

تعریف مجموعه شهری و تبیین شاخص‌های آن - مصوب ۸۸/۱/۳۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۸/۱/۳۱ بااستناد ماده ۹ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۴) و تبصره ۱ ماده ۱ مصوبه شماره ۱۳۸۶۰ت/۱۵۳۱۱هـ مورخ ۱۳۴۲/۸/۱۳ هیأت محترم وزیران تحت عنوان "طرح‌ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور و شهرهای اطراف آنها" تعریف مجموعه‌های شهری و شاخص‌های تبیین آنها را به شرح زیر تصویب نمود: ۱. مجموعه شهری: مجموعه شهری محدوده‌ای است جغرافیایی که از یک شهر مرکزی و حداقل ۲ شهر پیرامونی و نواحی روستایی مابین آنها تشکیل یافته که تمامی شهرهای پیرامونی آن با شهر مرکزی دارای یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بوده و لازمست تحت مدیریت یکپارچه باشد^۱. ۲. طبقه‌بندی مجموعه‌های شهری مجموعه‌های شهری کشور در ۲ گروه زیر طبقه‌بندی می‌شوند:	
۱- مراد بخش‌های تقسیمات کشوری است.	

الف- برخی از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ۱-۲- در صورتی که جمعیت شهر مرکزی هر مجموعه شهری، براساس آخرین سرشماری رسمی کشور، بین ۲۰۰ هزار تا ۵۰۰ هزار نفر باشد، مجموعه شهری مذکور مجموعه شهری میانی نامیده می‌شود. ۲-۲- در صورتی که جمعیت شهر مرکزی هر مجموعه شهری، براساس آخرین سرشماری رسمی کشور، بین ۵۰۰ هزار تا یک میلیون نفر باشد، مجموعه شهری مذکور مجموعه شهری بزرگ نامیده می‌شود. ۳-۲- در صورتی که جمعیت شهر مرکزی هر مجموعه شهری، براساس آخرین سرشماری رسمی کشور، یک میلیون نفر و یا بیشتر باشد، مجموعه شهری مذکور منطقه کلان‌شهری نامیده می‌شود. تبصره ۱- در موارد استثنایی با تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری امکان تعریف طرح مجموعه شهری برای شهرهایی که فاقد شرایط این مصوبه هستند وجود دارد. تبصره ۲- شهرهای مرکز مجموعه‌های بندهای ۲-۲ و ۳-۲ از تاریخ تصویب این مصوبه بعنوان کلان شهر محسوب می‌شوند. ۳. طرح‌های مجموعه‌های شهری ۱-۳- برای مجموعه‌های شهری میانی طرح‌های ویژه ای با مقیاس ۱:۳۵۰۰۰، با در نظر گرفتن ماهیت این مجموعه‌های شهری که به صورت یک مجموعه شهری منسجم عمل می‌کنند، تهیه می‌شود. ۲-۳- برای مجموعه‌های شهری بزرگ و مناطق کلانشهری طرح‌های مجموعه شهری تهیه می‌شود. ۴. محدوده‌های مجموعه‌های شهری ۱-۴- محدوده هر مجموعه شهری باید به صورت یک واحد سرزمینی بهم پیوسته بوده و این محدوده نباید از مرز استانی که شهر مرکزی مجموعه شهری در آن قرار دارد فراتر رود. ۲-۴- کوچکترین واحد سرزمینی تشکیل‌دهنده مجموعه‌های شهری بخش‌ها هستند. ۳-۴- محدوده اولیه هر مجموعه شهری از بهم پیوستن بخش‌هایی که شهر مرکزی و شهرهای پیرامونی در آن واقع شده‌اند، حاصل می‌شود. ۴-۴- محدوده نهایی هر مجموعه شهری در طرح مصوب آن که به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد، تعیین می‌شود.	
۱- لازم است در تقسیمات کشوری مدیریت مجموعه شهری منظور شود. ۲- براساس ماده ۹ قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها" (مصوب ۸۲/۱/۱۳) محدوده مجموعه‌های شهری در طرح‌های مصوب آنها تعیین می‌شود.	

۵. شهر مرکزی

۵-۱- شهر مرکزی مجموعه شهری بزرگترین شهر واقع در محدوده مجموعه شهری است که طبق آخرین سرشماری کشور حداقل ۲۰۰ هزار نفر جمعیت دارد و در محدوده شعاع عملکردی خود حداقل با ۲ شهر دیگر یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بالایی دارد.

۵-۲- محدوده شعاع عملکردی یک شهر مرکزی حداقل ۳۵ کیلومتر یا حداقل ۳۰ دقیقه از نظر فاصله زمانی است.

۵-۳- در صورتیکه در شعاع عملکردی یک شهر مرکزی، شهر پیرامونی که خود دارای شرایط و ویژگی‌های یک شهر مرکزی است، وجود داشته باشد، در این صورت محدوده اولیه این مجموعه شهری شامل شهرهای مرکزی فوق‌الاشاره و شهرهای پیرامونی آنها خواهد بود. در چنین شرایطی، طبقه‌بندی این مجموعه شهری بر اساس مجموع جمعیت شهرهای مرکزی واقع در محدوده اولیه آن انجام و عنوان مجموعه شهری آن نام شهرهای مرکزی فوق‌الاشاره را به ترتیب جمعیت آخرین سرشماری، در برخواهد داشت.

۵-۴- در صورتیکه جمعیت یک شهر مرکزی کمتر از ۲۰۰ هزار نفر بوده ولی در محدوده شعاع عملکردی آن حداقل ۶ شهر^۱ پیرامونی وجود داشته باشد که با شهر مرکزی مذکور دارای یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بالایی هستند و مجموع جمعیت شهری آنها از حداقل جمعیت شهری مجموعه‌های شهری مصوب کشور بیشتر باشد، در آن صورت شهر مرکزی مذکور و شهرهای پیرامونی فوق‌الاشاره یک مجموعه شهری را تشکیل می‌دهند.

۶. شهرهای پیرامونی

۶-۱- شهرهای پیرامونی شهرهایی هستند که در محدوده شعاع عملکردی یک شهر مرکزی واقع شده و با شهر مرکزی یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بالایی دارند.

۶-۲- شهرهای پیرامونی واقع در محدوده مجموعه‌های شهری بایستی در استانی که شهر مرکزی در آن قرار دارد واقع شده باشند.

۶-۳- در صورتی که یک شهر پیرامونی در محدوده شعاع عملکردی ۲ شهر مرکزی واقع در یک استان قرار گرفته باشد، شهر پیرامونی آن شهر مرکزی محسوب می‌شود که با آن یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بیشتری دارد.

۱- متوسط تعداد شهرهای پیرامونی در شعاع عملکردی شهرهای مرکزی کنونی کشور ۵۸۵ شهر است، تعیین شهر پیرامونی بر این اساس پیشنهاد شده است.

۷. یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی

۷-۱- یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی معیاری برای اندازه‌گیری و سنجش میزان وابستگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بین شهر مرکزی با شهرهای پیرامونی آن است و مقدار آن برای مجموعه‌های شهری میانی و بزرگ از طریق محاسبه ضریب مکانی صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی سنجیده می‌شود میزان یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی برای مناطق کلان‌شهری از محاسبه ضریب مکانی صنعت، ضریب مکانی خدمات و همچنین ضریب عملکردی مناطق کلان‌شهری سنجیده می‌شود (نحوه محاسبه ضریب صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی و همچنین ضریب عملکردی مناطق کلان‌شهری در پیوست این مصوبه ارائه شده است).

۷-۲- اگر ضریب مکانی صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی هر مجموعه شهری برابر با و یا بیش از ۱ باشد، در آن صورت شهر مرکزی مذکور و شهرهای پیرامونی آن دارای یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بالایی هستند.

توضیح: در صورتیکه ضریب مکانی صنعت در یک شهر مرکزی مجموعه شهری اندکی کمتر از ۱ بوده ولی ضریب مکانی صنعت برای یکی از شهرهای پیرامونی آن برابر با و یا بیش از ۱ باشد، در آن صورت ضریب مکانی صنعت شهر مرکزی مذکور، بدون احتساب شهر پیرامونی فوق، می‌تواند به حداقل ۰/۹ تقلیل یابد.

۷-۳- برای مناطق کلان‌شهری علاوه بر اینکه ضریب مکانی، صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی آنها باید برابر با و یا بیش از ۱ باشد، ضریب عملکردی منطقه کلان‌شهری آنها نیز باید حداقل ۷۵ باشد، در آن صورت شهر مرکزی مذکور و شهرهای پیرامونی آن دارای یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بالایی هستند.

۸- شاخص‌های ۸ گانه تعیین مجموعه شهری علاوه بر نکات نامبرده به شرح پیوست می‌باشد.

۹- در صورتی که محدوده مجموعه شهری که به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری می‌رسد از مرز تقسیمات کشوری (حداقل بخش) فراتر رود مراحل تعبیر و اصلاح تقسیمات کشوری توسط وزارت کشور انجام خواهد شد.

وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است ظرف مدت دو ماه نسبت به شناسایی مجموعه‌های شهری کشور بر اساس این مصوبه اقدام و مراحل مربوطه به تهیه طرح را ادامه دهد.

پیوست ۱: نحوه محاسبه ضریب مکانی صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی و ضریب عملکردی مجموعه‌های شهری و مناطق کلان‌شهری

الف: نحوه محاسبه ضریب مکانی صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی^۱
 ضریب مکانی صنعت: ضریب مکانی صنعت از تقسیم دو نسبت تعداد اشتغال در بخش صنعت شهر مرکزی به کل اشتغال در شهر مرکزی و تعداد اشتغال در بخش صنعت مجموعه شهری به کل اشتغال در مجموعه شهری بدست می‌آید:

$$\frac{\text{تعداد اشتغال در بخش صنعت شهر مرکزی}}{\text{کل اشتغال در شهر مرکزی}}$$

ضریب مکانی صنعت =

$$\frac{\text{اشتغال در بخش صنعت مجموعه شهری}}{\text{کل اشتغال در مجموعه شهری}}$$

ضریب مکانی خدمات: ضریب مکانی خدمات از تقسیم دو نسبت تعداد اشتغال در بخش خدمات شهر مرکزی به کل اشتغال در شهر مرکزی و تعداد اشتغال در بخش خدمات مجموعه شهری به کل اشتغال در مجموعه شهری بدست می‌آید.

$$\frac{\text{تعداد اشتغال در بخش خدمات شهر مرکزی}}{\text{کل اشتغال در شهر مرکزی}}$$

ضریب مکانی خدمات =

$$\frac{\text{اشتغال در بخش خدمات مجموعه شهری}}{\text{کل اشتغال در مجموعه شهری}}$$

ب: نحوه محاسبه ضریب عملکردی مناطق کلان‌شهری^۲
 ضریب عملکردی مناطق کلان‌شهری معیاری برای اندازه‌گیری و سنجش دارا بودن ویژگی‌های مناطق کلان‌شهری است و مقدار آن از محاسبه میانگین امتیاز شاخص‌های A گانه عملکردی پیشنهادی

۱- این موارد برای هر سه طبقه مبانی، بزرگ و کلان‌شهر مجموعه‌های شهری صدق می‌نمایند.

۲- این شاخص فقط در مناطق کلان‌شهری کاربرد دارد.

(شاخص‌های ۱ تا A و به شرحی که در زیر می‌آید) در محدوده اولیه هر مجموعه شهری منطقه کلان‌شهری، بدست می‌آید.

جمع امتیاز شاخص‌های هشت گانه عملکردی مناطق کلان‌شهری
 ضریب عملکردی مناطق کلان‌شهری =

$$A$$

شاخص‌های A گانه عملکردی مناطق کلان‌شهری به شرح زیر می‌باشند:

شاخص ۱: ایستگاه تلویزیونی یا برنامه‌های محلی:

در صورتیکه در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری ایستگاه تلویزیونی که برنامه‌های محلی نیز تولید کند وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۲: روزنامه یا هفته نامه محلی:

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری روزنامه یا هفته نامه محلی به طور منظم منتشر شود، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۳: شهرنشینی:

در صورتی که نرخ شهرنشینی در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری برابر یا با بیشتر از نرخ شهرنشینی کشور بر اساس آخرین سرشماری باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۴: خدمات اتوبوسرانی محلی:

در صورتی که در شهر مرکزی هر منطقه کلان‌شهری خدمات اتوبوسرانی درون شهری با برنامه کاری منظم وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۵: دانشگاه:

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری حداقل یک دانشگاهی که دوره‌های کارشناسی برگزار می‌کند وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۶: خدمات منظم خطوط هوایی:

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری خدمات منظم خطوط هوایی به سایر نقاط کشور وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۷، موزه؛

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری حداقل یک موزه وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۰۰ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۸، خدمات تخصصی بیمارستانی؛

حداکثر امتیاز شاخص خدمات تخصصی بیمارستانی ۱۰۰ است و از جمع امتیازهای ۶ زیر شاخص زیر بدست می‌آید.

شاخص ۸-۱، مراقبت‌های ویژه قلبی؛

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری بیمارستان و یا مؤسسه درمانی که در آن عمل تهاجمی قلب (عمل جراحی باز یا آنژیوگرافی) انجام می‌شود وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۸-۲، پروتو درمانی سرطانی؛

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری بیمارستان یا مؤسسه درمانی که در آن پروتودرمانی برای بیماران سرطانی انجام می‌شود وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۸-۳، دیالیز؛

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه به کلان‌شهری بیمارستان یا مؤسسه درمانی که در آن دیالیز خون (دیالیز صفایی یا دیالیز خونی (همودیالیز) انجام می‌شود وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۸-۴، متخصص بیماری‌های شغلی؛

در صورتی که محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری بیمارستان یا مؤسسه درمانی که در آن حداقل یک نفر متخصص بیماری‌های شغلی شاغل به کار باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۸-۵، مراقبت‌های ویژه پرستاری؛

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری بیمارستان یا مؤسسه درمانی که دارای بخش مراقبت‌های ویژه پرستاری سطح ۳ (مراقبت از نوزادان مریمی که به مراقبت‌های ویژه نیاز ندارند) و سطح ۳ (مراقبت از نوزادان مریمی که به مراقبت‌های ویژه نیاز دارند) است وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۶-۸، روان شناسی بالینی؛

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلان‌شهری بیمارستان یا مؤسسه درمانی که در آن حداقل یک نفر متخصص روان شناسی بالینی شاغل به کار باشد، امتیاز آن منطقه کلان‌شهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها- مصوب ۸۹/۳/۱۰

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۹/۳/۱۰ خود پیرو صورتجلسه مورخ ۸۹/۳/۱۹ کمیته فنی، طرح تحقیقاتی تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها را بررسی نهایی و پس از اصلاحات مربوطه تصویب نمود.

تیمصره ۱- سرانه‌های موضوع این مصوبه برای شهرهایی مورد عمل قرار می‌گیرد که ویژگی خاصی از نظر نقش و عملکرد و اقلیم نداشته باشند. در صورتی که در فرایند تهیه طرح و به استناد مطالعات آن لزوم تغییر در سرانه‌های مصوب برای هر یک از شهرها از سوی مشاور تهیه‌کننده تشخیص داده شود با توجیهات فنی و مستندات لازم می‌تواند در مرجع تصویب‌کننده طرح مورد توجه و تصویب قرار گیرد.

تیمصره ۲- در تعریف کاربری‌ها عملکرد غالب هر فعالیت مورد توجه قرار می‌گیرد برای مثال اگر فعالیت فرهنگی نیز در داخل مسجد انجام می‌گیرد کاربری زمین مورد نظر مذهبی قلمداد می‌شود.

تیمصره ۳- نظر به لزوم توجه به مسئله پدافند غیرعامل در طرح‌ها باید مشاور تهیه‌کننده طرح کاربری‌هایی را که می‌توانند در زمان بحران مورد استفاده قرار گیرند از جمله پارک‌ها، زمین‌های ورزشی، پادگان‌ها، فضاهای باز محصور و غیرمحصور را در نقشه جداگانه مشخص و ارائه نمایند.

تیمصره ۴- سرانه‌های مربوط به دانشکده‌های افسری به پیشنهاد وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین می‌شود. تیمصره ۵ اراضی که در وضع موجود دارای کاربری تحت عنوان ذخیره و یا فاقد کاربری می‌باشند سطوح آنها توسط مشاور در طرح برآورد و در ذیل جدول سرانه‌های وضع موجود ثبت می‌شود.

جدول شماره ۱- تعاریف کاربری‌های شهری	
ردیف	نوع کاربری
۱	مسکونی به ازایی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می‌شود.
۲	آموزش تحقیقات و فناوری به ازایی که جهت فعالیت‌های آموزشی عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی (تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می‌شود گفته می‌شود.
۳	آموزشی به ازایی اختصاص یافته برای فعالیت‌های آموزشی رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارتخانه‌های آموزش و پرورش و کُر و آموزش عالی گفته می‌شود.
۴	اداری و انتظامی به ازایی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت، خانه‌ها، موسسات دولتی، شرکت‌های دولتی و مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و سیج گفته می‌شود.
۵	تجاری- خدماتی (انتظامی و غیرانتظامی) به ازایی اختصاص یافته برای انواع فعالیت‌های بازرگانی و خدمات انتظامی و غیرانتظامی گفته می‌شود.
۶	ورزشی به ازایی اختصاص یافته جهت انجام ورزش‌های مختلف از سطوح حرفه‌ای تا مسندی گفته می‌شود.
۷	درمانی به ازایی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و خدمات‌های اجتماعی گفته می‌شود.
۸	فرهنگی- هنری به ازایی اختصاص یافته به فعالیت‌های فرهنگی گفته می‌شود.
۹	پارک و فضای سبز به ازایی اختصاص یافته جهت پارک (پوسان) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می‌گیرد گفته می‌شود.
۱۰	مذهبی به ازایی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بناهای مشترک گفته می‌شود.
۱۱	تجیرات شهری به ازایی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در نظام شهرداری است گفته می‌شود.
۱۲	تأسیسات شهری به ازایی که جهت امور مربوط به تأسیسات زیربنایی شهر و بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می‌یابد گفته می‌شود.
۱۳	حمل و نقل و اتوباداری به ازایی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمان‌هایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و اتوباداری نیاز است گفته می‌شود.
۱۴	نظامی به ازایی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می‌شود.
۱۵	بناغات و کشاورزی به ازایی اختصاص یافته به بناغات و زمین‌های کشاورزی گفته می‌شود.
۱۶	میراث تاریخی به ازایی اختصاص یافته به مکان‌های تاریخی گفته می‌شود.
۱۷	طبیعی به سطوح اختصاص یافته به جنگل‌های طبیعی و دست کاشت و استلهم گفته می‌شود.
۱۸	حرمی به ازایی که حسب قانون جهت اهداف خاصی حفاظت و منظور می‌شوند گفته می‌شود.
۱۹	تفریحی و تفریحی به ازایی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می‌شود.
۲۰	صنعتی به ازایی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه افه، موضوع مصوبه شماره ۲۶۶۷۷ ت / ۱۵۵۱۱ مورخ ۸۸/۱۲/۲۶ هیأت وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می‌شود.

