

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قوانین، آیین نامه ها و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورد عمل در حوزه شهرسازی و معماری

ویژه مدیران کل استانها

۴-۴- مصوبات شورای ابعالی شهرسازی و معماری ایران.....

۴-۴- تفسیر ماده ۵ قانون تأسیس شور ابعالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۵۷/۲/۲۷).....

۴-۴- دستور العمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوب ۶۳/۱۲/۲۳).....

۵-۶- منع اداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استفاظی شهرها (مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳).....

۶-۶- لزوم تصویب طرح های ملی مؤثر در توسعه شهرها توسط شور ابعالی شهرسازی و معماری ایران(مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳).....

۶-۶- ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح های توسعه شهری (مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹).....

۷-۷- مقررات ایمن سازی و اداث پناهگاه در ساختمان های مسکونی و عمومی شهری (مصوب ۱۳۶۶/۵/۵).....

۷-۸- لزوم تصویب محل اداث طرح ها و پروژه های ملی در شور ابعالی (مصوب ۱۳۶۷/۵/۲۴).....

۸-۸- ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه ها در محدوده استفاظی و حریم شهرها مصوب ۱۳۶۸/۳/۱ (اصلاح شده براساس مصوبه ۱۳۶۹/۲/۳).....

۹-۹- ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین از مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸.....

۹-۹- لزوم مطابقت کلیه طرح های آماده سازی با طرح های جامع و تفصیلی و هادی (مصوب ۱۳۶۸/۵/۲).....

۱۰-۱- منظور کردن دوره ۱۰ ساله طرح های جامع از تاریخ تصویب (مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۱۸).....

۱۰-۱- ضوابط مکانیابی شهر های جدید (مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۲۵).....

۱۰-۱- طراحی مسیر مخصوص عبور دوچرخه در شهر های بالای ۵۰ هزار نفر جمعیت (مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۲۵).....

۱۰-۱- نحوه تصویب طرح های جامع شهر های زیر ۲۰۰ هزار نفر جمعیت(از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۲).....

۱۱-۱- ضوابط و مقررات نمای شهری (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸).....

۱۱-۱- ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳).....

۱۲-۱- بررسی مصوبات قبلی کمیسیون های ماده ۵ (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۱۷).....

۱۲-۱- ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه سازی (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۴).....

۱۴-۱- ضوابط و مقررات اجرایی طرح های جامع و هادی (مصوب مورخ ۱۳۷۰/۲/۹).....

الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح های جامع و هادی - مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۶ پیوست مصوبه مورخ ۷۰/۲/۹ (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۷۰/۶/۴).....

۱۴-۱- ضوابط و نحوه تعیین عرض بستر و حریم رودخانه ها، انهار طبیعی و مسیل های واقع در شهرها و حریم استفاظی آنها مصوب ۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۶/۴).....

۱۹-۱- ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح های هادی، جامع و تفصیلی (مصوب ۱۳۷۰/۱۰/۹).....

۱۹-۱- دستور العمل موضوع بند ۳ «ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح های هادی، جامع و تفصیلی» مصوب ۱۳۷۰/۱۰/۹ شورای ابعالی شهرسازی و معماری ایران.....

۲۰-۲- مقررات تغییر کاربری های آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش (مصوب ۱۳۷۱/۱/۳۱).....

۲۰-۲- ضوابط و مقررات منطقه بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی، چندخانوار و تک واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدهای مسکونی (به لحاظ تأمین نور، آفتاب و عدم اشراق) (مصوب ۱۳۷۱/۲/۱۴).....

۲۱-۲- دستور العمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی (براساس حفظ سرانه فضای باز، تشویق بلند مرتبه سازی، کاهش سطح زیربنای مسکونی و عدم تفکیک).....

۲۲-۲- بررسی و تصویب طرح های جامع شهری (مصوب ۱۳۷۱/۴/۱).....

[illegible]

[illegible]

مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تفسیر ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۵۷/۲/۲۷)

با توجه به ابهامی که در برخی از انجمن‌های 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 انجمن 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 مهندسین 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 همگان لازم‌الاجرا است.

- انجمن شهر آن قسمت از نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب را که از وظایف مشخص شهرداری بوده و ضمناً اجرای آن برای شهرداری از نظر مالی تعهدآور و یا 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 (منجمله طرح جامع مصوب) می‌باشد و عدم تصویب یا تأخیر در تصویب انجمن شهر در مورد برخی از نقشه‌های طرح تفصیلی مصوب کمیسیون ماده ۵ رافع مسئولیت‌های وی در قبال رعایت نمودن طرح‌های مذکور در هنگام صدور پروانه‌های ساختمان، تفکیک و یا سایر اقدامات شهرسازی نمی‌باشد.

دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوب ۶۳/۱۲/۲۳)

از آنجا که در تشخیص اساس طرح جامع موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تاکنون ابهامات و اشکالاتی وجود داشته است، «دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر» که مبتنی بر تعاریف مندرج در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن، مصوب بیست و دو اسفند ۱۳۵۱ می‌باشد، به شرح ذیل تصویب می‌گردد:

الف) کلیات محتوای نظری طرح جامع سرزمین که در تهیه طرح‌های جامع شهرها به عنوان مبانی به کار می‌رود به قرار زیر است:

۱- ضرورت‌ها و برنامه‌های افزایش جمعیت و توسعه

۲- اولویت‌های ملی و اقتصادی و زیست محیطی بهره‌وری سرزمین و محدودیت‌های توسعه ناشی از آنها، مثل کمبود آب به عنوان مهمترین عامل تعیین نوع بهره‌وری

۳- نقش و عملکرد اصلی شهر (در حال و آینده)، صنعتی، کشاورزی، خدماتی، جهانگردی، مختلط و غیره و اهمیت آن در منطقه و کشور

۴- برنامه‌های هماهنگ عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی

۵- ضرورت‌ها و مبانی دیگر

ب) محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر:

۱. ساخت شهر (و توسعه)

۱.۱ مشخصات ساختی و کالبدی (مثل متمرکز، شعاعی، خطی، پیوسته، ناپیوسته و غیره)

۲.۱ تعیین حوزه عملکردهای اصلی (کاربری‌های عمده و مؤثر شهر)

۳.۱ خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی (و تسهیلات شهری عمده مثل خط آهن شهری، فرودگاه و غیره)

۴.۱ نظام تقسیمات واحدهای شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)

۵.۱ تعیین عناصر و بافت‌های خاص (تاریخی، صنعتی و اقلیمی) و مناطق نوسازی و بهسازی

۲. جهت و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

۱.۲ احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت‌پذیری

۲.۲ منابع و محاسبات ظرفیت زیربنای شهری

۳.۲ حدود کلی تراکم جمعیت شهر

۴.۲ محدوده استحفاظی یا حریم شهر

۳. معیارها و ضوابط و مقررات در مورد:

۱.۳ سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین

۲.۳ استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)

۳.۳ چگونگی توزیع تراکم جمعیت

۴.۳ عناصر و بافت‌های خاص و مناطق نوسازی و بهسازی

۵.۳ حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی

۶.۳ کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگی‌های اقلیمی

۷.۳ حفاظت محیط زیست

تبصره ۱: علاوه بر این در صورتی که نیاز به توضیحات کلی و موردی بیشتری باشد و به منظور راهنمایی کمیسیون ماده ۵ و رفع ابهام و اشکال و اختلاف‌نظر، موضوع تبصره ماده ۷ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در صورتی که خارج از چارچوب این دستورالعمل نباشد وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند رأساً اقدام نماید.

تبصره ۲: همان‌طور که نقشه‌های تفصیلی توسط مهندسین مشاور تهیه می‌شود، مطالعات لازم برای بررسی تغییرات نیز بایستی به وسیله مهندسین مشاور با وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود. با تصویب این دستورالعمل، دستورالعمل مربوط به تشخیص نوع مغایرت‌های اساسی و غیراساسی طرح‌های تفصیلی با طرح‌های جامع که در تاریخ ۱۳۶۲/۱۲/۱۵ به تصویب رسیده و کلیه دستورالعمل‌های مغایر دیگر لغو می‌گردد.

منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحفاظی شهرها (مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳)

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

تبصره: در صورتی که در برخی از شهرها استثنائاً بنا به مصالحی که شورایعالی دفاع تشخیص دهد که خروج تدریجی تأسیسات مذکور مستلزم زمان بیشتری باشد، مراتب از طریق شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه‌های ذی‌ربط ابلاغ خواهد شد.

لزوم تصویب طرح‌های ملی مؤثر در توسعه شهرها توسط شورایعالی شهرسازی و معماری ایران(مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳)

با توجه به لزوم تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران نسبت به طرح جامع سرزمین طبق تبصره ذیل بند (ز) از ردیف ۱ ماده ۳ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن و طرح جامع شهر طبق ردیف ۳ از ماده ۲ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، موارد زیر بایستی به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برسد:

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

ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری (مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹)

۱. شهرداری‌هایی که دارای طرح جامع می‌باشند می‌توانند در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم کم ایجاد می‌شود، با تعیین شورای شهر(مستند به بند ۱ ماده ۳۵ قانون تشکیل شوراهای اسلامی) و تأیید وزارت کشور، مستند به تبصره بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری‌ها و تبصره آن عوارض اختصاصی به تناسب میزان اضافه ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام «درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی در ساختمان‌های شهری» نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاه‌های مربوطه به مصرف برسانند.

