۱۹

به منظور رسیدگی به وضعیت ساکنین سکونتگاه‌های غیررسمی و تأمین عدالت اجتماعی از طریق ارتقاء سطح خدمات زیربنایی و روبنایی و اعمال کنترل و نظارت‌های دولتی و یافتن راهکارهای پیشگیری از گسترش اینگونه سکونتگاه‌ها از طریق قوانین و برنامه‌های موجود، دبیرخانه ستاد ملی توانمندسازی و ساماندی سکونتگاه‌های غیررسمی مکلف است با همکاری دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و ستادهای توانمندسازی و ساماندی سکونتگاه‌های غیررسمی استان‌های کشور و حداکثر ظرف ۲ ماه از تاریخ این مصوبه با رویکردهای ذیل:

- کاهش فقر و آسیب‌های اجتماعی و حمایت از گروه‌های آسیب‌پذیر
- ایجاد امنیت اجتماعی برای ساکنین
- افزایش حس قانون‌پذیری و فرهنگ انضباط اجتماعی در سطح این مناطق
- جهت‌گیری تبدیل اقتصاد غیررسمی و پنهان موجود در این بافت‌ها به اقتصاد مولد و رسمی
- امکان بهره‌مندی ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی از خدمات شهری
- استفاده از ظرفیت‌های موجود بخش خصوصی و تعاونی و همچنین جلب مشارکت ساکنین برای ساماندی و توانمندسازی سکونتگاه‌ها
- بازنگری قوانین و مقررات موجود

نسبت به پیگیری موارد زیر اقدام نموده و نتیجه را به جلسه آینده مشترک شورای عالی شهرسازی و معماری و ستاد ملی توانمندسازی و ساماندی سکونتگاه‌های غیررسمی ارائه نماید:

۱- شناسایی و تعیین محدوده مناطق با اسکان غیررسمی در هر شهر به تفکیک داخل و خارج از محدوده شهری و ذکر دلایل اصلی شکل‌گیری جمعیت و بافت اجتماعی غالب هر سکونتگاه

- ۲- تعریف سطح جدیدی از خدمات شهری (شامل خدمات روستایی و زیربنایی) با رویکرد توانمندسازی و مشارکت ساکنین سکونتگاه‌های غیررسمی واقع در محدوده شهرها
- ۳- پیشنهاد روشهای عملیاتی به منظور حفظ محدوده شهرها و پیشگیری از توسعه اسکان غیررسمی در داخل و خارج از محدوده شهرها
- ۴- فعال کردن ستادهای توانمندسازی سکونتگاههای غیررسمی استان‌ها به منظور هدایت فعالیت‌های مربوط به توانمندسازی این مناطق
- ۵- ارائه راهکارهای تأمین منابع مالی برای تحقق طرح‌های توانمندسازی با تأکید بر جلب مشارکت مردمی و فعال نمودن بخش‌های خصوصی و تعاونی در این زمینه

اعطای تراکم تشویقی در بافت‌های فرسوده شهری - مصوب ۸۶/۲/۲۱

در اجرای جزء ۴-۲ بند (د) شماره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و به منظور تشویق سازندگان واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده شهرهای کشور، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۲/۲۱ خود تصویب نمود:

- ۱- تراکم پایه در بافت‌های فرسوده همه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند، ۱۲۰ درصد تعیین می‌شود.
- ۲- تراکم پایه برای احداث بنا در عرصه‌هایی از بافت‌های فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، فقط برای یکبار به میزان ۶۰ درصد (به نحوی که از سقف تراکم تفصیلی تجاوز ننماید) افزایش می‌یابد.
- ملاک تشخیص بافت‌های فرسوده شهرها تعاریف موضوع مصوبه مورخ ۸۵/۲/۱۱ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران اعلام شده طی نامه شماره ۲۰۰/۳۱۰/۱۵۲۳۳ مورخ ۸۵/۲/۶ می‌باشد. محدوده این بافت‌ها در کلان شهرها، به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری و در سایر شهرها، به تصویب کمیسیون‌های ماده ۵ و شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه استان مربوط رسیده یا خواهد رسید.
- رعایت سایر ضوابط و مقررات موجود در طرح‌های مصوب در بافت‌های مشمول این مصوبه از جمله سقف جمعیت‌پذیری شهر در طرح‌های مصوب، عرض معابر، حداقل سطح اشغال اراضی است.
- رعایت اصول معماری ایرانی- اسلامی بومی و هماهنگ با بناهای ارزشمند واقع در بافت‌های مربوط در طراحی ساختمان و به ویژه طراحی نماهای اصلی ساختمان‌های مشمول این مصوبه الزامی است.
- ۳- شهرهای‌های مربوطه موظفند ضمن استناد و درج شماره و تاریخ این مصوبه در پرونده‌های صادره، هر ۳ ماه یکبار، گزارش میزان افزایش سطوح زیربنای مندرج در پرونده‌های صادره، ناشی از این مصوبه را به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال نمایند.

سازمان مسکن و شهرسازی استان موظف است با توجه به گزارش‌های ارائه‌شده از شهرداری‌ها، سازوکار لازم برای تأمین کسری احتمالی سطوح کاربری‌های عمومی و خدماتی موردنیاز این مناطق را در چارچوب طرح جامع مصوب به کمیسیون ماده ۵ ارائه نماید.

تفویض اختیار شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهرهای زیر صد هزار نفر به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها

مصوب ۸۶/۵/۱۵ با اصلاحیه مورخ ۸۸/۵/۵

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۵/۱۵ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و در اجرای مصوبه شماره ۲۷۴۸۵/۴۱۴۰۱ مورخ ۸۶/۲/۲۰ هیأت محترم وزیران تصویب نمود:

- ۱- تصویب طرح‌های جامع شهرهای با جمعیت کمتر از ۱۰۰،۰۰۰ نفر در چارچوب مفاد این مصوبه به شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها واگذار می‌شود و این اختیار قابل واگذاری به غیر نیست.
- تصوه-** در صورت وجود شرایط ویژه، بنا به پیشنهاد رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان یا هر یک از اعضای شورای‌عالی و تأیید رئیس شورای‌عالی، طرح جامع شهرهای کمتر از ۱۰۰،۰۰۰ نفر نیز در شورای‌عالی شهرسازی و معماری قابل بررسی است. (مطابق دادنامه شماره ۲۴۶ مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۴ این بند حذف شده است)
- ۲- در تصویب طرح‌های جامع آن دسته از شهرهای با جمعیت کمتر از ۱۰۰،۰۰۰ نفر که مرکز شهرستان باشند، حضور نماینده یا نمایندگان شورای‌عالی در جلسه کارگروه مسکن و شهرسازی استان‌ها ضروری است.
- تبصره ۱-** انتخاب نماینده یا نمایندگان شورای‌عالی متناسب با ویژگی شهر مربوط توسط دبیر شورای‌عالی و از بین اعضای شورای‌عالی یا کمیته فنی یا مدیران دفاتر ذریع در وزارت مسکن و شهرسازی و یا کارشناسان خبره (که لیست کارشناسان خبره باید به تأیید شورای‌عالی شهرسازی و معماری رسیده باشد) صورت می‌پذیرد و حکم مأموریت نیز توسط دبیر شورای‌عالی صادر خواهد شد.
- تبصره ۲-** سازمان مسکن و شهرسازی استان موظف است حداقل ۱۵ روز قبل از برگزاری جلسه کارگروه مسکن و شهرسازی، دعوت‌نامه جلسه مذکور را به همراه خلاصه گزارش طرح برای دبیرخانه شورای‌عالی ارسال نماید.
- تبصره ۳-** دبیر شورای‌عالی ضمن تعیین نماینده یا نمایندگان خود برای شرکت در جلسه کارگروه، اطلاعات دریافتی را در اختیار ایشان قرار خواهد داد.

تیمبره ۴- نماینده مذکور موظف است در جلسه شرکت نموده و گزارش خود را در فرم‌هایی که توسط دبیرخانه شورای‌عالی تهیه می‌شود طرف مدت یک هفته از تاریخ تشکیل جلسه به دبیرخانه شورای‌عالی ارائه نماید.

تیمبره ۵- سازمان مسکن و شهرسازی استان موظف است یک نسخه از مصوبه شورای برنامه‌ریزی را به انضمام مدارک لازم برای اظهارنظر دبیر شورای‌عالی به دبیرخانه ارسال نماید.

۳- ملاک تعیین جمعیت شهرها جمعیت مندرج در آخرین سالنامه آماری مرکز آمار ایران است.

تیمبره ۶- دبیرخانه شورای‌عالی موظف است بر مبنای این بند از ابتدای سال ۱۳۸۷ به بعد در فروردین ماه هر سال لیست شهرهای هر استان که باید طرح جامع آنها در شورای‌عالی به تصویب برسد تدوین و به استان‌ها اعلام نماید.

۴- طرح‌های مربوط به شهرهای جدید و شهرک‌ها در شورای‌عالی بررسی و تصویب می‌شوند.

۵- بررسی مغایرت‌های اساسی نیز در چارچوب سلف‌های جمعیتی تعیین شده در این مصوبه حسب مورد در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و یا شورای‌عالی صورت می‌پذیرد.

تشخیص نهایی مغایرت اساسی در چارچوب ماده ۴۵ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران در مورد شهرهای کمتر از ۱۰۰۰۰۰ نفر بر اساس معیارهای مصوب شورای‌عالی با رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان و در مورد شهرهای بالاتر از ۱۰۰۰۰۰۰ نفر با شهرهای جدید و شهرک‌ها این مسئولیت با دبیر شورای‌عالی می‌باشد.

گردش کار تفصیلی این موضوع توسط دبیرخانه شورای‌عالی تهیه و به استان‌ها ابلاغ خواهد گردید.

تیمبره ۱- دبیرخانه شورای‌عالی مکلف است دستورالعمل تشخیص اساسی طرح جامع شهر، مصوب ۶۲/۱۲/۱۳۳ شورای‌عالی و اصلاحیه‌های بعدی آن را، حداکثر ظرف مدت ۳ ماه بازنگری نموده و پس از تصویب شورای‌عالی مبنای اقدامات بعدی قرار دهد.

تیمبره ۲- در صورتی که مواردی از تصمیمات کمیسیون ماده ۵ شهرهای زیر ۱۰۰۰۰۰ نفر توسط دبیرخانه شورای‌عالی معیار یا اساسی طرح جامع شهر تشخیص داده شود، موضوع باید در شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان طرح و مورد تصمیم‌گیری قرار گیرد.

۶- شوراها برنامه‌ریزی استان‌ها موظفند رسیدگی به طرح‌ها را پس از بررسی و تصویب طرح‌ها در کارگروه شهرسازی و معماری استان‌ها در دستور کار خود قرار دهند. مواردی که الزاماً باید در جلسه شورای برنامه‌ریزی و کارگروه مسکن و شهرسازی استان ارائه و مورد بررسی قرار گیرد به شرح پیوست (۱) می‌باشد.

۷- کارگروه‌های مسکن و شهرسازی و شوراها برنامه‌ریزی استان‌ها به هنگام بررسی و تصویب طرح‌ها موظفند اصول زیر را رعایت نمایند:

- توجه به راهبردهای بالادست در خصوص نقش شهر- جهات توسعه و جمعیت کل و جمعیت شاغلین و ارتباط آنها با یکدیگر

- توجه به رعایت حرایم، قوانین و ضوابط و مقررات قانونی دستگاه‌های ذیربط

- توجه به قانون «تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها» در خصوص عدم تداخل محدوده و حریم شهرها و روستاها با یکدیگر و عدم تجاوز محدوده یا حریم شهرها از خطوط (مرز) تقسیمات کشوری و اصلاح تداخلات احتمالی موجود

- توجه به ظرفیت منابع آب شهر

- توجه به جدول سطوح و سرانه‌ها و تأکید بر رعایت سرانه‌ها و استانداردهای مصوب دستگاه‌ها در جدول مذکور

- توجه به افزایش حداقل ۱۵ درصدی تراکم جمعیتی پیشنهادی (نفر در هکتار) نسبت به تراکم جمعیتی طرح قبلی

- توجه به اولویت توسعه شهر در اراضی غیرکشاورزی

- تعیین محدوده شهر برای افق ۱۰ ساله (چنانچه سطح شهر بر اساس طرح‌های مصوب قانونی قبلی بیش از نیاز ۱۰ ساله شهر بوده و نتوان به دلایل موجه محدوده شهر را متناسب با آن نیازها کوچک نمود، افق طرح متناسب با سطح موجود تا ۵ سال قابل افزایش است)

- تعیین حریم شهر متناسب با سطح محدوده و افق طرح و امکان نظارت بر آن با هدف پیش‌بینی اراضی که حفاظت آنها برای توسعه درازمدت شهر ضروری می‌باشد و با رعایت موارد زیر:

الف) قرارگیری نقاط سکونتی مستعد توسعه‌های برنامه‌ریزی نشده در داخل حریم

ب) پرهیز از ورود اراضی که بنا به قوانین خاص خود، قابلیت کنترل و نظارت دارند.

ج) توجه به موقعیت شهرک‌های صنعتی موجود و مصوب

د) سطح حریم شهر حداکثر ۳ تا ۵ برابر سطح محدوده باشد.

۸- با توجه به ضرورت قانونی برای تصویب نهایی کلیه طرح‌های جامع در شورای‌عالی، اختیار تصویب نهایی و تنفیذ کلیه طرح‌هایی که براساس این مصوبه در شوراها برنامه‌ریزی و توسعه استانیها به تصویب می‌رسد به دبیر شورای‌عالی تفویض می‌شود.

دبیر شورای‌عالی پس از وصول صورتجلسه و مدارک نسبت به صدور نامه تنفیذ اقدام نموده و یا در صورتی که به تشخیص وی، برخی از قوانین و مقررات یا سیاست‌های اصلی شهرسازی و مصوبات شورای‌عالی در تصویب طرح‌های جامع رعایت نشده باشد، موضوع را ظرف مدت دو هفته از دریافت مدارک فوق‌الذکر به دبیرخانه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان جهت عدم ابلاغ مصوبه اعلام و برای

تصمیم‌گیری نهایی در دستور کار شورای عالی قرار خواهد داد. (مطابق دادنامه شماره ۲۴۴ مورخ ۱۳۹۰/۰۹/۱۴ این بند حذف شده است)

۹- مراحل بررسی و تصویب تغییرات طرح‌های هادی شهری معتبر بوسیله کمیسیون به عضویت نمایندگان معاونت عمرانی استانداری (رئیس)، شهردار، سازمان مسکن و شهرسازی استان، سازمان جهاد کشاورزی استان، سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان و با حضور رئیس شورای اسلامی شهر ذریبط و نماینده سازمان نظام مهندسی ساختمان استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) انجام می‌شود.