جدول شماره ۲- عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری	
ردیف	نوع کاربری
۱	مسکونی مسکنه
۲	آموزشی- تحقیقات و فناوری شهر
۳	آموزشی مسکنه تأسیسات شهری حمل و نقل و اتوباداری نظامی بناغات و کشاورزی میراث تاریخی طبیعی حرمی تفریحی و تفریحی
۴	اداری و انتظامی شهر
۵	تجاری- خدماتی (انتظامی و غیرانتظامی) شهر

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

ردیف	نوع کاربری	معلیاس	تعریف
۶	ورزشی	منطقه	ارائه خدمات اسپرت، دفتار خسارسی، مراکز ام آر آی و مشابه امولاس خصوصی، درمان اعتیاد، منطقه فیزیوتراپی، مراکز تفریحی، مرکز معاینه فنی خودرو، رستاهای دیجیتال، انشاهی، رادیووزی، مطب دامپزشکان
		شهر	دفتار اسپرت، تشکیل های مردم نهاد - موسسات خیریه - انجمنیها، مجتمع انجمن ها و تعاون ها، رستاهای دیجیتال، خیریه، جبات های ورزشی و آموزشگاههای مذهبی (نه غیر از حوزههای علمیه)
		محله	زمین های بازی کوچک
		ناحیه	زمین های ورزشی و سالن های کوچک ورزشی و استخرها
۷	فرمانی	شهر	ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی، روزخانهها، مجموعه های آبی ورزشی
		محله	مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها
		ناحیه	پایک کلبیکها
		منطقه	مراکز انتقال خون، بیمارستان های کمتر از ۲۴ تخت و مراکز اورژانس
۸	فرهنگی - هنری	شهر	بیمارستان های اصلی شهر، رانینگهدا، بیمارستان ها، مراکز تفریحی و مراکز نگهباری کودکان شهر بی-پرست و سالمندان، مطولین و جایازان و درمانگاههای دامپزشکی
		ناحیه	کتابخانهها و سالن های اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما
		شهر	کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر سالن کنسرت، موسسات و دفتار مرکزی روزنامه و محله، مراکز صدا و سیما
		محله	موسسات (پارک) مطهلی
۹	پارک	ناحیه	موسسات (پارک) ناحیه ای
		شهر	موسسات (پارک) اصلی شهر
		محله	مساجد، حسینیه ها و قافیهها
		شهر	مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مطهلی، مهدیه، گلستانها، کنبهها و آتشکده
۱۱	تجهیزات شهری	ناحیه	ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، مایهین میوه و تره بار
		شهر	ناحیه ای، اورژانس، ۱۱۵، جایگاههای سوخت
		محله	گورستان های موجود - نمایانگاههای دائمی
		شهر	کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار پایانه ای
۱۲	تجهیزات شهری	ناحیه	ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی و حمام
		شهر	مخازن آب زمینی و حوضی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پستهای برق
		محله	معمار و پارک های محله ای و ایستگاههای مترو
		ناحیه	معمار، پارک های عمومی و اتوبوسرانی شهری، پایانه های مسافری
۱۳	حمل و اتابرداری	ناحیه	معمار، پایانه های مسافری، درون شهری و بین شهری، ایستگاههای راه آهن
		شهر	فرودگاههای موجود، بانر، تأسیسات مرکزی مترو، پارک های بزرگ و اتابرای کوچک و سرحدها
		محله	پارک ها و اماکنهای موجود نیروهای نظامی
		شهر	پارک ها و اماکنهای موجود نیروهای نظامی

الف- برخی از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری

ردیف	نوع کاربری	معلیاس	تعریف
۱۵	بانقات و کشاورزی	محله	زمین های کشاورزی و بانقات و واحدهای باغ مسکنی
۱۶	تاریخی	شهر	اماکن و محوطه های تاریخی، موزهها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، آرامگاهها و بقعه مشرکه و جریه های مشک شده آنان
۱۷	طبیعی	شهر	سطوحی که جهت جنگل های طبیعی و فضای سبز دست کانت و هرجوع عناصر طبیعی و غیرمصنوع
۱۸	حریم	شهر	حریم قانونی رودخانه حد تلاطم، آبگرفت، مسیل ها و راه حریم قانونی شلک راه آهن های بین شهری و تأسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و مقررات حمل، مسافر خانه، مهمانپذیر و جهانسراهدا هتل - (آرژان و ملل، شهریارهای تاریخی، ویزه، پارکهای جنگلی و اردوگاههای جهنگردی و پارکهای ساحلی
۱۹	تفریحی - گردشگری	شهر	باغ وحش
۲۰	صنعتی	محله	کشاورز
		شهر	۱- تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو ۲- بسته بندی خرما بدون شستشو ۳- تولید آب نبات و پاکتی و شکر بنیر و غیره تا ۲۰۰۰ تن در سال ۴- تولید نبات (نبات روزی) ۵- تولید آرد گندم و سوهان تا ۲۰۰ تن در سال ۶- تولید بسته بندی نمک و ادویهجات ۷- تولید بسته بندی چای ۸- تولید بسته بندی لپه ۹- تولید قند خیه و کله تا ۲۰۰ تن در سال به روش نوزان و بدون روش
		ناحیه	۱۰- تولید بسته بندی فصل ۱۱- تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال ۱۲- تولید شیرینی و نان تا ۲۰۰ تن در سال ۱۳- آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۲۰۰ تن در سال ۱۴- تولید بسته بندی گرد و سایر کنبیات تا ۱۰۰ تن در سال ۱۵- تولید بستکویت و شکلات تا ۲۰۰ تن در سال ۱۶- تولید رشته روی تا ۲۰۰ تن در سال ۱۷- تولید ماکارونی سازی تا ۲۰۰ تن در سال ۱۸- تولید آج موم (مخصوص کندی فصل) ۱۹- تولید بسته بندی سزیجات و میوهجات ۲۰- تولید بخ (صفا در مناطق صنعتی درون شهری باستانی اسقرار بایدند)
		شهر	۲۱- تولید نان بستنی ۲۲- تولید بستنی کلاب ۲۳- تولید بستنی های فوریات گراهی ۲۴- تولید بستنی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو ۲۵- تولید سورتینگ و بسته بندی حیوانات بدون بوجاری

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

ردیف	نوع کاربری	معیاس	تعریف
			۲۶- واحد تولید، به‌وجوددهنده کیفیت آرد ۲۷- واحد تولید غذای کودک کلان آرد غلات آماده بدون صلیبات بوجاری و آسیاب تست‌کن ۱- واحدهای قالیبافی، زلیبافی و زینبافی و تندیس‌های دستی و دست بافتها ۲- شیراز دوزی جاشیه موتک و فرش ماشینی ۳- جوراب بافی حداکثر سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال) ۴- کشتایی و ترکیبایی، گردبافی، کتن و راشل حداکثر تا سه دستگاه (یا حداکثر ۱۰۰ تن در سال) ۵- واحد تولید لباس و پوشاک حداکثر ۳۰۰۰۰ دست انواع لباس و پوشاک در سال ۶- تولید طباطبائی یا کتبی، زیر ماهی‌گیری، فیضان، انواع نوار و رودان ۷- واحد تولید رنگی لعاف و لشک و بافتن بدون خط حلاجی یا با استفاده از بشم شیشه ۸- واحد چاپ پارچه به روش دستی (مانند پارچه فلکساکر اصفهان چاپ سبک و غیره) ۹- پارچه بافی دستی (غرم‌دوزی) ۱۰- واحد تولید فیله تخت سوز و تورهای صنعتی ۱۱- واحد تولید آلیاف پوپلین تست‌کن ۱- واحد تولید مصنوعات سرامی از فیله کتید، تست‌کن، حله چرمی و نظائر آن ۲- واحد تولید مصنوعات پوستی از فیله کلا، پوستی-پوستین و موارد مشابه از پوست دامی شده ۳- واحد تولید پشمایی کفشی حداکثر تا ۹۰۰۰۰ جفت در سال ۴- واحد تولید کفشی ماشینی حداکثر ۹۰۰۰۰ جفت در سال ۵- واحد مونتاژ دست و پای مصنوعی یا استفاده از چرم ۶- واحد مونتاژ لوازم از تولیدی یا استفاده از چرم تست‌کن ۱- واحد تولید جعبه ملوایی و کاکرتن از ورق آماده ۲- واحد تولید پاکت خوار و بار و مرصعات مشابه آن ۳- واحد تهیه کافله دیواری از کافله آماده و چاپ‌شده ۴- واحد تولید کافله و دفتر از کافله آماده ۵- واحد تولید لوازم التحریر کاغذی و ملوایی از ورق آماده ۶- واحد سنجایی و چاپ‌های مشابه ۷- واحد تولید مصنوعات چوب پنبه‌ای ۸- واحد نجاری و خراطی بدون آلومینیوم ۹- واحد میل‌سازی و سایر مصنوعات چوبی تا ۲۰۰ متر مکعب چوب در سال بدون رنگ آمیزی واحد ۱۰- تولید انواع فیشرهای کاغذی از حمله فیشرهای هوا یا استفاده از ورق آماده ۱۱- واحد تولید انواع دوک و لوله طاقه پیچی ملوایی و سایر مصنوعات مشابه از ورق آماده ۱۲- تولید محصولات ساخته شده از نی و حصیر و سبده بافی از آلیاف گیاهی ۱۳- واحد بسته‌بندی، تست‌کن و محصولات مشابه یا استفاده از کافله آماده

الف- برخی از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری

ردیف	نوع کاربری	معیاس	تعریف
			۱۴- واحد پرورش گاو و جسیاندر روکش نئوپان یا استفاده از روکش آماده ۱۵- واحد تولید قالیهای چوبی و پلم تا ۲۰۰ دستگاه در سال ۱۶- واحد تهیه کاکرتن و تست‌کن از کافله آماده ۱۷- واحد تولید کلاسور و روکش از ملوایی آماده ۱۸- واحد تولید سازه‌های دستی تست‌کن ۱- واحد قدرتی انواع فلزات ۲- واحد تراشکاری و طلمه سازی و قالب سازی بدون ریخته گری و آبکاری ۳- واحد تولید درب و پنجره آهنی و آلومینیومی (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۴- واحد تولید کاتال کور، قوطی بکاری (صرفاً در مناطق صنعتی درون شهری) ۵- واحدهای طراحی و مونتاژ حداکثر تا سه دستگاه تراش ۶- واحد صنعتی تولید ظروف آلومینیوم از ورق آماده یا یک دستگاه جوشن حداکثر ۱۰۰ تن در سال صرفاً مناطق صنعتی داخل شهری ۷- واحد مونتاژ تجهیزات گرم و سردگیر از قطعات آماده ۸- واحد تولید اشیاء هیرولیک (پرس بست قتری به دو انتهای شیلنگ فشار قوی) ۹- واحد طراحی و مونتاژ کولر آبی ۱۰- واحد طراحی و مونتاژ کاربردگر گاز سوز ۱۱- واحد تولید ترموستات تست‌کن ۱- واحد تولید مصنوعات شیشه‌ای بدون کوره ریب ۲- واحد تولید آینه، پوکه آمبول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره ۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی (مصنوع دستی) ۴- واحد تولید پودر جوشکاری تست‌کن ۱- واحد تولید آب مقطر ۲- واحد تولید نانپون و نانکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده) ۳- واحد صرفاً برش استیج طرف‌شیمی ۴- واحد طراحی و مونتاژ لت ترمز تست‌کن ۱- واحد تولید مواد بهداشتی و آرایشی (فرمولاسیون) ۲- واحد اختلاط و بسته‌بندی پودر ازله مو ۳- واحد تولید فرش و پودر اکسوز ۴- واحد تولید اکسیدان، گرم بهداشتی و صنعتی و پودر باغیتر-اکسوز ۵- واحد تولید اسانس، عطر، کافور، کافورید از مواد شیمیایی و طبیعی ۶- واحد تولید هوزمون و آنتی بیوتیک برق و الکترودینگ ۱- واحد تولید لوازم برقی کوچک به صورت مونتاژ (نظیر رنگ اشیر و دربازکن) ۲- واحد تولید آنتن تلویزیون بدون آبکاری و آویستر از قطعات آماده

[illegible]

ردیف	محتص نظر نام کارفرما	شماره پروانه ۵۰۰۰۰۰۰۰۰ شماره پروانه ۴۰۰۰۰۰۰۰۰ شماره پروانه ۳۰۰۰۰۰۰۰۰ شماره پروانه ۲۰۰۰۰۰۰۰۰ شماره پروانه ۱۰۰۰۰۰۰۰۰	محل از تاریخ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵ تاریخ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵ تاریخ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵ تاریخ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵ تاریخ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵	موضوع تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی	شرح مختص نظر مختص نظر مختص نظر مختص نظر مختص نظر مختص نظر
۱	سنگسنگ	۵۵۰۰۰۰۰۰۰ ۴۰۰۰۰۰۰۰۰ ۳۰۰۰۰۰۰۰۰ ۲۰۰۰۰۰۰۰۰ ۱۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۳۹۵/۰۵/۰۵ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵	تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی	تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی
۲	آلودگی ملی	۵۵۰۰۰۰۰۰۰ ۴۰۰۰۰۰۰۰۰ ۳۰۰۰۰۰۰۰۰ ۲۰۰۰۰۰۰۰۰ ۱۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۳۹۵/۰۵/۰۵ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵ ۱۳۹۵/۰۵/۰۵	تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی	تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی تعمیرات اساسی

[illegible]

برای بدست آوردن سطح مورد نیاز گروستان که در حرم شهر مستقر می‌گردد به شرح زیر عمل می‌شود. چنانچه امار متفاوت را سالانه ۶۱۰۰ جمعیت موجود (ترخ مرگ و میر) شهر در نظر بگیریم و میزان مساحت زمین مورد نیاز به ازای هر قریب و معلوم متوسط ۵ متر مربع و A جمعیت پایه شهر و B ضرب بدست سالیانه کاهش از آن مساحت گروستان مورد نیاز برای سالیان ۲۰۰۰ تا ۲۰۲۵ به شرح زیر می‌باشد:

سند جامع ارتقای کف، سسما و منظر شهری مصوب ۱۳۹۱/۹/۱۳

شورای عالی شهرداری و معماری ایران در شانزدهمین جلسه سال جاری، پیرو مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۵ خود، تحت عنوان «دستورالعمل ماده ۱۶۹ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور» و با عنایت به بند ۴-۳ مصوبه مذکور، با به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به منظور ساماندهی به سیما و منظر شهرها، «سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» را به عنوان یکی از اسناد طراحی‌های جامع (توسعه و عمران شهری) مورد بررسی قرار داده و به تصویب رساند.

اصلاحیہ تعریف سند جامع ارتقا کیفی، سما و منظر شہری مصوب ۹۱/۱۰/۱۸

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در نوزدهمین جلسه سال جاری در تاریخ ۹۱/۱۰/۱۸ مورخ ۹۱/۹/۱۳ شورای عالی در زمینه «تعریف سند جامع ارتقا کیفی سیما و منظر شهری» را به شرح زیر مورد اصلاح قرار داد:

«سند جامع ارتقا کیفی سیما و منظر شهری» با توجه به نقطه نظرات اعضای محترم شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۹۱/۹/۱۳ بازنگری و اصلاح گردید. متن اصلاحی - مورد تصویب قرار گرفت.

هدف از تدوین این سند عبارت است از:

۱-۱- ایجاد سند فرادست جهت تحقق شهر اسلامی- ایرانی؛

۲۰- ارتقاء کیفیت ارتباط شهروندان با موهبت‌های الهی و فراهم نمودن زمینه‌های رشد و تعالی انسان‌ها

۳-۱- انتظام بخشی به اقدامات پراکنده طراحی فضای شهری در سطح شهرها و ساماندهی به کیفیت محیطی شهرها از طریق شناسایی، تحلیل و به کارگیری ویژگی های طبیعی، فرهنگی و تاریخی در

«۱۲۳» مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

نمایان‌گرهای کیفی محیطه شامل منظر، سیماء، کارکرد، ریخت و بهره‌گیری از قابلیت‌های موجود در راستای ارتقاء کیفیت محیطی شهر، مطابق برنامه تنظیمی در سند مذکور.

۲- تعریف

«سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری» یکی از اسناد اصلی طرح‌های جامع (توسعه و عمران) و سندی است که:

۱-۲- موجب تنظیم روابط بنیاد، محیط طبیعی و شهروندان مطابق آموزه‌های دین مبین اسلام (عدم اشراف، حفظ حقوق همسایگی در بهره‌مندی بهینه از مواهب طبیعی و...) می‌گردد و بر چگونگی ارتقاء و ساماندهی کلیات محیطی شهرها، به‌ویژه فرم و ساختار کلی شهر، عناصر مهم حیاتی، کالبدی و حساس آن (با محوریت مساجد و با تأکید بر تجربه‌های تاریخی در مقیاس‌های محله‌ای، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و شهری) و نحوه ارتباط شهر با بستر طبیعی آن، از طریق تعیین راهبردهای توسعه کالبدی-فضایی دلالت خواهد نمود.

• مصادیق و بازدهای مهم سیما و منظر شهری عبارت است از:

الف- بناها و نمادهای هویتمند تاریخی و فرهنگی شهری

ب- مواهب طبیعی شاخص نظیر جنگل، کوه، رودخانه، دریا و...

ج- عرصه‌های عمومی مهم شهر نظیر میادین تشریفاتی و حکومتی، ساختار و استخوان‌بندی شهر، خیابان‌های هویت‌مند و...

د- مسیرهای مراسم مذهبی و آیینی

هـ- هندسه و تناسبات قابل اجماع از مجموعه بناها و بافت‌های تاریخی- فرهنگی

و- میزان و نسبت بازشوها (دره‌ها، پنجره‌ها، مهنایی و...)، ریخت کلی مصالح و نحوه ترکیب اجزاء، نحوه ارتباط با گذر و...

ز- گیاهان و حیات وحش بومی (درختان، گل‌ها، پرندگان، مهاجر و دائم و...)»

ح- موارد اختصاصی قابل ذکر

۲-۲- طی آن ویژگی‌های عمومی کالبد شهر در انطباق با بستر طبیعی، فرهنگی و تاریخی شهر، مطابق با اصول و ارزش‌های شهر اسلامی- ایرانی، معین خواهد شد.

۳-۲- در این سند همچنین نقاط، لبه، گره‌ها، فضاها و پهنه‌هایی که نیاز به طراحی فضای شهری (موضوع مصوبه ۸۷/۵/۲۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) دارند مشخص خواهند شد.

۴-۲- در این سند ویژگی‌های ساختار کلی کالبدی- فضایی شهر، نظام نوده و فضا (پرو خالی)، نظام ارتفاع بناها، نظام حرکت و دسترسی‌ها (با تکیه بر اولویت حرکت پیاده)، اصول محوریت مساجد (در مقیاس محله، ناحیه، منطقه)، ساماندهی محوره‌ها، دید به چشم‌اندازهای مطلوب و مواهب الهی

الف- برخی از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری

(گردوره‌های بصری، فرم و ریخت عمومی آئینه با عنایت به ویژگی‌های معماری اسلامی-ایرانی، مصالح قابل استفاده از نظر جنس، بافت و رنگ پیش‌بینی خواهد شد.

۵-۲- سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری از طریق تدوین «پلان سیاست‌گذاری» بر اولویت‌بندی انجام مطالعات و اجرای پروژه‌های طراحی فضای شهری و نیز دستورالعمل‌های مربوط به ارتباط طراحی فضاهای شهری مختلف، دلالت خواهد نمود.

۳- حوزه شمول

کلیه شهرهای کشور، شهرهای جدید، توسعه آتی شهرها و شهرک‌های مسکونی جدیدالاحداث، مطابق شرایط مذکور در بند ۴ این مصوبه (الزامات تهیه سند) مشمول این مصوبه خواهند بود.

۴- الزامات تهیه سند

۱-۴- تدوین «راهنمای» استفاده از سند مذکور که جزء تفکیک‌ناپذیر آن محسوب می‌شود، الزامی است.

۲-۴- برای کلیه شهرهایی که طرح جامع (توسعه و عمران) آنها در حال تهیه است، تدوین سند مذکور الزامی است و مراجع استصوابی در بررسی طرح‌های جامع (توسعه و عمران)، سند مذکور را نیز مورد بررسی و تصویب قرار خواهند داد.

۳-۴- در خصوص شهرهای دارای طرح جامع (توسعه و عمران) تهیه «سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهر» در بازنگری و تهیه طرح توسعه و عمران جدید الزامی خواهد بود.

۴-۴- سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، برای هر شهر یکبار تهیه شده و طرح‌های جامع (توسعه و عمران) با عنایت به سند مذکور بازنگری خواهند شد.

تصوه- ضرورت بازنگری، اصلاح و تکمیل سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری در موارد استثنائی می‌بایست به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

۵-۴- سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، با تنظیم و تدوین «پلان سیاست‌گذاری ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری»، همراه اسناد طرح‌های تفصیلی در مراجع استصوابی ذیربط تکمیل خواهد شد.

۵- مرجع تصویب

مرجع تصویب سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بوده و تصویب سند مذکور پس از تأیید کارگروه معماری و شهرسازی اسلامی- ایرانی (موضوع ماده ۱۶۹ قانون برنامه پنجم توسعه) صورت خواهد گرفت.

۶- نظارت و پایش
کمیسیون ماده ۵ استان‌ها با محوریت دبیرخانه مسئولیت نظارت بر حسن اجرای مفاد این مصوبه را بر عهده خواهند داشت.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۱/۱۲/۱۴، پرو مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۲/۱۵ خود، تحت عنوان «دستورالعمل ماده ۱۶۹ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور» و به منظور هماهنگی مطالعات برنامه‌ریزی و طراحی بناها، فضاهای شهری و طرح‌های توسعه شهری با ویژگی‌های شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی، بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی، «ضوابط و شاخصهای لازم جهت بازایی هویت شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی» را مورد بررسی قرار داده و ضمن بحث و تبادل نظر در خصوص ضوابط و شاخص‌های مربوطه، متن پیشنهادی کارگروه، با اصلاحاتی که اعضای محترم شورای عالی مطرح نمودند به تصویب اعضا رسید که متن ضوابط مذکور در ضمیمه این مصوبه ارائه می‌گردد.

ضوابط و شاخص‌های لازم جهت بازایی هویت شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی مصوب ۹۱/۱۲/۱۴

در راستای وظایف محوله براساس سند چشم‌انداز توسعه ۲۰ ساله، سیاست‌های کلی نظام در بخش شهرسازی مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام، ابلاغی از سوی مقام معظم رهبری و ماده ۱۶۹ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور (موضوع تدوین و ترویج الگوهای شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی) و به‌منظور هماهنگی مطالعات برنامه‌ریزی و طراحی بناها، فضاهای شهری و طرح‌های توسعه شهری با ویژگی‌های شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۴ شاخص‌های لازم‌الاجرای جهت تیل به شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی را به شرح زیر تصویب نمود.

۱-۱- دامنه کاربرد

مفاد این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه طراحان، دستگاه‌ها، سازمان‌ها و نهادهای تهیه، بررسی، تصویب، نظارت و اجرای طرح‌های معماری بناها و فضاهای شهری، طرح‌های شهرسازی و توسعه شهری، شهرداری‌ها، سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان و سایر نهادهای ذیربط لازم‌الاجرا خواهد بود.

۱-۲- حوزه شمول

توسعه آتی شهرها و روستاها، احداث و توسعه شهرهای جدید، شهرک‌های مسکونی در دست احداث، طرح‌های آماده‌سازی و کلیه بناهایی که از این پس ساخته می‌شوند، از زمان ابلاغ شمول این مصوبه خواهند بود. رعایت مفاد این مصوبه برای بافت‌ها و بناهای موجود نیز به هنگام حفاظت، مرمت، احیا، بهسازی، نوسازی و بازسازی الزامی است.

۳-۱- اهداف

هدف از اجرای این مصوبه عبارت است از:

- الف- بازشناسی، احصاء و احیاء مؤلفه‌های شهرسازی و معماری اسلامی- ایرانی؛
- ب- جریان‌سازی در احیاء شهرسازی و معماری اسلامی-ایرانی مبتنی بر روح حاکم بر شهرسازی و معماری ارزشمند تاریخی ایران در دوره معاصر؛
- ج- انتظام‌بخشی به مجموعه اقدامات در حال انجام جهت ساماندهی به وضعیت موجود شهرها و روستاها؛
- د- استفاده بهینه از منابع و تأمین رفاه عمومی (متناسب با آموزه‌های دین مبین اسلام)؛
- ه- ساماندهی به سیما و منظر شهرها و روستاها.