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

هر گاه کمیسیون مذکور با استفاده از تعدیل ضوابط منطقه‌بندی تشخیص دهد که ساختمان‌ها و تأسیسات احداث شده و بهره‌برداری از آنها لطمه اساسی به توازن و تناسب شهر وارد نمی‌سازد و در اساس طرح جامع شهر مؤثر نیست و لهذا با اصلاح و تعدیل کاربری آن موافقت نماید شهرداری بابت ساختمان‌ها و تأسیسات مذکور، عوارض اختصاصی مقرر را بر اساس ضابطه مندرج در بند (۱) فوق وصول و با صدور گواهی پایان کار یا عدم خلاف و یا ادامه کار محل کسب و پیشه موافقت خواهد نمود. ولی در صورتی که کمیسیون مذکور با اصلاح و تعدیل ضوابط کاربری موافقت ننماید و یا آن را مغایر با توازن و تناسب آن منطقه از شهر و یا مغایر با اساس طرح جامع تشخیص دهد برابر مفاد تبصره ۱ ماده ۱۰۰ و تبصره بند ۲۴ الحاقی به ماده ۵۵ قانون شهرداری رفتار خواهد شد.

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

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

۱. تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و توسعه و عمران شهری

۲. اصلاح و احداث شبکه ارتباطی

۳. بهسازی و نوسازی بافت‌های کهنه و قدیمی

۴. بهبود و توسعه منابع و شبکه آبرسانی (اگر انجام آن به عهده شهرداری باشد)

۵. کمک به تملک و احداث ساختمان‌های آموزشی

مقررات ایمن‌سازی و احداث پناهگاه در ساختمان‌های مسکونی و عمومی شهری (مصوب ۱۳۶۶/۵/۵)

به منظور حفاظت جان ساکنین و استفاده کنندگان از کلیه ساختمان‌های مسکونی و عمومی شهری در مقابل اثرات بمب‌های انفجاری

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

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

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

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

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

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

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

لزوم تصویب محل احداث طرح‌ها و پروژه‌های ملی در شورایعالی (مصوب ۱۳۶۷/۵/۲۴)

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

ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحقاقی و حریم شهرها مصوب ۱۳۶۸/۳/۱ (اصلاح شده براساس مصوبه ۱۳۶۹/۲/۳)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

لزوم مطابقت کلیه طرح‌های آماده سازی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی (مصوب ۱۳۶۸/۵/۲)

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

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

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

ضوابط مکانیابی شهرهای جدید (مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۲۵)

«بر پایه ماده ۷ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی در مورد تعیین محل شهر و شهرک غیر روستایی اصول کلی مکانیابی شهرهای جدید به منظور جلوگیری از رشد شهرهای بزرگ و همچنین رفع نیاز اسکان در مراکز جدید توسعه اشتغال بر پایه امکانات و قابلیت‌های موجود کشور در زمینه کشاورزی، صنعت و معدن، فرهنگ و آموزش به شرح زیر در تاریخ ۶۸/۱۰/۲۵ در شورایعالی شهرسازی و معماری تصویب شد:

۱. محاسبه میزان افزایش جمعیت شهر اصلی در ۲۰ سال آینده (برآورد تقریبی)

۲. تعیین مقدار جمعیتی که باید سعی شود به شهر یا شهرهای جدید منتقل گردد.

۳. بررسی امکانات دسترسی به اشتغال در شهر یا شهرهای جدید

۴. ضوابط مکانیابی بهینه:

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

ب. حداکثر استفاده از اراضی دولتی

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

د) تأمین آب مورد نیاز بر پایه جمعیت

هـ. مناسب بودن شکل (ناهمواری‌ها) و ابعاد و مسائل تکتونیکی (زمین ساختاری) بطور کلی

و) شرایط مناسب آب و هوایی و زیست محیطی و مسائل آب‌های زیرزمینی و دفع آب‌های سطحی بطور کلی

ز) رعایت ملاحظات امنیتی، سیاسی و نظامی

۵. بررسی صرفه‌های اقتصادی- اجرایی تأسیس شهر جدید حسب شاخص‌ها و توجیهات فنی و اقتصادی نسبت به مفاد برنامه پنجساله توسعه اقتصادی - اجتماعی - فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

۶. در صورتی که طرح جامع شهر اصلی تحت بررسی می‌باشد، بررسی مربوط به احداث شهر جدید به پس از تصویب مطالعات مربوط به طرح جامع شهر اصلی موکول گردد.

۷. طرح جامع شهر جدید به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری خواهد رسید.

۸. شهر جدید از زمان شروع تا قبل از شهر شدن تابع مقررات مربوط به شهرک بوده و پس از شهر شدن تابع مقررات طرح‌های جامع شهری خواهد بود.

طراحی مسیر مخصوص عبور دوچرخه در شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر جمعیت (مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۲۵)

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

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

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

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

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

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

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

ضوابط و مقررات نمای شهری (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸)

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

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

۳. در کلیه شهرهای دارای طرح جامع و تفصیلی و هادی و شهرک‌سازی لازم است ظرف ۶ ماه از این تاریخ ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ تهیه شده و به تصویب مراجع تصویب کننده طرح‌ها برسد. همراه طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی و شهرک‌سازی که بعد از تاریخ این مصوبه تهیه و به تصویب خواهد رسید، ضوابط و مشخصات نماسازی هماهنگ نیز باید به تصویب برسد.

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

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

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

ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهاى عمومى و خدماتى شهرها (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳)

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

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

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

تبصره ۲: بدیهی است معابر حاصل از تفکیک قطعات کمتر از ۱۰۰۰ متر نیز متعلق به شهرداری است.

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

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

تبصره ۲: وصول مازاد بر آنچه که در این مصوبه مقرر گردید مجاز نمی‌باشد.

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

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

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

شورایعالی شهرسازی و معماری در جلسه ۱۳۶۹/۱۰/۱۷ مقرر نمود که واحد شهرسازی و معماری، مصوبات قبلی کمیسیون‌های ماده ۵ را از لحاظ عدم مغایرت با مصوبات شورایعالی و تطبیق با حدود اختیارات قانونی کمیسیون‌های ماده ۵ بررسی نموده و نتایج را برای اتخاذ تصمیم درباره لغو مغایرت‌ها تا ابتدای سال ۱۳۷۰ در شورایعالی مطرح نماید و منبعت نیز هر سه ماه یک بار گزارشی از کلیه مصوبات کمیسیون‌های ماده ۵ را در این راستا جهت بررسی مغایرت‌ها در شورایعالی مطرح نماید.

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

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۶۹/۱۰/۲۴ به منظور نیل به اهداف:

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

– تأمین فضای باز و محیط زیست بهتر:

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

– تشویق بلند مرتبه‌سازی

– تطبیق الگوی تفکیک با مقتضیات بلندمرتبه‌سازی

– تشویق به تجمع قطعات در مناطق نوسازی

– استفاده از ظرفیت‌های افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی

– انبوه‌سازی و به‌کارگیری روش‌های صنعتی در ساختمان‌سازی

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

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

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

۳. تعیین مناطق مسکونی و مختلط مسکونی برای بلندمرتبه‌سازی تشویقی (حداقل ۴ طبقه غیر از زیرزمین) در مناطق نوسازی محلات فرسوده و قدیمی و قطعات کوچک ساخته نشده، برای استفاده از افزایش تراکم تشویقی لازم است قطعات کوچک در حد مساحت لازم برای بلندمرتبه‌سازی تجمع شوند.

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

۵. تعیین حداکثر سطح اشغال در مناطق بلندمرتبه‌سازی

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

۷. تعیین ضوابط تفکیک و تراکم ساختمانی در مناطق ۱ و ۲ خانواری

۸. تعیین ضوابط مربوط به فاصله ساختمان‌ها از معبر مجاور اضلاع زمین به منظور تأمین تهویه، نور و آفتاب کافی بر حسب شرایط اقلیمی و جلوگیری از اشراق

۹. تعیین ضوابط حداقل عرض زمین و تناسب لازم بین عرض و عمق

۱۰. تعیین ضوابط مربوط به پارکینگ

۱۱. اجرای این ضوابط و مقررات در شهرهایی که طبق سرشماری ۱۳۶۵ کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت داشته‌اند اجباری نمی‌باشد. پیشنهادات مربوط به اجرای این مصوبه در شهرهای مزبور پس از بررسی و پیشنهاد کمیسیون ماده ۵ که لازم است تا آخر خرداد ۱۳۷۰ به وزارت مسکن و شهرسازی ارسال گردد، در شورایعالی مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت و تا آن زمان هر گونه تغییری در ضوابط تفکیک و تراکم ساختمان طرح‌های مصوب ممنوع است مگر با تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری.

۱۲. افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهر ناشی از افزایش تراکم ساختمان حداکثر تا میزان ۲۵٪ نسبت به طرح جامع تصویب شده بیشتر نباشد.

۱۳. گزارش توجیهی افزایش تراکم موضوع بند ۱۲ و مشتمل بر اثرات آن بر روی سرانه‌ها، توزیع فضاهای خدماتی و شبکه عبور و مرور و تأسیسات آب و برق که قبلاً در کمیسیون ماده ۵ با دعوت از نماینده وزارت نیرو و سازمان‌های برنامه و بودجه و محیط زیست مورد بررسی قرار گرفته است برای تصویب به شورایعالی شهرسازی و معماری ارسال گردد.

۱۴. هر گونه تغییرات دیگری در ضوابط و مقررات تفکیک و تراکم ساختمانی که منجر به افزایش تراکم جمعیتی شهر شود بدون تصویب شورایعالی شهرسازی ممنوع است.

ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی (مصوب مورخ ۱۳۷۰/۲/۹)

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

۲. ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی مجموعه‌ای است که در آن، منطقه‌بندی ضوابط و مقررات اجرایی شهر و محدوده استحفاظی، مقررات اجرایی مربوط به نوع استفاده از زمین (شامل استفاده‌های مجاز، مشروط، ممنوع) نحوه تفکیک آن و کیفیت احداث ساختمان در آن، مسائل هم‌جواری مشخصات مسیرهای عبور و مرور سواره و پیاده، حریم‌ها و غیره ... تعیین می‌گردد.
۳. شهرداری‌ها موظفند ضوابط و مقررات اجرایی را همراه با نقشه منطقه‌بندی به تعداد کافی چاپ و منتشر کرده در اختیار مردم شهر قرار دهند.
۴. وزارت مسکن و شهرسازی ظرف ۶ ماه «راهنمای ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی» را که حتی الامکان مشتمل بر تعریف کلیه منطقه‌بندی‌های قابل پیش‌بینی در شهرهای مختلف کشور و یا به صورت کلی برای هر یک از مناطق کشور باشد و ضوابط مربوط به هر یک از مناطق را تهیه کرده، به تصویب شورایعالی خواهد رساند.
۵. ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی از این تاریخ باید مطابق الگوی پیوست این مصوبه تهیه شود.
۶. وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع مصوب قبلی را نیز طبق راهنمای موضوع بند ۴ اصلاح و تکمیل نموده به تصویب نهایی شورایعالی برساند.

الگوی تهیه ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی – مصوب ۱۳۷۰/۲/۱۶

پیوست مصوبه مورخ ۷۰/۲/۹ (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۷۰/۶/۴)

۱. تعاریف

تا زمان تهیه و تصویب «راهنمای ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی» که تعاریف مربوط به واژه‌ها و اصطلاحات لازم در آن ارایه خواهد گردید، در این بخش باید کلیه واژه‌ها و اصلاحاتی که در متن مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی به کار رفته و از لحاظ تعیین تکلیف برای استفاده‌کنندگان دارای معنای خاص و دقیقی است تعریف شود و حتی‌المقدور کوشش شود که از همان واژه‌ها و اصطلاحات رایج بین مردم استفاده گردد.

۲. منطقه‌بندی

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

۲.۲ تعیین اجزاء مناطق اصلی:

الف) مناطق مسکونی به تعدادی منطقه فرعی تقسیم می‌گردد که بر حسب انواع ساختمان‌های مسکونی مجاز از لحاظ تراکم جمعیتی، میزان مساحت و ارتفاع بنا و وسعت فضاهای باز و طرز ترکیب و قرارگیری آنها در کنار یکدیگر به طور مشخص تعریف می‌شود. مناطق فرعی دیگری که علاوه بر شرایط مزبور استفاده‌های دیگر مثل تجاری و صنعتی نیز در داخل آنها اجازه داده می‌شود به مناطق فرعی فوق‌الذکر اضافه می‌شوند.

ب) استفاده‌های تجاری و بازرگانی باید به دستجات مختلف بر اساس نوع مغازه و محل‌های کار و کسب و بر اساس نوع و شکل معاملات مثل خرده و عمده‌فروشی یا بر اساس صنوف مختلف و نظایر آن تقسیم گردد و لازم است که فضاهای عمده مورد نیاز از قبیل بازارهای روز، فضای باز عمومی برای فروش اتومبیل یا مصالح ساختمانی و نظایر آن نیز در این تقسیم‌بندی‌ها ملحوظ و تعیین شود.

ج) مناطق صنعتی باید به بخش‌های مختلف بر اساس نوع صنایع، (هم‌گروه، خدماتی، تعمیراتی، بدون آلودگی و ...) و بر مبنای میزان مجاز آلودگی هوا، لرزش صدا، فاضلاب و مواد زائد یا سایر عوامل تقسیم‌بندی شوند.

د) منطقه استحفاظی شهر باید به حوزه‌های استفاده مجاز در منطقه مذکور از قبیل منطقه کشاورزی و باغات، منطقه توسعه روستایی، منطقه کاربری‌های ویژه شهری که به طور معمول در محدوده استحفاظی پیش‌بینی می‌شوند، منطقه کارگاه‌ها، انبارها و ... تقسیم شوند.

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

۳-۱ موارد استفاده از زمین:

۳-۱-۱ مجاز

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

۳-۱-۳ ممنوع

۳-۲ ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

۳-۲-۱- حداقل اندازه قطعات

۳-۲-۲- ابعاد و تناسب قطعات

۳-۲-۳- نحوه‌ی دسترسی‌ها

۳-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان:

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

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

۳-۳-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان

۳-۳-۴- حداقل ابعاد حیاط

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

۳-۳-۶- حداقل تعداد پارکینگ

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

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

۳-۳-۹- ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان‌ها به حیاط‌ها و حیاط خلوت‌ها

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

۳-۳-۱۱- مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

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

۴-۱- تفسیر مرزهای مناطق

۴-۲- قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ (کاربری‌هایی که به موجب مقررات قبلی قانونی بوده ولی با این مجموعه ضوابط هماهنگی ندارد):

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

۴-۲-۲- ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند.

۴-۲-۳- شرایط ادامه کار کاربری‌های ناهماهنگ و محدودیت‌های مربوط به آن

۴-۳-۱- شرایط ساختمان در زمین‌های واقع در تقاطع شبکه‌های ارتباطی

۴-۴-۱- مقررات مربوط به ارتفاع حصارها، دیوارها و ...

۴-۵-۱- موارد استثنایی در مورد محدودیت‌های حیاط، میزان عقب نشینی و محدودیت‌های ارتفاع (مثلاً برای کاربری‌های خاص که در منطقه مجاز تشخیص داده شده‌اند همراه با ضوابط جدید هریک)

۴-۶-۱- مقررات مربوط به همجواری و دسترسی‌های مجاز کاربری‌های مختلف

۴-۷-۱- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان‌های عمومی پر تردد

۴-۸-۱- ضوابط مربوط به احداث پارکینگ‌های مشترک و عمومی

۴-۹-۱- ضوابط مربوط به پارکینگ‌های عمومی چند طبقه

۴-۱۰-۱- مساحت پارکینگ

۴-۱۱-۱- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

۴-۱۱-۱-۱- استفاده‌های مجاز

۴-۱۱-۲- میزان محدودیت احداث ساختمان

۴-۱۱-۳- تأسیسات و تجهیزات لازم و ضوابط مربوط به آن‌ها

۴-۱۱-۴- ضوابط مربوط به سازه‌های موقت

۴-۱۱-۵- مقررات مربوط به ساختمان‌های مجاور نسبت به فضاهای باز همگانی

۴-۱۲-۱- ضوابط و مقررات بازشوها بطرف معابر، پارک‌ها و میادین عمومی و املاک مجاور

۴-۱۳-۱- ضوابط مربوط به اقامت موقت (کمپینگ)

۴-۱۴-۱- طبقه‌بندی راه‌ها و دسترسی‌ها و تعریف و ارائه ضوابط زیر برای هریک از معابر طبقه‌بندی شده فوق:

۴-۱۴-۱-۱- نوع تقاطع

۴-۱۴-۲- تعداد خطوط عبوری

۴-۱۴-۳- ضوابط مربوط به احداث خطوط عبور دوچرخه (در صورت شمول)

۴-۱۴-۴- حداقل عرض سواره‌رو

۴-۱۴-۵- حداقل عرض پیاده‌رو (به تفکیک مناطق)

۴-۱۴-۶- حداقل فاصله بین تقاطع‌ها

۴-۱۴-۷- حداقل عرض نسبت به طول معبر با توجه به عملکرد

۴-۱۴-۸- حداکثر شیب

۴-۱۴-۹- عرض حریم معبر

۴-۱۴-۱۰- پارکینگ حاشیه‌ای

۴-۱۴-۱۱- دور برگردان (در صورت نیاز) و مقررات مربوط به آن

۴-۱۴-۱۲- مقررات مربوط به امکان ارتباط طرفین معبر از طریق ایجاد پل سرپوشیده و ساختمان‌های عمومی و نظایر آن و ضوابط لازم در این زمینه

۴-۱۴-۱۳- مشخصات و ضوابط مسیرهای مخصوص پیاده

۴-۱۴-۱۴- ضوابط عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

۴-۱۴-۱۵- پیشامدگی‌های مجاز در گذرها و مقررات مربوط به آن‌ها

۴-۱۵- حریم‌های قانونی و ضوابط آنها: این ضوابط ممکن است باعث ممنوعیت و محدودیت تمام یا بعضی از فعالیت‌های مربوط به استفاده و بهره‌برداری از زمین باشد.

۴-۱۵-۱- حریم‌هایی که رعایت به عهده ایجاد کنندگان ساختمان و تأسیسات داخل آن حریم است:

۴-۱۵-۱-۱- حریم تأسیسات و منابع مولد رادیواکتیویته

۴-۱۵-۱-۲- ضوابط مربوط به ساختمان‌ها و تأسیساتی که دارای حریم امنیتی هستند.

۴-۱۵-۱-۳- حریم صنایع مزاحم و آلوده کننده

۴-۱۵-۱-۴- سایر حریم‌هایی که رعایت آن‌ها در ایجاد ساختمان‌های خاص الزامی است.

۴-۱۵-۲- حریم‌هایی که رعایت آن بعهده استفاده کنندگان از زمین و ساختمان در خارج از حریم است.

۴-۱۵-۲-۱- حریم فضای سبز اتوبان‌ها و بزرگراه‌ها

۴-۱۵-۲-۲- حریم سبز معابر درجه ۱ و ۲

۴-۱۵-۳- حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌های داخل محدوده استحقاقی و راه‌آهن

۴-۱۵-۴-۲- حریم رودخانه‌ها و انهار و قنوت و چاه‌های تأمین آب مشروب

۴-۱۵-۵-۲- حریم خطوط فشار قوی

۴-۱۵-۶-۲- حریم خطوط انتقال گاز

۴-۱۵-۷-۲- حریم دریا (در صورت لزوم)

۴-۱۵-۸- حریم مسیل‌ها و تالاب‌ها و ...