تبصره ۱- دبیرخانه این کمیسیون در محل سازمان مسکن و شهرسازی استان استقرار می‌یابد.

۱۰- دبیرخانه شورای عالی موظف است ظرف مدت یک ماه دستورالعمل‌های لازم شامل مدارک مورد نیاز، زمانبندی ارسال مدارک، نحوه ابلاغ تصمیمات شورای عالی و سایر جزئیات مربوط را در چارچوب این مصوبه تنظیم و با امضاء ریاست شورای عالی به کلیه مراجع ذریبط ابلاغ نماید.

دبیرخانه شورای عالی موظف است هر ساله در پایان خرداد گزارش کمی و کیفی از عملکرد شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها در اجرای این مصوبه را تهیه و به شورای عالی ارائه نماید. شورای عالی براساس این گزارش برای دوره زمانی جدید و در مورد تمام و یا تعدادی از استانها تصمیم‌گیری خواهد نمود.

اصلاحیه بند ۹ مصوبه تفویض اختیار مصوب ۹۰/۲/۵

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۹۰/۲/۵ بند ۹ مصوبه تفویض اختیار بررسی و تصویب طرح‌های با جمعیت کمتر از یکصد هزار نفر به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان‌ها مورخ ۸۶/۵/۱۵ و اصلاحیه مورخ ۸۸/۵/۵ آن، درخصوص بررسی و تصویب تغییرات طرح‌های هادی شهری، را مورد بررسی قرار داده و متن بند ۹ را به شرح زیر اصلاح و تصویب نمود:

۹- مراحل بررسی و تصویب تغییرات طرح‌های هادی شهری معتبر و با شهرهایی که قبلاً روستا بوده و دارای طرح هادی مصوب روستایی می‌باشند، به وسیله کمیسیونی تحت عنوان کمیسیون مغایرت‌های طرح هادی با ریاست معاون امور عمرانی استانداری و عضویت مدیر کل دفتر فنی استانداری (دبیر)، شهردار شهر مربوطه، معاون شهرسازی و معماری اداره کل مسکن و شهرسازی، رئیس و با نمایندگان نام‌الاختیار سازمان جهاد کشاورزی، سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، سازمان حفاظت محیط‌زیست، سازمان نظام مهندسی ساختمان استان با تخصص معماری یا شهرسازی (که به مدت دو سال با معرفی کتبی سازمان مربوطه معرفی می‌گردند) و رئیس شورای اسلامی شهر ذریبط و مشاور تهیه کننده (طرح بدون حق رأی) انجام می‌شود. دبیرخانه این کمیسیون در حوزه معاونت امور

عمرانی استانداری استقرار و امور دبیرخانه‌ای آن بر عهده دفتر فنی استانداری می‌باشد. جلسات با حضور رئیس و حداقل ۵ نفر از اعضا رسمیت می‌یابد و تصمیمات و مصوبات آن کمیسیون با حداقل ۵ رأی اعضای اصلی مناط اعتبار می‌باشد.

تبصره ۱- مغایرت‌های طرح هادی در قالب موارد چهارگانه زیر تقسیم‌بندی می‌گردد:

الف- محدوده‌ها

هرگونه تغییر در محدوده مصوب طرح‌های هادی مغایرت اساسی محسوب می‌گردد. فقط تغییرات جزئی ناشی از منظور نمودن پلاک‌های ثبتی که خط محدوده از روی آنها عبورکرده است به عنوان مغایرت‌های غیراساسی خواهد بود.

ب- تراکم‌ها

بطورکلی هرگونه تغییر در تراکم جمعیتی ناشی از تغییر تراکم ساختمانی و یا نصب تفکیک قطعات در کل شهر مغایرت اساسی محسوب می‌شود.

ج- نحوه کاربری زمین

فقط تغییر مکان کاربری زمین در محدوده محلات که عملکرد آن نیز در حد محله‌ای باشد با اعلام دلایل توجیهی و مورد تأیید قرار گرفتن آن توسط سازمان ذریبط به عنوان مغایرت غیراساسی محسوب می‌گردد و در سایر موارد مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

د- شبکه‌های ارتباطی

تغییرات حاصله از تقلیل عرض و تغییر مسیر جزئی در خصوص خیابان‌های محلی و جمع‌کننده محله‌ای (عرض کمتر از ۱۲ متر) مغایرت غیراساسی محسوب می‌گردد.

با توجه به موارد ۴ گانه فوق، کلیه تغییرات اساسی که در اساس طرح هادی مؤثر باشد، باید به تصویب مراجع تصویب طرح هادی برسد.

تبصره ۲- کلیه تغییرات اساسی پس از بررسی و تصویب در مراجع بررسی تصویب طرح‌های هادی، توسط استاندار تأیید و ابلاغ می‌گردد.

تبصره ۳- چنانچه همزمان با طرح پرونده‌های تغییر کاربری در کمیسیون فوق، طرح جامع شهر نیز در حال تهیه باشد از مشاور مذکور بدون حق رأی دعوت به عمل آید.

بررسی اقدامات اجرایی مرتبط با آیین‌نامه ماده ۶۳ - مصوب مورخ ۸۶/۵/۲۹

موضوع اقدامات اجرایی مرتبط با آیین‌نامه ماده ۶۳ قانون برنامه چهارم (طرح جامع ساماندهی سواحل) توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۵/۲۹ شورا توضیح داده شد و با توجه به مسئولیت شورای عالی در تصویب طرح جامع ساماندهی سواحل کشور و همچنین تصویب

آیین‌نامه اجرایی مربوط به چگونگی بهره برداری عموم از امکانات اقامتی دولتی موجود در خارج از ۶۰ متر حریم ساحل، مقرر گردید:

۱- دستگاه‌های مرتبط، اعتبارات موردنیاز خود را برای انجام مطالعات و اقدامات اجرایی موضوع آیین‌نامه را به تفکیک جهت پیگیری‌های لازم از طریق معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور به دبیرخانه شورای عالی اعلام نمایند.

۲- دستگاه‌های مرتبط، هر ماه گزارش مختصری از اقدامات انجام شده و مسائل و مشکلات احتمالی موجود را به شورای عالی ارائه نمایند.

لرزم تهیه طرح‌های جامع شهری با رویکرد ساختاری و راهبردی - مصوب ۸۶/۱۱/۱

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در بیست و هشتمین جلسه سال جاری در جلسه مورخ ۸۶/۱۱/۱ مقرر نمود «موضوع تهیه طرح‌های جامع شهری با رویکرد ساختاری و راهبردی» در اولین فرصت توسط دبیرخانه به شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه گردد.

دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن - مصوب ۸۶/۱۲/۲۷

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۱۲/۲۷ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده ۲ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و تصوره ذیل ماده ۱۲ آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و با توجه به قوانین و آیین‌نامه‌های مصوب موخر، از جمله قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۰، قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴ و آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸ هیأت وزیران و ماده ۵۳ آن و اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) مصوب ۱۳۸۲ هیأت وزیران «دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن» را به شرح زیر تصویب نمود:

فصل اول - تعاریف، موارد شمول و تشکیل ستاد مدیریت شهرک‌سازی در کشور

ماده ۱- تعاریف

در این دستورالعمل به جای عبارات مشروح زیر از مفاهیم اختصاری آنها به شرح مرقوم استفاده می‌شود:

- ۱-۱- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران: شورای عالی
- ۱-۲- شورای برنامه ریزی و توسعه استان: شورای استان
- ۱-۳- کمیته کارگروه مسکن و شهرسازی استان: کمیته کار گروه
- ۱-۴- شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی): شرکت مادر تخصصی
- ۱-۵- شهرک مسکونی، تفریحی، زبارتی و ... : شهرک
- ۱-۶- ستاد مدیریت شهرک‌سازی در کشور: ستاد
- ۱-۷- حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی: معاونت شهرسازی و معماری
- ۱-۸- آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران: آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا.

ماده ۲- موارد شمول

تأسیس هر نوع شهرک اعم از مسکونی، تفریحی، زبارتی، تجاری، گردشگری، تحقیقات و فن آوری، هوشمند و سایر شهرک‌های تخصصی (به استثنای شهرک‌های صنعتی که به طور کلی از شمول این دستورالعمل خارج و تابع ضوابط خاص خود می‌باشد) مشمول مفاد این دستورالعمل است.

ماده ۳- تشکیل ستاد مدیریت شهرک‌سازی در کشور و اهداف آن

به منظور تشویق و ترویج شهرک‌سازی و استفاده از تمامی امکانات سرزمین برای دست یابی به اهداف و سیاست‌های دولت و ایجاد محیط زیست بهتر و تأمین مسکن و سایر مراکز موردنیاز برای افراد جامعه و ساماندهی امر شهرک‌سازی در کشور و مدیریت و راهبردی مناسب آن از یک طرف و نزدیکی اصول و امور مربوط به ایجاد شیر جدید یا احداث شهرک و با توجه به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی مبتنی بر محول شدن این امور به شرکت مادر تخصصی از طرف دیگر، ستادی تحت عنوان «ستاد مدیریت شهرک سازی در کشور» در شرکت مادر تخصصی و با عضویت مدیرعامل شرکت مذکور، مدیرکل دفتر تخصصی مرتبط در حوزه معاونت شهرسازی و معماری، نمایندگان وزارت کشور، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت نیرو و سازمان میراث فرهنگی که حداقل دارای ۱۰ سال سابقه کار مرتبط، با اولویت در رشته‌های معماری، شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری یا طراحی شهری و از نظر مرتبه اداری حداقل دارای سمت مدیرکل یا مشاور معاون وزیر باشند، به‌عنوان اعضای ثابت و مدیر شهرسازی

سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوطه، که حسب محل مورد تقاضا متغیر خواهد بود، تشکیل می‌گردد.

۱-۳- در مورد شهرک‌های مسکونی که در موارد خاص، پیشنهاد ایجاد آنها در جوار شهرک‌های صنعتی ارائه می‌شود، حضور نماینده وزارت صنایع نیز در ستاد ضروری است.

۲-۳- در مورد شهرک‌های غیرمسکونی، ستاد از نماینده یا نمایندگان بالاترین دستگاه ذیربط با موضوع شهرک در جلسات مربوط دعوت به عمل می‌آورد.

۳-۳- ریاست ستاد به عهده مدیرعامل شرکت مادر تخصصی می‌باشد و وظایف دبیرخانه ای ستاد توسط شرکت مادر تخصصی صورت می‌گیرد. کلیه مطالبات ستاد نیز با امضای مدیرعامل شرکت مذکور می‌باشد.

۴-۳- ستاد می‌تواند با توجه به حجم وظایف محوله و در صورت لزوم، کمیته‌های کارگروه تخصصی تشکیل دهد.

ماده ۴- وظایف ستاد

اهم وظایف ستاد بشرح زیر است:

۱-۴- مطالعه و بررسی تمامی اسناد توسعه و عمران مصوب کشور به‌ویژه طرح‌های ناحیه‌ای و مجموعه‌های شهری کلان شهرها با استفاده از خدمات کارشناسان و مشاوران متخصص و شناسایی مکان‌های مناسب برای ایجاد انواع شهرک.

۲-۴- شناسایی مکان‌هایی که برای تحقق اهداف مندرج در صدر ماده ۴ این دستورالعمل مناسب تشخیص داده می‌شود لکن فاقد طرح ناحیه‌ای یا دیگر اسناد توسعه و عمران مصوب می‌باشد و با یا آنها مغایرت دارد.

۳-۴- تهیه گزارش توجیهی برای مکان‌های موضوع بند ۴-۲ و ارسال آن به دبیرخانه شورای‌عالی جهت طرح و اتخاذ تصمیم در شورای‌عالی.

۴-۴- اعلان مکاتبات مناسب مصوب و فراخوان عمومی برای دعوت از سرمایه‌گذاران برای ایجاد شهرکهای مورد نظر و ترویج شهرک‌سازی در کشور.

۵-۴- بررسی و تصویب نقشه‌های فاز یک و دو (نقشه‌های مقدماتی و اجرایی) شهرک.

۶-۴- رعایت ضوابط و مقررات و معیارهای شهرسازی و معماری با در نظر گرفتن شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، اقلیمی، محدودیت‌ها، امکانات و استعدادهای محلی در مطالعات خود با هنگام بررسی و تصویب نقشه‌های فاز یک و اجرایی شهرک.

۷-۴- صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری.

۸-۴- انجام سایر اموری که به موجب مواد آتی این دستورالعمل به ستاد محول می‌شود.

فصل دوم- نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک

ماده ۵- تهیه و تسلیم تقاضا و مدارک مقدماتی

متقاضیان پروانه احداث شهرک، تقاضای خود را با ذکر دلایل احداث شهرک، همراه با گزارش توجیهی مبنی بر اطلاق مورد با طرح ناحیه ای یا سایر طرحهای توسعه و عمران مصوب و توجیه مناسب بودن زمین از لحاظ شبکه‌های ارتباطی و مواصلاتی و امکانات تأمین آب و برق و چگونگی تأمین آنها همراه ایده اولیه (فاز صفر) شهرک به انضمام سایر مدارک لازم به شرح زیر در ۳ نسخه تهیه و به سازمان مسکن و شهرسازی استان تسلیم می‌کنند:

۱-۵- نقشه ثبتی به انضمام فتوکپی اسناد مالکیت به نام متقاضی و در صورتی که زمین موردنظر بیش از یک مالک اهم از مشاع یا مفروز داشته باشد، فتوکپی شرکت نامه یا قرارداد یا موافقتنامه بین مالکین.

۲-۵- گواهی شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو از نظر وجود یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهرک در قالب سقف جمعیتی و برنامه‌های احداث شهرک.