۴-۱- تعاریف

۴-۱-۱- معماری اسلامی-ایرانی: معماری اسلامی- ایرانی به گونه‌ای از معماری اطلاق می‌شود که در مرتبه مفهوم منبعث از اصول دین مبین اسلام، در مرتبه معنا دارای ارزش‌های پایدار مبتنی بر بیش‌تر عرفانی ایرانی و در مصداق مبتنی بر ویژگی‌های بستر طبیعی، فرهنگی و تاریخی سرزمین ایران بوده و در هر یک از بازه‌های زمانی متناسب با ویژگی‌ها و نیازمندی‌های مراتب گوناگون معنوی و مادی جوامع انسانی و با استفاده بهینه از علوم، فناوری و مهندسی شکل می‌گیرد. هدف از ایجاد این گونه از معماری فراهم آوردن زمینه مناسب جهت تکامل و تعالی انسان‌ها مطابق با آموزه‌های دین اسلام بوده و نمونه‌های آن را می‌توان پس از ظهور اسلام تا آغاز سال ۱۳۰۰ هجری خورشیدی در حوزه فرهنگی ایران ملاحظه نمود.

۴-۱-۲- شهر اسلامی- ایرانی: به شهری اطلاق می‌شود که مکان تحقق تمدن بوده و از نظر مفهومی منبعث از اصول دین مبین اسلام و در معنا دارای ارزش‌های پایدار مبتنی بر بیش‌تر عرفانی ایرانی و در مصداق مبتنی بر ویژگی‌های بستر طبیعی، فرهنگی و تاریخی بوده و در هر یک از بازه‌های زمانی متناسب با ویژگی‌ها و نیازمندی‌های مراتب گوناگون معنوی و مادی جوامع انسانی و با استفاده بهینه از علوم، فناوری و مهندسی شکل می‌گیرد. هدف از ایجاد این گونه از شهرسازی فراهم آوردن زمینه مناسب جهت تکامل و تعالی انسان‌ها مطابق با آموزه‌های دین اسلام بوده و در این زمینه توسعه روابط اجتماعی و نیز تولید مظاهر فرهنگ و تمدن بویژه در آثار هویت‌مند هنری تجلی یافته است. نمونه‌های مصداقی آن را می‌توان پس از ظهور اسلام تا آغاز سال ۱۳۰۰ هجری خورشیدی در حوزه فرهنگی ایران ملاحظه نمود.

۴-۱-۳- عوامل مخل: مقصود عواملی هستند که در دوره معاصر، در حوزه‌های مختلف اجتماعی، اقتصادی، ضوابط و مقررات و... به طور مستقیم و یا غیرمستقیم مانع از تحقق اصول و ارزش‌های

«۱۲۸» مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

می‌شوند که در طول زمان، براساس اندیشه اسلامی-ایرانی در عرصه معماری و شهرسازی ایران به ظهور رسیده است.

۴-۲-۱. بازسازی، نوسازی، بهسازی، حفاظت، احیا؛ در خصوص تعاریف اصطلاحات مذکور به "راهنمای شناسایی و مداخله در بافت‌های فرسوده"، مصوب ۱۳۸۴/۳/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مراجعه شود.

۴-۲-۱.۵. حفاظت: منظور از حفاظت در این مصوبه مجموعه اقدامات فیزیکی و اسنادی است که موجب رفع آسیب‌های کالبدی یا حفظ اصالت و یا جلوگیری از آسیب‌های طبیعی و انسانی به بناها و بافت‌های شهری می‌گردد.

۴-۲-۱.۶. فضای همسایگی: فضای همسایگی در این مصوبه به فضای مشترکی اطلاق می‌شود که در مالکیت متاع چند واحد مسکونی یا بنای عمومی و یا در مالکیت دولت قرار داشته و محل انجام تعاملات اجتماعی در زیرفشاهای شهری (تغییر بازی کودکان و نوجوانان، گفتگوهای روزمره و...) می‌باشد. فضای همسایگی توسط ابنیه مجاور آن محدود و از طریق یک یا دو گتر به سایر بخش‌های محله متصل است.

۴-۲-۱.۷. گونه‌شناسی: به مجموعه مطالعات، بررسی‌ها و شناسایی‌هایی اطلاق می‌شود که به موضوع ترکیب احجام گونه‌های مختلف معماری و طبقه‌بندی انواع فرم می‌پردازد.

۴-۲-۱.۸. ریخت‌شناسی: به مجموعه مطالعات و بررسی‌هایی اطلاق می‌شود که به شناسایی ویژگی‌هایی ظاهری بناهای معماری در ترکیب با یکدیگر و خصوصیات نظیر رنگ، فرم، ارتفاع، عناصر ساختاری، تزئینات و... می‌پردازد. ریخت بناها بازتاب و نداعی ذهنی خاطره هر شهر برای افراد مختلف است.

۴-۲-۱.۹. دانه‌بندی: به اندازه‌ها و ابعاد فیزیکی بناهای معماری شهر، بویژه واحدهای مسکونی شامل طول، عرض، ارتفاع بنا، نسبت بخش ساخته شده (سطح اشغال) به سطح بدون ساخت (که اصطلاحاً توده و فضا نیز گفته می‌شود) اطلاق می‌شود.

۴-۲-۱.۱۰. باغ‌های شهری: منظور از باغ‌های شهری در این مصوبه فضاهایی است که به منظور تفریح و تفرج و بر اساس مقاصد و اصول فرهنگی، در شهرهای تاریخی ایران ساخته شده‌اند. نظیر باغ فین در کاشان، باغ ارم در شیراز و...

۴-۲-۱.۱۱. نماهای کاذب و پوسته‌ای: به نماهایی اطلاق می‌شود که جدای از سازه و یا جداره بناها و بدون استفاده از مصالح چسبیده نظیر انواع ملات‌ها به نما احقاق شده باشد. (به عنوان مثال نماهای آلومینیومی، شیشه‌ای و...).

۴-۲-۱.۱۲. فضاهای اصلی خانه: به فضاهای غیر خدماتی (انبار، سرویس بهداشتی، حمام، راهرو، راه‌پله، آسانسور و نظایر آن) اطلاق می‌شود. (شامل اتاق‌ها، محل پذیرایی و نشیمن، آشپزخانه و نظایر آن)

الف- برخی از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری

۴-۲-۱. مزیت‌های خاص شهر: منظور از مزیت‌های خاص شهر در این مصوبه، ویژگی‌های شاخص و بارز شهر در زمینه قابلیت‌ها و ویژگی‌های فرهنگی، تاریخی و طبیعی است. (به عنوان مثال قابلیت ویژه شهرهای مشهد، قم و شیراز در زمینه فرهنگی و مذهبی و قابلیت‌های خاص شهرهای یزد و شوشتر در استفاده بهینه از منابع و ویژگی‌های طبیعی موجود)

۴-۲-۱.۱۲. مرمت: عملیاتی بسیار تخصصی که هدف آن حفظ و آشکار ساختن ارزش تاریخی و زیبایی‌شناختی یک اثر بر مبنای محترم شمردن مواد و مصالح و اسناد اصل است.

۲. ضوابط و شاخص‌ها

۲-۱. ضوابط و شاخص‌های کلی

در فرایند تهیه و اجرای طرح‌های معماری بناها و فضاهای شهری، طرح‌های شهرسازی و توسعه شهری و روستایی موارد زیر الزامی است:

۲-۱-۱. هماهنگی با بستر طبیعی، فرهنگی و تاریخی و توجه به مزیت‌های خاص شهر و روستا؛
۲-۱-۲. رعایت اصل حریمیت در مراتب گوناگون، متناسب با ویژگی‌های فرهنگی و طبیعی شهر و روستا و نوع کاربری؛

۲-۱-۳. رعایت اصل نظم و نظام با توجه به بستر طبیعی، فرهنگی و تاریخی شهر؛
۲-۱-۴. فراهم نمودن زمینه‌های مناسب جهت بهبود ساختار اجتماعی شهر و روستا و ایجاد و تقویت سرمایه اجتماعی؛

۲-۱-۵. فراهم نمودن زمینه‌های مناسب جهت تغییر نگرش سوداوری اقتصادی به شهر و معماری، به خصوص در شهرها و بافت‌های تاریخی؛

۲-۱-۶. حفاظت و صیانت از بناها و بافت‌های فرهنگی و تاریخی و مکان‌های ارزش‌های پنهان آنها؛
تیمبره- بازسازی در این بخش از شهرها، در خصوص بناهای ساخته شده تا سال ۱۳۴۰ هجری شمسی، صرفاً به صورت عین به عین امکان‌پذیر خواهد بود.

۲-۱-۷. شناسایی و برنامه‌ریزی برای حذف عوامل مخل تحقق معماری و شهرسازی ارزشمند اسلامی-ایرانی.

۲-۱-۸. در برنامه‌ریزی، طراحی و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه شهری و روستایی از تخریب جنگل‌ها، باغات، منظر شهری و همچنین کاهش سرانه فضای سبز جلوگیری و ملاحظات محیط زیستی مورد توجه جدی قرار گیرد.

۲-۲. ضوابط و شاخص‌ها در حوزه شهرسازی

۲-۲-۱. در تهیه طرح‌های توسعه شهری، طرح‌های مربوط به ایجاد محلات مسکونی جدید و در ساماندهی بافت‌های موجود، ایجاد مراکزی در سطوح محله، کلان‌محله (ناحیه شهری) و شهر با کاربری‌های مختلط و متنوع، متناسب با مقیاس کارکردی مکان، ضروری است.

۲-۲-۲. در مکان‌یابی کاربری‌های شهری، تناسب مقیاس کارکردی کاربری‌ها (با عنایت به محوریت مساجد، حسینیه‌ها و سایر اماکن مذهبی و همچنین مسیرهای آیینی) با مقیاس و ظرفیت مکان الزامی است. (کاربری‌های شهری بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص "تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها" تعریف می‌شوند.)

۲-۲-۳. در تعیین نظام ارتفاعی بناها و تعداد طبقات ساختمان‌ها تبعیت از ویژگی‌های طبیعی، فرهنگی، اجتماعی و تاریخی شهر الزامی است.

۲-۲-۴. توسعه توصیه می‌شود از احداث آپارتمان‌های بلندمرتبه و برج‌های مسکونی در شهرهای فرهنگی و تاریخی با اندازه مبانی و کوچک خودداری شود.

۲-۲-۵. ضمن تأکید بر محوریت مساجد در طراحی محلات شهر (با عنایت به مصوبه مورخ ۸۷/۵/۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص "مکان‌یابی مساجد در طرح‌های توسعه شهری و روستایی") ضروری است مساجد شاخص‌ترین بناهای شهری منظور شوند.

۲-۲-۶. آرایه راهکارهای توسعه و ارتقاء کیفی فضاهای شهری به منظور افزایش تعاملات اجتماعی و تنظیم جریان حیات مدنی در طرح‌های توسعه شهری الزامی است.

۲-۲-۷. در طراحی مجموعه‌های مسکونی ایجاد فضاهای همسایگی و فراهم نمودن زمینه کالبدی برقراری تعاملات اجتماعی الزامی است.

۲-۲-۸. در طرح‌های توسعه شهری و روستایی، پای‌بندی و تبعیت بخش‌های توسعه جدید از الگوی ساختاری بخش فرهنگی و تاریخی شهر ضروری خواهد بود. ضمن آنکه در شهرهای فاقد بافت فرهنگی و تاریخی هماهنگی بخش‌های توسعه شهری با بافت موجود الزامی است.

۲-۲-۹. تهیه طرح‌های بهسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهری می‌بایست هماهنگ با ویژگی‌های جمعیتی، اجتماعی و فرهنگی بافت و توجه ویژه به حفظ ارزش‌های اجتماعی و ادراکی موجود در این بافت‌ها صورت پذیرد.

۲-۲-۱۰. در تهیه طرح‌های مجموعه‌های معماری و طراحی شهری، تقویت و ایجاد نشانه‌های شهری و افزایش خوانایی محیط متناسب با هویت فرهنگی، تاریخی، با عنایت ویژه به بناهای مذهبی نظیر مساجد، امامزاده‌ها، حسینیه‌ها، محورها و مسیرهای آیینی و... و همچنین هویت طبیعی شهر و محلات شهری ضروری است.

۲-۲-۱۵. به‌کارگیری نماهای کاذب و پوسته‌ای، جدا از معماری بناها، ممنوع است.

۲-۲-۱۶. استفاده از مصالح بومی، در ساخت‌وسازها الزامی است. وزارت راه و شهرسازی موظف است از طریق انجام مطالعات و تحقیقات مورد نیاز نسبت به ارائه روش‌های افزایش مقاومت و ایجاد تنوع در مصالح بومی اقدام نماید.

۲-۲-۱۷. بهره‌گیری از فناوری‌های نوین صرفاً در جهت استاندارد نمودن، افزایش کیفیت و تنوع مصالح بومی قابل توصیه است. به‌کارگیری فناوری‌های نوین نمی‌بایست مانع از هماهنگی طرح معماری بناها با زمینه‌های طبیعی، تاریخی و فرهنگی گردد.

۲-۲-۱۸. حفظ سنت احداث، مدیریت و نگهداری باغ‌های شهری (به جای پارک‌های شهری) الزامی است.

۲-۲-۱۹. حفظ و اشاعه هنرهای سنتی مرتبط با شهرسازی و معماری (نظیر گره‌چینی، آجرکاری و... همراه با ایجاد زمینه‌هایی برای کاربرد آنها) قابل توصیه است.

۲-۲-۲۰. در تدوین ضوابط و مقررات ساختمانی برای بخش‌های موجود شهر (اعم از بخش‌های تاریخی و معاصر) پیش‌بینی اقدامات حفظ، مرمت، احیاء، بهسازی، نوسازی و بازسازی الزامی است.

۲-۲-۲۱. در برنامه‌ریزی، مطالعه و طراحی بناهای شهری توجه به استفاده از انرژی‌های پاک و نیز فناوری‌های جدید به منظور کاهش مصرف انرژی و حفاظت از محیط زیست مورد توجه جدی قرار گیرد.

۳. تدقیق و بومی‌سازی

ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها موظف هستند ظرف مدت شش ماه پس از ابلاغ این مصوبه نسبت به تدقیق و بومی‌سازی ضوابط و شاخص‌ها اقدام و مراتب را جهت تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارجاع نمایند.

تبصره: با عنایت به مصوبه مورخ ۹۱/۹/۱۳ شورای عالی شهرسازی و معماری و شهرسازی ایران، در صورت تهیه سند جامع ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری برای هر یک از شهرها سند مذکور به عنوان تدقیق این مصوبه منظور می‌گردد.

۴. نظارت و پایش

نظارت بر حسن اجرای این مصوبه بر عهده ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها خواهد بود.

۵. بازنگری

در صورت تشخیص شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، این ضوابط و مقررات هر پنج سال یکبار می‌تواند مورد ارزیابی، بازنگری، تکمیل و اصلاح قرار گیرد.

ج- تعدادی از قوانین و آیین‌نامه‌های مرتبط

بررسی و تصویب طرح‌های شهرهای باجمعیت کمتر از صد هزار نفر - مصوب ۹۳/۶/۲۴

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۳/۶/۲۴ گزارش دبیرخانه شورای‌عالی درخصوص روند بررسی و تصویب طرح‌های شهرها با جمعیت کمتر از صد هزار نفر را استماع و به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:

۱- ضمن تأکید بر اجرای مفاد بند ۷ مصوبه مورخ ۸۶/۵/۱۵ (مصوبه موسوم به تفویض اختیار) بعنوان اصول حاکم در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری مقرر گردید دبیرخانه شورای‌عالی ضمن ابلاغ موضوع به همه استان‌ها، تحقق موارد فوق را به‌عنوان شرط عام همه طرح‌های مصوب شورای‌عالی کنترل و هنگام ابلاغ طرح‌ها مدنظر قرار دهد.

۲- دبیرخانه شورای‌عالی موظف است طرح‌های مربوط به شهرهای با جمعیت کمتر از صد هزار نفر را قبل از ارائه به شورا بر مبنای نظرات کمیته فنی حداکثر ظرف ۳ هفته اصلاح و به همراه سایر مدارک طرح به پیوست صورتحساب به شورای‌عالی ارائه و پس از تصویب ابلاغ نمایند.

۳- حضور نماینده یا نمایندگان شورای‌عالی در جلسه شورای‌های برنامه‌ریزی و توسعه استان هنگام تصویب طرح‌های توسعه و عمران شامل: طرح‌های کالبدی منطقه‌ای، طرح‌های ناحیه‌ای، طرح‌های مجموعه شهری، طرح‌های ویژه، طرح جامع کلان‌شهرها، طرح جامع شهرهای اصلی استان (به تشخیص دبیرخانه شورای‌عالی) ضروری است و این امر با دعوت کتبی دبیرخانه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و حداقل ۲ هفته قبل از جلسه و با ابلاغ مدیر کل دبیرخانه انجام خواهد شد.

۴- دبیرخانه شورای‌عالی موظف است ظرف مدت ۳ ماه بازرینی دستورالعمل تعیین آستانه معیارهای اساسی طرح‌های توسعه و عمران را هماهنگ با مصوبات قبلی شورای‌عالی تهیه و به تصویب شورای‌عالی برساند.

۵- درخصوص تصویب نامه شماره ۲۴۴۰۲/۲۵۶۲۹۱ مورخ ۹۰/۱۲/۲۸ هیأت وزیران در رابطه با تهیه طرح‌های هادی برای شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۵ هزار نفر تأکید می‌گردد:

الف: این تصویب نامه مختص شهرهایی است که طرح مصوب ندارند. لذا شهرهایی که دارای طرح جامع یا هادی مصوب بوده یا قرارداد تهیه طرح جامع برای آنها منعقد شده است، مشمول این تصویب‌نامه نمی‌گردند.

ب: طرح‌های هادی شهرهای مذکور تنها یکبار تهیه می‌گردد و پس از آن لازم است برای این شهرها طرح جامع تهیه شود.

میراث جهانی - مصوب ۹۳/۶/۲۴

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران با هدف رعایت الزامات مندرج در کنوانسیون‌های میراث جهانی به منظور حفاظت و مدیریت آثار ثبت جهانی و با آثار گرفته در فهرست موقت میراث جهانی ایران، در طرح‌های توسعه و عمران، کمسیون‌های بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی و طرح‌های هادی روستایی، در جلسه مورخ ۹۳/۶/۲۴ مقرر نمود:

دبیرخانه شورای‌عالی کارگروه ویژه‌ای با شرکت برخی سازمان میراث فرهنگی، سازمان حفاظت محیط زیست (به منظور حفاظت و صیانت از میراث طبیعی) و وزارت کشور تشکیل داده و برنامه کاری مرتبط با موارد مطرح شده در جلسه توسط کمیته تخصصی مذکور بررسی و جهت تصویب نهایی در کوتاه‌ترین زمان ممکن به شورای‌عالی ارائه شود.

تعیین چارچوب تدوین و بررسی ضوابط بلند مرتبه‌سازی شهر تهران - مصوب

۹۳/۱۲/۲۵

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۳/۱۲/۲۵ پس از استماع گزارش اولیه از ضوابط بلندمرتبه‌سازی در شهر تهران، موارد زیر را به‌عنوان چارچوب تدوین ضوابط و بررسی تفصیلی آن در کمیته فنی تعیین و تصویب نمود:

۱- مطالعات دقیق درباره اثرات بلندمرتبه‌سازی درباره موضوع افزایش جمعیت و جمعیت‌پذیری شهر تهران بطور کلی و جمعیت روز و شب در پهنه‌های مجاز

۲- بررسی دقیق ساختار اجتماعی- اقتصادی و نیز امکان‌سنجی موضوعات ایمنی در مناطق تعیین شده به ویژه در برابر زلزله و آتش و موضوع تأمین خدمات ناشی از بازگداری بلندمرتبه‌سازی

۳- تعیین جریان باد و کریدورهای هوایی شهر تهران و ارائه گزارش علمی و تخصصی شبیه‌سازی در تونل باد با مدل‌سازی جریان باد تهران و با فرض توده گذاری مطابق طرح درباره اثرات بلندمرتبه سازی در مناطق پیشنهادی.

۴- بررسی دقیق و اعلام نتایج نحوه تأمین منابع آب و خدمات زیربنایی و روستایی در ساختمان‌های مرتفع

۵- بررسی و اظهارنظر کمیته تخصصی معماری و طراحی شهری درباره تأثیرات بلندمرتبه سازی در هویت شهری یا انگاره ایرانی- اسلامی

۶- بلندمرتبه‌سازی بطور عمومی در شهر تهران محدود است مگر موارد و محدوده‌های مشخص که معیارهای تعیین و انتخاب این محدوده‌ها همراه با ضوابط می‌بایست ارائه گردد.

۷- گزارشی از آخرین وضعیت صدور پروانه و وضعیت بلندمرتبه‌سازی شهر تهران حداکثر ظرف مدت یک ماه توسط شهرداری تهران به دبیرخانه شورای عالی ارائه شود.

دستورالعمل اجرایی تشکیل دبیرخانه دائمی مسابقات معماری و شهرسازی - مصوب

۹۴/۱/۳۱

در راستای وظایف محوله براساس بنده ماده ۴ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (موضوع انجام مسابقات شهرسازی و معماری) و به منظور ایجاد هماهنگی و انسجام در فرآیند برگزاری مسابقات شهرسازی و معماری، و با هدف ایجاد زمینه‌های اجرایی^۱ «این‌نامه جامع برگزاری مسابقات طراحی معماری و شهرسازی» (مصوب جلسه ۵۱۳ مورخ ۸۱/۱۲/۲۰ شورای عالی انقلاب فرهنگی)، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۴/۱/۳۱ بنا بر پیشنهاد معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی، مستند به جزء ۲ بند ۵ بخش ۵ و مقدمه «این‌نامه مذکور» «دستورالعمل اجرایی تشکیل دبیرخانه دائمی مسابقات معماری و شهرسازی» را به شرح زیر تصویب نمود.