۴-۱۵-۹- حریم فرودگاه

۴-۱۵-۱۰- حریم خطوط و تصفیه خانه‌های فاضلاب

۴-۱۵-۱۱- حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش

۴-۱۵-۱۲- حریم کوه‌های آتشفشان

۴-۱۵-۱۳- کلیه حریم‌هایی که قانوناً تعیین گردیده‌اند و جهت تصمیم‌گیری مراجع مربوطه در نحوه استفاده از اراضی و صدور پروانه ساختمان و تفکیک اراضی لازم است.

۴-۱۶- ضوابط اجرایی در مورد کاربری‌هایی که تولید صدا، ارتعاش، لرزش، دود و سایر آلودگی‌های هوا، بو، رادیواکتیویته و ضایعات مایع و جامد و یا روشنائی زننده می‌نمایند.

۴-۱۷- ضوابط و مقررات خاص فنی که باید در مناطق مختلف به دلیل مسائل خاص زمین شناسی ساختمانی و سطح آبهای زیرسطحی و نظایر آن در صدور پروانه ساختمان سازی رعایت گردد.

۴-۱۸- ضوابط و مقررات خاص برای بخشهایی از شهر که در آنها گسل یا عوارض زمین شناسی وجود دارد.

۵- سایر مقررات و ضوابط لازم در ارتباط با شرایط و مقتضیات خاص محلی از قبیل تعیین جهات مناسب برای قطعه‌بندی زمین و استقرار ساختمان‌ها و معابر و دسترسیها.

ضوابط و نحوه تعیین عرض بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار طبیعی و مسیل‌های واقع در شهرها و حریم استحقاقی

آن‌ها مصوب ۱۳۷۰/۵/۷ (اصلاح شده براساس مصوبه مورخ ۱۳۷۰/۶/۴)

۱- وزارت نیرو حجم سیلاب رودخانه ها، انهار طبیعی و مسیل‌های واقع در شهرها و محدوده استحقاقی آنها را در دوره‌های تناوب ۲۰، ۲۵، ۵۰ و ۱۰۰ ساله در نقاط ورود به شهر تعیین و برای استفاده در مطالعات طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی حسب درخواست در اختیار وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور قرار خواهد داد.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

نقشه موضوع این بند که در مقیاس ۱:۲۰۰۰ یا ۱:۲۵۰۰ براساس دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی توسط تهیه کنندگان طرح تفصیلی تهیه و به همراه مدارک و نقشه‌های وضع موجود تحویل خواهد گردید، باید به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

(دستورالعمل موضوع بند ۳ این ضوابط، پیوست این مجموعه است)

دستورالعمل موضوع بند ۳ «ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح‌های هادی، جامع و

تفصیلی» مصوب ۱۳۷۰/۱۰/۹ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

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

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

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

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

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

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

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

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

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

۷- کلیه قسمت‌های بافت خالی شهر.

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

مقررات تغییر کاربری‌های آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش (مصوب ۱۳۷۱/۱/۳۱)

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

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

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

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

ضوابط و مقررات منطقه بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی، چندخانواری و تک واحدی در جهت حفظ حقوق

همسایگی در واحدهای مسکونی (به لحاظ تأمین نور، آفتاب و عدم اشراف) (مصوب ۱۳۷۱/۲/۱۴)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

۶. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۳ ماه تعاریف و جداول راهنما و دستورالعمل و الگوهای مناسب را ضمن آموزش لازم به طراحان و متصدیان اجرایی جهت اجرای این مصوبه تهیه و ابلاغ نماید. (دستورالعمل بند ۶ این مصوبه تحت عنوان «دستورالعمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی» پیوست این مجموعه است)

دستورالعمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی (براساس حفظ سرانه فضای باز، تشویق بلند

مرتبه سازی، کاهش سطح زیربنای مسکونی و عدم تفکیک)

موضوع بند ۶- ضوابط و مقررات منطقه بندی مسکونی شهر مصوب ۷۱/۲/۱۴

براساس بند ۶ مصوبه ۷۱/۲/۱۴ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان «منطقه بندی مسکونی شهرها به تک خانواری، چند خانواری و مجتمع‌های آپارتمانی ...» دستورالعمل شماره ۱ به شرح زیر ابلاغ می‌گردد:

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

تعداد طبقات	یا	حداقل تعداد واحد مسکونی	حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی
۲ طبقه	-	-	۶۰ متر مربع
۳ و ۴ طبقه	-	-	۵۵ متر مربع
۵ و ۶ طبقه	یا	۲۴	۵۰ متر مربع
۷ و ۸ طبقه	یا	۳۲	۴۵ متر مربع
۹ طبقه و بیشتر	یا	۴۰	۴۰ متر مربع

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

تبصره ۴: رعایت این دستورالعمل در طرح تهران نیز الزامی است لکن چنانچه رعایت حداقل فضای باز در سطوحی از طرح مقدور نباشد، حداقل فضای باز در سطوح مزبور با رعایت ضوابط طرح جامع به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

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

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

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

مراحل مختلف بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری به استناد بند ۱ ماده ۴ قانون تاسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران بشرح زیر تعیین می‌شود:

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

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

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

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

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

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

۱- ب - ۳ - کمیته فنی ضوابط و مقررات متشکل از نمایندگان وزارت کشور، وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت فرهنگ و آموزش عالی (میراث فرهنگی) (حداکثر ۳ جلسه)

۱ - ج - استماع گزارش دبیرخانه از تلفیق نظرات کمیته‌ها، مذاکره نهایی و رأی‌گیری برای تصویب توسط شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

۲. مراحل بررسی و تصویب طرح جامع شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۰۰ هزار نفر طبق مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۲ شورایعالی

۲ - الف - بررسی طرح در کمیته‌های فنی متشکل از نمایندگان اعضای شورای شهرسازی استان، با ترکیب و مدت پیش‌بینی شده در بند ۱ - ب این مصوبه و گزارش نتایج بررسی‌ها توسط اداره کل مسکن و شهرسازی به شورای شهرسازی استان

۲ - ب - استماع گزارش اداره کل مسکن و شهرسازی، مذاکره نهایی و رأی‌گیری برای اتخاذ تصمیم توسط شورای شهرسازی استان

۲- ج- ارائه گزارش شورای شهرسازی استان به شوراییعالی شهرسازی و معماری توسط دبیرخانه شوراییعالی شهرسازی و معماری حداکثر ظرف

یک ماه برای تصویب شوراییعالی

۳. مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۲/۲ مربوط به شهرهای واقع در استانهای جنگزده از این تاریخ لغو می‌گردد و در این استانها نیز حسب مورد به یکی از دو روش مربوط به شهرهای کمتر یا بیشتر از ۲۰۰ هزار نفر عمل خواهد شد.

ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها (مصوب ۱۳۶۷مجلس شورای اسلامی)

شهرداریها موظفند در تمام کاربریهای طرحهای جامع و تفصیلی و هادی اعم از مسکونی، تجاری و خدماتی طبق ضوابط و مقررات طرحهای مزبور برای مالکینی که متقاضی احداث ساختمان مطابق کاربریهای مصوب هستند، پروانه ساختمان صادر نمایند مگر اینکه اجرای طرحهای دولتی یا طرحهای شهرداریها توسط دستگاههای ذی ربط در املاک مالکین مزبور اعلام شده باشد که در این صورت با توجه به قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها به ترتیب زیر عمل خواهد شد:

۱. در صورت اعلام نظر دستگاه اجرایی مبنی بر تصمیم به اجرای طرح، ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون تعیین وضعیت املاک، اجازه احداث و تجدید بنا یا افزایش ساختمان به مالک داده نخواهد شد.

۲. در صورت اعلام نظر دستگاه اجرایی مبنی بر عدم تصمیم به اجرای طرح ظرف ۱۸ ماه مقرر در قانون و موکول کردن آن به آینده خواه قبل و خواه بعد از ده سال یا انقضای مهلت ۱۸ ماه مقرر در قانون، در مناطق مسکونی و تجاری اجازه احداث یا تجدید بنا و افزایش ساختمان مسکونی با رعایت ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال و تراکم مجاز، حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع در کل زیربنا داده شود.

تبصره ۱: در صورتی که اجرای طرح به قبل از ده سال موکول شده باشد، تعهد لازم مبنی بر عدم مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا مطابق تبصره ۱ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها از مالک اخذ خواهد گردید.

تبصره ۲: در صورت تعدد مالکین مشاع بر اساس اسناد مالکیت مربوط به قبل از تصویب قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها (۶۷/۹/۲۹) به هر یک از مالکین احداث یک واحد مسکونی به مساحت حداکثر ۱۵۰ مترمربع اجازه داده می‌شود مشروط بر اینکه در مجموع از تراکم ساختمانی مجاز منطقه بیشتر نباشد و ضوابط مربوط به تعداد طبقات و سطح اشغال رعایت شود.

ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزشی عالی (مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳)

۱. زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق برنامه، خدمات پشتیبانه‌ای، فضاهای باز و سبز و درختکاری و ورزشی، با توجه به امکانات موجود در شهرهای مختلف کشور به شرح زیر تعیین می‌گردد:

۱.۱ در داخل محدوده ساخته شده کلیه شهرها و محدوده توسعه آتی شهرهای مشهد، اصفهان، تبریز و شیراز ۷۰ مترمربع به ازای هر دانشجو

۲.۱ داخل محدوده توسعه آتی شهرها (به جز شهرهای مشهد، اصفهان، تبریز و شیراز) ۱۰۰ مترمربع به ازای هر دانشجو

تبصره ۱: در مواردی که خوابگاههای دانشجویی و منازل سازمانی بنا به تشخیص شورای گسترش آموزش عالی در داخل محوطه دانشگاه پیش‌بینی شود، در مورد بند ۱،۰۱، ۲۰ مترمربع و در مورد بند ۲،۰۱، ۵۰ مترمربع به سرانه‌های این بند اضافه خواهد شد.