۳-۵- توجیه بالامانع بودن زمین موردنظر از لحاظ رعایت حریمهای قانونی و قانون حفظ و گسترش

فضای سبز در مورد اراضی مشجر و باغ‌ها (بندهای ۱ و ۲ و ۳ ماده ۴ آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا).

۴-۵- ارائه گواهی بالامانع بودن استفاده از زمین (به ویژه از نظر عدم تخریب اراضی کشاورزی) از اداره جهاد کشاورزی و اینکه زمین موردنظر جزء اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی و یا ملی شده یا دولتی (موات) نبوده یا در صورتی که جزء این قبیل اراضی باشد، مجوزهای لازم در مورد آنها قبلاً اخذ شده است.

۵-۵- ارائه گواهی شهرداری یا سایر مراجع ذیربط و تأیید دبیرخانه کمیته کار گروه (سازمان مسکن و شهرسازی استان) مبنی بر اینکه زمین موردنظر در محدوده قانونی یا حریم شهرهای مجاور قرار نگرفته است. در صورت اختلاف نظر بین شهرداری و دبیرخانه کمیته کارگروه، نظر دبیرخانه کمیته کار گروه که به استناد طرحهای مصوب کمیته کار گروه و شورای استان اعلام می‌شود ملاک عمل خواهد بود.

۶-۵- ارائه موافقت اصولی سازمان ذیربط در مورد شهرک‌های غیرمسکونی.

ماده ۶- رسیدگی و تکمیل مدارک

سازمان مسکن و شهرسازی استان، پس از تشکیل پرونده، به عنوان دبیرخانه کمیته کارگروه تقاضا و مدارک اولیه و گزارش توجیهی ایجاد شهرک را با توجه به طرح ناحیه ای یا سایر طرحهای توسعه و عمران مصوب مورد رسیدگی قرار داده و پس از بازدید از محل، در صورت ضرورت، مکاتبات لازم را با متقاضی به منظور تکمیل مدارک، یا اطلاعات و یا با شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو و هر یک از سازمانهای دیگری که حسب مورد ایجاد کند انجام و یا با آنها تشکیل جلسه داده و پس از اینکه

اطلاعات و مدارک مربوط را کامل تشخیص داد گزارش خود را جهت اتخاذ تصمیم در کمیته کارگروه طرح می‌کند.

ماده ۷- رسیدگی و تصویب تقاضا

۷-۱- پس از اینکه درخواست متقاضی و گزارش دبیرخانه کمیته کارگروه مورد بررسی کمیته کارگروه قرار گرفت یک نسخه از صورتجلسه که در آن نظرات کمیته کارگروه درج و تشریح شده همراه با ۳ نسخه از گزارش توجیهی و مدارک ضمیمه و طرح اولیه که توسط متقاضی احداث شهرک یا ملحوظ داشتن نظرات کمیته کارگروه تهیه شده به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در شورای استان در اختیار دبیرخانه شورای مذکور قرار می‌گیرد.

۷-۲- پس از بررسی طرح در شورای استان، چنانچه شورای مذکور با درخواست و طرح اولیه موافقت نکند، مراتب به متقاضی اعلام می‌شود ولی در صورت تصویب طرح، مصوبه مزبور همراه با گزارش و کلیه مدارک مربوط برای دبیرخانه شورای عالی ارسال می‌گردد.

۷-۳- در صورتیکه مکان موردنظر برای ایجاد و احداث شهرک قبلاً به عنوان مراکز جمعیتی مناسب در طرح‌های ناحیه‌ای یا سایر طرح‌های توسعه و عمران بالادست به تصویب شورای عالی رسیده و این امر مورد تأیید دبیرخانه شورای عالی باشد، فقط گزارش مربوط در شورای عالی مطرح و پس از تصویب، مصوبه مزبور همراه با مدارک و مستندات مربوط در ۲ نسخه جهت اقدامات بعدی به ستاد ابلاغ می‌شود و یک نسخه از سوابق در دبیرخانه شورای عالی نگهداری می‌گردد.

۷-۴- در صورتی که مکان موردنظر برای ایجاد و احداث شهرک قبلاً به عنوان مراکز جمعیتی مناسب در طرح‌های ناحیه‌ای یا سایر طرح‌های توسعه و عمران بالادست به تصویب شورای عالی نرسیده باشد و یا با آنها مغایرت داشته باشد، دبیرخانه شورای عالی مراتب را همراه با گزارش توجیهی و کلیه سوابق و مدارک مربوط جهت بررسی و اتخاذ تصمیم نهایی در شورای عالی مطرح می‌کند.

۷-۵- در صورت رد تقاضا در شورای عالی، مراتب به اطلاع سازمان مسکن و شهرسازی استان جهت ابلاغ به متقاضی می‌رسد و در صورت تصویب طرح، مصوبه مذکور همراه با کلیه مدارک و مستندات طی ۲ نسخه جهت اقدامات بعدی به ستاد ابلاغ می‌شود و یک نسخه در دبیرخانه شورای عالی ضبط می‌گردد.

۷-۶- تغییرات اساسی بعدی شهرک‌های موضوع این ماده به پیشنهاد ستاد به تصویب شورای استان خواهد رسید.

۷-۷- در راستای سیاست‌های دولت مبنی بر تشویق شهرک سازی در کشور، کلیه تقاضاها و امور مربوط به احداث شهرک خارج از نوبت و با اولویت اول در شورای عالی مطرح و مورد اتخاذ تصمیم قرار خواهد گرفت.

ماده ۸- صدور پروانه تأسیس شهرک

۸-۱- ستاد پس از وصول مصوبه طرح احداث شهرک، به متقاضی ابلاغ می‌کند تا حسب نوع شهرک نقشه‌های فاز یک شهرک را که توسط مهندسین مشاور ذیصلاح تهیه شده باشد و همچنین نقشه‌های اجرایی شهرک (فاز ۲) و تأسیسات عمومی و ضوابط ساختمانی و نحوه مدیریت و نگهداری شهرک را حسب مورد با توجه به مصوبات شورای استان یا شورای عالی همراه با سایر مدارک مورد نیاز در ۳ نسخه تهیه و تسلیم کند.

۸-۲- نقشه‌های مذکور و ضوابط پیشنهادی همراه با تأییدیه شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو و محیط زیست منطقه در استان، ارائه شده توسط متقاضی، در ستاد و با رعایت مفاد بند ۴-۶ این دستورالعمل مورد رسیدگی قرار می‌گیرد.

۸-۳- پس از بررسی و تأیید نقشه‌ها و مدارک فوق الذکر توسط ستاد، پروانه تأسیس شهرک به امضای مدیرعامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با یک سری از نقشه‌ها و مدارک طرح که مورد تصویب قرار گرفته و به امضای مدیرعامل و مهر شرکت مادر تخصصی و امضای رئیس و مهر سازمان مسکن و شهرسازی استان رسیده به متقاضی تحویل می‌شود و یک سری دیگر از نقشه‌ها و مدارک همراه با یک نسخه از پروانه صادره برای دبیرخانه کارگروه (سازمان مسکن و شهرسازی استان)، ارسال و یک نسخه نیز در دبیرخانه ستاد نگهداری می‌شود. همچنین یک نسخه از نقشه کاربری اراضی به انضمام تصویر پروانه صادره جهت اطلاع و ضبط در سوابق برای دبیرخانه شورای استان و شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو ارسال می‌گردد.

۸-۴- مدت اعتبار پروانه برای شروع ایجاد و احداث شهرک یک سال شمسی از تاریخ صدور پروانه تأسیس می‌باشد و فقط برای یکسال دیگر به تشخیص رئیس ستاد قابل تمدید خواهد بود.

۸-۵- هرگونه تغییرات در نقشه‌های اجرایی مصوب که صرفاً به دلیل مسائل اجرایی عملیات ساختمانی لازم باشد و اصول را تغییر ندهد، پس از تصویب ستاد قابل اجرا خواهد بود.

۸-۶- تنها مرجع ذیصلاح برای صدور پروانه ایجاد و احداث شهرک‌های موضوع این دستورالعمل شرکت مادر تخصصی است و تعیین تعرفه عوارض و حق‌النظاره به موجب قانون ایجاد شهرهای جدید و آیین‌نامه اجرایی آن و سایر مصوبات قانونی می‌باشد.

فصل سوم- صدور مجوز و پروانه بهره‌برداری و اخذ تضمین

ماده ۹- مراحل صدور مجوز بهره برداری با توجه به پیشرفت عملیات اجرایی شهرک

۹-۱- عملیات اجرایی هر شهرک شامل عملیات زیربنایی، ایجاد تأسیسات روبنایی و احداث سایر ساختمان‌ها می‌باشد.

۹-۱-۱- منظور از عملیات زیربنایی تسطیح، کف سازی معابر، ایجاد شبکه‌ها و تأسیسات شهری و روشنایی معابر است.

۹-۱-۲- منظور از تأسیسات روبنایی حسب نوع شهرک، ایجاد تأسیسات آموزشی، بهداشتی، ورزشی، تفریحی، مذهبی، پارک و فضای سبز و غیره طبق نقشه‌های کاربری اراضی و اجرائی مصوب می‌باشد.

۹-۱-۳- منظور از احداث سایر ساختمانها، حسب نوع شهرک، احداث واحدهای مسکونی، واحدهای مهمانپذیر، واحدها و تأسیسات تفریحی، واحدهای تجاری و خدماتی و غیره طبق نقشه‌های کاربری اراضی و اجرائی مصوب می‌باشد.

۹-۲- اراضی محدوده شهرک به سه قسمت و عملیات اجرائی آن به سه بخش به شرح جدول زیر تقسیم می‌گردد و پس از خاتمه عملیات در هر بخش از هر قسمت، شهرک ساز باید گزارش نتیجه عملیات انجام شده را همراه با نقشه‌های تفکیکی و گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرائی آن بخش (طبق جدول زیر) جهت صدور مجوز بهره‌برداری هر یک از قسمت‌های سه‌گانه و اجازه تفکیک و فروش قطعات همان بخش به شرکت مادر تخصصی تحویل دهد.

جدول درصد پیشرفت عملیات اجرائی به‌منظور صدور مجوز و پروانه بهره‌برداری				
بخش اراضی	عملیات اجرائی		عملیات زیربنایی	عملیات تأسیسات روبنایی
	قسمت اول	بخش اول	۱۰۰٪	۴۰٪
قسمت دوم	بخش اول	۱۰۰٪	۸۰٪	۵۰٪
	بخش دوم	۱۰۰٪	۴۰٪	—
قسمت سوم	بخش اول	۱۰۰٪	۹۰٪	۵۰٪
	بخش دوم	۱۰۰٪	۸۰٪	۵۰٪
	بخش سوم	۱۰۰٪	۴۰٪	—

ماده ۱۰- صدور مجوز و پروانه بهره‌برداری به منظور اجازه تفکیک و فروش قطعات

۱۰-۱- گزارش مذکور در ماده فوق توسط ستاد بررسی و در صورت تأیید گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرائی بخش مربوطه، ستاد پروانه بهره‌برداری و اجازه تفکیک و فروش قطعات همان بخش از اراضی شهرک را با امضای مدیرعامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با نقشه‌های تفکیکی مصوب که به امضاء مدیرعامل و مهر شرکت مادر تخصصی و رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان رسیده و مهرور شده به متقاضی تسلیم و یک نسخه از آن را به ثبت محل ارسال و

رونوشتی نیز جهت اطلاع و ضبط در سوابق به دبیرخانه کمیته کارگروه و دبیرخانه شورای عالی ارسال می‌دارد. مجوز بهره‌برداری از قسمت سوم به عنوان مجوز نهایی و پروانه بهره‌برداری محسوب می‌شود.

۱۰-۲- در نقشه‌های تفکیکی مصوب، مذکور در بند فوق، قطعاتی از اراضی شهرک که حسب نوع شهرک، برای ایجاد و احداث تأسیسات زیربنایی و تأسیسات روبنایی و سایر تأسیسات عمومی، اختصاص داده شده جزء مشاعات شهرک محسوب گردیده و احداث‌کننده شهرک حق تصرف مالکانه نسبت به آنها را نخواهد داشت.

احداث‌کننده شهرک مکلف است اراضی مربوط به تأسیسات زیربنایی آب، برق و فاضلاب را پس از آماده سازی طی صورتجلسه‌ای (به رایگان) در اختیار شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو یا شرکت‌های صاحب صلاحیت بخش خصوصی و تعاونی مورد تأیید وزارت نیرو یا معاونت راهبردی ریاست جمهوری قرار دهد.

در صورتی که نوع شهرک، مسکونی باشد، احداث‌کننده شهرک موظف است پارک و فضای سبز و تأسیسات آموزشی و مسجد را با هزینه خود ایجاد نماید و بقیه قطعات را در اختیار سازمان‌های ذیربط برای احداث تأسیسات لازم قرار دهد. انتقال گیرندگان اجازه تغییر کاربری قطعات مذکور را ندارند.

۱۰-۳- چنانچه شهرک‌ساز با هزینه خود تأسیسات روبنایی و سایر کاربری‌ها را (حسب نوع شهرک) احداث نماید (مانند تأسیسات ورزشی، درمانگاه، سینما، باشگاه‌های فرهنگی، نمازگاه و...) می‌تواند تصرفات مالکانه داشته و مورد بهره‌برداری قرار دهد. ولی تحت هیچ عنوان تغییر کاربری قطعات مذکور ممکن نمی‌باشد.

ماده ۱۱- اخذ تقسیم

۱۱-۱- در صورت ضرورت حسب مورد به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان و موافقت شرکت مادر تخصصی (ستاد) هر یک از درصدهای مذکور در جدول ماده ۹ می‌تواند با اخذ ضمانتنامه بانکی یا وثیقه ملکی مورد قبول شرکت مادر تخصصی تا ۳۰٪ تقلیل یابد.

۱۱-۲- در صورتیکه احداث‌کننده شهرک پس از اخذ موافقت مبنی بر تقلیل تا ۳۰٪ مذکور در بند فوق، در انجام تعهدات خود قصور یا تخلف نماید و عملیات اجرائی آن بخش از شهرک را ناتمام بگذارد و با دوایر تمدید مدت اقدام مؤثری انجام ندهد، شرکت مادر تخصصی مکلف خواهد بود حسب مورد از محل وجه ضمانتنامه بانکی یا فروش مورد وثیقه و با هماهنگی ستاد و سازمان مسکن و شهرسازی استان، ترتیب اجرا یا اتمام عملیات مذکور را فراهم سازد.