مقدمه

با توجه به ضرورت سیاست گذاری برای ایجاد زمینه‌های ارتقاء کیفی بناها، سیما و منظر شهرها، و در نتیجه ارتقاء کیفی معماری و شهرسازی کشور از یک سو و اهمیت بهره‌رسانی از فرصت‌های ناشی از برگزاری مسابقات معماری و شهرسازی به عنوان یکی از روش‌های شکل‌گیری فضاهای شهری و بناهای ارزشمند و با استناد به بند یک مصوبه مورخ ۹۲/۴/۱۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به منظور ایجاد ساختار اجرایی^۲ «این‌نامه جامع برگزاری مسابقات طراحی معماری و شهرسازی» مصوب جلسه ۵۱۳ مورخ ۸۱/۱۲/۲۰ شورای عالی انقلاب فرهنگی، از طریق شکل‌گیری دبیرخانه دائمی مسابقات و هیات حل اختلاف، این دستورالعمل با تأکید بر ضرورت توجه ویژه به اسناد فرادست و طرح‌های توسعه و عمران مصوب، در فرآیند برگزاری مسابقات طراحی معماری و شهرسازی تدوین و مفاد آن از تاریخ ابلاغ برای کلیه دستگاه‌ها و اشخاص حقیقی و حقوقی در بخش‌های دولتی و غیر دولتی که به برگزاری مسابقه اقدام کنند لازم‌الاجرا خواهد بود. در صورت نیاز، تفسیر مفاد این دستورالعمل برعهده دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

۱. در این مصوبه منظور از «این‌نامه جامع» «این‌نامه جامع برگزاری مسابقات طراحی معماری و شهرسازی» مصوب جلسه ۵۱۳ مورخ ۸۱/۱۲/۲۰ شورای عالی انقلاب فرهنگی^۳ می‌باشد.

۲. از تاریخ ابلاغ این مصوبه دبیرخانه دائمی مسابقات معماری و شهرسازی و هیات حل اختلاف در وزارت راه و شهرسازی طبق تعاریف بند ۱۰ و ۱۱ این نامه جامع و با ترتیبات مندرج در بند ۵ بخش ۵ «این‌نامه مذکور» تشکیل می‌شود.

تیم‌روه- راهبری و مدیریت تشکیل و استقرار دبیرخانه دائمی با هماهنگی دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری انجام پذیرد.

۳- برگزاری مسابقه و ثبت آن در دبیرخانه دائمی مسابقات و رعایت این دستورالعمل برای بناهایی که به لحاظ اهمیت کیفی، اهمیت عملکردی، میزان تأثیرگذاری در سیما و منظر شهری، وجه تمایز، اهمیت مکانی و اهمیت محلی، ملی و بین‌المللی شاخص می‌باشند اجباری است؛ تشخیص این امر تا زمان تصویب دستورالعمل بند ۲ مصوبه مورخ ۹۲/۴/۲۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بر عهده دبیرخانه دائمی مسابقات می‌باشد.

تیم‌روه- بدیهی است مسابقات معماری و شهرسازی در شرایطی معتبر شناخته می‌شوند که تابع چهارچوب «این‌نامه جامع و دستورالعمل حاضر باشند. به عبارت دیگر آن دسته از موضوعاتی که اجباری تشخیص داده نشده‌اند در صورت ثبت در دبیرخانه - که به معنای تمکین و التزام عملی به مفاد این دستورالعمل است- از حمایت معنوی و اعتبار دبیرخانه دائمی برخوردار خواهند شد.

۴- تعاریف تکمیلی:

۱-۴. تعریف انواع مسابقه بر اساس بند الف بخش یک «این نامه جامع به لحاظ محتوا، دامنه شرکت‌کنندگان، مراحل و نحوه داوری در این «این نامه ملاک عمل می‌باشد.

۲-۴. کارفرما، مالک طرح یا هر کسی است که بنا بر قانون دارای اختیارات مالک است (مطابق با توضیح بخش ۳ «این‌نامه جامع».

۳-۴. برگزارکننده: شخص حقیقی یا حقوقی، دولتی یا غیردولتی است که مسابقه را برگزار می‌کند و متولی برگزاری آن در چهارچوب این «این‌نامه» و مسئول اصلی مسابقه در مقابل شرکت‌کنندگان و قانون است. (مطابق با جزء ۱ بند ب بخش الف، «این‌نامه جامع»)

۴-۴. جامعه شرکت‌کنندگان: مجموعه اشخاص حقیقی یا حقوقی است که بنا بر قوانین و ضوابط مسابقه، مجاز به شرکت در مسابقه شناخته می‌شوند، ولو عملاً در مسابقه شرکت نکنند؛ یعنی جامعه شرکت‌کنندگان بالقوه (مطابق با جزء ۴ بند ب بخش الف، «این‌نامه جامع».)

۵-۴. شرکت‌کننده: شخص حقیقی یا حقوقی داوطلبی است که مطابق شرایط مندرج در برنامه مسابقه برای شرکت در آن مسابقه پذیرفته می‌شود. (مطابق با جزء ۵ بند ب بخش الف، «این‌نامه جامع»)

۶-۴. داور: داور مسابقه شخص حقیقی یا صلاحیتی است که برگزارکننده وی را طی حکمی به عضویت در هیئت داوری منصوب می‌کند. (مطابق با جزء ۶ بند ب بخش الف، «این نامه جامع»)

۷-۴. هیئت داوری: هیئتی متشکل از داوران است که نتیجه مسابقه با داوری ایشان تعیین می‌شود. (مطابق با جزء ۷ بند ب بخش الف، «این‌نامه جامع»)

۸-۴. محصول مسابقه، موادی است که شرکت‌کنندگان به عنوان نتیجه اصلی فعالیت خود در مسابقه به دبیرخانه مسابقه تحویل می‌دهند و داور مسابقه در میان آنها صورت می‌گیرد (مانند متن، نقشه، نمونک، پروده رایانه‌ای، یا ترکیبی از آنها). محصول یا محصولات مسابقه در این دستورالعمل اختصاراً «محصول» یا «محصولات» خوانده می‌شود. (مطابق با جزء ۸ بند ب بخش الف، آیین‌نامه جامع)

۹-۴. دبیرخانه مسابقه، محل اداره کلیه امور مربوط به مسابقه است، که برگزارکننده آنرا در اختیار مدیر قرار می‌دهد. دبیرخانه مسابقه در این دستورالعمل اختصاراً «دبیرخانه» خوانده می‌شود. (مطابق با جزء ۹ بند ب بخش الف، آیین‌نامه جامع)

۱۰-۴. دبیرخانه دائمی مسابقات معماری و شهرسازی، دبیرخانه‌ای است که برای رسیدگی به امور مسابقات معماری و شهرسازی و نظارت بر آنها تشکیل می‌شود. دبیرخانه دائمی مسابقات معماری و شهرسازی در این دستورالعمل اختصاراً «دبیرخانه دائمی» خوانده می‌شود. (مطابق با جزء ۱۰ بند ب بخش الف، آیین‌نامه جامع)

۱۱-۴. هیئت رسیدگی به اختلافات مسابقات معماری و شهرسازی، هیئتی است که حکمیت نهایی را در اختلافات احتمالی میان برگزارکننده و شرکت‌کننده بر عهده دارد. هیئت رسیدگی به اختلافات مسابقات معماری و شهرسازی در این دستورالعمل اختصاراً «هیئت رسیدگی به اختلافات» خوانده می‌شود. (مطابق با جزء ۱۱ بند ب بخش الف، آیین‌نامه جامع)

۱۲-۴. برنامه مسابقه، برنامه‌ای است شامل اهداف، خواسته‌ها و نیازهای کارفرما، معرفی دقیق و کامل ارکان مسابقه، پیشنهاد نوع مسابقه و داوران (در صورت وجود پیشنهاد اولیه در خصوص معرفی داوران) برنامه کلی عملکردهای مورد نظر، رویکردهای طراحی، مطالعات پایه، (مطالعات زیست محیطی، سازگاری با محیط و توجه به صرفه جویی در مصرف آب و انرژی)، برنامه زمانی و جواز مورد نظر که می‌بایست به عنوان یکی از اسناد «گزارش پیشنهاد مسابقه» به دبیرخانه دائمی تحویل داده شود.

در صورتی که پیشنهاد اولیه در خصوص معرفی داوران وجود نداشته باشد دبیرخانه دائمی می‌تواند نسبت به پیشنهاد و معرفی داوران متناسب با موضوع پروژه به برگزارکننده حسب درخواست، اقدام نماید.

۱۳-۴. گزارش پیشنهاد مسابقه، گزارشی است مکتوب شامل «برنامه مسابقه»، احکام طرح های توسعه شهری در خصوص سایت و موضوع پروژه، اعتبارات و منابع مالی تخصیص داده شده قطعی برگزاری مسابقه و اجرای پروژه (سایقات اجمالی و مفهومی از تعیین منابع مالی برای اجرا متشتمن هستند) و کلیه مدارکی که دبیرخانه دائمی بر اساس مقررات و اختیارات نظارتی خود مطالبه نماید.

۱۴-۴. جایزه، یکی از مزایمات مسابقه به عنوان ابزار پهرمندی طرح‌های برتر منتخب از مزایای مادی و معنوی مربوطه است به نحوی که انگیزه شرکت در مسابقه را ایجاد نماید و متناسب با ارزش محصولات مسابقه باشد.

۱۵-۴. ارکان مسابقه، عبارتند از: کارفرما، برگزارکننده (به‌عنوان مشاور متخصص جهت مدیریت برگزاری مسابقه، هیئت داور، جامعه شرکت‌کنندگان و جایزه.

۵. ضوابط عمومی برگزاری مسابقات:

۱-۵. در مسابقات اجباری مذکور در بند ۳ کارفرما مکلف است، مسابقه را از طریق یک مشاور حقوقی متخصص برگزار کند که در این صورت مشاور مذکور به عنوان برگزارکننده بوده و طبق قراردادی کلیه مسئولیت‌های مربوطه را خواهد پذیرفت.

۲-۵. کارفرما می‌بایست خواسته‌های خود را در قالب اهداف، نیازها و برنامه‌ها، به‌طور روشن به برگزارکننده و هیأت داوران اعلام نماید.

۳-۵. برگزارکننده و کارفرما می‌بایست زمینه‌های استقلال نظر داوران را فراهم نمایند و اجازه اعمال نظر در داور و ایجاد شرایط و محدودیت برای داوران را ندارند.

۴-۵. برگزارکننده در انجام وظایف مندرج در بند یک بخش ۵، آیین‌نامه جامع به‌عنوان مشاور متخصص کارفرما بوده و وظایف و تکالیف کارفرما در برگزاری مسابقه را مدیریت می‌کند.

۵-۵. برگزارکننده موظف است، پیش از برگزاری مسابقه، بخش مطالعات مسابقه شامل: نوع مسابقه متناسب با موضوع آن، روند مسابقه، مبانی نظری و «گزارش پیشنهاد مسابقه» را تدوین و نسبت به ارائه مکتوب آن و ثبت مسابقه در دبیرخانه دائمی اقدام نماید.

۶-۵. برگزارکننده می‌بایست پس از ثبت مسابقه و انتخاب داوران طی حکم کتبی انتصاب هریک از داوران را به داور و در آن مسابقه به وی اعلام نماید.

۷-۵. برگزارکننده مسابقه پس از اتمام داور نهایی، می‌بایست، مشروح مذاکرات جلسات داور، معیارهای داور و بیانیه نهایی را مکتوب و پس از تأیید و امضای اعضای هیأت داور و کارفرما، جهت ثبت و مستند سازی به دبیرخانه دائمی ارسال نماید.

۸-۵. کارفرما مکلف است طرح برنده مسابقه (به استثنای نوع ۱-۱ مسابقه طراحی اجمالی) را عیناً و مطابق نظر مولف طرح اجرا کند. در صورتی که کارفرما به منظور اجرای طرح یا مولف طرح به توافق نرسد لازم است در صورت اجباری بودن مسابقه با برگزاری مجدد مسابقه و در غیر اینصورت از روش‌های معمول و قانونی دیگر نسبت به تهیه طرح اقدام نماید.

۹-۵. مسئولیت حفظ و حراست از محصولات مسابقه در طی فرایند مسابقه و برگزاری نمایشگاه بر عهده برگزارکننده است.

۱۰-۵. برگزارکننده موظف است ضمن ارائه مطالعات پایه و محتوای گزارش پیشنهاد مسابقه به هیأت داوران، نظر هیأت داوران را به منظور تدقیق متن آگهی‌ها، برنامه فیزیکی و رویکردهای طراحی، اخذ و با اتمای آرای هیأت داوران، موارد را اعمال و ملاک عمل قرار دهد.

«۱۴۲» مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

۵-۱۱. داوران باید پس از تهیه پیشنهاد درخواست مسابقه توسط برگزارکننده، انتخاب و پس از ثبت مسابقه در دبیرخانه دائمی به همراه برنامه فیزیکی و رویکردهای طراحی از طریق فراخوان یا آگهی مسابقه به جامعه شرکت‌کنندگان معرفی شوند.

۵-۱۲. در انتخاب داوران باید نسبت تخصص و تجربه آنان با موضوع و پیچیدگی مسابقه و سوابق داوری ایشان مورد توجه قرار گیرد.

۵-۱۳. رعایت شایسته ممنوعیت شرکت ارکان مسابقه و منتسبان آنها طبق ماده ۹ بخش ۲ ضوابط، آیین‌نامه جامع و همچنین رعایت اخلاق حرفه‌ای داوران، عدم ذینفع بودن آنها در نتیجه مسابقه و رعایت شایسته پنهان ماندن هویت صاحبان محصولات و ممنوعیت برقراری هرگونه ارتباط با شرکت‌کننده تا پایان کار داوری و اعلام نتیجه مطابق بند ۳-۵ و ۳-۶، آیین‌نامه جامع مورد تأکید است.

۵-۱۴. در صورت هرگونه تغییر در فرایند برگزاری مسابقه لازم است موضوع و علت آن کتباً به آگاهی دبیرخانه دائمی برسد.

۵-۱۵. برگزارکننده مکلف است ضمن پذیرش مسئولیت تعهدات ناشی از آیین‌نامه جامع و دستورالعمل حاضر، جوایز مسابقه را طی مراسم رسمی اهدا نموده و نسبت به برگزاری نمایشگاه آثار، چاپ کارناما (کاتالوگ)، گزارش (مکتوب و مصور) نتایج مسابقه و معرفی طرح‌ها اقدام نماید.

۵-۱۶. کاهش میزان و تغییر نحوه اهدای جوایز مسابقه پس از انتشار فراخوان و یا آگهی مسابقه امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۵-۱۷. هر مسابقه باید جوایزی معین داشته باشد و در آگهی مسابقه به اطلاع عموم جامعه شرکت‌کنندگان رسانده شود. (مطابق ماده ۱۴، بخش ۲ ضوابط)، آیین‌نامه جامع

۵-۱۸. تعهد برگزارکننده به عقد قرارداد ادامه کار با برنده می‌تواند مکمل بعضی از جایزه‌ها باشد، اما در هیچ صورتی جانشین جوایز هیچ یک از رتبه‌ها نمی‌گردد. (مطابق ماده ۱۴، بخش ۲ ضوابط)، آیین‌نامه جامع

۵-۱۹. در برخی از مسابقات، در صورت توافق ادامه کار با برنده اول، عقد قرارداد در این باره نمی‌تواند جانشین جایزه اعلام شده باشد. (مطابق ماده ۱۴، بخش ۲ ضوابط)، آیین‌نامه جامع

۵-۲۰. در صورتی که برگزارکننده علاوه بر اعطای جایزه به برندگان، قسمتی از هزینه طرح‌های برنده یا شرکت‌کننده یا تمامی هزینه‌ها را در حدودی که در آگهی اعلان می‌کند، متقبل شود. در این صورت، عمل به مفاد فراخوان و یا آگهی مسابقه در موعد مقرر جزو تعهدات قانونی برگزارکننده خواهد بود. (مطابق ماده ۱۵، بخش ۲ ضوابط)، آیین‌نامه جامع

۵-۲۱. پرداخت هزینه شرکت در مسابقه به راه‌یافتگان به مرحله دوم در مسابقات دو مرحله‌ای الزامی است. (مطابق ماده ۱۵، بخش ۲ ضوابط)، آیین‌نامه جامع

الف- برخی از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری «۱۴۳»

۵-۲۲. کلیه ارکان مسابقه و عموم شرکت‌کنندگان ملزم به رعایت حقوق مولفین و مصنفین می‌باشند. در صورتی که براساس اسناد معتبر معلوم شود که مالکیت طرح ارائه شده در مسابقه خلاف واقع است (طرح کپی شده است)، ضمن حذف طرح از فرایند مسابقه شرکت‌کننده مربوطه از شرکت در مسابقات معماری و شهرسازی به مدت ۵ سال محروم می‌شود. اعلام این موضوع به دبیرخانه دائمی می‌تواند توسط هر یک از ارکان مسابقه از طریق طرح شکایت به دبیرخانه دائمی صورت گیرد، بدیهی است احرار تخلف مورد ادعا براساس اسناد و مدارک معتبر توسط دبیرخانه انجام گرفته و قابل ارجاع به هیئت رسیدگی به اختلافات است.

۵-۲۳. در صورتی که در خصوص نتایج نهایی داوری شکایت یا اختلاف نظر به وجود آید، موضوع از طریق دبیرخانه دائمی و طرح مسئله در هیئت رسیدگی به اختلاف قابل پیگیری است.

۵-۲۴. نماینده دبیرخانه دائمی (برحسب مورد) می‌تواند در جلسات هیأت داوران، بدون حق رای و نظر حضور داشته باشد.

۵-۲۵. اهم وظایف دبیرخانه دائمی به شرح زیر تعیین می‌شود:

- ثبت مسابقات معماری و شهرسازی
- نظارت بر فرآیندهای اجرایی و محتوای مسابقات
- رسیدگی به ابهامات و تفسیر مفاد مصوبه حاضر در صورت نیاز، از طریق دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
- وصول شکایات مربوط به مسابقات و رسیدگی به آن در هیأت رسیدگی به اختلافات
- تشکیل آرشيو جامع مسابقات، مستندسازی و تحلیل مسابقات
- نظارت بر حسن اجرای آیین‌نامه جامع
- پیش‌بینی تشکيلات و منابع کارشناسی به منظور ارزیابی و تحلیل فرایند مسابقات و دستورالعمل حاضر
- پیشنهاد و معرفی داور متناوب با موضوع مسابقه حسب درخواست برگزارکننده
- تدوین دستورالعمل‌های نحوه انجام وظایف و گردش کار
- ارائه گزارش‌های دوره‌ای شش ماهه در خصوص نتایج اجرای دستورالعمل به دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

۵-۲۶. در مسابقات معماری و شهرسازی که به صورت بین‌المللی برگزار می‌شوند رعایت کلیه مقررات و ضوابط اتحادیه بین‌المللی معماران (UIA)، و سازمان تربیتی، علمی و فرهنگی ملل متحد (UNESCO) علاوه بر مفاد این دستورالعمل الزامی است. و به منظور مستندسازی لازم است کلیه مدارک و مستندات مسابقه به دبیرخانه دائمی ارائه شود.

۶. بازنگری

این دستورالعمل با توجه به ارزیابی، تحلیل و نتیجه پایش فرآیند برگزاری مسابقات، توسط دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری، به لحاظ میزان کارایی و اثربخشی و در صورت ضرورت با هدف ارتقاء بهره‌وری، با پیشنهاد دبیرخانه دائمی هر پنج سال یک بار مورد تجدید نظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

۷. نظارت بر حسن اجرای دستورالعمل

نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل برعهده دبیرخانه دائمی می باشد و دبیرخانه اختیار دارد در صورت مشاهده تخلف از مفاد این‌نامه اجرایی و دستورالعمل حاضر و عدم رعایت اخلاق حرفه‌ای، در فرآیند برگزاری مسابقات معماری و شهرسازی اعم از اختیاری، اجباری، نسبت به رسیدگی به تخلف و تعیین محرومیت‌ها، از طریق هیئت حل اختلاف، اقدام نماید.

نظارت عالیه بر عملکرد دبیرخانه دائمی در تحقق اهداف این دستورالعمل، برعهده دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

تبصره- دبیرخانه شورای‌عالی شهرسازی و معماری مکلف است نتیجه پایش فرآیند برگزاری مسابقات را وفق دستورالعمل اجرایی مذکور، ظرف مدت یک سال به جهت تصمیم‌گیری‌های بعدی به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ارائه نماید.

میراث صنعتی - مصوب ۹۴/۴/۲۲

با توجه به تغییرات ساختار اقتصادی کشور و تعطیلی برخی از کارخانه‌ها و تبدیل شدن به فضاهای متروکه با ارزشی نسبتاً وسیع در محدوده و حریم شهرها از یک سو، و توجه جهانی به موضوع میراث معاصر با تأکید بر حفظ میراث صنعتی (از قبیل برخی ازکارخانجات، برخی از پل‌ها، برخی از ایستگاه‌های راه آهن و...) با هدف ایجاد بستر مناسب برای توسعه شهرها از سوی دیگر، شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۴/۴/۲۲ مقرر نمود:

۱- با توجه به لزوم توجه به معماری و میراث صنعتی و وسعت قابل توجه ارزشی مربوطه و نظر به تأثیر این ارزشی بر سازمان فضائی شهرها و محیط پیرامونی، هر گونه تصمیم‌گیری در این موارد، در کمسیون‌های ماده پنج پس از تأیید دبیرخانه شورای عالی قابلیت اجرایی می‌یابد. کمسیون‌های ماده ۵ موظفند در بررسی‌های موردی خویش نسبت به ایجاد فضاهای عمومی شهری و پویا و الزامات توسعه اجتماعی و فرهنگی به منظور ایجاد محرک‌های توسعه، توجه و تأکید داشته باشند.

۲. نوع کاربری پیشنهادی برای این ارزشی در طرح‌های توسعه و عمران شهری بر مبنای ارتقاء کیفیت فضاهای عمومی و اقتصاد میراث صنعتی و استفاده از توانمندی‌ها و انگیزه‌های بخش خصوصی تعیین و نسبت به تهیه طرح‌های موضوعی لازم در این باره اقدام گردد.

۳. دبیرخانه شورای‌عالی موظف است مطالعه‌ای را با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و نیز سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، به منظور شناسایی کلیه آثار میراث صنعتی در کشور و نیز حفظ، نگهداری و کارآمدی این آثار و نیز در موارد لزوم ثبت آنها به‌عنوان میراث و ارائه راهکارهای حفظ و ارتقاء، کارکرد، انجام و نتایج را به‌صورت دستورالعمل به کمسیون‌های ماده ۵ سراسر کشور ابلاغ نماید.