تبصره ۲: این ارقام با در نظر گرفتن شرایط خاص زمین از لحاظ وجود حرایم یا شیبهای تند و نظایر آن یا وجود محدودیت در واگذاری زمین به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی تا ۲۰ درصد قابل افزایش یا کاهش می باشد.

تبصره ۳: ارقام سرانه موضوع این بند شامل زمین‌های مورد نیاز برای مزارع نمونه و تحقیقاتی دانشکده‌های کشاورزی، منابع طبیعی و دامپزشکی نمی‌باشد.

۲. تعیین کاربری آموزش عالی در طرح‌های جامع و هادی متناسب با تعداد دانشجویان در ۱۰ سال بعد، بر اساس درخواست وزارت فرهنگ و آموزش عالی و متناسب با مصوبات شورای گسترش آموزش عالی خواهد بود.

۳. سطوحی که مطابق سرانه‌های این مصوبه تخصیص یابد تا زمانی که تحت اشغال ساختمان در نیامده، باید متناسب با برنامه اجرایی پروژه تحت پوشش فضای سبز درآید.

۴. طرح مؤسسات آموزش عالی به صورت شهرها یا شهرک‌های مستقل دانشگاهی در خارج از محدوده استحقاقی شهرها باید به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

۵. چنانچه در دانشگاه‌های علوم پزشکی، ایجاد بیمارستان در داخل محوطه دانشگاه پیش‌بینی شود، ۲۰ هکتار برای احداث یک بیمارستان ۵۴۰ تختخوابی قابل توسعه تا ۷۲۰ تخت و یک کلینیک دندان‌پزشکی به سطح مورد نیاز اضافه خواهد شد.

۶. در کلیه زمین‌های واگذاری قبلی، سطوح مازاد بر سرانه‌های این مصوبه باید با تصویب کمیسیون ماده ۵ یا شورایعالی به کاربری‌های لازم شهر اختصاص یابد.

۷. ضوابط مربوط به تعیین سطوح مورد نیاز دانشگاه پیام نور و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی تکمیلی، توسط وزارت فرهنگ و آموزش عالی پیشنهاد و به تصویب شورایعالی شهرسازی خواهد رسید.

آیین‌نامه طراحی راه‌ها و خیابان‌های شهری (مصوب ۱۳۷۳/۹/۷)

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

۱. کلیه تهیه‌کنندگان طرح‌های هادی، طرح‌های جامع، طرح‌های تفصیلی، طرح‌های بهسازی و نوسازی، طرح‌های آماده‌سازی، طرح‌های جزییات شهرسازی، طرح‌های احداث راه جدید شهری، طرح‌های بازسازی و نوسازی راه موجود شهری، طرح‌های اصلاح ترافیکی، طرح‌های سنجش تأثیرات ترافیکی توسعه، طرح‌های ساختمانی (از لحاظ نحوه اتصال به راه‌های شهری) که محدوده عمل آنها داخل محدوده و حریم شهرهاست و طرح‌های انواع شهرک‌ها مانند مسکونی، تفریحی، صنعتی مکلفند در تهیه طرح‌های مزبور و تغییرات آنها، موارد مربوطه در آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری را رعایت کنند و موارد استفاده یا استثناء را همراه با دلایل فنی و اقتصادی در گزارش فنی ضمیمه طرح مشخص نمایند. دلایل فنی و اقتصادی موارد استثناء باید حسب مورد به تصویب مراجع تصویب و صدور مجوز برسد.

۲. وزارت مسکن و شهرسازی، در اجرای قانون نظام مهندسی ساختمان، شرایط احراز صلاحیت‌های لازم برای تهیه طرح کلی شبکه و طراحی هندسی راه‌های شهری را برای مهندسان رشته‌های ذی‌ربط تعیین کرده، ظرف مدت یک سال آینده تسهیلات لازم برای توسعه سریع و آموزش آیین‌نامه طراحی راههای شهری و اعطای گواهی صلاحیت به واجدین شرایط را فراهم کرده و حدود صلاحیت آنها را در پروانه اشتغال به کار مهندسی آنها درج می‌نماید.

۳. در آن دسته از طرح‌های موضوع بند ۱ که از تاریخ ۱۳۷۶/۱۰/۱ (این تاریخ بر اساس مصوبه ۱۳۷۶/۳/۱۹ اصلاح شده است) توسط مؤسسات مهندس مشاور تهیه شود و طرح کلی شبکه یا طرح هندسی راه‌های شهری و گزارش فنی آن باید حسب مورد به امضای مهندس دارای پروانه اشتغال و صلاحیت لازم برسد.

۴. آن دسته از طرح‌های موضوع بند ۱ که قابل واگذاری به اشخاص حقیقی باشد از تاریخی که در هر یک از شهرستان‌های کشور از طرف وزارت مسکن و شهرسازی با هماهنگی سازمانهای نظام مهندسی قابل اجرا اعلام شود باید به امضای مهندسان دارای صلاحیت برای تهیه طرح کلی شبکه یا طراحی هندسی راه‌های شهری حسب مورد برسد.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Formatted: No underline, Font color: Auto

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

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

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

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

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

ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی – حرکتی مصوب مورخ ۷۸/۹/۲۲ (بازنگری در مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸)

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به استناد بند ۵ مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ خود در خصوص «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی – حرکتی» در جلسه مورخ ۷۸/۹/۲۲ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با بازنگری مصوبه یاد شده و پیوست آن را به شرح زیر تصویب نمود. بنابراین از این تاریخ مصوبه حاضر و پیوست آن جایگزین مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ و پیوست مربوطه می‌گردد:

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

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

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

کلیه ساختمان‌های عمومی موضوع این آیین‌نامه به خصوص ادارات دولتی موجود، باید تدریجاً با شرایط این آیین‌نامه تطبیق داده شوند. تشخیص میزان تطبیق این ضوابط و زمان لازم برای اعمال آن به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان سازمان بهزیستی، بنیاد جانبازان، وزارت مسکن و

شهرسازی، وزارت کشور، سازمان برنامه و بودجه و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است تضمین قانونی اعمال این ضوابط را از مراجع ذی‌ربط کسب نماید.

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

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

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

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

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

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

۱۰. پیشنهاد می‌شود مراکز و دستگاه‌های ذی‌ربط در هنگام آمارگیری سرشماری نفوس و مسکن، آمار و اطلاعات خاص معلولین جسمی و حرکتی را تهیه نمایند.

الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردها و ضوابط ارائه خدمات روستایی کشور (مصوب مورخ ۷۸/۱۰/۶)

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

۱- مناطق روستایی کشور در سه سطح، حوزه، مجموعه و منظومه روستایی به شرح زیر تعریف و سطح بندی می شوند:

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

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

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

۲. استانداردها و ضوابط خدمات‌رسانی روستایی؛ بر اساس سطح بندی بند یک با آستانه‌های جمعیتی و فاصله‌های دسترسی با توجه به محیط‌های هموار و ناهموار به شرح جدول پیوست تعیین می‌گردند.

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

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

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

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

۳- در تهیه طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای، دستگاه‌های تهیه‌کننده اینگونه طرح‌ها موظفند الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستایی موضوع این مصوبه را مورد توجه و استفاده قرار دهند.

بدیهی است با توجه به مفاد این مصوبه طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای مصوب، توسط وزارت مسکن و شهرسازی مورد بازنگری قرار خواهد گرفت تا بمنظور تطبیق طرح‌های مذکور با مفاد این مصوبه اصلاحات لازم در آنها بعمل آید.

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

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

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

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

استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۱)

توسیحات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)	
		منظومه	مجموعه	حوزه	فضاهای	فضاهای	فضاهای	فضاهای
					هموار	ناهموار	هموار	ناهموار
آموزشی	مراکز آموزش قبل از دبستان	*	*	*	۰۱۵۰۰	۰۱۰۰۰	-	-
	دبستان	*	*	*	۰۲۰۰	۰۱۵۰	۲۱۵	۲۱۵
	مدرسه راهنمایی عادی	*	*	*	۰۱۵۰۰	۰۱۰۰۰	۳	۳
	مدرسه راهنمایی مرکزی	*	*	*	-	-	۱۰	۷
	مدرسه راهنمایی شبانه روزی	*	*	*	-	-	-	-
	دبیرستان عادی	*	*	*	۰۳۵۰۰	۰۲۵۰۰	۸	۵
	دبیرستان مرکزی	*	*	-	-	-	۲۰	۱۵
	دبیرستان شبانه روزی	*	*	-	-	-	-	-
	هنرستان های فنی-حرفه ای و کشاورزی	*	-	-	۰۲۰۰۰۰	۰۲۰۰۰۰	-	-
	کلاس نهفت سوداآموزی	*	*	*	-	-	-	-

استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۲)