فصل چهارم- نظارت و رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرک‌سازی**ماده ۱۲- نظارت ساختمانی و شهرک‌سازی**

۱-۱۲- نظارت بر اجرای عملیات شهرسازی و ساختمانی شهرک‌ها بر اساس نقشه‌های اجرایی مصوب به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد و نظارت عالی به‌عهده شرکت مادر تخصصی است.

سازمان مسکن و شهرسازی استان به منظور رعایت ضوابط و مقررات در مورد تأسیسات و شبکه‌های آب، فاضلاب، برق، گاز و مخازرات موقت است پس از دریافت اعلام صدور پروانه تأسیس شهرک، مراتب را جهت انجام نظارت‌های فنی لازم، به سازمانهای مربوطه منعکس نماید.

این نظارت‌ها به هیچ وجه موجب سلب مسئولیت از احداث کننده شهرک و مهندس مشاور و مهندس ناظر تعیین شده از طرف او نخواهد بود.

۱۲-۲- در صورتیکه احداث کننده شهرک در جین اجرای طرح به تمام یا قسمتی از تعهدات خود عمل نکند و یا ضوابط مصوب در طرح را رعایت ننماید سازمان مسکن و شهرسازی استان، موارد تخلف را کتباً به احداث کننده شهرک و مهندس ناظر آن ابلاغ و با تعیین فرجه مناسب دستور رفع تخلفات و رعایت ضوابط مصوب را اعلام می‌دارد. در صورت عدم توجه به تذکر مذکور، بنا به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان، شرکت مادر تخصصی در اجرای ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ دستور توقف عملیات اجرایی شهرک را به مهندس ناظر و احداث کننده شهرک صادر و مراتب را به سازمان مسکن و شهرسازی استان جهت پیگیری امر ابلاغ می‌کند.

۱۲-۳- در کلیه مواردی که شهرک‌ساز مجاز به انتقال اراضی به متقاضیان خود به منظور احداث ساختمان موردنظر می‌باشد، موظف است در اسناد نقل و انتقال خود (اعم از اسناد رسمی یا عادی یا قراردادی) قید نماید که انتقال گیرندگان اراضی نیز موظف و متعهد به رعایت نقشه‌های اجرایی مصوب شهرک و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مربوط به شهرک که مورد تعهد شهرک ساز است می‌باشند و موظف به قید مراتب فوق در انتقالات خود به ایادی بعدی نیز هستند.

در هر حال چنانچه سازندگان مذکور نیز نسبت به عملیات اجرایی و ساختمانی خود مرتکب تخلف شوند مشمول مفاد مواد ۱۲ و ۱۳ این دستورالعمل خواهند بود.

ماده ۱۳- مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرک‌سازی

۱-۱۳- بنا به درخواست سازمان مسکن و شهرسازی استان، کمیسیون موضوع تبصره ۲ بند ۳ الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها، با رعایت نقشه‌های اجرایی مصوب شهرک و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تعهدات شهرک‌ساز یا سازنده، وفق قانون مذکور به تخلفات وی رسیدگی و اقدام به صدور رأی می‌کند.

۱۳-۲- در صورت تکرار تخلف و یا عدم رفع آن، به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان و موافقت شورای استان و تأیید ستاد، پروانه شهرک‌سازی لغو و در اجرای ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با همکاری استانداری، قوه قضائیه و نیروی انتظامی از ادامه عملیات جلوگیری می‌شود.

۱۳-۳- در صورت لغو پروانه، با هماهنگی ستاد و سازمان مسکن و شهرسازی استان، حسب مورد ترتیب اجرا یا اتمام عملیات شهرک‌سازی داده می‌شود.

فصل پنجم- اداره امور شهرک

ماده ۱۴- تا زمانی که سازمان مالکان شهرک (هیأت مدیره شهرک) به استناد لایحه قانونی شماره ۸۷۷۸ مورخ ۵۸/۴/۱۶ شورای انقلاب اسلامی و تبصره ۴ ماده ۲ قانون اصلاح قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۷۶/۳/۱۱ مجلس شورای اسلامی تشکیل نشده و در اداره ثبت شرکت‌ها به ثبت نرسیده است، اداره امور شهرک به عهده شهرک‌ساز است. ضوابط اداره امور هر شهرک با توجه به مقتضیات و شرایط خاص آنها، از لحاظ کیفیت تأمین هزینه اداره و نگاهداری تأسیسات و ارائه خدمات شهری با رعایت تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن توسط احداث کننده شهرک تهیه و پس از تصویب شرکت مادر تخصصی به مورد اجرا گذاشته می‌شود.

۱۴-۱- پس از تأسیس سازمان مالکان در شهرک، شهرک‌ساز مکلف است کلیه فضاهای عمومی و تأسیسات شهری و اسناد و مدارک و صورتجلسات ثبتی و طرح‌های مصوب و نقشه‌های اجرایی شهرک و سایر اموال مربوط به اداره امور شهرک را به سازمان مالکان تحویل و تسلیم نماید.

۱۴-۲- از تاریخ تأسیس سازمان مالکان در شهرک، کلیه وظایف و اختیارات شهرک‌ساز در خصوص حفظ و نگهداری فضاهای عمومی و تأسیسات شهری و اموال و دارایی‌های شهرک و نظارت بر رعایت نقشه‌های اجرایی و ضوابط شهرسازی و معماری و غیره به هیأت مدیره سازمان مالکان شهرک منتقل می‌گردد.

۱۴-۳- در صورتیکه پس از تأسیس سازمان مالکان در شهرک، هنوز شهرک‌ساز مالک فضاهای از اراضی یا واحدهای ساختمانی باشد، طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن (با رعایت اصلاحات بعدی) با وی مانند سایر مالکین رفتار می‌شود.

فصل ششم- ساماندهی شهرک‌های غیرمصوب

ماده ۱۵- آن دسته از شهرک‌های غیرمصوب موجود که مشمول تعریف بند الف ماده ۳ آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا می‌باشند ولی تاکنون شهرک سازان آنها اقدامی جهت مصوب نمودن شهرک به عمل نیاورده و یا اقدامات خود و یا شهرک‌سازی را نیمه تمام نگذاشته‌اند، موظف می‌باشند حداکثر ظرف یکسال از تاریخ این دستورالعمل با رعایت تبصره‌های ۱ و ۲ ماده ۱۵ آیین‌نامه استفاده از اراضی

و احداث بنا (با لحاظ اصلاحات بعدی آیین‌نامه یاد شده) نسبت به انطباق خود با آیین‌نامه مذکور و مصوب کردن شهرک اقدام نمایند. در غیر این صورت از ادامه هرگونه ساخت و ساز در شهرک‌های مزبور جلوگیری به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۶- در صورت عدم امکان دسترسی به شهرک ساز یا عدم تمایل یا عدم امکان الزام وی به مصوب نمودن شهرک، در صورت وجود سازمان مالکان و ثبت رسمی اسنادنامه و اعضای هیأت مدیره آن در اداره ثبت شرکت‌ها، سازمان مذکور به عنوان جانشین شهرک ساز ملزم به انطباق شهرک با آیین‌نامه فوق‌الذکر و اقدام جهت مصوب نمودن آن خواهد بود.

فصل هفتم- سایر مقررات

ماده ۱۷- سیاست‌های مربوط به نحوه تشویق و ترویج شهرک‌سازی در کشور و چگونگی فراخوان عمومی جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی و نحوه مشارکت و اجرا و همچنین امکانات و تسهیلاتی که می‌توان در چارچوب قوانین و ضوابط و مقررات مصوب منظور داشت توسط ستاد تهیه و به تصویب شورای عالی خواهد رسید.

سیاست‌های مذکور به همراه راه کارهای اجرایی و سایر جزئیات مربوط به نحوه اجرای مفاد این دستورالعمل توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۸- از تاریخ تصویب این دستورالعمل، دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره‌برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی حريم شهرها مصوب ۱۳۵۶ لغو می‌گردد.

ضوابط طراحی معماری خانه‌های مناسب سالمندان (مصوب ۸۷/۱/۱۹)

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۸۷/۱/۱۹، پیرو مباحث جلسه ۸۶/۸/۲۲ خود و ۲۰ جلسه کمیته تخصصی و دو جلسه کمیته فنی، ضوابط طراحی معماری خانه‌های سالمندان را با تأکید بر صورجلسه مورخ ۸۶/۱۲/۱۵ کمیته فنی تصویب نمود.

توضیح: متن کامل ضوابط و مقررات فوق توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن بصورت مجلد جداگانه چاپ شده است.

کاهش آلودگی هوای شهرها (مصوب ۸۷/۲/۱۶)

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۸۷/۲/۱۶، پیرو مصوبه مورخ ۸۶/۱۰/۲۵ شورای عالی، به منظور کاهش آلودگی هوای شهرها، کمک به پاکیزه نگه داشتن محیط زیست و کاهش مصرف

سوخت مقرر نموده از این پس در طرح‌های تفصیلی شهرها، شهرهای جدید، شهرک‌های مسکونی و طرح‌های آماده‌سازی الحاقی به شهرها، مسیر مخصوص عبور دوجرخه با استانداردهای لازم پیش‌بینی و طراحی شود.

آیین‌نامه اجرایی مربوط به چگونگی استفاده عموم از امکانات اقامتی موجود در خارج از حریم ۶۰ متر ساحل دریا - مصوب ۸۷/۲/۲۱

وزاری عضو کارگروه تبصره ذیل ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی ماده «۳۲» قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (وزاری عضو شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۲/۲۱ براساس پیشنهاد مشترک سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارتخانه‌های کشور، امور اقتصادی و دارایی، فرهنگ و ارشاد اسلامی و مسکن و شهرسازی آیین‌نامه اجرایی مربوط به چگونگی استفاده عموم از امکانات اقامتی موجود در خارج از حریم شصت متر ساحل دریا را به شرح زیر تصویب نمودند.

فصل اول- تعاریف و اصطلاحات

ماده ۱- مناطق ساحلی (ساحل دریا) عبارت می‌باشند از پهنه ساحلی کشور با اولویت استان‌های گیلان، مازندران و گلستان که از این پس در این آیین‌نامه به اختصار سواحل نامیده می‌شود.

ماده ۲- امکانات اقامتی، مشمول این آیین‌نامه شامل کلیه امکاناتی می‌باشند که با استفاده از بودجه کل کشور توسط دستگاه‌های اجرایی در پهنه ساحلی کشور موضوع ماده یک این آیین‌نامه ایجاد شده است.

ماده ۳- حریم ۶۰ متری دریا: حریم مصوب موجود و یا حرمی است که بر اساس بند (ب) ماده (۲) طرح جامع ساماندهی سواحل کشور توسط دستگاه ذیربط تعیین می‌شود.

ماده ۴- منظور از عموم مردم: آحاد جامعه اعم از شاغل و غیرشاغل در دستگاه‌های اجرایی دولتی و غیردولتی می‌باشند که در قبال پرداخت کامل هزینه از کلیه خدمات قابل ارائه مجتمع‌های موضوع ماده (۲) این آیین‌نامه استفاده می‌نمایند.

ماده ۵- منظور از دستگاه‌های اجرایی: کلیه دستگاه‌های موضوع ماده ۱۶۰ قانون برنامه چهارم، شهرداری‌ها، نهادهای عمومی غیردولتی و دستگاه‌هایی که به هر نحو از منابع بودجه عمومی کشور و یا سایر منابع شرکت‌های دولتی برای ایجاد این تأسیسات استفاده کرده‌اند.

فصل دوم- شناسایی و ساماندهی

ماده ۶- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است حداکثر ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه فهرست مجتمع های اقامتی تحت مالکیت دستگاه های اجرایی مشمول این آیین نامه در پهنه ساحلی کشور را با تعیین دستگاه بهره بردار، مساحت زمین و محل استقرار آنها به سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری اعلام نماید.

تبصره- موارد مستثنی با پیشنهاد دستگاه اجرایی مربوطه و تصویب هیأت وزیران تعیین می گردد.

ماده ۷- دستگاه های اجرایی موضوع این آیین نامه موظفند حداکثر ظرف مدت یک ماه پس از ابلاغ درخواست وزارت امور اقتصادی و دارایی اطلاعات مورد نیاز را در اختیار وزارت مذکور قرار دهند، مسئولیت صحت اطلاعات ارائه شده به عهده بالاترین مقام دستگاه اجرایی می باشد.

ماده ۸- سازمان میراث فرهنگی و گردشگری موظف است پس از دریافت فهرست مربوط به مجتمع های اقامتی مشمول این آیین نامه از وزارت امور اقتصادی و دارایی، حداکثر ظرف مدت چهارماه اقدامات زیر را انجام دهد:

- الف) درج بندی تأسیسات موضوع این آیین نامه براساس شوايط و آیین نامه های مورد عمل تأسیسات گردشگری
ب) نرخ گذاری کلیه خدمات قابل ارائه مجتمع های موصوف اعم از اقامت، پذیرایی و تفریحات
ج) صدور پروانه بهره برداری و کارت مدیریت
د) تدوین آیین نامه نظارت بر فعالیت آنها
ه) ایجاد سامانه الکترونیکی به منظور اطلاع رسانی

فصل سوم- سیاست گذاری و برنامه ریزی

ماده ۹- سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است به منظور ترویج فرهنگ همه مکانی، همه زمانی و همگانی نمون سفر با استفاده از سازوکارهای زیر بر نحوه استفاده عمومی از تأسیسات مورد نظر اعمال هدایت و نظارت نماید.

الف) استفاده از سازوکار سفر کارت ملی

ب) استفاده از تأسیسات مذکور در اجرای طرح سفرهای ارزان قیمت

ج) اعمال تخفیف در تعرفه کلیه خدمات برای گروه های توریستی داخلی و خارجی

تبصره- برای اجرایی شدن بند (الف) این ماده، مدیران تأسیسات مشمول این آیین نامه موظفند حداکثر یکماه پس از اعلام سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کلیه اطلاعات مورد نیاز برای ثبت در سیستم نرم افزاری سفرکارت ملی را در اختیار سازمان موصوف قرار داده و سخت افزار و

نرم افزار مورد نیاز برای برقراری ارتباط با سیستم نرم افزاری مذکور را فراهم نموده و کلیه مقررات و شوايط عمومی سازوکار سفر کارت ملی را رعایت نمایند.