۴. مقررگردید کارگروهی با عضویت متولیان موضوع (وزارت صنعت، معدن و تجارت، دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری و وزارت کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و دفاع) تشکیل و نسبت به تدوین سندی جامع به منظور تعیین راهبردها و تقسیم وظایف دستگاه‌های مرتبط اقدام گردد. بسته به موضوعات مطرح در این کارگروه از سایر دستگاه‌های ذیربط دعوت بعمل آید.

دستورالعمل نحوه تعیین آستانه مغایرت‌های اساسی طرح‌های توسعه و عمران

شهری- مصوب ۹۴/۶/۳۰

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران درجلسه مورخ ۹۴/۶/۳۰ به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود: به استناد ماده ۲ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری و در اجرای ماده ۴۴ این‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸ و تبصره یک آن، دستورالعمل نحوه تعیین آستانه‌های مغایرت اساسی طرح‌های توسعه و عمران شهری به شرح ذیل ابلاغ می گردد. از تاریخ ابلاغ این دستور العمل مشاورین تهیه‌کننده طرح‌ها موظفند آستانه دقیق و شفاف ایجاد مغایرت اساسی را در چارچوب زیر تعیین و به‌عنوان یکی از اسناد طرح در مجلد ضوابط و مقررات ارائه نمایند. این آستانه‌ها در قالب موارد چهارگانه زیر تقسیم‌بندی می‌گردد:

الف- سازمان فضایی شهر

۱- تغییر در نقش و عملکرد اصلی شهر مغایرت اساسی است. مشاورین تهیه‌کننده طرح‌ها موظفند ضمن معرفی نقش اصلی شهرها آستانه‌هایی را که منجر به تغییر نقش شهر می‌گردد معرفی نمایند.

۲- تغییر یا ایجاد یا حذف مراکز و هسته‌های عملکرد اصلی شهری مغایرت اساسی است. مشاورین تهیه‌کننده طرح‌ها موظفند مراکز و هسته‌های عملکرد اصلی شهر را معرفی نمایند.

۳- معابر

۳-۱- تغییر در نقش و عملکرد معماری که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی دارند مغایرت اساسی است، مشاور موظفند در این بخش معابر مذکور را تعیین و معرفی نمایند.

تصوه-۵ هرگونه ایجاد معبر شریانی جدید مغایرت اساسی است.

۳-۲- هر گونه تغییرات در نقش و عملکرد و عرض شبکه معابر و بازگشایی معبر جدید و یا حذف معابر موجود در بافت‌های تاریخی مغایرت اساسی است.

۴- ایجاد، تغییر اساسی و جابجایی یا حذف خطوط راه آهن، مترو، فرودگاه و منوریل مغایرت اساسی می‌باشد که تعیین دقیق مصادیق آن بسته به شرایط هر شهر توسط مشاور طرح جامع تعیین می‌گردد.

۵- تغییر و حذف و جابجایی کاربری‌هایی که در سازمان فضایی شهر نقش اصلی مغایرت اساسی است. تعیین آستانه در این بخش شامل معرفی کاربری‌های مذکور و مقیاس عملکرد آنها و تعیین میزان تغییرات آنها خواهد بود.

۶- تغییر در محدوده بافت‌های نیازمند مداخله خاص مغایرت اساسی می‌باشد.

تصوه-۶ بافت مذکور شامل بافت تاریخی، بافت فرسوده، سکونت‌گاه غیررسمی بر مبنای ضوابط مراجع مرتبط در اسناد طرح جامع تعیین می‌گردد.

۷- تغییرات در نظام تقسیمات کالبدی شهرمغایرت اساسی است.

۸- تهیه طرح‌های موضوعی- موضعی خارج از سیاست‌های طرح جامع و تغییر اویوت آنها (در صورتی که اولویت‌بندی خاصی برای آن در طرح ذکر شده و رعایت اولویت دارای اهمیت باشد جزء اساس طرح تلقی گردد).

ب- احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر

۱- تغییر در سال آلف طرح جامع مغایرت اساسی محسوب می‌گردد.

۲- تغییرات کاربری و ضوابط و مقررات مؤثر بر ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر مغایرت اساسی است لذا مشاورین تهیه‌کننده طرح‌های جامع موظفند آستانه ایجاد مغایرت اساسی را در موارد زیر مشخص کنند:

- تغییر در تراکم ساختمانی شهر یا واحدهای تقسیمات شهری
- تغییرات حذباف تکنیک شهر یا واحدهای تقسیمات شهری
- تغییرات حداقل سرانه فضای باز
- واحدپذیری (تعداد واحد در هکتار)
- تغییرات در سطح اشغال استقرار بنا

ج- جهات و حدود کلی توسعه

۱- تغییر در محدوده شهر مغایرت اساسی محسوب می‌گردد. (با رعایت مفاد بند الحاقی به ماده ۶ قانون اصلاح موادی از قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری و قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها) تعیین آستانه مغایرت در این بخش شامل اظهار نظر مشاور تهیه‌کننده طرح جامع در خصوص میزان تغییرات ناشی از تدقیق خط محدوده دراجرای ماده ۵ قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها و یا اولین طرح تفصیلی می‌باشد که منجر به مغایرت اساسی می‌گردد.

۲- تغییر در شکل و مساحت حریم شهر و تغییر و جابجایی پهنه‌های حریم و ضوابط استقرار فعالیت در آنها مغایرت اساسی می‌باشد.

۳- تغییر محدوده روستاهای واقع در حریم شهر یا توجه به تأثیرات کالبدی در سطح و عملکرد حریم شهر مغایرت اساسی می‌باشد.

تصوه-۷ مشاورین تهیه‌کننده طرح جامع موظفند جهت کنترل این بند آخرین محدوده مصوب طرح هادی روستاهای واقع در حریم شهر را در سند پهنه‌بندی حریم طرح جامع ارائه نمایند.

د- سطوح و سرانه‌های کاربری‌های شهری

۱- تغییر سرانه کاربری‌های خدماتی طرح جامع شهر مغایرت اساسی است. مشاورین تهیه‌کننده طرح‌های جامع موظفند عناوین این خدمات (شامل تمام یا بعضی از سرانه‌های خدماتی، بسته به شرایط شهر) و آستانه ایجاد مغایرت‌های اساسی در آنها را مشخص نمایند.

۲- تغییر کاربری عرصه‌های باغی و زراعی و نهالستان‌های منابع طبیعی واقع در محدوده شهرها مغایرت اساسی است. حد دقیق عرصه‌های مشمول این بند در طرح جامع هر شهر توسط مشاور تهیه‌کننده طرح مشخص می‌گردد.

۳- تغییر کاربری و حریم عرصه‌های هویت بخش شهری اعم از عرصه‌های تاریخی، فرهنگی و زیست محیطی و عرصه‌های طبیعی داخل محدوده اعم از (دریاچه، برکه، تالاب، مسیل، رودخانه، چشمه، قنات،

چاه، جنگل طبیعی و دست کاشت، ارتفاعات، جاذبه‌های گردشگری و طبیعی و میراث صنعتی) مغایرت اساسی است که مصادیق دقیق آنها و آستانه مغایرت اساسی آنها توسط مشاور طرح مشخص می‌گردد.

کلیه مغایرت‌های اساسی، پس از بررسی در کارگروه امور زیر بنایی و شهرسازی و تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بررسی و تصمیم‌گیری می‌گردد.

در صورت وجود اهرام و اشکال و اختلاف نظر (موضوع تبصره ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به استناد تبصره ماده ۴۵ این‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها)، در صورتی که خارج از چارچوب این دستورالعمل نباشد دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری مرجع رفع ابهام تعیین شده‌اند و می‌تواند رأساً موضوع را مورد بررسی و تصمیم‌گیری قرار دهد.

ضمناً با توجه به اینکه تعدد مصوبات موردی (مغایرت غیراساسی) کمیسیون ماده ۵ می‌تواند در طی زمان تغییرات اساسی را در شهر ایجاد نماید، ارزیابی دوره‌ای مصوبات آن کمیسیون از این منظر مهم و قابل تأکید است. لذا دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ استان‌ها موظفند ضمن ارسال کلیه مصوبات کمیسیون ماده ۵ استان مطابق آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها، هر شش ماه گزارش میزان مغایرت‌های غیراساسی را نیز به تفکیک شهر به دفتر نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران ارائه نمایند. در خصوص طرح‌های هادی شهری مرجع تشخیص و تصویب مغایرت اساسی مراجع تصویب‌کننده طرح‌های مذکور خواهند بود.

سامان‌دهی مناطق نمونه گردشگری و شیوه نامه آن - مصوب ۹۴/۶/۳۰

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۴/۶/۳۰ با توجه به لزوم تغییر رویکرد و ایجاد اصلاحات برای استفاده و تقویت ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های موجود گردشگری و با توجه به بند ۱ ماده ۱ و قسمت د بند ۱ ماده ۳ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی، مصوبه ۸۷/۳/۱۳ خود را به شرح زیر اصلاح و تکمیل می‌نماید.

۱. شورای عالی شهرسازی و معماری پس از استماع گزارش ساماندهی مناطق نمونه گردشگری، شیوه نامه سامان‌دهی مناطق نمونه گردشگری (بیوست) را تصویب و مقرر نمود شیوه‌نامه فوق جهت اجرا توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری به کلیه مراجع مربوطه ابلاغ گردد و کلیه مراجع ملی و استانی موظفند مطابق مصوبه و شیوه‌نامه ابلاغی عمل نموده و استانداران محترم، نظارت بر حسن اجرای این مصوبه را عهده‌دار می‌باشند.

۲. مصوبه جلسات شورای عالی مورخ ۹۲/۱۰/۲۳ و ۹۴/۲/۱۴ با ابلاغ شیوه نامه ساماندهی مناطق نمونه لغو و مصوبه ۹۴/۶/۳۰ جایگزین آن می‌گردد.

۳. کلیه پیشنهادات جدید در خصوص ایجاد مناطق نمونه گردشگری ارائه شده توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری قبل از تصویب در هیأت محترم دولت به منظور بررسی اثرات کالبدی ناشی از آنها به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد و همچنین به منظور ایجاد هماهنگی و تدقیق تصمیمات متخذه در خصوص ایجاد مناطق گردشگری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، بازنگری انواع مناطق گردشگری و آیین‌نامه‌های مرتبط با آن را به شورای عالی ارائه و سپس جهت تصویب نهایی با استناد به بند ۱ ماده ۲ قانون تأسیس شورای عالی، به هیأت دولت پیشنهاد نماید.

۴. گزارشی از انواع تأسیسات گردشگری (مطابق آیین‌نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درج‌بندی و نرخ‌گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر آنها مصوب ۹۴/۶/۴ هیأت وزیران) و گردش کار آنها توسط

سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری طی مدت دو ماه به شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه گردد.

۵. با تهیه و تصویب آیین‌نامه نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری، شیوه‌نامه سامان‌دهی مناطق نمونه گردشگری لغو می‌گردد. چنانچه تا یک سال آیین‌نامه فوق به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری نرسید، لازم است مجدداً شیوه‌نامه ساماندهی مورد بازنگری قرار گیرد.

۶. پیگیری‌های حقوقی لازم جهت الزام‌آوری اجرای این شیوه‌نامه با هماهنگی دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در تعامل با دیوان عدالت اداری صورت پذیرد.

مناطق نمونه گردشگری

مناطق هستند که در جوار و یا محدوده جاذبه‌های تاریخی، فرهنگی، مذهبی، طبیعی و یا مکان‌هایی که دارای پتانسیل و ظرفیت ایجاد تأسیسات گردشگری و به‌منظور ارائه خدمات به گردشگران توسط بخش غیردولتی تأسیس و اداره می‌شوند.

مطابق آیین‌نامه اجرایی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری مصوب ۱۳۸۴

الف - تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار سرمایه‌گذار

۱- موافقت‌نامه‌های تأسیس کلیه مناطقی که فاقد سرمایه‌گذار می‌باشند در این مرحله لغو می‌گردند و لغو مصوبه آنها از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری با رعایت مفاد بند ۶ قسمت هـ پیشنهاد می‌گردد.

۲- کلیه مناطقی که دارای سرمایه‌گذار و موافقت‌نامه تأسیس می‌باشند، لیکن به هر دلیل اهلیت سرمایه‌گذار تعیین و تأیید نشده و یا محل تردید و سؤال می‌باشد، در این مرحله متوقف و موکول به تدوین ضوابط جدید از طرف سازمان میراث می‌گردد. مرجع تعیین‌کننده اهلیت سرمایه‌گذار در این مرحله صرفاً سازمان میراث می‌باشد.

۳- کلیه مناطقی که دارای سرمایه‌گذار اهل هستند:

۱-۳- چنانچه از زمان صدور موافقت نامه تأسیس آنها بیش از سه سال گذشته باشد و طرح مطالعاتی مربوط ارائه نشده باشد و یا فاقد پیشرفت فیزیکی متناسب با برنامه زمان‌بندی طرح مطالعاتی باشد، طرف مدت یک ماه توسط سازمان میراث مجدداً به شرح زیر مورد بررسی قرار گرفته و در صورت تأیید و تمدید موافقت‌نامه، مجاز به طی مراحل بعدی خواهد بود:

۱-۱-۳- بررسی مجدد اهلیت سرمایه‌گذار در زمان حال

۲-۱-۳- اخذ موافقت سایر سازمان‌های مرتبط حداکثر ظرف مدت شش ماه

مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران «۱۵۰»

- ۱-۲-۳-۱- چنانچه سازمان‌های ذیربط در زمان مقرر نسبت به تعیین تکلیف اقدام لازم را بعمل نیاورند، اعلام نظرهای قبلی آنها ملاک عمل خواهد بود.
- ۲-۱-۲-۳-۲- ملاک اهلیت مالی سرمایه‌گذار در حال حاضر براساس ضوابط سازمان میراث ارائه مدارک دال بر وجود نقدینگی برای انجام حداقل ۲۰٪ از طرح پیشنهادی می‌باشد.
- تیمبره** - حداقل نقدینگی مذکور شامل وام‌های دریافتی نمی‌باشد.
- ۳-۲- چنانچه از زمان صدور موافقتنامه تأسیس آنها بیش از سه سال گذشته و هیچ گونه پیگیری از جانب سرمایه‌گذار در راستای طرح منطقه نمونه گردشگری صورت نگرفته باشد، کلیه مجوزها و موافقت نامه‌ها لغو می‌گردد و چنانچه اراضی مربوطه دولتی و از منابع طبیعی باشد به دولت مسترد گردد. این بند شامل کلیه مناطق نمونه گردشگری می‌گردد.
- ۳-۳- چنانچه سرمایه‌گذار مطابق برنامه زمان‌بندی پیگیری‌های لازم را انجام داده است اما دستگاه‌های ذیربط به دلایل گوناگون پاسخ ندادند:
- ۳-۳-۱- در صورتی که موضوع منوط به تدوین دستورالعمل بخشی و تفاهم میان‌بخشی می‌باشد، بخش‌های مربوطه موظفند حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب این شش‌گانه نسبت به اعلام دستورالعمل بخشی و تهیه تفاهمات اجرایی میان‌بخشی اقدام نموده و براساس آن نسبت به تعیین تکلیف مناطق عمل نمایند.
- ۳-۳-۱-۱- چنانچه در مهلت تعیین شده دستورالعمل‌های فوق‌الذکر تهیه نشده باشد، سازمان میراث موضوع را به دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری اعلام تا نسبت به موضوع اتخاذ تصمیم گردد.
- ۳-۳-۱-۲- بدیهی است در فاصله زمانی مذکور موضوع کلیه مناطق مشمول بند ۳.۳ مسکوت خواهد ماند.
- ۳-۴- کلیه موافقتنامه‌های مربوط به سرمایه‌گذاری که اراضی منطقه گردشگری آنها در عرصه‌های خاص نظیر عرصه‌های ذخیره گاه جنگلی و مرتعی، عرصه‌های ذخیره گاه انرژی، اراضی مستحده ساحلی، مناطق چهارگانه و مراکز حساس زیست‌محیطی، نقاط امنیتی، تداخل یا خطوط راه آهن و خطوط انتقال نیرو و انرژی، اراضی حاشیه سدها، تالاب‌ها و سایر موارد خاص قرار دارند، لغو گردیده و از لیست مناطق نمونه گردشگری حذف می‌شوند.
- ب - تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار طرح جامع
- ۱- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری موظف است حداکثر ظرف مدت یک ماه دستورالعمل نحوه بررسی طرح جامع مناطق نمونه گردشگری در کمیته های فنی و تخصصی شورای عالی را به سازمان میراث و استانداری‌ها اعلام نماید.
- ۲- در صورتی که سرمایه‌گذار، طرح جامع منطقه نمونه گردشگری را بر اساس دستورالعمل مذکور در بند ب - ۱ تهیه و به تصویب مراجع استانی رسانده، طرح مذکور می‌بایست در فرایند بررسی و تصویب

الف- برخی از مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری «۱۵۱»

- شورای عالی قرار گیرد. با توجه به توقف چندین ماهه طرح‌ها، دبیرخانه شورای عالی تمهیدات لازم به منظور تسریع در روند بررسی آنها را پیش‌بینی نماید.
- ۳- مناطق نمونه گردشگری دارای سرمایه‌گذار و واجد طرح که در عرصه‌های خاص مذکور در بند الف ۳-۴ قرار دارند و دستگاه‌های مربوطه فعالیت مشروط آنها را تأیید نموده‌اند، می‌توانند طرح خویش را پس از اعلام دستورالعمل‌های بند الف ۱.۳.۳ و طی مراحل استانی به دبیرخانه شورای عالی ارسال نمایند.
- ۳-۱- چنانچه دستگاه‌های مربوطه این طرح‌ها را معایر با ضوابط و مقررات خویش اعلام نمایند موافقتنامه تأسیس این مناطق - در هر مرحله‌ای که هستند - لغو می‌گردد.
- ۴- موافقتنامه تأسیس مناطق نمونه گردشگری که دارای طرح جامع می‌باشند اما عملکرد سرمایه‌گذار براساس طرح و با اعلام نظر سازمان میراث، مثبت نمی‌باشد، لغو می‌گردد.
- ۵- موافقتنامه تأسیس کلیه مناطق فاقد طرح جامع در این مرحله مسکوت و براساس آیین‌نامه‌های جدید مصوب نسبت به ادامه کار آنها اعلام نظر خواهد شد.
- ج - تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار مالکیت اراضی
- ۱- موافقت نامه تأسیس کلیه مناطق نمونه گردشگری که واگذاری اراضی در آنها ممنوعیت قانونی دارد، لغو می‌گردد و لغو مصوبه از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری به هیأت دولت پیشنهاد می‌گردد.
- ۲- موافقت نامه تأسیس کلیه مناطق نمونه گردشگری که طرح جامع آنها تهیه و به تصویب رسیده و اراضی ملی نیز واگذار شده براساس بندهای زیر تعیین تکلیف خواهد شد:
- ۱-۲-۱- در صورتی که سرمایه‌گذار هیچ‌گونه اقدام مؤثری براساس برنامه زمان‌بندی انجام نداده است، موافقت نامه لغو و اراضی واگذار شده پس از طی مراحل قانونی به دولت عودت داده خواهد شد.
- ۲-۲- در صورتی که سرمایه‌گذار مرتکب اقدام مغایر طرح مصوب شده است موافقت‌نامه لغو و اراضی واگذار شده پس از طی مراحل قانونی به دولت عودت داده خواهد شد. علاوه بر آن کلیه خسارات ناشی از آسیب‌های حادث شده وفق ضوابط ملاک عمل می‌بایست جبران گردد.
- ۳- برای مناطق نمونه گردشگری که طرح آنها به تصویب رسیده و بخشی از اراضی آن مشمول اراضی بند الف ۳.۴ می‌شود، سازمان میراث فرهنگی مکلف است نسبت به لغو موافقت نامه اقدام و در صورت نقضای سرمایه‌گذار، موافقت‌نامه جدید براساس مساحت اراضی بدون معارض و مطابق ضوابط در اسرع وقت صادر نماید.
- د - تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار انطباق با طرح‌های فرادست
- ۱- طرح کلیه مناطق نمونه گردشگری که شرایط بندهای الف، ب، ج را دارا بوده و با طرح‌های فرادست انطباق داشته باشند در اولویت بررسی شورای عالی قرار خواهند گرفت.

۲- کلیه مناطق نمونه گردشگری که شرایط بندهای الف و ب و ج را دارا بوده ولی با طرح‌های فرادست تطبیق ندارند، پس از استعلام از دبیر شورای‌عالی مورد بررسی و اعلام نظر قرار خواهند گرفت.

هـ- ملاحظات

۱- کلیه معیارهای چهارگانه ارائه شده در عرض یکدیگر بوده و طرح مناطق نمونه گردشگری صرفاً با داشتن همه شرایط قابلیت بررسی در کمیته‌های فنی شورای‌عالی را خواهند داشت

۲- کلیه مناطق نمونه گردشگری که طرح آنها مصوبه شورای‌عالی شهرسازی و معماری را دارند و جزء ۱۱۶۸ منطقه نمونه گردشگری موضوع مصوبه شورای‌عالی می‌باشند، نیز مشمول این شیوه نامه خواهند بود.

۳- هرگونه برنامه توسعه در مناطق نمونه گردشگری که براساس شیوه‌نامه حاضر دارای ایراد و اشکال می‌باشند، متوقف و ادامه فعالیت توسعه‌ای آنها منوط به اخذ مصوبه نهایی از شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

۴- صدور موافقت‌نامه تأسیس منطقه نمونه گردشگری جدید صرفاً منوط به تهیه و تصویب این‌نامه‌های مربوطه توسط مراجع ذیربط می‌باشد.

۵- رعایت این شیوه‌نامه درباره ۱۱۶۸ منطقه نمونه گردشگری مصوب، برای کلیه دستگاه‌ها و سازمان‌های مرتبط در سراسر کشور الزامی است و در صورت تخلف از مفاد این شیوه‌نامه، با متخلف برابر موازین قانونی عمل خواهد شد.