توسیحات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)	
		منظومه	مجموعه	حوزه	فضاهای	فضاهای	فضاهای	فضاهای
					هموار	ناهموار	هموار	ناهموار
بهداشتی و درمانی	خانه بهداشت	-	*	*	۶۰۰-۱۵۰۰	۵۰۰-۱۰۰۰	۵	۳
	مرکز بهداشتی- درمانی	*	*	-	۰۱۰۰۰۰	۰۶۰۰۰	۱۲	۸
	مرکز بهداشتی-درمانی با تسهیلات زایمانی	*	-	-	۴۰۰۰۰	۴۰۰۰۰	-	-
	داروخانه	*	*	*	-	-	۱۲	۸
	مطب	*	*	*	-	-	-	-
	جمع آوری و دفع بهداشتی زباله	*	*	*	-	-	-	-
	جمع آوری و دفع بهداشتی فاضلاب	*	-	-	-	-	-	-
	کشتارگاه بهداشتی صنعتی	*	*	-	-	-	-	-
	کشتارگاه بهداشتی سنتی	*	*	*	-	-	-	-
	غسالخانه و گورستان	*	*	*	-	-	-	-
	پهناسازی محیط روستا	*	*	-	-	-	-	-
	مجتمع بهزیستی	*	*	*	۴۰۰۰	۳۰۰۰	-	-
	آب آشامیدنی با شیر برداشت متمرکز	-	-	*	۰۲۵۰	۰۲۵۰	-	-
	آب آشامیدنی با شبکه انشعاب خصوصی	-	-	*	۱۰۰-۲۵۰	۱۰۰-۲۵۰	-	-
	آب آشامیدنی با منبع بهداشتی	*	*	*	-۱۰۰	-۱۰۰	-	-
	حمام عمومی				-	-	-	-

استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۳)

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		توضیحات
		منظومه	مجموعه	حوزه	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	
آرژو	تامین برق	*	*	*	۱۰۰۰	۱۰۰۰	-	-	
	پمپ بنزین	*	*	-	۵۰۰۰	۴۰۰۰	-	-	
	جایگاه عرضه مواد سوختی	-	-	*	۵۰۰	۴۰۰	۳	۲	
ارتباطات	راه اصلی	*	-	-	-	-	-	-	
	راه فرعی	*	*	-	-	-	-	-	
	راه روستایی درجه (۱) با رویه آسفالت	-	*	-	-	-	-	-	
	راه روستایی درجه (۱) با رویه شنی	-	*	*	-	-	-	-	
	راه روستایی درجه (۲) با رویه شنی	-	-	*	-	-	-	-	
	راه روستایی درجه (۳) با رویه شنی	-	-	*	-	-	-	-	
	دفتر شرکت حمل و نقل کالا، بار و مسافر	*	*	*	۱۰۰۰	۸۰۰	-	-	
	ترمینال وسایل حمل و نقل	*	*	*	۱۰۰	۱۰۰	-	-	
	صندوق پست	-	-	*	۲۵۰۰-۵۰۰	۲۵۰۰-۵۰۰	۵	۳	
	نمایندگی پست	*	*	*	۵۰۰	۵۰۰	۱۵	۱۲	
	دفتر پست و مخابرات	-	-	*	۲۵۰۰	۲۵۰۰	۱۵	۱۲	
	دفتر مستقل پستی	-	-	*	۲۵۰۰-۵۰۰	۲۵۰۰-۵۰۰	۲۰	۱۵	
	دفتر مخابراتی	*	*	*	۵۰۰۰-۱۰۰۰	۵۰۰۰-۱۰۰۰	۲۰	۱۵	
	مرکز تلفن								

استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۴)

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی			استانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		توضیحات
		منظومه	مجموعه	حوزه	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	
	مسجد و حسینیه	*	*	*	-	-	-	-	
فرهنگی، مذهبی، ورزشی	کتابخانه عمومی	*	*	-	۵۰۰۰	۴۵۰۰	۱۲	۸	
	کتابخانه روستایی	*	*	*	-	-	-	-	
و	مجموعه فرهنگی - هنری	*	-	-	۳۰۰۰۰	۱۵۰۰۰	۳۰	۱۵	
	سینما	*	-	-	۴۰۰۰۰	۳۰۰۰۰	۲۰	۱۵	
گردشگری	مجموعه ورزشی	*	*	*	۵۰۰۰۰	۴۵۰۰۰	۱۵	۱۰	
	امکانات ورزشی روباز	*	*	*	-	-	-	-	
	بوستان بازی کودکان	*	*	*	-	-	-	-	
	بوستان	*	*	-	-	-	-	-	
	مهمانپذیر و سالن پذیرایی	*	*	*	-	-	-	-	
	انجمن میراث فرهنگی	*	*	-	-	-	-	-	

استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۵)

توسیدجات	توسیدجات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آسانه جمعیتی (فقر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)	
			منظومه	مجموعه	حوزه	فضاهای	فضاهای	فضاهای	فضاهای
						هموار	ناهموار	هموار	ناهموار
		بانک	*	*	*	۰۱۰۰۰۰	۰۱۰۰۰۰	۱۲	۱۰
		شرکت تعاونی روستایی	*	*	*	-	-	-	-
		فروشگاه تعاونی روستایی	*	*	*	-	-	-	-
عالی		مرکز خرید و فروش کالا	*	*	*	-	-	-	-
اقتصادی		مرکز خدمات روستایی و عشایری	*	*	*	-	-	-	-
و		دفتر ترویج کشاورزی	*	*	*	-	-	-	-
پشتیبانی		دفتر ترویج و آموزش روستایی	*	*	*	-	-	-	-
تولید		دفتر دامپزشکی و داروخانه دامی	*	*	*	-	-	۷	۵
		دفتر تلفیق مصنوعي و اصلاح نژاد دام	*	*	*	-	-	-	-
		تعمیرگاه ماشین آلات کشاورزی و نقلیه	*	-	-	-	-	-	-
		مرکز آموزش و ترویج صنایع دستی و خانگی	*	-	-	-	-	-	-
		مرکز آموزش فنی و حرفه ای	*	*	*	-	-	-	-
		جهاد دهستان	*	*	*	-	-	-	-
		خانه سازماني				-	-	-	-

استانداردها و ضوابط خدمات رسانی در محیط روستایی کشور و نحوه تجهیز مراکز روستایی (۶)

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		توضیحات
		منظومه	مجموعه	حوزه	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	
تولید	واحدهای صنعتی و معدنی	*	*	*	-	-	-	-	
	ناحیه صنعتی	*	*	*	-	-	-	-	
	مجتمع های تولید کشاورزی (زراعت و باغبانی، دام و طیور، شیلات و آبزیان) متناسب با استعدادهای منطقه	*	*	*	-	-	-	-	

چارچوب ضوابط تهیه طرح های ساماندهی فضا و سکونت گاه های روستایی (مصوب مورخ ۷۹/۱۱/۱۷)

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به استناد ردیف ۵ بند الف ماده ۱۳۷ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور و در اجرای تبصره (۲) بند (۲) مصوبه الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستایی مصوب ۷۸/۱۰/۶ شورایعالی، در جلسه مورخ ۷۹/۱۱/۱۷ خود موارد ذیل را به عنوان چارچوب ضوابط تهیه طرح های ساماندهی فضا و سکونت گاه های روستایی در ۹ بند و یک تبصره به تصویب رساند:

۱- تعریف طرح: براساس بند ۵ ماده یک مصوبه مورخ ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران در خصوص انواع طرح های توسعه و عمران کشور، “طرح ساماندهی فضا و سکونت گاه های روستایی” طرحی است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت های کشاورزی، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و فعالیت ها و استقرار بهینه خدمات در محیط های روستایی، هماهنگ با نظام و شبکه شهری تهیه می شود.

۲- هدف طرح: هدف از “طرح ساماندهی فضا و سکونت گاه های روستایی”، ایجاد بستر و زمینه های مناسب برای توسعه پایدار محیط روستایی و سازماندهی سلسله مراتبی خدمات و تأسیسات روستایی و پی ریزی نظام استقرار مناسب سکونت گاه های روستایی با پراکنش بهینه جمعیت است.

۳- ماهیت طرح: طرح های ساماندهی فضا و سکونت گاه های روستایی، ماهیتی همه جانبه و میان بخشی داشته و برنامه ای یکپارچه و راهبردی برای توسعه اقتصادی - اجتماعی، کالبدی محیط روستایی با تأکید بر جنبه های اجرایی بویژه در زمینه های فضایی - کالبدی است.

۴- جایگاه طرح: طرح های ساماندهی فضا و سکونت گاه های روستایی، که حسب مورد بنا به توصیه طرح های ناحیه ای تهیه می شوند به منزله طرح فرا دست برای طرح های هادی روستایی و طرح های بهسازی بافت های با ارزش روستایی است.

۵- چارچوب کلی طرح (شرح خدمات): چارچوب کلی شرح خدمات طرح های ساماندهی فضا و سکونت گاه های روستایی، سه مرحله به قرار زیر را در بر می گیرد:

۱- تشخیص وضعیت (در مقیاس ۱:۲۵۰۰۰ تا ۱:۱۰۰۰۰)

شامل بررسی های پایه ای برای شناسایی وضعیت طبیعی و زیست محیطی، اجتماعی و فرهنگی، اقتصادی، زیربنایی (زیر ساخت ها) و کالبدی فضاها و سکونت گاه های روستایی.

۲- تحلیل وضعیت

شامل بررسی های تحلیلی در زمینه امکانات و قابلیت های توسعه، محدودیت ها و موانع توسعه، نیازها و ضرورت های توسعه، تحلیل روندها و گرایشات، اولویت بندی فعالیت های مقتضی برای ساماندهی.

۳- برنامه ریزی و ساماندهی

شامل برنامه‌ریزی راهبردی (تدقیق هدفها، سیاست‌های کلی و بخشی) و برنامه‌ریزی ساختاری (تعیین برنامه‌ها و چارچوب کلی طرح‌های اجرایی بصورت هماهنگ و یکپارچه)

تبصره: شرح خدمات تفضیلی تهیه “طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت گاه‌های روستایی” توسط دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران با همکاری وزارت جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و جهت تصویب و ابلاغ به سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور ارائه خواهد شد. سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور موظف است شرح خدمات مذکور را حداکثر ظرف مدت چهار ماه از تاریخ ارائه، تصویب و ابلاغ نماید.