ماده ۱۰- وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه های اجرایی مربوطه موظفند به استناد بند (ز) ماده (۱۳۵) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران متنی بر واگذاری تأسیسات موضوع ماده (۲) این آیین نامه به بخش خصوصی اقدامات لازم را با رعایت ماده (۸۸) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و آیین نامه اجرایی آن معمول و تا زمان واگذاری، مطابق مقررات دولتی و این آیین نامه عمل نمایند.

فصل چهارم- نظارت

ماده ۱۱- سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است کلیه مراحل اجرایی مربوط به عملیاتی شدن مفاد این آیین نامه را بدون دخالت در امور اجرایی، نظارت نماید و گزارش های لازم را در زمینه عملکرد دستگاه های اجرایی در مقاطع ۳ ماهه به معاون اول رئیس جمهور و استنادلران ذیربط ارائه نماید.

ضرورت تهیه طرح ویژه هدایت و ساماندهی فضاهای اطراف سدها و پیکره های آبی -

مصوب مورخ ۸۷/۲/۱۳

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در پنجمین جلسه سال جاری در تاریخ ۸۷/۲/۱۳، مقرر نمود، به منظور هدایت و ساماندهی فضاهای اطراف سدها و پیکره های آبی در دست ساخت و سدهای آبی، متناسب با شرایط محلی با پیشنهاد وزارت نیرو و تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران منطقه ای به مرکزیت سد و به شعاع حدود ۳ کیلومتر برای تهیه طرح ویژه تعیین و هرگونه ساخت و ساز در این محدوده متوقف و صرفاً پس از تصویب طرح ویژه امکان پذیر خواهد بود. مسئولیت تهیه این طرح به عهده وزارت مسکن و شهرسازی و با همکاری وزارت نیرو، سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان میراث فرهنگی و گردشگری می باشد.

ضرورت تصویب طرح های جامع گردشگری در شورای عالی شهرسازی و معماری

مصوب مورخ ۸۷/۲/۱۳

کلیه طرح های جامع گردشگری (تهیه شده برای مناطق نمونه گردشگری مصوب هیأت دولت)، به لحاظ وجود تأثیرات کالبدی در سطح منطقه مورد مطالعه و ایهام در شرح خدمات اینگونه طرح ها، باید در شورای عالی شهرسازی و معماری مورد بررسی و تصویب قرار گیرند.

ساماندهی مدیریت و تشکیلات اجرایی به منظور حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها - مصوب ۸۷/۴/۲۴

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در هشتمین جلسه سال جاری در تاریخ ۸۷/۴/۲۴ طرح ویژه حوضه آبخیز سد گرج را تصویب نمود.

ضمناً به منظور حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها، ساماندهی مدیریت و تشکیلات اجرایی، به شرح پیوست بررسی و مورد تصویب قرار گرفت.

به رغم توجه به مدیریت سرزمین در حوضه‌های آبریز و عرصه‌های فرادست سدها، تلاش لازم برای یکارگیری شیوه و ابزارهای کارآمد اجرایی و سازمان یافته برای حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب این منابع انجام نگرفته است. با افزایش جمعیت و گسترش فعالیت‌ها در گستره‌های فرادست سدها، آلودگی آب‌ها، ابعاد وسیع‌تری یافته و به جز آلودگی‌های فیزیکی، آلودگی‌های بیولوژیکی و شیمیایی را نیز به همراه داشته است. با توجه به اهمیت و ابعاد پیچیده مسئله، توجه همه جانبه و تلاش‌های هماهنگ اجرایی با رویکرد چند افضایی و بین بخشی برای مدیریت هماهنگ در قلمرو فرادست سدها (آبریز سدها)، بیش از پیش ضروری است. در ارتباط با چنین رویکردی، مطالعات جامع حوضه آبریز سدهای گرج و لتیان، به منظور حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب شرب تهران انجام گرفته که می‌توان از نتایج آن در سطح ملی بهره گرفت. بدین ترتیب تعریف چارچوبی مناسب برای مدیریت و تشکیلات اجرایی با هدف ساماندهی این حوضه‌ها یکی از ضرورت‌های اساسی است.

(۱) مدیریت و تشکیلات

ضرورت ایجاد نهاد اجرایی مناسب برای حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها ساماندهی حوضه آبریز سدها با هدف حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب آنها، نیازمند ساماندهی تشکیلات ساختمانند با مدیریت اجرایی هماهنگ در حوضه‌ها است. تا با اختیارات فرابخشی، موجب اجرای وظایف نهادهای ذیربط در این عرصه را به نحوی بایسته در چارچوب برنامه‌های راهبردی- ساختاری هماهنگ کرده و اقدامات لازم را برای توسعه پایدار حوضه و کنترل آلودگی آب سدها محقق سازد.

ستاد هماهنگی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها

به منظور سازماندهی مدیریت اجرایی هماهنگ برای حفاظت و کنترل آلودگی حوضه آبریز سدها، «ستاد هماهنگی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها» تشکیل می‌شود. اعضاء این ستاد را نمایندگان تمام‌الاختیار نهادهای اجرایی ذیربط با فعالیت‌های مرتبط و فعال در حوضه‌های آبریز سدها، تشکیل می‌دهند. وظایف نهادهای عضو این ستاد، باید به نوعی با عرصه‌ای فعالیت‌های جاری در حوضه آبریز از قبیل فعالیت‌های مربوط به ساخت و سازها، کاربری و نحوه استفاده از زمین، محیط زیست،

گردشگری، عمران روستایی و شهری و کنترل و سنجش مستمر میزان آلودگی آب سدها و برخورد با تخلفات انجام شده در این زمینه‌ها مرتبط باشد.

جایگاه ستاد

ستاد هماهنگی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها، عمدتاً بر بسترهای قوانین فرادست و مراجع حمایتی موجود متکی است. مراجع تصویب‌کننده تشکیلات یاد شده، نخست شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و در نهایت هیأت وزیران است. در صورت تصویب این پیشنهاد در مراجع مذکور، جهت اجرا از سوی هیأت وزیران به مراجع ذیربط ابلاغ خواهد شد.

وظایف ستاد

به طور کلی، وظایف ستاد، در برگزیده وظایف قانونی نهادهای ذیربط عضو این ستاد می‌باشد. این ستاد آن بخشی از وظایف قانونی اعضاء را که مرتبط با راهبردهای ساماندهی و کنترل آلودگی آب حوضه آبریز سدها است، هماهنگ کرده و در مسیر اجرایی، عملیاتی خواهد کرد. به عبارت دیگر، نقش و وظیفه اصلی ستاد اجرایی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب حوضه آبریز سدها، از طریق هماهنگی، ساماندهی، هدایت و اجرایی کردن فعالیت‌های مختلف در این زمینه و در چارچوب موارد زیر است:

- ۱- بررسی قوانین - آیین‌نامه‌ها و ضوابط و مقررات موجود برای حفاظت - کنترل و روش‌های جلوگیری از آلودگی آب سدها و تدوین پیشنهاد قوانین و دستورالعمل‌های جدید به همین منظور
- ۲- پایش و کنترل دائمی عوامل مرتبط با آلودگی آب حوزه از طریق ارائه گزارش دستگاه‌های مرتبط
- ۳- واکنش سریع به تحولات پیش‌بینی‌شده در سطح حوزه از طریق دستگاه‌های عضو ستاد مراجع قضایی و...

وظایف ستاد و نهادهای ذر ارتباط با راهبردهای ساماندهی

وظایف اعضاء ستاد، در ارتباط با راهبردهای ساماندهی حوضه‌های آبریز سدها، تعریف، تنظیم و هماهنگ خواهد شد. این هماهنگی بر حسب راهبردهای ساماندهی، و بر اساس ارتباط آن با وظایف یک یا چند نهاد اجرایی عضو بوده که هماهنگی‌های آن در ستاد انجام می‌گیرد.

(۲) ساختار تشکیلاتی

ستاد هماهنگی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها، بدون تشکیلاتی گسترده، نقش هماهنگ‌کننده نهادهای عضو را به عهده خواهد داشت. به عبارت دیگر آن بخشی از فعالیت‌های نهادهای ذیربط که مرتبط با کنترل آلودگی آب سدها است، در این ستاد، هماهنگ و یکپارچه شده و در جهت عملیاتی شدن، هدایت خواهد شد. این ستاد در دو سطح ملی و حوضه‌های فرعی سدها تشکیل می‌شود.

ستاد ملی- ستاد حوضه‌های فرعی سدها

این ستاد در سطح دوم به شکل استانی و یا حوضه‌ای (مشروط بر اینکه یک حوضه در یک استان یا بیش از یک استان قرار گرفته باشد) تشکیل شده و ریاست آن به عهده استاندار و با یکی از استانداران متشکله قلمرو حوضه خواهد بود.

مستولیت این ستاد در سطح ملی بر عهده وزارت نیرو است. این ستاد دارای دبیرخانه ای خواهد بود که در وزارت نیرو مستقر بوده و وظایف آن، پیشبرد امور آباری، ارتباطات بین بخشی، خدمات پشتیبانی و پیگیری مصوبات شورای راهبری است. دبیرخانه ستاد در جهت انجام وظایف محوله و همچنین تصمیم‌سازی برای شورای راهبری می‌تواند از خدمات کمیته‌های کارشناسی در زمینه‌های مختلف از قبیل گردشگری، حقوقی و قضایی، پایش‌های مردمی، زیست محیطی و... بهره برداری نماید.

نماینده وزارت نیرو

نماینده سازمان حفاظت محیط زیست

نماینده وزارت کشور

نماینده وزارت مسکن و شهرسازی

نماینده وزارت جهاد کشاورزی

نماینده سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی

نماینده قوه قضائیه

نماینده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

تبصره ۱: ستادهای حوضه آبریز فرعی با عضویت نمایندگان اعضاء ستاد ملی و استاندار یا استانداران مربوطه تشکیل خواهد شد.

تبصره ۲: در مواقعی که حوضه آبریز فرعی بیش از یک استان را در بر بگیرد، همه استانداران مربوطه عضو ستاد خواهند بود و ریاست ستاد از بین استانداران ذیربط انتخاب می‌شود.

تبصره ۳: دبیرخانه ستادهای حوضه آبریز فرعی از بین شرکت آب منطقه ای استان ذیربط به انتخاب

وزیر نیرو

ستاد می‌تواند برای سدهای خاصی (که یک یا چند ویژگی قابل ملاحظه در زمینه‌های مختلف از قبیل گردشگری، زیست محیطی و... را دارا باشند) ستادهای اجرایی با حضور نمایندگان استانی دستگاه‌های عضو شورا ایجاد نماید.

(۳) نیازهای اجرایی برنامه (قوانین و مقررات، تجهیز منابع انسانی، مالی و...)

طرح ساماندهی حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب حوضه آبریز سد کرج، طرح ویژه ای است که بر طبق تصمیم‌گیری و دستور دبیرخانه شورای‌عالی امنیت ملی و در وزارت مسکن و شهرسازی (دبیرخانه

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران) به انجام رسیده است. ایجاد و شکل‌گیری یک ستاد اجرایی به منظور تحقق راهبردهای طرح، از دستاوردهای مهم و از ضرورت‌های اجرا و تحقق طرح این حوضه‌های آبریز است که می‌توانند به عنوان الگویی در امر ساماندهی حوزه‌های مدیریت اجرایی آن نه تنها با مواقع قانونی اجرایی روبرو نبوده، بلکه از پشتوانه‌های قانونی متعددی نیز برخوردار است.

• از نظر تجهیز نیروی انسانی، اعضاء این نهاد اجرایی جدید، بالقوه و بالفعل موجودند و نیازی به تجهیز نیروی انسانی جدید نیست. نهادهای اجرایی موجود، عضو این ستاد بوده و در این ستاد، فعالیت‌ها و وظایف آنها در جهت تحقق اهداف طرح، ساماندهی و هدایت خواهد شد.

• به لحاظ تجهیز منابع مالی، تأمین اعتبارات لازم برای فعالیت ستاد از دو محل زیر قابل حصول است:

- از محل اعتبارات عمرانی؛

به دلیل ویژه بودن طرح و همسویی با برنامه‌های عمرانی در سطح کلان و منطقه، امکان استفاده از منابع اعتبارات عمرانی وجود دارد.

- از محل استفاده از حداقل حقالیه هر سده

با توجه به منابع آب موردنیاز شهرهاو ضرورت کنترل و سالم نگهداشتن آب مصرفی آنها، استفاده از منابع حاصله از عوارض آب مصرفی (پیشنهاد مبلغی برای یک لیتر آب مصرفی) امکان‌پذیر است.