۶- کلیه مناطقی که موافقت نامه تأسیس آنها در این مرحله لغو شده و فاقد تعارض قانونی می‌باشند، می‌توانند به عنوان پتانسیل‌های موجود، پس از تهیه و تصویب این‌نامه‌های مربوطه از طرف سازمان میراث به متقاضیان معرفی شوند.

۷- کلیه قوانین و مقررات مصوب مجلس شورای و یا هیأت دولت که به نحوی از انحاء، در بررسی مناطق نمونه گردشگری ذی‌مداخل باشند، لازم‌الرعایه خواهند بود.

دستورالعمل اجرایی ماده ۴۹ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و

عمران - مصوب ۹۴/۶/۳۰

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۴/۶/۳۰ خود و پس از استماع گزارش دبیرخانه شورای‌عالی در مورد عملکرد کمیسیون‌های ماده ۵ مقرر نمود:

دستورالعمل اجرایی ماده ۴۹ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران با تأکید بر موارد زیر توسط دبیرخانه تهیه و پس از بررسی و تأیید کمیته فنی جهت تصویب نهایی به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ارائه گردد:

هر گونه افزایش کاربری مسکونی توسط کمیسیون ماده ۵ مشروط به تأمین کاربری خدمات عمومی، متناسب با میزان کاربری مسکونی افزایش یافته (بر اساس مصوبه تدقیق سرلته‌ها)، انجام پذیرفته و در غیر این صورت قابل طرح در کمیسیون نباشد.

هرگونه تغییر در طرح تفصیلی به منظور چنانچه کاربری‌های خدماتی بزرگتر از مقیاس محله مشروط به حصول اطمینان از ظرفیت ترافیکی و تأمین تأسیسات زیربنایی شهری متناسب با تغییر پیشنهادی انجام پذیرد.

به منظور پیشگیری از نقض حقوق شهروندان، دستور جلسات و مصوبات کمیسیون به نحو مقتضی در معرض اطلاع عموم قرار گیرد.

محدوده بافت فرهنگی-تاریخی ۱۶۸ شهر - مصوب ۹۴/۷/۲۷

پیرو درخواست شماره ۹۳۲۱۰/۹۴ مورخ ۹۴/۳/۵ سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در خصوص ابلاغ محدوده بافت فرهنگی- تاریخی ۱۶۸ شهر و ضوابط عمومی حفاظت از بافت‌های تاریخی، از سوی شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، موضوع در جلسه مورخ ۹۴/۷/۲۷ شورای‌عالی شهرسازی و معماری طرح و مقرر شد:

۱- محدوده بافت فرهنگی- تاریخی ۱۶۸ شهر کشور، تعیین شده توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، به هنگام تهیه طرح‌های توسعه شهری در کلیه اسناد طرح‌های مذکور با رعایت حفظ اصل یکپارچگی عملکردی شهری لحاظ شود. در خصوص شهرهایی که طرح‌های توسعه شهری آنها مصوب شده است، محدوده‌های فوق جهت درج در اسناد، از طریق دبیر شورای‌عالی شهرسازی و معماری ابلاغ گردد.

۲- لازم است محدوده‌های مذکور، به هنگام تهیه طرح تفصیلی بافت فرهنگی- تاریخی توسط کمیسیون ماده ۵ شهرها مورد بررسی‌های تکمیلی قرار گرفته، تدقیق شده و با حضور نماینده سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان به تصویب برسد.

تیموه- در صورت عدم تأیید تغییرات توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، موارد جهت تصمیم‌گیری در شورای‌عالی به کمیته تخصصی معماری، طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش ارسال گردد.

۳- به منظور اجرای آندیشه ایران‌شهری و به جهت ایجاد زمینه‌های حفاظت، احیاء و بازآفرینی شهری در بافت‌های فرهنگی-تاریخی، نسبت به تدوین سندی واحد در خصوص بافت‌های تاریخی- فرهنگی، با تأکید بر موارد زیر اقدام و نتیجه در شورای‌عالی معماری شهرسازی مطرح گردد.

تأکید بر یکپارچگی بافت‌های شهری با لحاظ بافت تاریخی- فرهنگی

	«۱۵۴» مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای‌عالی‌شهرسازی و معماری ایران	
	«۱۹۶» مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای‌عالی‌شهرسازی و معماری ایران قانون تأسیس شورای‌عالی‌شهرسازی و معماری ایران (با اصلاحات بعدی) ماده ۱- برای هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم، همچنین بمنظور اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبکهای مختلف معماری سنتی و ملی و ارائه ضوابط و جنبه‌های امیل آن با در نظر گرفتن روش‌های نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه‌های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی، شورای‌عالی‌شهرسازی و معماری ایران تأسیس می‌شود. ماده ۲- وظایف شورای‌عالی‌شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر است: ۱- بررسی پیشنهاد‌های لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیأت وزیران ۲- اظهارنظر نسبت به پیشنهادها و نواح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح‌های جامع شهری که شامل منطقه‌بندی، نحوه استفاده از زمین، تعیین مناطق صنعتی بازرگانی اداری، مسکونی، تأسیسات عمومی، فضای سبز و سایر نیازمندیهای عمومی شهر می‌باشد. ۳- بررسی و تصویب نهایی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آن‌ها خارج از نقشه‌های تفصیلی ۴- تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی ماده ۳- اعضای شورای‌عالی‌شهرسازی و معماری ایران عبارتند از: ۱- وزیر مسکن و شهرسازی ۲- وزیر کشور ۳- وزیر صنایع ۴- وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی ۵- وزیر نیرو ۶- وزیر کشاورزی^۱ ۷- وزیر دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح ۸- وزیر جهاد سازندگی ۹- رئیس سازمان برنامه و بودجه ۱۰- رئیس سازمان حفاظت محیط زیست ۱۱- وزیر راه و ترابری ۱- در حال حاضر بدلیل ادغام وزارتخانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی و تشکیل وزارت جهاد کشاورزی، وزیر جهاد کشاورزی عضو می‌باشد.	
	ج- قوانین و آیین‌نامه‌های معماری و شهرسازی ملای عمل «۱۹۷» ۱۲- یک‌نفر از اعضاء کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس به‌عنوان ناظر در جلسات شورای‌عالی‌شهرسازی و معماری شرکت خواهد کرد^۱. تیمبره ۱- در مورد بررسی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آن‌ها نظرات استنفاد و شورای شهرستان و شورای شهر^۲ و شهردار و کارشناسان ذی صلاحیت کسب و مورد استفاده قرار خواهد گرفت^۳. تیمبره ۲- جلسات شورا با حضور اکثریت اعضا رسمیت خواهد داشت و تصمیمات شورا با حداقل ۶ رای معتبر خواهد بود^۴.	

تبصره ۳- در صورتی که هریک از اعضا، شورا نتواند شخصاً در هریک از جلسات شورا شرکت کند یکی از معاونان خود را به شورا اعزام خواهد داشت.

ماده ۴- وزارت مسکن و شهرسازی بجای دبیرخانه شورای عالی شهرسازی در تشکیلات خود واحدی ایجاد می‌کند که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری آن وزارت وظایف زیر را انجام دهد.

۱- بررسی و اظهار نظر در مورد طرح‌های جامع شهری از طریق کمیته‌های فنی که اعضای آن به انتخاب اعضای شورای عالی شهرسازی و مؤسسات ذی‌ربط تعیین می‌شوند.

۲- تهیه معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی

۳- نظارت در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و جلب نظر شورای شهر و شهرداری مربوط در حین تهیه طرح‌های تفصیلی^۱

۴- نظارت در اجرای مراحل مختلف طرح‌های تفصیلی شهری

۵- ابلاغ مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مسئول و ارشاد و راهنمایی دستگاه‌های مربوط در مورد مسائل ناشی از اجرای طرح‌های جامع شهری.

۶- ایجاد یک مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری

۷- جمع‌آوری اطلاعات و آمار اقتصادی و اجتماعی و شهرسازی و معماری

۸- تشکیل نمایشگاه‌ها از کارهای مختلف معماری و شهرسازی با همکاری سازمان‌های مربوط و انجام مسابقات شهرسازی و معماری و تشکیل کنفرانس‌های لازم به منظور تیل به هدف‌های مذکور در این قانون.

(ماده واحده- ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۵۱/۱۲/۴۲ و تبصره اصلاحی آن مصوب ۶۵/۹/۲۵ به شرح زیر اصلاح می‌گردد).

ماده ۵- بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن‌ها در هر استان بوسیله کمیسیون به ریاست استاندار (و در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی‌شهر ذریبط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می‌شود. تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر براساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید مرجع تصویب‌کننده طرح جامع (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا مرجع تعیین شده از طرف شورای عالی) برسد.

۱- در متن قانون عبارت اجتناب نظر نگار رفته که با توجه به قانون تشکیلات وظایف و اختیارات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۷۵/۳/۳۱ به شورای شهر اصلاح شده است.

تبصره ۱- بررسی‌های فنی این کمیسیون برعهده کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون متشکل از نمایندگان کمیسیون و مشاور طرح تفصیلی شهر می‌باشد.

تبصره ۲- دبیرخانه کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد.

تبصره ۳- در مورد شهر تهران معاونین ذریبط وزراء مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، جهاد کشاورزی و معاونین رؤسای سازمان‌های حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و شهردار تهران (رئیس کمیسیون) و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر تهران بدون حق رأی، اعضای کمیسیون می‌باشند.

محل دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری تهران خواهد بود. جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با چهار رأی موافق معتبر است.

تبصره ۴- در صورت فقدان شورای اسلامی شهر در تهران، نماینده وزیر کشور و در سایر شهرها نماینده معرفی شده از سوی استاندار به جای رئیس شورای اسلامی شهر در کمیسیون ذریبط شرکت خواهد نمود.

(اصلاحیه فوق در جلسه علنی ۸۸/۱/۲۳ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۸۸/۲/۳ به تأیید شورای نگهبان رسید).

ماده ۶- در شهرهایی که دارای نقشه جامع شهر می‌باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه‌ای که شهرداری براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد، اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز دادگاه‌ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه طرف مدت چهارماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز رأس اقدام خواهند کرد.^۱

۱- طبق ماده ۴ قانون اصلاح و حذف پاره‌ای از مواد قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن مصوب ۶۵/۵/۷ ماده ۶ به شرح زیر اصلاح شد.

ماده ۱۵۴ اصلاحی - دادگاه‌ها و ادارات ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک کلیه اراضی واقع در محدوده شهرها و حرم آنها اقدام نمایند و شهرداری‌ها مکلفند براساس طرح جامع تفصیلی یا هادی و دیگر ضوابط مربوط به شهرسازی نسبت به نقشه ارسالی از ناحیه دادگاه یا ثبت طرف ذمه داء اظهار نظر و نظریه کتبی را ضمن ارائه نقشه به مرجع ارسال‌کننده اعلام دارند در غیر اینصورت دادگاه و ادارات ثبت نسبت به افراز و تفکیک رأس اقدام خواهند نمود (ان اصلاحیه نیز مشمول ماده ۱۰۰۱ قانون شهرداری‌ها می‌شود) سپس به موجب تبصره ۱ ماده ۱۱ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶ تعلق و تصویب نقشه‌های تفکیکی و شهرسازی اراضی دولتی یا طرح‌های جامع تفصیلی و هادی به عهده وزارت مسکن و شهرسازی گذاشته شد.

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

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

ماده ۸- کلیه سازمان‌های دولتی و وابسته به دولت مکلفند در صورت درخواست وزارت مسکن و شهرسازی هر نوع اطلاع مربوط به شهرسازی و معماری را در اختیار وزارت مذکور بگذارند.

ماده ۹- عقد قراردادهای مربوط به نقشه‌های جامع شهری با مهندسين مشاور و همچنین تهیه شرح وظایف فنی برای تهیه طرح‌های مذکور مکول به کسب نظر از وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

ماده ۱۰- آیین‌نامه اجرایی این قانون از طرف وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و پس از تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۱- مواد ۹۷ و ۹۸ اصلاح پاره‌ای از مواد قانون شهرداری و قوانین و مقررات معایر با مفاد این قانون ملغی است.

قانون فوق مشتمل بر یازده ماده و پنج تبصره پس از تصویب مجلس سنا در جلسه روز شنبه ۱۳۵۱/۱۲/۱۲، در جلسه روز سه‌شنبه بیست و دوم اسفند ماه یکپزار و سیصد و پنجاه و یک شمسی به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

روزنامه رسمی شماره: ۱۳۵۱/۵-۸۶۱۵

شماره و تاریخ ابلاغ: ۱۳۵۱/۵-۲۰۰۱۸

تفسیر ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

با توجه به ابهامی که در برخی از اجتم‌های شهر در مورد تفسیر ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به وجود آمده است و تصور می‌گردد که چنانچه طرح تفصیلی شهری که به تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون فوق‌الذکر می‌رسد در صورت عدم تصویب اجتم شهر اعتباری نخواهد داشت، لذا به استناد تبصره ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ماده ۵ مزبور به شرح زیر توضیح داده می‌شود:

- کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، طرح تفصیلی طرح جامع شهری را که مهندسين مشاور شهرساز بر اساس اصول طرح جامع مصوب تهیه می‌نمایند از نقطه نظر فنی بررسی و در صورت صحت مطالعات و جوابگویی به نیازهای محلی، آن را به تصویب می‌رساند. رعایت طرح مزبور بدین ترتیب برای هنگام لازم‌الاجرا است.

- اجتم شهر آن قسمت از نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب را که از وظایف مشخص شهرداری بوده و ضمناً اجرای آن برای شهرداری از نظر مالی نهمادور و با امکان‌پذیر است، با توجه به اولویت‌ها و خصوصاً تأمین منابع مالی برای اجرا، تصویب می‌نماید که بدین ترتیب اجرای این نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده ۵ برای شهرداری مربوط لازم‌الاجرا خواهد بود.

- شهرداری طبق ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی (متجمله طرح جامع مصوب) می‌باشند و عدم تصویب یا تأخیر در تصویب اجتم شهر در مورد برخی از نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده ۵ رافع مسئولیت‌های وی در قبال رعایت نمودن نمونه طرح‌های مذکور در هنگام صدور پروانه‌های ساختمان، تفکیک و یا سایر اقدامات شهرداری نمی‌باشد.

قانون اصلاح ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ماده واحده - ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ و تبصره اصلاحی آن مصوب ۱۳۶۵/۹/۲۵ به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۵ - بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به‌وسیله کمیسیون به ریاست استاندار (و در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی‌شهر ذیربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می‌شود. تغییرات نقشه های تفصیلی اگر بر اساس طرح جامع شهری موثر باشد باید به تأیید مرجع تصویب‌کننده طرح جامع (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا مرجع تعیین شده از طرف شورای عالی) برسد.

تبصره ۱- بررسی‌های فنی این کمیسیون برعهده کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون متشکل از نمایندگان کمیسیون و مشاور طرح تفصیلی شهر می‌باشد

تبصره ۲- دبیرخانه کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد.

تبصره ۳- در مورد شهر تهران معاونین ذیربط وزراء مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، جهادکشاورزی و معاونین رؤسای سازمان‌های حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و شهردار تهران (رئیس کمیسیون) و همچنین رئیس شورای اسلامی‌شهر تهران بدون حق رأی، اعضاء کمیسیون می‌باشند.

محل دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری تهران خواهد بود. جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با چهار رأی موافق معتبر است.

تیمبره ۴- در صورت فقدان شورای اسلامی شهر در تهران، نماینده وزیر کشور و در سایر شهرها نماینده معرفی شده از سوی استاندار به جای رئیس شورای اسلامی شهر در کمیسیون ذی ربط شرکت خواهد نمود.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و سوم فروردین ماه یکپزار و سیصد و هشتاد و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

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

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

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

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

۳. **طرح تفصیلی:** طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل

مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

۴. **طرح هادی:** طرح هادی عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند تهیه می‌شود.

۵. ساختمان‌های دولتی که اعتبار آن از بودجه کل کشور تأمین می‌گردد از نظر اجرای این قانون عبارت است از:

- الف - ساختمان‌های اداری و وزارت‌خانه‌ها و مؤسسات دولتی و ساختمان‌های انتظامی و نهادت‌گاه‌ها
- ب - ساختمان‌های بهداشتی از قبیل بیمارستان‌ها، درمانگاه‌ها، آسایشگاه‌ها و شیرخوارگاه‌ها و سایر مراکز بهداشتی و درمانی و تنظیم خانواده و مراکز رفاه و نظایر آن
- ج - ساختمان‌های آموزشی از قبیل دانشگاه‌ها، انستیتوها، کتابخانه‌ها، مدارس عالی، آموزشگاه‌ها، هنرستان‌ها، مراکز آموزش حرفه‌ای و روستایی، دبیرستان‌ها و دبستان‌ها و سایر مراکز آموزش^۱
- د - مراکز ارتباطی از قبیل دفاتر پست، مراکز تلفن و تلگراف و نظایر آن
- هـ - ساختمان‌های ورزشی، ورزشگاه‌ها، استادیوم‌ها و سایر تأسیسات ورزشی
- و - ساختمان‌های متفرقه از قبیل کاخ‌های جوانان، اردوگاه‌ها و هتل‌ها و مهمانسراها و ساختمان‌های مربوط به سازمان‌های خیریه و نظایر آن

ماده ۲- از تاریخ تصویب این قانون، نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی تغییر می‌یابد.

ماده ۳- به منظور اتخاذ و اعمال سیاست‌ها و تنظیم برنامه‌های جامع و هماهنگ برای تعیین مراکز جمعیت و ایجاد تعادل مطلوب بین جمعیت و وسعت شهرها در سطح کشور، تأمین مسکن و توسعه و بهبود استانداردهای کمی و کیفی مسکن با توجه به هدفها و مقتضیات توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور و همچنین ایجاد هماهنگی و تمرکز در تهیه و اجرای طرح‌ها و ساختمان‌های دولتی، وظایف وزارت مسکن و شهرسازی علاوه بر اجرای آن قسمت از وظایف و اعمال اختیاراتی که به موجب قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن در تاریخ تصویب این قانون به عهده وزارت آبادانی و مسکن محول

۱- به موجب قانون تأسیس سازمان نوسازی و توسعه و تجهیزات مدارس کشور مصوب ۱۳۵۴ احداث و نوسازی مدارس از وظایف وزارت مسکن و شهرسازی منزع گردید.

می‌باشد و قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر قوانین و مقررات به شرح زیر تعیین می‌گردد:

۱. برنامه‌ریزی:

الف - تعیین محل شهرها و مراکز جمعیت آینده با توجه به عوامل محدودکننده از قبیل کمبود منابع آب و استفاده‌های مختلف از زمین با رعایت اولویت برای مصارف کشاورزی از طریق تهیه طرح جامع سرزمین که مشترکاً به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشاورزی و منابع طبیعی تهیه می‌گردد، با توجه به مقررات ماده ۱۳ و بند یک ماده ۱۷ قانون تجدید تشکیلات و تعیین وظائف سازمان‌های وزارت کشاورزی و منابع طبیعی و انحلال وزارت منابع طبیعی

ب - تعیین حدود توسعه و ظرفیت شهرهای فعلی و آینده و طرح و تنظیم نقشه توزیع جمعیت

ج - تهیه و تنظیم سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اجرایی و ضوابط لازم برای هدایت و کنترل شهرنشینی در جهت تحقق طرح جامع سرزمین

د - مشخص نمودن شهرها و شهرک‌ها از نظر فعالیت‌های صنعتی، کشاورزی، چهلگردی، تاریخی، خدماتی و نیز تعیین شهرهای مختلط از جهات فوق با توجه به طرح جامع سرزمین پس از کسب نظر وزارتخانه مربوط

هـ - بررسی ارتباط شهرهای فعلی و آینده در سطح منطقه و کشور

و - تعیین استانداردها برای مسکن و همچنین ساختمان‌های دولتی و تأسیسات شهری

ز - بررسی مستمر نیازمندی‌های مسکن، ساختمان‌های دولتی، خانه‌های سازمانی و تهیه برنامه‌های مورد لزوم.

تصوه- طرح جامع سرزمین پس از تصویب شورای عالی شهرسازی برای کلیه وزارت‌خانه‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی در امور مربوط به آنها لازم‌الاجرا بوده و در تهیه و تنظیم طرح‌های شهری باید از آن متابعت شود.

۲. شهرسازی:

الف - تهیه طرح جامع برای هر یک از شهرها با توجه به ضوابط و استانداردهای مصوب و تعیین ضوابط و استانداردهای برای تهیه نقشه‌های هادی و اعلام آن به وزارت کشور.

۱- به موجب این‌نامه هماهنگی و تفکیک وظایف وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و جهادسازندگی مصوب ۱۳۴۵ به این امر که تهیه طرح جامع سرزمین از وظایف وزارت مسکن و شهرسازی است تصریح شده است. همچنین به موجب ماده ۵ مصوبه شماره ۱۰۵۰ د ش مورخ ۱۳۳۷/۱۲/۲۸ شورای عالی اداری وظایف تهیه طرح جامع سرزمین که «طرح گاندی» نام یافت (در بخش کلیدی و فیزیکی) به عهده وزارت مسکن و شهرسازی محول شده است.

ب - نظارت بر فعالیت‌های شهرسازی بخش خصوصی از حیث رعایت معیارها و ضوابط شهرسازی.

۳. مسکن:

الف - تهیه و اجرای طرح‌های تأمین مسکن و خانه‌سازی که با اعتبارات دولت انجام می‌شود در سراسر کشور با رعایت مقررات مندرج در قوانین شهرداری‌ها در مورد تحصیل پروانه ساختمانی

ب - اجرای طرح‌های مربوط به خانه‌های سازمانی به صورت مستقل

ج - نظارت در امور شرکت‌هایی که منحصرآ در زمینه ایجاد و احداث واحدهای مسکنی فعالیت دارند و کمک‌های فنی و راهبردی به مؤسسات مذکور نحوه نظارت و کمک و راهنمایی به این نوع شرکت‌ها طبق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تصوه- مواردی که دارای قانون خاصی می‌باشد از بند ب قسمت ۲ و بند ج قسمت سه ماده ۳ مستثنی می‌باشد.