۶- محدوده مطالعاتی طرح: محدوده‌های طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت گاه‌های روستایی، قلمرو یک یا چند مجموعه روستایی است که در طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه (یا شهرستان) بعنوان طرح‌های فرادست مشخص می‌گردد.

۷- دستگاه تهیه کننده طرح: با توجه به اهداف و جایگاه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت گاه‌های روستایی در نظام طرح ریزی کالبدی و وظایف بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی، تهیه این طرح‌ها بنا به تشخیص دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران حسب مورد به دو دستگاه محول خواهد شد و دستگاه‌های مذکور از طریق مهندسين مشاور برنامه‌ریزی منطقه‌ای و شهرسازی ذیصلاح و طبق ضوابط سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، نسبت به تهیه طرح اقدام خواهند کرد.

۸- تصویب طرح: به استناد ماده ۷ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیات محترم وزیران طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت گاه‌های روستایی پس از بررسی در کمیته‌های فنی استان به تصویب شورای شهرسازی و معماری استان و یا در اجرای بند ج ماده ۷۱ قانون برنامه سوم توسعه به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خواهند رسید.

۹- اجرای طرح: حمایت از اجراء و همچنین نظارت بر اجرای طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت گاه‌های روستایی براساس دستورالعمل اجرایی پیش‌بینی شده در ردیف ۵ بند الف ماده ۱۳۷ قانون برنامه سوم به انجام خواهد رسید که توسط سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور و با همکاری وزارت جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سایر دستگاه‌های ذیربط تدوین و پس از تصویب سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور جهت اجرا به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان ابلاغ خواهد شد.

این ضوابط پس از ابلاغ برای تمامی دستگاه‌های ذیربط لازم الاجرا می‌باشد.

ضوابط طراحی مهدکودک (مصوب مورخ ۸۳/۲/۱۴)

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

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

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

اعمال ضوابط بند ۲-۲، ۲-۳، ۲-۴ . مجموعه پیوست مربوط به تجهیزات فضاهای مختلف مهدکودک الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول موظفند بر اجرای آنها نظارت داشته باشند. موارد مندرج در بند ۲-۳ تا ۳-۲ اختیاری است ولی بر حسب تشخیص سازمان بهزیستی الزامی می گردد.

رعایت ضوابط بند ۳-۱ و ۳-۲ و ۳-۳ مربوط به طراحی فضای باز و زمین بازی مهدکودک در کلیه طرح های آتی و در دست تهیه انواع مهدکودک اعم از دولتی، خصوصی و خودکفا در سراسر کشور الزامی بوده و کلیه مراجع مسئول تهیه، بررسی و تصویب و اجرای طرح های مهدکودک موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت بر اجرا، ضوابط مذکور را رعایت نمایند. موارد مندرج در بند ۳-۴ مربوط به زمین بازی است و اختیاری بوده ولی بر حسب تشخیص سازمان بهزیستی الزامی است.

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

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

پیشنهاد می گردد سازمان بهزیستی دوره های آموزشی به منظور تاکید بر ضرورت استفاده از ضوابط طراحی معماری مهدکودک برای طراحی و احداث ساختمان های جدید مهدکودک و مناسب سازی ساختمان های موجود برگزار نماید.

پیشنهاد می گردد سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران در برنامه های خود، ضرورت طراحی فضا متناسب با شرایط جسمی و روانی کودکان و اهمیت آن را مطرح نماید.

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

بررسی ضوابط مکانیابی پایگاه های آتش نشانی در مجموعه های روستایی کشور (مصوب مورخ ۸۳/۱۰/۲۱)

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه ۸۳/۱۰/۲۱، پیرو صورتجلسه کمیته فنی، ضوابط مکانیابی پایگاههای آتش نشانی در مجموعه های روستایی کشور را بررسی و مقرر نمود:

در بند ۲ نظریه کمیته فنی، وضعیت مالکیت پایگاه های آتش نشانی، با توجه به عدم ارتباط موضوع به شورایعالی، در متن اصلاح و نظریه کمیته فنی را مورد تصویب قرار داد.

ضمنا بایستی شرح وظایف دهیاری ها نیز بر همین اساس اصلاح و تکمیل گردد.

نظارت بر تهیه و اجرای طرح های توسعه و عمران در چارچوب قوانین و مقررات و تحقق ماده ۸۳ قانون برنامه چهارم

(مصوب مورخ ۸۴/۷/۲۵)

شورایعالی در تاریخ ۸۴/۷/۲۵، به منظور نظارت بر تهیه و اجرای طرح های توسعه و عمران در چارچوب قوانین و مقررات و تحقق ماده ۸۳ قانون برنامه چهارم مقرر نمود:

دبیرخانه شورایعالی با نگرش مشارکت استان ها در تهیه، بررسی و تصویب طرح های مذکور در چارچوب قانون برنامه چهارم و تفویض این بخش از اختیارات شورایعالی به شورای برنامه ریزی و توسعه استان موضوع را بررسی و پیش نویس چارچوب مذکور، با هدف ارتقای توان تخصصی سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها در زمینه شهرسازی و معماری طی سه ماه آینده تهیه و جهت اتخاذ تصمیم به شورایعالی ارایه دهد.

شاخص های شناسایی بافتهای فرسوده (مصوب ۸۵/۲/۱۱)

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در سومین جلسه سال جاری در تاریخ ۸۵/۲/۱۱،

بر اساس مصوبه مورخ ۸۴/۳/۱۶ خود شاخصهای زیر را جهت شناسایی بافتهای فرسوده در این مرحله مورد تصویب قرار داد و مقرر نمود دبیرخانه برای مواردی که این شاخص ها امکان معرفی و شناسایی در پهنه هایی را ناممکن می سازد، بررسی و راه کار مناسب جهت تصمیم گیری به شورا ارایه نماید.

شاخص ۱- ریزدانی: بلوک هایی که بیش از ۵۰ درصد پلاکهای آنها مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع دارند.

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

شاخص ۳- نفوذناپذیری: بلوک هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن عرض کمتر از ۶ متر دارند.

ضمناً مقرر گردید دبیرخانه شورایعالی، بررسی های لازم را در خصوص پیش بینی شاخص جدید و نحوه رسیدگی به موارد استثناء که همه شاخص های سه گانه در آن قابل اعمال نیست با بررسی و به شورایعالی پیشنهاد نماید.

تبصره: تا زمانی که بررسی دبیرخانه انجام و به تصویب شورا برسد، بافتهایی مورد بررسی و تأیید قرار می گیرند که هر ۳ شاخص را دارا باشند.

مصوبه مشترک شورایعالی شهرسازی و معماری و ستاد ملی توانمندسازی (مورخ ۸۵/۴/۱۹)

به منظور رسیدگی به وضعیت ساکنین سکونتگاههای غیررسمی و تأمین عدالت اجتماعی از طریق ارتقاء، سطح خدمات زیربنایی و روبنایی و اعمال کنترل و نظارتهای دولتی و یافتن راهکارهای پیشگیری از گسترش اینگونه سکونتگاهها از طریق قوانین و برنامه های موجود، دبیرخانه ستاد ملی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی مکلف است با همکاری دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و سازمان شهرداریها و دهیاریها و ستادهای توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی استانهای کشور و حداکثر ظرف ۳ ماه از تاریخ این مصوبه با رویکردهای ذیل:

کاهش فقر و آسیب های اجتماعی و حمایت از گروههای آسیب پذیر

ایجاد امنیت اجتماعی برای ساکنین

افزایش حس قانون پذیری و فرهنگ انضباط اجتماعی در سطح این مناطق

جهت گیری تبدیل اقتصاد غیررسمی و پنهان موجود در این بافتها به اقتصاد مولد و رسمی

امکان بهره مندی ساکنان سکونتگاههای غیررسمی از خدمات شهری

استفاده از ظرفیتهای موجود بخش خصوصی و تعاونی و همچنین جلب مشارکت ساکنین برای ساماندهی و توانمندسازی سکونتگاهها

بازنگری قوانین و مقررات موجود

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

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

تعریف سطح جدیدی از خدمات شهری (شامل خدمات روبنایی و زیربنایی) با رویکرد توانمندسازی و مشارکت ساکنین سکونتگاههای غیررسمی واقع در محدوده شهرها

پیشنهاد روشهای عملیاتی به منظور حفظ محدوده شهرها و پیشگیری از توسعه اسکان غیررسمی در داخل و خارج از محدوده شهرها

فعال کردن ستادهای توانمندسازی سکونتگاههای غیررسمی استانها به منظور هدایت فعالیتهای مربوط به توانمندسازی این مناطق

ارائه راهکارهای تأمین منابع مالی برای تحقق طرحهای توانمندسازی با تأکید بر جلب مشارکت مردمی و فعال نمودن بخشهای خصوصی و تعاونی در این زمینه

اعطای تراکم تشویقی در بافتهای فرسوده شهری (مصوب ۸۶/۳/۲۱)

در اجرای جزء ۴-۳ بند (د) تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ کل کشور و به منظور تشویق سازندگان واحدهای مسکونی در بافتهای فرسوده شهرهای کشور، شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۳/۲۱ خود تصویب نمود:

۱. تراکم پایه در بافتهای فرسوده همه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند، ۱۲۰ درصد تعیین می شود.

۲. تراکم پایه برای احداث بنا در عرصه هایی از بافتهای فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، فقط برای یکبار به میزان ۶۰ درصد (به نحوی که از سقف تراکم تفصیلی تجاوز ننماید) افزایش می یابد.