(۴) بسترهای قانونی

برنامه‌ریزی برای حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب و ساماندهی حوضه آبریز سدها با توجه به نتایج و رهنمودهای اسناد فرادست، مصوبات قانونی و ضوابط و مقررات موجود، انجام می‌گیرد. مهمترین اسناد مورد استناد، به قرار زیر است:

- فرمان مقام معظم رهبری به نیروی انتظامی برای پیشگیری از آلودگی آب سد کرج و لتیان (۱۳۷۱)
- دستور ریاست جمهوری اسلامی ایران برای اجرای پیشنهادات دبیرخانه شورای‌عالی امنیت ملی در زمینه جلوگیری از آلودگی آب شرب تهران، (۱۳۷۷)
- قانون توزیع عادلانه آب (مصوب ۱۳۶۱- مجلس شورای اسلامی)
- قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست (۱۳۵۳)
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۷۴- مجلس شورای اسلامی)
- آیین‌نامه جلوگیری از آلودگی آب (مصوب ۱۳۷۳ هیأت وزیران)
- آیین‌نامه حریم مخازن، تأسیسات آبی و ... (مصوب ۱۳۶۱ - هیأت وزیران)
- آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (مصوب ۱۳۷۴- هیأت وزیران)
- آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا وتأسیسات در خارج از حریم شهرها (۱۳۵۵)

- مصوبات شورای عالی محیط زیست در زمینه پیشنهادات وزارت نیرو برای جلوگیری از آلودگی آب شرب تهران (۱۳۷۷)
- راهبردهای بلندمدت توسعه استان تهران (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان)
- طرح جامع آب کشور (وزارت نیرو ۱۳۶۸-۱۳۷۷)
- طرح جامع و حوزه شهری کرج (وزارت مسکن و شهرسازی ۱۳۸۲)
- تجارب حاصله از فرآیند تصویب راهبردهای ساماندهی حوزه آبخیز سد لنیان (مصوب ۱۳۸۲/۳/۱۲)
- دستور کار ۲۱ کنفرانس سازمان ملل درباره محیط زیست و توسعه در ربو (کنفرانس زمین- ۱۹۹۲)
- رهنمودهای اجلاس جهانی کوhestان (پاریس- ۲۰۰۰)

ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرح های توسعه و عمران شهری- مصوب

۸۷/۵/۷

در راستای تحقق وظایف محوله بر اساس بندهای الف و ب از ماده ۶-۷ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و بنا به پیشنهاد معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی، شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۸۷/۵/۷ ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرح های توسعه شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

۱- مکانیابی مساجد در بخش های توسعه شهری:

با توجه به اینکه توسعه شهری دارای ساختار محله، کلان محله (ناحیه شهری) و منطقه شهری می باشد، دستگاه تهیه کننده طرح های توسعه شهری مکلف است در ساختار هر یک از مراکز محلات، یک مسجد محله ای در کنار سایر کاربری ها و خدمات محله ای پیش بینی شده، مکانیابی و منظور نمایند. بدیهی است در چنین ساختاری مرکز محله ارتباط مستقیم با ساختار کلان محله (ناحیه شهری) خواهد داشت.

- برای مراکز کلان محله ها (ناحیه های شهری) و مراکز مناطق نیز دستگاه تهیه کننده طرح های توسعه شهری مکلف به پیش بینی مکان احداث مساجد کلان محله ای (ناحیه شهری) و منطقه ای متناسب با ساختار سلسله مراتبی شهری خواهد بود.

تبصره ۱- در شهرهایی که مساحت مسجد جامع شهر موجود پاسخگوی نیاز نمازگزاران جمعه، اعیاد و مناسبتها نیستند، احداث مسجد جامع جدید (معملا) شهر در ارتباط با ساختار شهری از تکالیف دستگاه تهیه کننده در هنگام تهیه طرح های توسعه شهری می باشد.

تبصره ۲- اولویت در مکانیابی مساجد احداثی در اراضی دارای مالکیت دولتی و با موقوفات مردمی جهت احداث مسجد است. در صورتی که اراضی دارای مالکیت دولتی یا موقوفات مردمی در محل موردنظر موجود نباشد، پیش بینی محدوده ای از بافت توسعه شهری که در صورت تملک بخشی از اراضی آن امکان احداث مسجد را داشته باشد، ضروری خواهد بود.

تبصره ۳- مساحت اراضی مساجد محله ای حدود ۵۰۰ مترمربع و مساحت اراضی مساجد کلان محله ای حدود ۱۰۰۰ مترمربع پیشنهاد می گردد.

تبصره ۴- از این پس پیش بینی و مکانیابی مساجد در طرح های توسعه شهری الزاماً متمایز از کاربری های فرهنگی خواهد بود.

۲. مکانیابی مساجد در شهرهای جدید:

دستگاه تهیه کننده طرح های جامع و تفصیلی شهرهای جدید مکلف به مکانیابی مسجد جامع شهر در اراضی با مالکیت دولتی و با موقوفات مسجد و متناسب با سرانه مورد نیاز جمعیت اقل طرح و در مرکز ساختار اصلی شهر است. ضمن آنکه مکانیابی مساجد محله ای، کلان محله ای (ناحیه شهری)، نیز تکلیف دستگاه تهیه کننده طرح جامع و تفصیلی شهر جدید همانند موارد مذکور در بند یک این مصوبه (مکانیابی مسجد در بخش های توسعه شهری) می باشد.

۳. مکانیابی مساجد در شهرک های مسکونی:

در تهیه طرح های مربوط به شهرک های مسکونی، نهاد دستگاه و یا سازمان تهیه کننده طرح مکلف است متناسب با جمعیت پذیری شهرک در سال اقل طرح و مطابقت طرح با سطوح شهری (محله، «ناحیه»، کلان محله، شهرک) حداقل یک مسجد در مرکز شهرک و مرتبط با ساختار اصلی در مجاورت سایر خدمات عمومی پیش بینی نمایند. بدیهی است که چنانچه جمعیت پذیری شهرک بیش از سه محله شهری باشد، نیاز به پیش بینی یک مسجد برای کل شهرک و نیز پیش بینی مساجد محله ای برای هر یک از محلات جز تکلیف طراحان و مجریان شهرک خواهد بود.

۴. محوریت مسجد در تهیه طرح های جامع و تفصیلی:

در بخش های موجود شهرها و به هنگام تهیه طرح های جامع و تفصیلی، دستگاه تهیه کننده، مکلف است ساختار فضایی شهر موردنظر را به گونه ای تنظیم نمایند تا مساجد موجود و جدیدالاحداث با توجه به موقعیت و ابعای نقش شهری، مساحت و بعد مکان به عنوان مساجد محلات، مساجد کلان محله (ناحیه های شهری) و شهری منظور شوند. بدیهی است در صورتی که مطالعات طرح نشانگر کمبود سطح سرانه مساجد در هر یک از تقسیمات شهری (محله، کلان محله «ناحیه») باشد، دستگاه تهیه کننده طرح جامع و تفصیلی مکلف به مکانیابی مساجد در اراضی با مالکیت دولتی و با موقوفات مسجد متناسب با نیاز ساکنین و با اولویت توسعه فضاهای موجود در آینده است.

تبصره ۱- در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی نوجه به محوریت مساجد از نظر کالبدی و ساختاری ضروری است.

تبصره ۲- در مساجد جدیدالاحداث پیش فضا به‌عنوان تجمع افراد (چدا از مساحت مفید مسجد) و توسعه آتی پیش‌بینی شود.

تبصره ۳- در مناطقی که از حسینیه‌ها زیاد استفاده می‌کنند، توصیه می‌شود که مساجد به صورت ترکیبی از مسجد و حسینیه پیش‌بینی شود.

۵. روستاها:

در طرح‌های هادی روستایی نهاد تهیه کننده طرح‌ها مکلف است متناسب با ویژگی‌های فرهنگی، قومی و میزان جمعیت روستا، اراضی مورد نیاز برای احداث حداقل یک مسجد در اراضی دولتی در ساختار اصلی روستا را مکانیابی نماید و چنانچه جمعیت یک روستا مقیاس بیش از جمعیت سه محله مسکونی به نزدیکترین شهر مرکز آن شهرستان باشد، علاوه بر مسجد اصلی روستا، مسجد در مقیاس محله ای برای هر یک از محلات نیز پیش‌بینی و در طرح هادی منظور نماید.

بدیهی است در بخش‌های توسعه کالبدی روستا، چنانچه این بخش‌ها مشمول پیش‌بینی جمعیت‌پذیری بیش از یک محله باشد، پیش‌بینی مسجد یا مساجد متناسب با جمعیت آفق محله، از تکالیف نهاد تهیه‌کننده طرح خواهد بود.

چنانچه در روستایی که ساکنین آن مسلمان می‌باشند وجود نداشته باشد در طرح‌های هادی روستایی نهاد تهیه‌کننده طرح‌ها مکلف است متناسب با ویژگی‌های فرهنگی، قومی و میزان جمعیت روستا نسبت به ارائه پیشنهاد احداث یک مسجد در ساختار اصلی روستا اقدام نماید. پیشنهاد مذکور بایستی در اراضی دولتی و یا موقوفات اهالی برای احداث مسجد چنانمایی شود. چنانچه در محلات روستا مساجد محله‌ای موجود است در طرح توسعه روستا به تناسب جمعیت آفق، محلات جدید مکانیابی مساجد محله‌ای در اراضی دارای مالکیت دولتی و یا موقوفات مسجد ائمه است.

۶. الزامات عمومی:

۶-۱- به منظور حفظ، اشاعه و توسعه علوم و فنون مرتبط با معماری مساجد نظیر کاشیکاری، گره چینی، مقرنس کاری و... استفاده از این مصالح در مساجد الزامی است.

۶-۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است طرف مدت ۲ سال نسبت به تدوین استانداردهای فضایی مساجد برای پهنه‌های اقلیمی پنج گانه ایران (اقلیم گرم و خشک، گرم و مرطوب گرم و نیمه مرطوب، معتدل و سرد) اقدام و مراتب را به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برساند.

۷. الزامات شهرسازی:

۷-۱- تقویت محورهای دید (گردنبرهای بصری) به مساجد در مکانیابی آنها مورد توجه قرار گیرد.

۷-۲- ارتفاع ایینه اطراف مساجد (حداقل تا سه پلاک) بایستی کمتر و یا هم ارتفاع مساجد پیش‌بینی شده باشد.

۷-۳- کاربری اراضی اطراف مساجد حتی‌الامکان از میان کاربری‌های هم خانواده با کاربری مساجد (فرهنگی، آموزشی و...) انتخاب شود.

۸. الزامات معماری مساجد:

۸-۱- در مساجد جدیدالاحداث رعایت مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است.

۸-۲- در طراحی مساجد جدید استفاده از الگوهای معماری تاریخی و فرهنگی کشور الزامی است.

۸-۳- مساجد بایستی با استفاده از مصالح بومی احداث شوند.

۸-۴- در احداث مساجد پیش‌بینی پارکینگ به میزان یک پارکینگ به ازای هر ۵ نفر از گنجایش ششستان اصلی الزامی است.

۸-۵- چنانچه جز برگزاری نماز و مراسم مذهبی از فضای مسجد برای انجام فعالیت‌های دیگر استفاده می‌شود رعایت عدم تناخل این عملکردها با نقش عبادی مسجد و انجام فرایض مذهبی ضروری بوده و پیش‌بینی فضاهای مورد نیاز این کاربری‌ها الزامی است.

۸-۶- احجام مربوط به بنای مساجد و نسبت فضای پر و خالی آنها بایستی متناسب با نمونه‌های مشابه آنها در بافت‌های فرهنگی و تاریخی شهر باشد.

۸-۷- رنخت کلی (مرفولوژی) مساجد بایستی از ریخت مساجد موجود در بافت‌های تاریخی و فرهنگی شهر تبعیت کند.

۹. بازنگری:

در صورت لزوم این مصوبه هر پنج سال یک بار قابل تجدیدنظر، اصلاح و تکمیل خواهد بود.

ضرورت تصویب محدوده‌های مناطق آزاد و ویژه اقتصادی در شورای عالی شهرسازی و معماری - مصوب مورخ ۸۷/۷/۱۵

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۷/۱۵ پیشنهاد نمود، با توجه به تأثیرات کالبدی متقابل بین مناطق آزاد و ویژه اقتصادی با سایر مناطق همجوار آنها و همچنین فراگرایی مراکز جمعیتی موجود (شهر و روستا) در این پهنه‌ها، محدوده‌های مربوط به این مناطق و درخواست‌های احتمالی برای گسترش آنها در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورد بررسی قرار گرفته و به تصویب برسد.

طرح استراتژیک حوزه نفوذ آزاد راه تهران - شمال - مصوب ۸۷/۷/۲۹

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۷/۲۹ خود ضمن بررسی «طرح استراتژیک حوزه نفوذ آزاد راه تهران-شمال» موارد زیر را مصوب نمود:

مقدمه:

آزادراه تهران- شمال یکی از طرح‌های زیربنایی مهم کشور است که می‌تواند در توسعه منطقه تحت نفوذ خود تغییرات فضایی و مدیریتی شامل زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی، گردشگری، کالبدی، حمل و نقلی و مدیریتی ایجاد نماید. این برنامه برای افق زمانی ۱۵ ساله تا سال ۱۴۰۰ تدبیه شده است. بر اساس طرح برنامه‌ریزی استراتژیک حوزه نفوذ آزادراه تهران- شمال، راهبردهای تغییر و توسعه منطقه حوزه نفوذ با تکیه بر اصول توسعه پایدار و اهداف مشخصی شامل تعادل بخشی به آثار آزادراه تهران- شمال در حوزه نفوذ، حفظ محیط زیست در سه محدوده البرز جنوبی، مرکزی و شمالی و مدیریت توسعه گردشگری و جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز در محدوده عنوان می‌کند.

۱- حوزه نفوذ آزاد راه تهران- شمال بر اساس مطالعات و تحلیل‌های صورت گرفته به مساحت تقریبی ۵۷۷۰۰۰ هکتار (پانصد و هفتاد و هفت هزار هکتار) است؛ که بر طبق جدول ۱-۱ بخش‌ها و دهستان‌های مشخصی از دو استان مازندران و تهران را شامل می‌شود (نقشه شماره ۱) مختصات جغرافیایی نقاط اصلی محدوده حوزه نفوذ روی نقشه سند مشخص شده است.

جدول ۱-۱- محدوده جغرافیایی حوزه نفوذ آزاد راه تهران - شمال *

تهران	بخش دهستان
کرج	بخش کهن
نوشهر	بخش اسرا
چالوس	بخش مرکزی- کهور
شکفتن	بخش مرکزی- کلاردشت
نیر	بخش عباس‌آباد- نشارود
	دهستان اوزرد

* براساس نقشه تقسیمات سیاسی کشور، سال ۱۳۸۵

۲- مبدأهای رسمی آزادراه مطابق با نقشه‌های فنی آزادراه شامل چهار مبدأ رسمی اول مبدأ کن، دوم مبدأ شهرستانک، سوم مبدأ مرزن‌آباد و کلاردشت، و چهارم مبدأ چالوس است.

۳- محورهای عمده گردشگری در مسیر آزادراه تهران- شمال شامل محور جاده ساحلی- دشت نظیر و مرزن آباد- کلاردشت- شهرستانک و دیزین است.