د - تهیه و تنظیم موازین و استانداردها و مشخصات فنی برای ساختمان‌ها و مسکن و تحقیق و بررسی مسائل مربوط به ساختمان و مصالح ساختمانی و نیز تهیه استانداردهای لازم برای مصالح ساختمانی با همکاری مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران

۴. تهیه و اجرای طرح‌های ساختمانی دولتی به شرح مذکور در بند ۵ ماده ۱

۵. تهیه و اجرای طرح‌های عمرانی شهری در دست اجرا و طرح‌هایی که انجام آن از طرف وزارت‌خانه‌ها و سازمان‌های ذیربط در صورت قبول وزارت مسکن و شهرسازی به آن وزارت محول می‌گردد.

۶. اعمال سیاست دولت و نظارت نسبت به اراضی خالصه و موات که طبق مقررات قانون انحلال بنگاه خالصجات و ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستاجر و قانون ثبت اراضی موات اطراف تهران و قانون ثبت اراضی موات اطراف شهرهای غیر تهران مصوب سال‌های ۱۳۳۱ و ۱۳۳۴ و قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانک‌ها مصوب سال ۱۳۳۵ و اصلاحی آن

مصوب سال ۱۳۳۶ امیر آنها به سازمان مسکن یا وزارت آبادانی و مسکن محول گردیده است.

تصوه- در تهیه طرح جامع سرزمین مفاد قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رعایت خواهد شد.

ماده ۴- ریاست شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به عهده وزیر مسکن و شهرسازی است. علاوه بر اعضای فعلی، وزیر اطلاعات و جهلگردی و رئیس سازمان حفاظت محیط زیست نیز عضو

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهند بود و تصمیمات شورا با حداقل شش رأی معتبر می‌باشد.^۱

ماده ۵- وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی مکلفند برای تهیه و اجرای طرح‌های مسکن و ساختمانی مورد نیاز خود به شرح مذکور در ماده یک این قانون به وزارت مسکن و شهرسازی مراجعه نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند برای اجرای بعضی از طرح‌های ساختمان‌های دولتی یا طرح‌های مسکن به سازمان ذیربط تفویض اختیار نماید.

آن قسمت از طرح‌هایی که سازمان‌های ذیربط بتوانند آنها را رأساً تهیه و اجرا نمایند توسط آیین‌نامه لازم مشخص خواهد شد.

تبصره- اجرای طرح‌های ساختمانی سازمان‌ها و مؤسسات خیریه به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی به سازمان‌های مربوط واگذار می‌شود که طبق مفاد ماده ۲۱ قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ عمل نمایند.

ماده ۶- به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه داده می‌شود به منظور اجرای وظایف مربوط به تهیه زمین و مسکن و مصالح ساختمانی و خدمات مهندسی، همچنین ایجاد شهر و شهرک، شرکت یا شرکت‌هایی تأسیس و آنها را به طریق بازگانی اداره نماید و نیز به منظور تحقیقات و بررسی مسائل مربوط به ساختمان، مؤسسات یا مراکزى تأسیس کند.

اساستنامه مؤسسات و شرکت‌های مذکور و همچنین تغییراتی که در جهت اجرای این قانون باید در اساستنامه سازمان مسکن داده شود، بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و با تأیید سازمان امور اداری و استخدامی کشور و تصویب هیأت وزیران به تصویب کمیسیون‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی و استخدام مجلسین خواهد رسید.^۲

شرکت‌های مذکور می‌توانند با رعایت مقررات اساس‌نامه‌های مصوب یا شرکت‌هایی که در زمینه‌های فوق فعالیت دارند مشارکت نمایند. بودجه مؤسسات یا مراکز مذکور همه ساله به صورت کمک در بودجه کل کشور منظور خواهد شد.

تبصره- مقررات استخدامی خاص شرکت‌های شهرسازی به تصویب مجمع عمومی شرکت خواهد رسید و از نظر میزان حقوق و مزایا و دستمزد مشمول مصوبات شورای حقوق و دستمزد خواهد بود.

۱- مواد ۴ و ۶ مذکور در فوق متن اصلاح شده به موجب قانون مصوب ۱۳۵۴ به نام قانون اصلاح مواد ۴ و ۶ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن می‌باشد.
۲- قسمت اخیر ماده ۶ در خصوص مرجع تصویب اساس‌نامه‌ها به استناد قانون «تعیین مرجع تصویب یا اصلاح و تغییر اساس‌نامه شرکت‌ها و مؤسسات بنامه وزارتخانه‌ها» مصوب آذر ماه ۱۳۶۶ تغییر یافته است.

ماده ۷- ایجاد شهر و شهرک غیرروستایی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موکول به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای عالی شهرسازی خواهد بود.

ماده ۸- آیین‌نامه‌های لازم در اجرای این قانون از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تصویب هیأت وزیران به موقع اجرا گذارده خواهد شد.

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و پنج تبصره، پس از تصویب مجلس سنا در جلسه فوق‌العاده روز دوشنبه ۱۳۵۳/۲/۲۳، در جلسه روز یکشنبه شانزدهم تیر ماه یکهزار و سیصد و پنجاه و سه شمسی به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

روزنامه رسمی شماره ۱۳۵۳/۲/۱-۹۱۵۲
شماره و تاریخ ابلاغ: ۱۳۵۳/۲/۲۳-۲۹۲۰

آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۱/۳/۱۰ بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به استناد ماده (۸) قانون تغییرنام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳- آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱- در این آیین‌نامه اصطلاحات زیر بر معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

الف - شهرک: محلی که در خارج از حریم شهرها برای احداث واحدهای مسکونی قابل تملک شخصی به همراه کلیه بناها و تأسیسات موردنیاز عمومی و اجتماعی سکنه به صورت مجتمع برای سکونت دائم و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخش‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه و یا به‌منظور استفاده گردشگری، تفریحی، زیارتی، تجارّتی، تحقیقات و فناوری و سایر شهرک‌های تخصصی (به استثنای شهرک‌های صنعتی که تابع ضوابط خاص خود می‌باشد) ایجاد و توسط هیأت امنا اداره می‌گردد.

ب- محدوده شهر: تعریف موضوع ماده (۱) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب ۱۳۸۴

ج - حریم شهر: تعریف موضوع ماده (۲) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب ۱۳۸۴

د - روستا: تعریف موضوع ماده (۲) قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری - مصوب ۱۳۶۲

هـ - محدوده روستا: تعریف موضوع ماده (۳) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب ۱۳۸۴

ماده ۲- حداقل جمعیت جهت سکونت در شهرک‌های مسکونی (۲۰۰۰) نفر در حداقل (۵۰۰) قطعه مسکونی می‌باشد.

ماده ۳- هرگونه ساخت‌وساز در شهرک‌ها تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی و طبق دستورالعمل مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ ترویج شهرسازی در کشور مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

ماده ۴- ایجاد هرگونه بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها پس از رعایت مفاد طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای و مجموعه شهری (در صورت وجود) با رعایت شرایط زیر مجاز است:

الف - حریم قانونی نسبت به راه‌ها و راه آهن، معادن، دریا، رودخانه، جنگل‌ها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه‌ها، سبیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط ارتباطی و فیبر نوری و پایه‌های تأسیسات مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها یا تأسیسات عمومی و عمرانی، لوله‌های انتقال نفت و گاز، سدها و کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری، خطوط و لوله‌های آذسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب سبیل‌بندها، سبیل‌گیرها، ابنیه و آثار تاریخی و طبیعی و تأسیسات هسته‌ای.

ب - ضوابط بهداشت عمومی و بهداشتی و حفاظت محیط زیست.

ج - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها - مصوب ۱۳۷۲ - و اصلاحیه‌های بعدی آن.

د - اصول، ضوابط و معیارهای بدافند غیرعمل.

هـ - ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در مناطق چهارگانه و ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی موضوع تصویب نامه شماره ۳۹۱۲۷ت/۲۷۸۹۴۶ - مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ و اصلاحات بعدی آن.

و - آیین‌نامه تصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیت‌های مختلف در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۷۹۲۵۹ت/۴۲۸۹۴ - مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵.

تبصره ۵- تعیین کاربری و ضوابط ساخت و ساز برای هر یک از انواع کاربری‌ها و فعالیت‌ها اهم از عرض گذر، نحوه استقرار بنا، سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان برسد.

تبصره ۴- محدوده مراکز سکونت‌ی دارای جمعیت کمتر از ۲۰ خانوار (آبادی‌ها) و روستاهای فاقد دهیار از لحاظ احداث بنا و تأسیسات مشمول ضوابط این آیین‌نامه می‌باشند.

تبصره ۳- در خصوص روستاهای فاقد طرح هادی، ضوابط موقت با رعایت طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای مربوط و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و ملاک صدور پروانه ساختمانی قرار می‌گیرد.

ماده ۵- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مکلف است پس از مطالعه امکان‌سنجی و مکان‌یابی ایجاد روستاهای جدید که به منظور اسکان عشایر، جنگل‌نشینان و همچنین اجرای طرح‌های جابجایی روستاها به تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان رسیده‌اند، را با رعایت طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای مربوط طرح‌های روستایی را تهیه و به تصویب مراجع ذی‌ربط برساند.

ماده ۶ - تعیین دقیق مکان احداث نواحی و شهرک‌های صنعتی با رعایت ضوابط اعلام شده توسط وزارت راه و شهرسازی انجام می‌شود.

ماده ۷- تأسیس هر نوع شهرک، مطابق با مفاد دستورالعمل ترویج شهرسازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن (مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) و با رعایت ضوابط دستگاه‌های اجرایی ذی ربط پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مجاز می‌باشد.

تبصره - مراکز و مجتمع‌های سکونت‌ی و اقامتی احداث شده تا تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها با طی مراحل قانونی و رعایت این آیین‌نامه می‌توانند به شهرک تبدیل شوند.

ماده ۸- احداث هر گونه بنا یا صدور مجوز برای احداث آن به منظور سکونت دائم در اراضی موضوع این آیین‌نامه، خارج از محدوده شهرهای جدید، شهرک‌های مسکونی و روستاهای موجود ممنوع است.

ماده ۹- در شهرک‌های موضوع ماده (۱) این آیین‌نامه دستگاه متولی مربوط موظف است پس از تصویب مکاتباتی در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ضوابط و مقررات ساخت‌وساز را ظرف شش ماه به تصویب شورای یاد شده برساند.

ماده ۱۰- دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مکلفند قبل از احداث هر گونه بنا در اراضی موضوع این آیین‌نامه پروانه ساختمانی دریافت نمایند. مرجع صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت‌وساز موضوع این ماده توسط معاون امور عمرانی استانداری تعیین می‌گردد.

تبصره ۱- مرجع تعیین‌شده برای صدور پروانه موظف است مطابق کاربری مصوب با رعایت قوانین و مقررات مربوط و استفاده از خدمات مهندسان دارای پروانه اشتغال نسبت به صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و ساز اقدام نماید.

تیمبره ۲- مرجع صدور پروانه تکلف است قبل از هرگونه اقدام نظریه کمیسیون تیمبره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها - مصوب ۱۳۷۴- را اخذ نماید.

تیمبره ۳- ایجاد هرگونه حصار از جمله دیوار یا فンス مستلزم اخذ مجوز از مرجع صدور پروانه موضوع این ماده می‌باشد. وزارت نیرو در خصوص دکل‌های انتقال برق از شمول این تیمبره مستثنی است.

ماده ۱۱- این‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع تصویب‌نامه شماره ۴۹۲۰ مورخ ۱۳۵۵/۲/۲۷ لغو می‌شود.

محمدرضا رحیمی- معاون اول رئیس‌جمهور
شماره و تاریخ ابلاغ: ۱۳۵۷/۲/۸، ۴۹۲۰

تصویب‌نامه تفویض اختیار اعضای شورای عالی در مورد شهرک سازی به مدیران کل در استان‌ها

در جلسه مورخ ۲۵۳۷/۲/۱۸ هیأت وزیران مقرر گردید آقایان وزیران عضو شورای عالی شهرسازی و معماری و رئیس سازمان حفاظت محیط زیست، اختیارات خود را در مورد شهرک‌سازی و رسیدگی به طرح‌های جامع شهری و فعالیت‌های مربوط به محدوده استحفاظی شهرها به مدیران کل در استان‌ها بدهند، تا زیر نظر آقایان استانداران تصمیم‌گیری کرده گزارش آن را به شورای عالی شهرسازی و معماری بدهند.

مشاور وزیر در امور اجرایی- محمود کلشی
روزنامه رسمی شماره: ۱۳۳۹-۱۳۴۲/۱/۵
شماره و تاریخ ابلاغ: ۱۳۴۲/۱/۲۱-۸۸-۲۲

قانون تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران (با اصلاحات بعدی)

ماده واحده- به‌منظور ایجاد هماهنگی و استفاده مطلوب از امکانات شهرک‌های صنعتی و ایجاد هرچه بیشتر امکانات زیربنایی و ارائه خدمات ضروری برای متقاضیان، ایجاد واحدهای صنعتی از تاریخ تصویب این قانون، شرکت شهرک‌های صنعتی ایران تأسیس می‌گردد.

۱- مجمع عمومی شرکت یاد شده عبارتست از وزیر صنایع (رئیس مجمع)- وزیر امور اقتصادی و دارایی- رئیس سازمان برنامه و بودجه- وزیر جهاد سازندگی- وزیر صنایع سنگین- وزیر نیرو- وزیر

مسکن و شهرسازی - وزیر کشاورزی - وزیر صنایع، در مقابل مجلس شورای اسلامی مسئول امور مربوط به شرکت شهرک‌های صنعتی ایران می‌باشد.

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

۳- رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل شرکت شهرک‌های صنعتی ایران به پیشنهاد وزیر صنایع و با تصویب مجمع به‌عنوان معاون وزیر صنایع و رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل شرکت شهرک‌های صنعتی ایران و همچنین رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل هر شرکت فرعی به پیشنهاد رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل شرکت شهرک‌های صنعتی ایران و حکم وزیر صنایع تعیین خواهد شد.

۴- شرکت‌های شهرک‌های صنعتی مکلفند از طریق واگذاری عین یا منفعت اراضی تحت اختیار خود که در مورد اراضی ملی و دولتی به قیمت منطقه‌ای به شرکت شهرک‌ها واگذار می‌شود، سرمایه اولیه پرداختی دولت را جبران نمایند.

برای تسهیلات بیشتر مالی و تشویق احداث و توسعه شهرک‌های صنعتی در مناطق محروم یا غیربرخوردار با تصویب مجمع، وجوه پرداختی فی مابین شرکت شهرک‌های صنعتی ایران و شرکت‌های تابع و همچنین تابع به یکدیگر به‌عنوان کمک‌های بلاعوض محسوب می‌گردد.

انتقال قطعی اراضی به صاحبان واحدهای صنعتی موقوف به اخذ پروانه بهره‌برداری است.

۵- شرکت شهرک‌های صنعتی ایران و شرکت‌های تابع بر طبق مفاد اساسنامه خود و اصول قانون تجارت، اداره می‌گردد و از شمول مقررات مغایر مستثنی بوده و ضوابط استخدامی این شرکت‌ها تابع قانون کار و تأمین اجتماعی جمهوری اسلامی ایران است.

اعتبارات مصوب در بودجه مربوط به نواحی صنعتی پس از تشکیل شرکت شهرک صنعتی مذکور از طریق این شرکت‌ها هزینه می‌شود و نواحی صنعتی که از محل اعتبارات عمرانی در آن‌ها هزینه گردیده است شهرک صنعتی موضوع این قانون تلقی می‌گردد.

۶- استفاده از بودجه عمرانی یا سرمایه اصلی اولیه شرکت برای پرداخت هزینه‌های جاری و خدماتی که پس از آغاز بهره‌برداری از تأسیسات زیربنایی شهرک ضرورت خواهد یافت ممنوع است و کلیه هزینه‌های مربوط به خدمات و امور جاری شهرک صنعتی براساس آیین‌نامه‌ای که به تصویب مجمع عمومی شرکت شهرک‌های صنعتی می‌رسد از صاحبان واحدهای صنعتی موجود در شهرک یا اشخاصی که به نحوی از انحاء اراضی مورد نیاز برای اجرای طرح خود را تهیه نموده‌اند دریافت می‌گردد. موارد و ضوابط و نحوه وصول هزینه‌های مذکور به تفکیک در آیین‌نامه مشخص خواهد شد.

۷- تعیین محل شهرک (در منطقه تصویب شده توسط مجمع) و طراحی نقشه شهرک برای نیازهای گوناگون براساس ضوابط اعلام شده توسط وزارت مسکن و شهرسازی انجام خواهد شد و در هر حال

شهرک‌های صنعتی از حریم قانونی و استحقاقی شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی بوده و واگذاری اراضی به متقاضیان و حدود و شرایط و نحوه عمل در این خصوص در اختیار مسئولان شهرک صنعتی است که براساس آیین نامه اجرایی این قانون ملاک عمل خواهد بود.

تشخیص ضرورت‌های فنی و اقتصادی به عهده مجمع عمومی شرکت شهرک‌های صنعتی مربوط می‌باشد.

تیموه- عوارض قانونی تولید صنعتگران از مقررات این بند مستثنی است.

۸- مجمع عمومی شرکت شهرک‌های صنعتی ایران موظف است با توجه به سیاست‌های دولت جمهوری اسلامی ایران و با تصویب هیأت دولت برای افزایش تعداد شهرک‌ها اقدام لازم را انجام دهد و همچنین مجمع عمومی شرکت‌های تابعه می‌تواند با توجه به نیاز و ضرورت نسبت به توسعه شهرک‌های صنعتی مصوب اقدام نماید.

۹- اساسنامه و حدود اختیارات شرکت شهرک‌های صنعتی ایران با توجه به سیاست عدم تمرکز توسط مجمع عمومی در مدت سه ماه از تاریخ تصویب این قانون تهیه و به تصویب هیأت دولت خواهد رسید. قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه روز یکشنبه هفتم اسفندماه یکپار و سید و شمت و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۲/۱/۱۸ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی اکبرعلی‌رضا رحمانی
روزنامه رسمی شماره ۱۳۵۰۳ - ۱۳۶۶/۱/۱۴
شماره و تاریخ ایاج: ۱۳۶۰-۲۲ / ۱۳۶۶/۱/۲۱-۵۹

آیین‌نامه اجرایی تهیه و تصویب طرح‌های هادی روستایی براساس ماده هفت اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

فصل اول - کلیات

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

الف. "روستا" - روستا مجموعه‌ای است زیستی (مسکونی، تولیدی) که رابطه ارگانیک با طبیعت و مجموعه‌های روستایی و شهری همجوار خود داشته باشد و حدود آن براساس موارد ۲ و ۳ قانون تعاریف تقسیمات کشوری تعیین می‌گردد.

ب. "منطقه روستایی" - عبارتست از حوزه تأثیرگذار و یا تأثیرپذیر از روستا در ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی.

ج. "طرح هادی روستا" - عبارتست از طرح تجدید حیات و هدایت روستا با لحاظ ابعاد اقتصادی، اجتماعی و فیزیکی.

د. "شورای مرکزی" - اختصاراً به مفهوم شورای مرکزی بنیاد مسکن به‌کار رفته است.

ه. "شورای تصویب" - اختصاراً به مفهوم شورای تصویب طرح‌های هادی استان بکار رفته است.

و. "بنیاد" اختصاراً به مفهوم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به‌کار رفته است.

ز. "مشاورین" - عبارتند از افراد حقیقی و حقوقی متعهد و متخصصی که برای مدتی جهت تهیه طرح‌های روستاهای مشخص با عقد قرارداد با این نهاد همکاری می‌نمایند.

ماده ۲- اهداف طرح‌های هادی به شرح زیر است:

الف. ایجاد زمینه توسعه و عمران روستاها با توجه به شرایط فرهنگی، اقتصادی، اجتماعی.

ب. تأمین عادلانه امکانات از طریق ایجاد تسهیلات اجتماعی، تولیدی، رفاهی.

ج. هدایت وضعیت فیزیکی روستا.

د. ایجاد تسهیلات لازم جهت بهبود مسکن روستاییان و خدمات محیط زیستی و عمومی.

فصل دوم - مراجع استصوابی

ماده ۳- "شورای مرکزی بنیاد مسکن" - این شورا که در ماده ۱۰ قانون اساسنامه بنیاد مسکن تعریف شده در مرکز تشکیل و دارای یک کمیته فنی بررسی طرح‌ها می‌باشد.

ماده ۴- وظایف شورای مرکزی در ارتباط با طرح‌های هادی:

الف. تصویب ضوابط فنی و عمومی طرح‌های هادی.

ب. تصویب طرح‌ها و برنامه‌های سالانه تهیه و اجرای طرح‌های هادی.