۴- سیاست‌های راهبردی حوزه نفوذ آزادراه تهران- شمال در پنج بخش اقتصادی و اجتماعی، زیست محیطی، ترافیک و حمل و نقل و گردشگری و مدیریتی به شرح زیر است:

۴-۱ راهبردهای اقتصادی و اجتماعی

۴-۱-۱ تهیه طرح‌های گردشگری اشتغال‌زا و پایدار در حوزه‌های ارتباطی مبدأهای حوزه نفوذ آزاد راه تهران- شمال و تأسیس واحدهای خدماتی و گردشگری متناسب با تقاضای گروه‌های مختلف درآمدی در چارچوب طرح‌های مذکور

۴-۱-۲ ساماندهی اشتغال در نقاط سکونتگاهی، با پیش‌بینی توسعه براساس نرخ رشد طبیعی، که امکان جذب به سوی آزادراه را دارند به منظور کنترل ایجاد مشاغل غیررسمی در اطراف آزادراه تهران- شمال و بالا بردن توان اقتصادی این مراکز جمعیتی برای کاهش تعرض به مسیر آزادراه بایستی انجام گیرد. دستیابی به این مهم می‌تواند با حمایت و تقویت صنایع دستی؛ تبدیلی و کشاورزی مکانیزه صورت گیرد.

۴-۱-۳ تقویت توان اقتصادی روستاییان از طریق حمایت از گردشگری روستایی در حوزه نفوذ و با تأکید بیشتر در حوزه مبدأهای آزادراه

۴-۲ راهبردهای زیست محیطی

راهبردهای مرتبط با حفظ محیط زیست و دستیابی به اهداف توسعه پایدار به شرح زیر است:

۴-۲-۱ راهبردهای عمومی

۴-۲-۱-۱ به منظور حفاظت از جنگل‌ها در حوزه البرز شمالی در مناطق مستعد جذب توریسم طبیعت گرد، شناسایی و تبدیل به پارک جنگلی و ملی گردند.

۴-۲-۱-۲ مدیریت زیستگاه‌های محیط زیست با توجه به مسائل ایجاد شده در اثر اجرای آزادراه تهران- شمال بایستی مجدداً سازماندهی گردند.

۴-۲-۱-۳ نواحی با ارزش زیست محیطی و مناظر طبیعی در حوزه نفوذ با تأکید بر مناطق پیرامونی مبدأهای آزاد راه تهران- شمال به دقت شناسایی و مورد برنامه‌ریزی قرار گیرند.

۴-۲-۱-۴ کاربری‌های آلوده‌کننده زیست‌محیطی به منظور کنترل و کاهش و رفع آلاینده‌گی، انتقال و جمع‌کردند.

۴-۲-۱-۵ نیازهای انرژی ساکنین بومی به منظور جلوگیری از تخریب جنگل‌ها در حوزه نفوذ آزادراه از طریق انرژی‌های فسیلی و سایر انرژی‌های پاک جایگزین گردد.

۴-۲-۱-۶ در رابطه با مسائل زیست‌محیطی حوزه نفوذ آزاد راه تهران- شمال، ضوابط و مقررات خاص با تأیید سازمان حفاظت محیط زیست تدوین گردد.

۴-۲-۱-۷ منابع و مصارف آب در حوزه نفوذ می‌بایست تحت برنامه‌های ویژه کنترل شود و ذخایر آبی حوزه نفوذ نباید در اثر مصرف بی‌رویه یا آلودگی منابع که به مصارف محیطی طبیعی، خانگی، صنعتی و تغذیه منابع لطمه وارد می‌سازد مورد تهدید قرار گیرد.

۴-۲-۱-۸ ارتفاع و انجام حفاظت‌های ویژه برای مناطق چهارگانه زیست محیطی (بناگاه حیات وحش، شکار ممنوع، آثار طبیعی ...) در حوزه‌های زیست محیطی البرز شمالی- میانی و جنوبی که در حوزه نفوذ آزاد راه تهران- شمال قرار دارند با مجوز سازمان حفاظت محیط زیست انجام گیرد.

۴-۲-۲ راهبردهای بخشی مرتبط با حوزه‌های البرز شمالی- میانی و جنوبی

۴-۲-۲-۱ حوزه البرز جنوبی، به عنوان شکننده ترین حوزه زیست محیطی در محدوده نفوذ آزادراه تهران- شمال مطرح می‌باشد و می‌بایست از نظر مدیریت و کنترل اراضی منابع طبیعی در اولویت اول باشد.

۴-۲-۲-۲ حوزه البرز شمالی، به لحاظ حفاظت از تخریب جنگل‌ها و اراضی ساحلی در اولویت دوم قرار دارد و می‌بایست در محدوده نفوذ آزادراه تهران- شمال، از سازوکارهای مدیریتی به منظور کنترل اراضی ساحلی و جنگلی بهره گرفته شود.

۴-۲-۲-۳ حوزه البرز میانی، به منظور حفظ حیات وحش و اکولوژی جانوری به‌عنوان اولویت سوم است و می‌بایست تحت مدیریت و کنترل زیست محیطی قرار گیرد.

۴-۲-۳ راهبردهای زیست محیطی مرتبط با مبدل‌های مهم مسیر آزاد راه تهران- شمال

۴-۲-۳-۱ در پهنه‌های مجاور مبدل چالوس می‌بایست کنترل و حفاظت با اولویت روی اکولوژی گیاهی و سپس خاک و قابلیت اراضی و در مرحله سوم اکولوژی جانوری به انجام برسد.

۴-۲-۳-۲ در پهنه‌های مجاور مبدل مرزن‌آباد و کلاردشت می‌بایست کنترل و حفاظت روی اکولوژی جانوری و سپس اکولوژی گیاهی و در مرحله سوم توسعه ساخت‌وساز و نهایتاً خاک و قابلیت اراضی به انجام برسد.

۴-۲-۳-۳ در پهنه‌های مجاور مبدل کن و شهرستانک می‌بایست کنترل و حفاظت روی اکولوژی جانوری و سپس اکولوژی گیاهی و در مرحله سوم خاک، قابلیت اراضی و نهایتاً توسعه ساخت‌وساز به انجام برسد.

۴-۳ راهبردهای مرتبط با بخش گردشگری

۴-۳-۱ به منظور استفاده بهینه از دسترسی آزادراه به محور شهرستانک (البرز جنوبی) توسعه گردشگری مبتنی بر ورزش‌های زمستانی به‌عنوان اولویت اول با رعایت اصول زیست‌محیطی به اجرا گذاشته شود و توسعه گردشگری مبتنی بر ورزش‌های ماجراجویانه نظیر سخره نوردی، قایق‌رانی آب‌های خروشان، به‌عنوان اولویت دوم مملوح نظر قرار گیرد.

۴-۳-۲ توسعه گردشگری مبتنی بر طبیعت گردی و ورزش‌های آبی با ایجاد جشنواره‌های فرهنگی، تاریخی در فصول کم ترددگر سال در حوزه گردشگری البرز شمالی

۴-۳-۳ تنوع بخشی به واحدهای ارائه‌دهنده خدمات گردشگری به منظور ارائه خدمات به گروه‌های مختلف درآمدی.

۴-۳-۴ تمرکز مکانی تأسیسات و تسهیلات در نواحی مناسب گردشگری در حیطه‌های مرتبط با مبدل‌ها در حوزه نفوذ

۴-۳-۵ پهنه‌بندی‌های مرتبط با هر یک از محوره‌های گردشگری در طول مسیر آزادراه و در حیطه‌های مرتبط با مبدل‌ها از نظر ادامه و نوع خدمات گردشگری و اختصاصی امکانات و تجهیزات بایستی مورد برنامه ریزی و پهنه بندی یا رعایت سلسله مراتب قرار گیرند.

۴-۳-۶ شناسایی پتانسیل‌های مناسب گردشگری در رابطه با محیط زیست و منابع طبیعی به نحوی که بتواند خدمات گردشگری مناسبی در حیطه‌های مرتبط با مبدل‌های آزاد راه ارائه نماید.

۴-۳-۷ محور ارتباطی شمشک- دیزین می‌تواند به عنوان یکی از محوره‌های مهم گردشگری تقویت گردد.

۴-۳-۸ به منظور حفاظت از آثار تاریخی و انجام ملاحظات میراث تاریخی و فرهنگی کشور می‌بایست در طرح‌های گردشگری در حوزه نفوذ مجوز لازم از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری کسب گردد.

۴-۴ راهبردهای مرتبط با بخش ترافیک و حمل و نقل

۴-۴-۱ به منظور حفظ سرعت و زمان آزادراه و برای رسیدن به اهداف احداث آن در مسیر آزادراه از ایجاد مبدل‌های جدید، واحدهای خدماتی و ایجاد مشاغل غیررسمی می‌بایست خودداری گردد و خدمات بین راهی نظیر تأسیسات راه دارخانه، امداد پلیس، مجتمع خدماتی و رفاهی در جوار مبدل‌ها و خروجی‌های اصلی ایجاد گردد.

۴-۴-۲ تأسیس پارکینگ و نقش‌های یک سو به جهت دریافت خدمات امدادی به اتومبیل‌ها و مسافران در مسیر آزادراه.

۴-۴-۳ گسترش و تجهیز امکانات حمل و نقل نظیر پالانه‌های سبک، مجتمع‌های خدماتی- رفاهی بین راهی متناسب با فعالیت‌های پیش‌بینی شده در حوزه نفوذ آزادراه در ارتباط با مبدل‌ها به منظور کاهش بار خدمات‌رسانی در مسیر آزادراه

۴-۴-۴ ساماندهی مبادی ورودی و خروجی ابتدا و انتهای آزادراه به‌عنوان یکی از اصلی‌ترین مراکز تجمع و بار ترافیکی

۴-۴-۵ حفظ یکپارچگی تالان ترافیکی آزادراه از طریق جلوگیری و کنترل، نظارت و مدیریت بر ایجاد آنتن‌های ارتباطی بومی به آزادراه به منظور دستیابی به اهداف ایجاد آزادراه و کاهش بار حوزه نفوذ.

۴-۴-۷ استفاده از ابزار کنترلی تعیین عوارض، به منظور کنترل تحرک جمعیتی و ایجاد شهرک‌های خوابگاهی در حوزه نفوذ

۴-۵-۱ توسعه و ساخت و ساز ناشی از تحولات احداث آزاد راه تهران- شمال در حوزه نفوذ، با تأکید ویژه

۲-۵-۴ قیمت بازار زمین و مسکن از طریق ابزارهای کنترل بازار نظیر تعرفه آزاد راه، پروژه‌های ساختمانی،

صدور مجوزهای رسمی، می‌بایست تحت نظارت و مدیریت قرار گیرد.

است، مع این مورد دل خواهی، مله و منطقه‌ای که باید با توجه به این قانون انجام پذیرد این

4-5-4 مناطق تحت مدیریت سازمان: حفاظت محیط زیست در حوزه نفوذ مشمول هیچ کاری

۴-۵- آزاد راه مسافران دارای وسایل حمل و نقل است که طبق نقشه و مقررات تعیین شده تردد دارند.

گردد بدون کسب مجوز از مراجع مربوطه منع است. در این امر مراعات مدیریت و کنترل

۸۸. ج. ا. ب. خ. د. هـ. ز. ح. ط. ی. ک. گ. ل. م. ن. س. ع. ف. ق. ک. خ. د. هـ. ز. ح. ط. ی. ک. گ. ل. م. ن. س. ع. ف. ق.

مبداً های رسمی صورت گیرد. همچنین روی اصل مجسم بودن آن و همجواری در کنار مبدا های

۱-۵-۱- شناسایی و توسعه پتانسیل‌های گردشگری و تاسیس نقاط گردشگری با ملاحظات زیست

کنترل دقیق می‌باید بر اجرای آن صورت گیرد.

فضایی- کالبدی (طرح‌های جامع و هادی) است؛ لکن از آنجا که اسکان موقت ناشی از فعالیت

مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

۴-۵-۹ با توجه به اینکه ایجاد اشتغال غیررسمی و ارائه انواع خدمات کوچک از نقاط جمعیتی حوزه نفوذ به جدار آزاده و ایستگاه‌ها متصور است و از آنجایی که این امر موجب گندی ترافیک می‌گردد و با اهداف

در جوار مبدل‌های رسمی هدایت شوند و این امر تحت مدیریت و کنترل قرار گیرد.

زمین، محیط زیست و منابع طبیعی، دسترسی به آزاد راه، تمرکز خدمات بین راهی، گردشگری و

آزادراه تهران- شمال را ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این طرح با همکاری دستگاه‌های ذربط به

۱۱-۴-۵ اراضی واقع در حرم قانونی آزاد راه تهران - شمال، می‌بایست در اسرع وقت خریداری و تحت

۱۲-۵-۴ کتب و مکتوبات گسترده نقاط جمعیت در حوزه نفوذ با احتمالاً در مسج عجم آباد، اهواز

۴-۵-۱۳: از آنجا که جدول ساخت و بازه‌های مشخص تعریف و با

توجه به اینکه این منبع و منابع متعلق به تمام این استان است و نه افراد خاص و پیشنهاد می گردد در حد

کتابخانه عمومی و مرکز اسناد و اطلاع رسانی شهرداری تهران

۱-۲-۳-۴-۵-۶-۷-۸-۹-۱۰-۱۱-۱۲-۱۳-۱۴-۱۵-۱۶-۱۷-۱۸-۱۹-۲۰-۲۱-۲۲-۲۳-۲۴-۲۵-۲۶-۲۷-۲۸-۲۹-۳۰-۳۱-۳۲-۳۳-۳۴-۳۵-۳۶-۳۷-۳۸-۳۹-۴۰-۴۱-۴۲-۴۳-۴۴-۴۵-۴۶-۴۷-۴۸-۴۹-۵۰-۵۱-۵۲-۵۳-۵۴-۵۵-۵۶-۵۷-۵۸-۵۹-۶۰-۶۱-۶۲-۶۳-۶۴-۶۵-۶۶-۶۷-۶۸-۶۹-۷۰-۷۱-۷۲-۷۳-۷۴-۷۵-۷۶-۷۷-۷۸-۷۹-۸۰-۸۱-۸۲-۸۳-۸۴-۸۵-۸۶-۸۷-۸۸-۸۹-۹۰-۹۱-۹۲-۹۳-۹۴-۹۵-۹۶-۹۷-۹۸-۹۹-۱۰۰

به پیسهادات طرح جامع تردهتری منی، نهیه برنامههای دبل در اسرع وخت و قبل از امام پروره

امکانات و شناسایی پتانسیل‌های جدید و بهره‌گیری بهتر از پتانسیل‌های موجود و تغییر الگوی

عمومی گردشگری موارد زیر تأکید می‌گردد:

۱-۵-۱۴-۱ تهیه طرح جامع گردشگری استان مازندران
 ۲-۵-۱۴-۲ تهیه طرح جامع گردشگری شهرستان های نوشهر، چالوس، تنکابن، رامسر و تهیه طرح امکان سنجی گردشگری شهرستان نور با تأکید بر محدوده حوزه نفوذ آزاد راه تهران-شمال.
 ۳-۵-۱۴-۳ تهیه طرح تفصیلی محورهای گردشگری شامل محور جاده ساحلی، محور دشت نظیر-کندلوس و کجور، محور مرزن آباد و کلاردشت، محور دوآب- شهرستانک، محور بوش و بلده، محور دره چالوس و محور دره کرج و همچنین تهیه طرح امکان سنجی گردشگری محور دیزین و ناظر- دلیر.
 ۴-۵-۱۴-۴ تهیه طرح توسعه ظرفیت های حمل و نقل ارتباطی برون و درون شهری، زیرساخت های شهری و خدمات گردشگری با اولویت شهرهای نوشهر، چالوس، تنکابن، نور و محمودآباد و اجرای آن به موازات اجرای طرح آزاد راه تهران- شمال.

ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره ها، مناسب سازی معابر پیاده راهی و پیاده روها، ساماندهی منظر شهری)

مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵

۱- کلیات

در راستای وظایف محوله براساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و بمنظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۷/۹/۲۵ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

۱-۱- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاه های تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرح های توسعه شهری و شهرداری ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم الاجرا خواهد بود.

۱-۲- حوزه شمول

توسعه های شهری آبی، شهرهای جدید و شهرک های مسکونی جدیدالاحداث از زمان ابلاغ، شمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح های موضعی ساماندهی منظر شهری تهیه می شود. این طرح ها مطابق برنامه تنظیمی و حداکثر طرف مدت ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه خواهند شد.

۱-۳- هدف

هدف از اجرای این مصوبه:

- الف- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین،
- ب- ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها،
- ج- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور،
- د- جلوگیری از بروز ناهماهنگی های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت های شهری،
- هـ- افزایش تعاملات اجتماعی و کاهش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

۲- تعاریف

- ۱-۲- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمان ها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابان ها، میادین، گردها و پهنه های عمومی است.
- ۲-۲- نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در تطبیق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می باشد.
- ۳-۲- جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه هایی است که هیچ ساختمانی به صورت پلاصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.
- ۴-۲- پیاده راه: منظور از پیاده راه، خیابان ها و گذرگاه هایی است که مختصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می گیرد.
- ۵-۲- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان ها، نهادها، دستگاه ها، شرکت ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می شود.

۳- ضوابط کلی

۱-۳- ضوابط مربوط به سیما و منظر

۱-۱-۳- طرح و اجرای بناهای واقع در مناطق تاریخی شهر باید دارای مقیاس انسانی بوده و دانه بندی و ریخت شناسی مشابه بافت تاریخی شهر داشته باشد. در طراحی معماری بناهای کلان مقیاس، تقسیم بنا به احجام متناسب با دانه بندی بخش تاریخی شهر الزامی است.

۳-۱-۲- در احداث ابنیه، انتخاب مصالح نماهای ساختمانی باید به گونه‌ای باشد که علاوه بر رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی و سایر مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موجب آلودگی محیط زیست نشود و قابل بازیافت و پاکسازی باشد.

به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا طی برنامه‌ای ۵ ساله نسبت به پیسازی مصالح نمای ساختمان‌های موجود در شهرها اقدام نمایند.

۳-۱-۳- در پاکسازی مصالح ساختمانی، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش‌های تاریخی شهر هم‌خوانی داشته و ترجیحاً از مصالح بوم آورد (محلی) انتخاب شوند.

۳-۱-۴- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیت‌های شهری اهم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و... در سطح شهرها باید در ارتباط با محبت بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط «کمیته» تعیین و مالکین و بهره‌برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.

۳-۱-۵- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد و هر تصرف تنها مجاز به استفاده از یک تابلو در نما یا چادر هر یک از معابر شهری که تصرف مذکور در حاشیه آن قرار دارد، است.

۳-۱-۶- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلوردها)، نقاشی‌ها، چادرها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان‌ها و میدانین و...) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند. رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاه‌ها، سازمان‌ها، نهادهای و مؤسسات دولتی و عمومی در الویت قرار دارد.

۳-۱-۷- پیش آمدگی بدنه ساختمانها (نظیر بالکن، تراس و...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضاهای نیمه باز یا عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تأمین خواهد شد. این فضاهای نیمه باز جهت تقویت چشم‌اندازهای مناسب شهری، کاهش اثر تابش شدید خورشید، نگهداری گل و گیاه و موارد مشابه بوده و بهره‌برداری از این فضاها به‌عنوان انباری (محل نگهداری مواد غذایی، سوخت و...) و خشک نمودن البسه ممنوع است.

۳-۱-۸- طراحان موظفند در طراحی ابنیه، فضای مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را در درون ابنیه پیش‌بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیربنا جزء مساحت مفید محاسبه نمی‌شود.

۳-۱-۹- تمامی پیش‌آمدگی‌های موجود بدنه ساختمان‌ها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا چادر ساختمان حذف می‌شوند.

۳-۱-۱۰- از تاریخ ابلاغ این مصوبه تا سقف ۱۵٪ مساحت زیربنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت این بخش جزء زیربنا محسوب نمی‌شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آنها به فضاهای محدود ساختمان‌ها به هر نحو ممنوع می‌باشد.

۳-۱-۱۱- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه‌ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتفاع کیفیت بصری و فضایی تقاطع‌ها منجر شود.

۳-۱-۱۲- با توجه به اهمیت معماری نبش، کنج، دروازه‌ها، طرح و نمای ساختمان‌های واقع در این نقاط باید به تأیید «کمیته» برسد.

۳-۱-۱۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آنها از انواع پوششهای شیبدار می‌باشد «کمیته» رنگ‌ها، جنس و حدود شیب مجاز آن را به گونه ای معین می‌نماید که هماهنگی در سیما و منظر شهری فراهم آید.

۳-۱-۱۴- استفاده از پوشش‌های شیبدار، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد، ممنوع خواهد بود.

۳-۱-۱۵- استفاده از فرم‌های نامتعارف (نظیر کشتی، میوه‌ها و...) در طراحی و احداث بناها، به تشخیص «کمیته» ممنوع می‌باشد. رعایت این مصوبه برای دستگاه‌ها، نهادهای و سازمان‌های دولتی در اولویت قرار دارد.

۳-۱-۱۶- استفاده از نماهای بردهای (نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای، گرانیزیت، شیشه‌های جیوه‌ای و...) در چادرهای بیرونی و قابل مشاهده از عرصه‌های عمومی، ضمن رعایت محبت چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می‌شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه یا مصالح جایگزینی که توسط «کمیته» تعیین می‌شود، اقدام نمایند.

۳-۱-۱۷- در طراحی و اجرای ابنیه احداث تأسیسات (نظیر چیلر، کولر و...) بصورت نمایان در منظر شهری ممنوع است و تأسیسات باید با تمهیدات مناسب از معرض دید عمومی حذف شوند. در ابنیه موجود به مالکان فرصت داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای که از سوی «کمیته» مشخص می‌شود ظرف مدت ۳ سال به اصلاح نما اقدام نمایند.

۳-۱-۱۸- از این پس احداث ابنیه‌ای که به دلیل ارتفاع زیاد و یا درشت دانگی و... حقوق همسایگان را در استفاده از نور، مناظر و موانع طبیعی سلب نماید ممنوع می‌باشد. «کمیته» سنجش‌های موردنیاز در این خصوص (نظیر حداقل فواصل و ارتفاع بناها در همسایگی واحدها) را تعیین خواهد نمود.

۳-۱-۱۹- استفاده از بناهای سبز در محل‌هایی که «کمیته» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۳-۲-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۳-۲-۳-۱- به مالکین ائینه فرصت داده می‌شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه کلیه کاتال‌های تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره‌های شهری شامل کویرها (اسپلنت‌ها) کاتال‌های کویر، ناولان‌ها، سیم‌ها و کتل‌های برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله‌های تأسیساتی (به استثناء لوله‌های گاز شهری) و نظائر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله‌های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمان‌ها رنگ‌آمیزی شود.

۳-۲-۳-۲- نصب تابلوهایی که در معابر موجب اختلال در حرکت عابرین شود، مطابق میحت بیستم مقررات ملی ساختمان ممنوع است.

۳-۲-۳-۳- مکانیابی کابین‌ها، کیوسک‌ها در معابر پیاده (اعم از تلفن عمومی، روزنامه فروشی، صندوق‌های جمع‌آوری صدقات و...) باید به گونه ای انجام شود که مزاحم حرکت عابرین پیاده نباشد.

۳-۲-۳-۴- به شهرداری‌ها امکان داده می‌شود تا مطابق برنامه‌ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین‌ها و کیوسک‌ها و ارائه شهری موجود اقدام نمایند.

۳-۲-۳-۵- ایجاد هرگونه اختلاف سطح (پله، پله، سکو و...) در مسیر عبور در معابر پیاده ممنوع است و تغییرات سطوح بایستی بوسیله شیب راهه و رمپ انجام شود.

۳-۲-۳-۶- کفسازی معابر پیاده بایستی به گونه‌ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی داشته و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

۳-۲-۳-۷- کفسازی معابر باید با همکاری و مشارکت عمومی مالکین بناهای حاشیه معبر و شهرداری، نگهداری و مرمت شود.

۳-۲-۳-۸- ارائه شهری بکار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح بایستی مطابق با طرح ارائه شهری و متناسب با بافت و احجام معماری اطراف این فضاها طراحی و اجرا شوند.

۳-۲-۳-۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی‌الامکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. «کمیته» گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگی‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می‌نماید.

۳-۲-۳-۱۰- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت‌های شهری

۳-۲-۳-۱۱- تعیین تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کاتال‌های موردنیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۳-۲-۳-۱۲- کلیه مسیرها و کاتال‌های تأسیساتی موجود در معابر (پیاده‌روها و پیاده‌راه‌ها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کاتال‌ها باید به گونه‌ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

۳-۳-۳- «کمیته» موظف است تا زمینه شکل‌گیری ایجاد کاتال مشترک انرژی در معابر را با همکاری شهرداری، وزارت کشور و سازمان‌ها و دستگاه‌های ذیربط پیگیری نماید.

۳-۳-۴- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۳-۳-۴-۱- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می‌شود تا با هماهنگی «کمیته»‌ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانهگاهی به کاربری‌هایی چون اغذیه فروشی و عرضه‌کنندگان آبمیوه و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند، لکن احداث ترده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۳-۳-۵- ضوابط مربوط به نظارت بر اجرای مقررات

۳-۳-۵-۱- تحویل نقشه حجمی ائینه و راندوی مصالح بکار گرفته شده در طراحی ائینه جدید و ائینه مجاور (همسایگی) برای اخذ پروانه ساختمانی به مراکز بررسی و کنترل نقشه و مراجع صدور پروانه ساختمانی از سوی متقاضیان الزامی است. در این نقشه‌ها ایجاد هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دلبندی و ریخت در واحدهای همسایگی الزامی است. دستورالعمل‌ها و راهنماهای موردنیاز در این خصوص از سوی کمیته تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۳-۳-۵-۲- صدور پالاکتر و گواهی عدم خلاف برای ائینه جدیدالاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های مصوب (بوزره نما و حجم) خواهند بود.

۴- سازمان اجرای مقررات

۴-۱- به منظور تدوین ضوابط محلی و تکمیلی و فراهم نمودن شرایط تحقق پذیری این مصوبه، «کمیته»‌های بین بخشی تحت عنوان «کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه در کلیه شهرها به شرح زیر تشکیل خواهد شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.

۴-۲- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱- این کمیته نهادی تخصصی غیررئاستی، غیرانتفاعی است (بر اساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۸۱/۰۱/۱۲ هیأت محترم وزیران) که به‌منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادهای دستگاه‌ها، شرکت‌ها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه‌کننده طرح توسعه شهری،

		الف- برخی از مصوبات شورای‌عالی شهرسازی و معماری	
		سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضاء هیأت علمی دانشکده‌های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌گردد. ۴-۲-۲- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استان‌ها این کمیته به عنوان یکی از کمیته‌های تخصصی شورای مذکور خواهد بود. ۴-۲-۳- کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمان‌ها، دستگاه‌ها و نهادهای ذریعط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می‌آورد. ۴-۲-۴- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود. ۴-۲-۵- اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذریعط در استان تعیین و احکام آن توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد. ۴-۲-۶- اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند. ۴-۲-۷- ارتباط استخدامی‌نمایندگان با نهادهای سازمان‌ها و دستگاه‌های ذریعط افراسی نخواهد بود. ۴-۲-۸- ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمسیون ماده ۵ استان خواهد رسید. ۴-۲-۹- وظایف کمیته عبارت است از: الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری ب- منطقه‌بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری ب- بررسی و تأیید طرح‌های موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری ت- تعیین‌مبالغ مناسب برای استفاده در نماها و جداره‌های شهری، کفسازی بستر معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی‌های تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره‌ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده‌راه‌ها با اولویت بکارگیری مصالح بومی. ث- تعیین میزان نور موردنیاز فضاهای شهری (معابر، میادین، پهنه‌ها و بناهای مهم برحسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه‌ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود) ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه‌ها و فواصل میان مبلمان شهری ج- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی ج- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره‌ها و کفسازی معابر	

		«۱۰۴» مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران	
		خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل‌های موردنیاز در خصوص نحوه مکالمایی، نحوه استقرار، جنس، رنگ و فرم تابلوهای شهری و محلی ذ- اولویت‌بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری ۴-۲-۱۰- هرگاه بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح‌های توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمسیون ماده ۵ استان برسد. ۴-۲-۱۱- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم‌گیری‌ها بر اساس آیین‌نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد. ۵- بازنگری در ضوابط در صورت تشخیص کمیته و نیاز، این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.	