ج. هماهنگی بین برنامه‌ها و طرح‌های وزارتخانه‌های مربوطه با طرح‌های هادی.
د. بررسی زمینه مشارکت بانک‌ها و دیگر سازمان‌های اجرایی در تهیه و اجرای طرح‌های هادی.
هـ. تصویب عناوین طرح‌های تحقیقی و ارجاع آن به کمیته فنی یا مجاری ذیربط جهت اقدام.
و. تصویب مدل‌ها و الگوهای توسعه روستاهای مناطق مختلف کشور و ابلاغ آن.
تیسره- جزئیات مربوط به نحوه گردش کار شورای مرکزی و کمیته فنی و دبیرخانه ضمن آیین‌نامه داخلی که به تصویب شورای مرکزی خواهد رسید تعیین می‌گردد.
ماده ۵- «شورای تصویب طرح‌های هادی»- این شورا مرکب از استاندار و یا معاون (عمرانی و یا برنامه‌ریزی) استانداری و مدیران بنیاد مسکن و جهاد سازندگی استان و ادارات کل مسکن و شهرسازی، کشاورزی و برنامه و بودجه استان به سرپرستی استاندار تشکیل گردیده و دارای یک کمیته فنی به شرح زیر است:
کمیته فنی طرح‌های هادی مرکب از نمایندگان بنیاد مسکن، جهاد سازندگی، وزارت برنامه و بودجه، وزارت کشاورزی و دفتر فنی استانداری به منظور بررسی و تأثیر طرح‌های پیشنهادی و ارائه آن به شورای تصویب تشکیل می‌گردد.
ماده ۶- وظایف شورای عبارتست از:
الف. بررسی اولویت روستاهایی که باید برای آن‌ها طرح هادی تهیه شود براساس جمعیت موجود، به ویژه پیش‌بینی امکانات توسعه آن‌ها زمین‌های کشاورزی، بافت و مشکلات روستا.
ب. تصویب طرح‌های هادی پیشنهادی تهیه شده بوسیله مشاورین و دفاتر تهیه طرح‌های هادی بنیاد مسکن.
ج. ایجاد هماهنگی بین ارگان‌ها و سازمان‌های ذیربط جهت اجرای طرح‌های مصوب.
د. ایجاد زمینه مشارکت مردم در طراحی و اجرای طرح‌های هادی.
هـ. ایجاد هماهنگی بین طرح‌های هادی و طرح‌های جامع سرزمین و منطقه‌ای.
و. نظارت و پیگیری اجرای طرح‌های مصوب.
تیسره - کلیه مصوبات شورا با اکثریت حاضرين معتبر است و طرح باید حائز حداقل سه رأی باشد.

فصل سوم - وظایف بنیاد مسکن

ماده ۷- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی براساس قانون وظایف زیر را بهعهده دارد:
الف. هماهنگی اجرایی در زمینه انتخاب مشاور و گروه اجرایی تهیه طرح و ابلاغ کار به آنان.
ب. عقد قرارداد با گروه اجرایی تهیه طرح و مشاورین.
ج. بررسی فنی مقدماتی طرح‌های تهیه شده.

د. اداره کمیته فنی وابسته به شورای مرکزی و شورای تصویب.
هـ. دبیرخانه شورای مرکزی (در ارتباط با طرح‌های هادی) و شورای تصویب.
تیسره- کلیه طرح‌های پیشنهادی و ضوابط آیین‌نامه‌های اجرایی توسط دبیرخانه‌های مربوطه به شوراهاى اختیارات ارائه می‌گردد.
و. ابلاغ طرح‌های تصویب شده به مبادی ذیربط.
ز. تهیه و تأمین اعتبارات مورد نیاز طرح‌های هادی.
ح. اقدام و اجرای طرح‌های فیزیکی تهیه شده با همیاری مردم.
ط. کلیه اقدامات لازم در زمینه بهبود شرایط ساخت در روستا براساس طرح مصوب.

فصل چهارم - تهیه و اجرای طرح‌های هادی

ماده ۸- «شناخت وضع موجود»- شناسایی و مطالعه وضع موجود در ابعاد منطقه و روستا به شرح زیر صورت می‌گیرد:
الف. شناسایی منطقه عبارتست از شناسایی اجمالی عوامل طبیعی، اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و فیزیکی براساس الگوهای پیش فرضی و ضوابط بنیاد مسکن.
ب. «شناسایی روستا» - در این بخش از مطالعات تأثیر شرایط و عوامل طبیعی زمین‌های اطراف روستا و تأثیر طول و عرض جغرافیایی، عوارض طبیعی، وضع خاک، شیب زمین‌ها، پوشش نباتی و عوامل اقلیمی در مسائل زیست محیطی در قالب الگوهای فوق‌الذکر مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته و کاربرد آن‌ها در جهت تکمیل زیست محیطی انسان مشخص و ارائه می‌گردد. ضمناً در رابطه با وضعیت کالبدی روستا، بازتاب فعالیت‌های انسانی در محدوده حوزه آبخیز و منابع طبیعی روستا (کشاورزی، باغداری و دامداری) و فعالیت‌های معدنی و صنعتی (معادن و کارگاه‌های صنعتی کوچک و بزرگ) و نیز فعل و انفعالات شکل گیری اماکن در آبادی (تغییر واحدهای مسکونی، باغات درون‌آبادی، اماکن اجتماعی، مذهبی، بهداشتی آموزشی، تجاری، خدماتی و راه‌های ارتباطی) بروی شرایط کالبدی روستا و حوزه نفوذ آن به منظور تکمیل بخشی و فراهم نمودن شرایط مناسب‌تر زیست مورد مطالعه قرار می‌گیرد.
ماده ۹- «تعیین ضوابط و ارائه پیشنهادات در راستای اهداف فوق‌الذکر و تعیین محدوده برنامه مورد نیاز» - به منظور دستیابی بر محوره‌های اصلی طراحی پیشنهادات و ضوابط کلی زیر ارائه می‌گردد:
الف. ارائه پیشنهادات به منظور تعیین جهت رشد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی روستا.
ب. ارائه پیشنهادات توسعه فیزیکی در چوه سه گانه فوق.
ماده ۱۰- «تهیه طرح هادی» - پس از دستیابی بر محوره‌های طراحی و تعیین ضوابط توسعه، طرح‌های اصلاحی در دو بخش غیرفیزیکی و فیزیکی به شرح زیر ارائه می‌گردد:

الف. «طرح‌های غیرفیزیکی» - این بخش از طرح‌ها عمدتاً بصورت ارائه برنامه و جایگاه فیزیکی آن‌ها در حوزه نفوذ روستا مطرح شده و لازمه اجرای آن، هماهنگی و مساعدت دیگر ارگان‌های اجرایی دست‌اندرکار کشور می‌باشد. برنامه‌های مذکور عبارتند از:

- برنامه‌ها و جایگاه افزایش تولیدات روستایی از طریق به‌کارگیری هرچه بیشتر آب و خاک در منابع و کشاورزی.

- برنامه‌ها و جایگاه خدمات عمومی بمنظور ایجاد تعادل بین فضاها، امکانات عملکرد و نیازهای کمی و کیفی جمعیت روستا.

- برنامه‌ها و مکانیابی و گزینش مراکز استقرار جمعیت از طریق هماهنگی‌های لازم با روستا.

- برنامه‌ها و جایگاه شبکه مراکز تأسیسات عمومی روستا.

ب. «طرح‌های فیزیکی»- این بخش از طراحی عمدتاً موقعیت کالبدی و بهبود وضع موجود روستا را در برگرفته و شامل طرح‌های زیر است.

- طراحی جهت گسترش و جایگزینی فضاهای لازم با توجه به جمعیت و تا ۱۰ سال آینده روستا.

- تنظیم شبکه‌های ارتباطی خارج و داخل روستا.

- طرح دفع آب‌های سطحی و به کارگیری آن‌ها در توسعه منابع طبیعی، کشاورزی و صنایع مفید.

- طراحی سیستم‌های فاضلاب (در صورت لزوم).

- ارائه تیپ‌های مناسب مسکن با بهره‌گیری کامل از الگوهای محلی و متناسب با ابعاد خانوار با اتکای بر تکنولوژی مناسب ساخت‌وساز.

- ارائه برنامه زمان‌بندی اجرایی طرح.

- تهیه نقشه‌های اجرایی (نقشه‌های فاز ۲) در حد نیاز دستگاه‌های اجرایی و با عوامل محلی بمنظور هدایت مسائل اجرا.

ماده ۱۱- «اجرای طرح‌های مصوب و نظارت بر آن» - بنیاد مسکن با توجه به اصل عدم مداخله مستقیم در اجرا و با اتکا به مشارکت‌های مردمی به ترتیب زیر انجام وظیفه می‌نماید:

الف. ایجاد زمینه مشارکت بانک‌ها و صندوق‌های قرض‌الحسنه و فراهم نمودن تسهیلات مالی.

ب. ارائه خدمات فنی و تخصصی در زمینه نظارت و تهیه ماشین‌آلات سنگین در رابطه با طرح فیزیکی.

ج. ایجاد بستر مشارکت مردم و سازماندهی نیروهای محلی در رابطه با تهیه و اجرای طرح.

د. نظارت بر نحوه هزینه و ام‌ها متناسب با طرح‌های تهیه شده.

هـ. تفکیک و واگذاری زمین به افرادی که به نحوی مسکن آن‌ها در طرح پیشنهادی قرار می‌گیرد.

براساس تبصره ۳ ماده (۴) قانون اساسنامه بنیاد مسکن.

تبصره- کلیه عملیات طراحی و اجرا با مشارکت و همفکری مردم صورت می‌گیرد.

فصل پنجم - روش تهیه و تصویب طرح هادی

ماده ۱۲- «تصویب و ابلاغ ضوابط به استان» - ضوابط و قوانین مربوط به انتخاب و معرفی روستا توسط دبیرخانه شورای مرکزی تهیه و پس از تصویب شورای مذکور به استان‌ها ارسال می‌گردد.

ماده ۱۳- «انتخاب مشاور» - مشاورین داوطلب همکاری با بنیاد توسط دبیرخانه شورای تصویب معرفی و به نظر بنیاد مرکز انتخاب می‌گردند.

ماده ۱۴- «تشکیل تیم کارشناسی» - دفتر تهیه طرح‌های هادی می‌تواند با استفاده از متخصصین و سازماندهی نیروهای دانشجویی، گروه‌های کارشناسی تشکیل داده و طرح هادی برخی روستا را مستقیماً تهیه نماید.

ماده ۱۵- «کنترل مراحل مختلف طرح» - مطالعات انجام شده توسط مشاور در مراحل مختلف توسط دفتر تهیه طرح‌های هادی بنیاد مذکور و استان، کنترل و تأیید می‌گردد.

ماده ۱۶- «تصویر طرح تهیه شده» - طرح‌های ارائه شده بوسیله دبیرخانه شورای تصویب «بنیاد استان» در شورای مذکور مطرح و پس از بررسی‌های لازم تصویب می‌گردد.

تبصره- در صورت عدم تأیید و تصویب طرح پیشنهادی مشاور موظف به اصلاح آن است.

ماده ۱۷- «ابلاغ طرح» - طرح تصویب شده توسط بنیاد مرکز به استانداری و بنیاد استان جهت اجرا ابلاغ می‌گردد.

فصل ششم - تأمین اعتبارات تهیه و اجرا

ماده ۱۸- بودجه تهیه طرح هادی از منابع زیر تأمین و هزینه می‌گردد:

الف. اعتبارات بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.

ب. اعتبارات پیش‌بینی شده در قانون بودجه هر سال.

تبصره- تخصیص بودجه تهیه و طرح و چگونگی هزینه آن توسط دفتر مرکزی بنیاد تعیین می‌گردد.

آیین‌نامه فوق مشتمل بر ۱۸ ماده و ۶ تبصره در جلسه مورخ ۱۳۶۷/۲/۱۵ شورای مرکزی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تصویب و متعاقباً در تاریخ ۱۳۶۷/۷/۱۸ به تأیید وزیر مسکن و شهرسازی رسیده است.

نماینده حضرت امام در بنیاد مسکن و ریاست شورا	وزیر مسکن و شهرسازی و عضو شورا	سرپرست بنیاد مسکن و عضو شورا
روزنامه رسمی شماره: ۱۳۳۵ - ۱۳۶۷/۳/۲۲	و عضو شورا	
شماره و تاریخ ابلاغ: ۱۳۶۷/۱۲/۲۵		

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها

ماده واحده- کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمان‌ها، نهادهای شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری‌ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آن‌ها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می‌باشند، در طرح‌های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجرای آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی یا رعایت ضوابط مربوطه نصوب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوقی) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرک‌ها و حریم استحفاظی آن‌ها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هیجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت پنا یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره ۱- در صورتی که اجرای طرح و تسلک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان‌بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می‌نماید هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ۱۰ سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱، مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد، به هنگام اجرای طرح مصوبه املاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره ۳- مالکین املاک و اراضی واقع در طرح‌های آبی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید بنا افزایش بنا دارند جهت اخذ زمین معوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین اینگونه مالکین، اشخاصی که ملک آن‌ها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارد.

تبصره ۴- در مواردی که تهیه زمین معوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح‌های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با نقضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مزبور به عمران و آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آن‌ها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح‌های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح‌های توسازی و بهسازی شهری، بطور رایگان دریافت نمایند.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه بیست و نهم آبانماه یکهزار و سیصد و شصت و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۷/۹/۲ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی

روزنامه رسمی شماره ۱۳۷۵۸، ۱۳۷۱/۳/۱۷

شماره و تاریخ ایلاع: ۵۰-۱۰۱۵۰-ش ۱۳۷۱/۳/۱۸

قانون اصلاح تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها

ماده واحده- مهلت‌های ده ساله مذکور در تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها، مصوب ۱۳۶۷، به پنج سال کاهش می‌یابد. قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و دوم فروردین ماه یکهزار و سیصد و هشتاد مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۰/۱/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

مصوبه شورای عالی اداری در مورد تهیه طرح آمایش سرزمین

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

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

ماده ۲- سازمان برنامه و بودجه موظف است در جهت تدوین برنامه آبی توسعه اقتصادی و اجتماعی با نگرش آمایشی استراتژی‌های توزیع نهایی جمعیت و فعالیت در پهنه سرزمین را به همراه برنامه‌های اجرایی زیر تهیه و به تصویب هیأت وزیران برساند:

- تعیین مناطق اولویت‌دار در توسعه از نظر پذیرش جمعیت و فعالیت.

- تعیین نقشه نواحی مختلف از نظر تقسیم کار ملی و استقرار فعالیت‌های کشاورزی، صنعتی، خدماتی و امکانات زیربنایی.

- تعیین چشم‌انداز اشتغال و توزیع آن در بخش‌های مختلف اقتصادی در سطوح ملی.

تبصره- کلیه دستگاه‌های اجرایی کشور موظف به رعایت مصوبات طرح آمایش سرزمین می‌باشند.

ماده ۳- آمایش سرزمین به صورت ادواری و متناسب با تغییر و تحولات اقتصادی و اجتماعی کشور و آمار و اطلاعات جدید توسط سازمان برنامه و بودجه قبل از هر برنامه مورد ارزیابی و تجدیدنظر قرار گرفته و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۴- آمایش سرزمین به‌عنوان قسمتی از برنامه درازمدت کشور راهنمای تهیه برنامه‌های میان‌مدت و کوتاه‌مدت کشور خواهد بود.

ماده ۵- وظیفه آمایش سرزمین با تعریف و فعالیت‌هایی که در این مصوبه عنوان شده، توسط سازمان برنامه و بودجه انجام می‌گردد. دیگر وظایف و فعالیت‌های کنونی وزارت مسکن و شهرسازی به فوت خود باقی بوده و بر این اساس طرح کالبدی (ملی - منطقه‌ای) توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه شده و به تصویب شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد. انجام مطالعات پیش‌نیاز طرح کالبدی مادام که توسط دستگاه‌های ذیربط تهیه و قابل بهره‌برداری نشده است می‌تواند توسط وزارت مسکن و شهرسازی انجام گیرد.

معاین رئیس‌جمهور و دبیر شورای‌عالی اداری- سید منصور رضوی

روزنامه رسمی شماره ۱۳۸۹- ۱۳۷۷/۳

شماره و تاریخ ایلاع: ۲۳۴۰ هـ. ۲۷۶ - ۱۳۷۱/۳۲۵

آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۱/۵/۲۵ بنا به پیشنهاد شماره ۱/۴۷۸۱ مورخ ۱۳۷۰/۶/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی، به استناد تبصره ۵ ماده ۱۱ و ماده ۱۷ قانون «زمین شهری» - مصوب ۱۳۶۶ - و مواد ۷ و ۸ قانون «تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن» - مصوب ۱۳۵۳ - «آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید» را به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱- شهر جدید به مکانی اطلاق می‌شود که در محدوده آن برای اسکان و فعالیت جمعیتی بیش از ۵۰۰۰۰ نفر یا دست کم ۱۰۰۰۰ واحد مسکونی به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن، در خارج از حوزه شهری و حریم استحقاقی شهرهای موجود پیش‌بینی شده باشد.

ماده ۲- برای احداث هر شهر جدید، ابتدا طرح مکان‌یابی آن با توجه به سیاست‌های دولت و در قالب طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای یا در موارد استثنایی، طرح جامع شهری به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و با گزارش‌های تحلیلی و توجیهی لازم جهت تصویب به شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه می‌شود.

تبصره- ضوابط و مقررات اجرایی این ماده توسط شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران ایلاع می‌شود.

ماده ۳- وزارت مسکن و شهرسازی و سایر دستگاه‌های دولتی و تابع و وابسته دولت فقط از طریق شرکت عمران شهرهای جدید و سایر متقاضیان بخش خصوصی از طریق ایجاد شخصیت‌های حقوقی مستقل، طبق مفاد و مقررات مندرج در این آیین‌نامه می‌توانند اقدام به احداث شهر جدید نمایند.

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

ماده ۴- تهیه طرح جامع و تفصیلی شهر جدید با توجه به ضوابط و مقررات تعیین شده توسط شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران به عهده شرکت می‌باشد.

ماده ۵- بررسی و تصویب طرح جامع شهر جدید به عهده شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

ماده ۶- طرح‌های تفصیلی شهر جدید با تغییرات بعدی آن، همچنین نقشه‌های تفکیکی زمین‌های جدید به تصویب کمیته‌ای با شرکت اعضای کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ می‌رسد. در ترکیب کمیته یاد شده مدیر عامل شرکت عمران شهر جدید به جای شهردار حضور خواهد داشت.^۱

ماده ۷- تملک زمین‌ها در محدوده شهر جدید - حسب مورد - طبق قانون «زمین شهری» مصوب ۱۳۶۶ - یا سایر مقررات مربوطه، به عهده شرکت می‌باشد.

ماده ۸- اجرای صحیح طرح شهر جدید با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا و پایان کار، جلوگیری از تخلقات شهرسازی در محدوده طرح به عهده شرکت می‌باشد که در قالب قرارداد فی‌مابین خود با متقاضیان انجام می‌پذیرد. شرکت مجاز است هزینه‌های جاری و عمرانی احداث شهر جدید را در قالب قرارداد فی‌مابین خود و خریداران زمین و بهره‌برداران تأسیسات شهری، دریافت و طبق قوانین مربوط هزینه نماید.

تبصره- با تأسیس شهرداری در شهر جدید، طبق قوانین و مقررات موجود، قانون شهرداری در محدوده موضوع مواد (۹ و ۱۰) این آیین‌نامه اعمال می‌گردد.

۱- ماده ۶ این‌نامه به استناد تصویب‌نامه شماره ۲۷۷۰۱ هـ. مورخ ۱۳۷۵/۷/۱۷ هیأت وزیران به شرح فوق اصلاح شده است.

	ج - قوانین و آیین‌نامه‌های معماری و شهرسازی ملک عمل	
	ماده ۹- در صورت تأسیس شهرداری، چنانچه برنامه احداث شهر جدید به پایان نرسیده باشد، مسئولیت اداره نگهداری و بهره‌برداری از تأسیسات محله‌هایی از شهر که جمعیت در آن ساکن شده باشد، با شهرداری شهر جدید می‌باشد. ماده ۱۰- پس از پایان احداث هر محله از شهر و اسکان جمعیت در آن، محدوده یاد شده با کلیه فضاهای عمومی پیش‌بینی شده در طرح و کلیه تأسیسات زیربنایی و شهری پیشنهاد شده در طرح که باید احداث شده باشد و نقشه‌ها، اسناد و مدارک مربوط به مجوزها و گواهی‌ها، همچنین کلیه تجهیزات مورد نیاز شهرداری برای انجام امور محول، به صورت بلاعوض به شهرداری تحویل می‌شود. ماده ۱۱- تا زمانی که شهرداری در شهر جدید شروع به فعالیت نکرده است، برای جلوگیری از تخللات ساختمانی و تجاوزات به زمین‌ها و مستحقات شهر جدید، شرکت می‌تواند رأساً نسبت به جلوگیری از تخللات و تعرضات اقدام نماید. در صورت لزوم بنا به درخواست شرکت، نزدیک‌ترین پاسگاه فوای انتظامی به محل، ملزم به همکاری و جلوگیری از تجاوزات و تخللات می‌باشد، همچنین در صورت اعلام ضرورت از طرف شرکت، وزارت کشور تا زمان تأسیس نیروی انتظامی در شهر جدید، به طور موقت اقدام به ایجاد واحد انتظامی می‌نماید. هزینه احداث واحد انتظامی از طرف شرکت تأمین می‌شود. ماده ۱۲- بخش خصوصی نیز می‌تواند با رعایت ضوابط زیر، متقاضی احداث شهر جدید باشد: ۱. ارائه طرح مکان‌یابی ۲. ارائه گواهی از وزارتخانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی مبنی بر بلامعارض بودن استفاده از زمین موردنظر. ۳. ارائه گواهی شرکت‌های آب و برق منطقه‌ای از نظر وجود یا امکان تأمین آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهر جدید. ۴. ارائه سند رسمی مالکیت ۵. تعیین و معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز تهیه طرح و نظارت. ۶. موافقت شورای شهرسازی و معماری استان. ۷. رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در این آیین‌نامه، مصوبه‌های شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران و وزارت مسکن و شهرسازی. تبصره- احداث شهر جدید به‌وسیله متقاضی بخش خصوصی مستلزم دریافت پروانه از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد. متقاضی حق واگذاری پروانه خود را به دیگری ندارد مگر با موافقت آن وزارتخانه.	

	مجموعه ضوابط، مقررات و مصوبات موردی شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران	
	ماده ۱۳- دستورالعمل‌های لازم جهت اجرای مفاد این آیین‌نامه، همچنین ضوابط لازم در خصوص چگونگی پیش‌فروش زمین‌ها اعم از مسکونی، خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی، اداری و تعیین شرایط و اولویت‌ها به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و اجرا می‌شود. معاین اول رئیس‌جمهور حسن حبیبی شماره و تاریخ ابلاغ: ۹۸۶۰ ق ۱۵۳۱۱ هـ - ۱۳۴۲/۱/۱۳	