ملاک تشخیص بافت های فرسوده شهرها تعاریف موضوع مصوبه مورخ ۸۵/۲/۱۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران اعلام شده طی نامه شماره ۳۰۳۱۰/۱۵۳۲۳ مورخ ۸۵/۴/۶ می باشد. محدوده این بافتها در کلان شهرها، به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری و در سایر شهرها، به تصویب کمیسیونهای ماده ۵ و شوراهای برنامه ریزی و توسعه استان مربوط رسیده یا خواهد رسید.

رعایت سایر ضوابط و مقررات موجود در طرحهای مصوب در بافتهای مشمول این مصوبه از جمله سقف جمعیت پذیری شهر در طرحهای مصوب، عرض معابر، حداقل تفکیک سطح اشغال الزامی است.

رعایت اصول معماری ایرانی - اسلامی بومی و هماهنگ با بناهای ارزشمند واقع در بافتهای مربوط در طراحی ساختمان و به ویژه طراحی نماهای اصلی ساختمانهای مشمول این مصوبه الزامی است.

۳. شهرداری های مربوطه موظفند ضمن استناد و درج شماره و تاریخ این مصوبه در پروانه های صادره هر ۳ ماه یکبار، گزارش میزان افزایش سطوح زیربنای مندرج در پروانه های صادره، ناشی از این مصوبه را به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال نمایند.

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

تفویض اختیار شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص بررسی و تصویب طرحهای جامع شهرهای زیر صد هزار

نفر به شورای برنامه ریزی و توسعه استانها (مصوب ۸۶/۵/۱۵ با اصلاحیه مورخ ۸۸/۵/۵)

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۵/۱۵ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و در اجرای مصوبه شماره ۳۷۴۸۵/۴۱۴۰۱ مورخ ۸۶/۳/۲۰ هیأت محترم وزیران تصویب نمود:

تصویب طرحهای جامع شهرهای با جمعیت کمتر از ۱۰۰,۰۰۰ نفر در چارچوب مفاد این مصوبه به شوراهای برنامه ریزی و توسعه استانها واگذار می شود و این اختیار قابل واگذاری به غیر نیست.

تبصره: در صورت وجود شرایط ویژه، بنا به پیشنهاد رئیس شورای برنامه ریزی و توسعه استان یا هر یک از اعضای شورایعالی و تأیید رئیس شورایعالی، طرح جامع شهرهای کمتر از ۱۰۰,۰۰۰ نفر نیز در شورایعالی شهرسازی و معماری قابل بررسی است.

در تصویب طرحهای جامع آن دسته از شهرهای با جمعیت کمتر از ۱۰۰,۰۰۰ نفر که مرکز شهرستان باشند، حضور نماینده یا نمایندگان شورایعالی در جلسه کارگروه مسکن و شهرسازی استانها ضروری است.

تبصره ۱: انتخاب نماینده یا نمایندگان شورایعالی متناسب با ویژگی شهر مربوط توسط دبیر شورایعالی و از بین اعضای شورایعالی یا کمیته فنی یا مدیران دفتر ذیربط در وزارت مسکن و شهرسازی و یا کارشناسان خبره (که لیست کارشناسان خبره باید به تأیید شورایعالی شهرسازی و معماری رسیده باشد) صورت می پذیرد و حکم مأموریت نیز توسط دبیر شورایعالی صادر خواهد شد.

تبصره ۲: سازمان مسکن و شهرسازی استان موظف است حداقل ۱۵ روز قبل از برگزاری جلسه کارگروه مسکن و شهرسازی، دعوتنامه جلسه مذکور را به همراه خلاصه گزارش طرح برای دبیرخانه شورایعالی ارسال نماید.

تبصره ۳: دبیر شورایعالی ضمن تعیین نماینده یا نمایندگان خود برای شرکت در جلسه کارگروه، اطلاعات دریافتی را در اختیار ایشان قرار خواهد داد.

تبصره ۴: نماینده مذکور موظف است در جلسه شرکت نموده و گزارش خود را در فرم هایی که توسط دبیرخانه شورایعالی تهیه می شود ظرف مدت یک هفته از تاریخ تشکیل جلسه به دبیرخانه شورایعالی ارائه نماید.

تبصره ۵: سازمان مسکن و شهرسازی استان موظف است یک نسخه از مصوبه شورای برنامه ریزی را به انضمام مدارک لازم برای اظهارنظر دبیر شورایعالی به دبیرخانه ارسال نماید.

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

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

طرح های مربوط به شهرهای جدید و شهرک ها در شورایعالی بررسی و تصویب می شوند.

بررسی مغایرت های اساسی نیز در چارچوب سقف های جمعیتی تعیین شده در این مصوبه حسب مورد در شورای برنامه ریزی و توسعه استان و یا شورایعالی صورت می پذیرد.

تشخیص نهایی مغایرت اساسی در چارچوب ماده ۴۵ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران در مورد شهرهای کمتر از ۱۰۰,۰۰۰ نفر بر اساس معیارهای مصوب شورایعالی با رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان و در مورد شهرهای بالاتر از ۱۰۰,۰۰۰ نفر با شهرهای جدید و شهرکها این مسئولیت با دبیرشورایعالی می باشد.

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

تبصره ۱: دبیرخانه شورایعالی مکلف است دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر، مصوب ۶۳/۱۲/۲۳ شورایعالی و اصلاحیه های بعدی آن را، حداکثر ظرف مدت ۳ ماه بازنگری نموده و پس از تصویب شورایعالی مبنای اقدامات بعدی قرار دهد.

تبصره ۲: در صورتی که مواردی از تصمیمات کمیسیون ماده ۵ شهرهای زیر ۱۰۰,۰۰۰ نفر توسط دبیرخانه شورایعالی مغایر با اساس طرح جامع شهر تشخیص داده شود، موضوع باید در شورای برنامه ریزی و توسعه استان طرح و مورد تصمیم گیری قرار گیرد.

شوراهای برنامه ریزی استانها موظفند رسیدگی به طرحها را پس از بررسی و تصویب طرحها در کارگروه شهرسازی و معماری استانها در دستور کار خود قرار دهند. مواردی که الزاماً باید در جلسه شورای برنامه ریزی و کارگروه مسکن و شهرسازی استان ارائه و مورد بررسی قرار گیرد به شرح پیوست (۱) می باشد.

کارگروههای مسکن و شهرسازی و شوراهای برنامه ریزی استانها به هنگام بررسی و تصویب طرحها موظفند اصول زیر را رعایت نمایند:

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

توجه به رعایت حرائم، قوانین و ضوابط و مقررات قانونی دستگاههای ذیربط

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

توجه به ظرفیت منابع آب شهر

توجه به جدول سطوح و سرانه ها و تأکید بر رعایت سرانه ها و استانداردهای مصوب دستگاهها در جدول مذکور

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

توجه به اولویت توسعه شهر در اراضی غیرکشاورزی

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

تعیین حریم شهر متناسب با سطح محدوده و افق طرح و امکان نظارت بر آن با هدف پیش بینی اراضی که حفاظت آنها برای توسعه درازمدت شهر ضروری می باشد و با رعایت موارد زیر:

الف) قرارگیری نقاط سکونتی مستعد توسعه های برنامه ریزی نشده در داخل حریم

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

ج) توجه به موقعیت شهرکهای صنعتی موجود و مصوب

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

با توجه به ضرورت قانونی برای تصویب نهایی کلیه طرحهای جامع در شورایعالی، اختیار تصویب نهایی و تنفیذ کلیه طرحهایی که بر اساس این مصوبه در شوراهای برنامه ریزی و توسعه استانها به تصویب می رسد به دبیر شورایعالی تفویض می شود.

دبیر شورایعالی پس از وصول صورتجلسه و مدارک نسبت به صدور نامه تنفیذ اقدام نموده و یا در صورتی که به تشخیص وی، برخی از قوانین و مقررات یا سیاستهای اصلی شهرسازی و مصوبات شورایعالی در تصویب طرحهای جامع رعایت نشده باشد، موضوع را ظرف مدت دو هفته از

دریافت مدارک فوق الذکر به دبیرخانه شورای برنامه ریزی و توسعه استان جهت عدم ابلاغ مصوبه اعلام و برای تصمیم گیری نهایی در دستور کار شورایعالی قرار خواهد داد.

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

تبصره ۱: دبیرخانه این کمیسیون در محل سازمان مسکن و شهرسازی استان استقرار می یابد.

دبیرخانه شورایعالی موظف است ظرف مدت یک ماه دستورالعمل های لازم شامل مدارک موردنیاز، زمانبندی ارسال مدارک، نحوه ابلاغ تصمیمات شورایعالی و سایر جزئیات مربوط را در چارچوب این مصوبه تنظیم و با امضاء ریاست شورایعالی به کلیه مراجع ذریبط ابلاغ نماید.

دبیرخانه شورایعالی موظف است هر ساله در پایان خرداد گزارش کمی و کیفی از عملکرد شوراهای برنامه ریزی و توسعه استانها در اجرای این مصوبه را تهیه و به شورایعالی ارائه نماید. شورایعالی بر اساس این گزارش برای دوره زمانی جدید و در مورد تمام و یا تعدادی از استانها تصمیم گیری خواهد نمود.

بررسی اقدامات اجرایی مرتبط با آئین نامه ماده ۶۳ (مصوب مورخ ۸۶/۵/۲۹)

موضوع اقدامات اجرایی مرتبط با آیین نامه ماده ۶۳ قانون برنامه چهارم (طرح جامع ساماندهی سواحل) توسط دبیر شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۵/۲۹ شورا توضیح داده شد و با توجه به مسئولیت شورایعالی در تصویب طرح جامع ساماندهی سواحل کشور و همچنین تصویب آیین نامه اجرایی مربوط به چگونگی بهره برداری عموم از امکانات اقامتی دولتی موجود در خارج از ۶۰ متر حریم ساحل، مقرر گردید:

دستگاههای مرتبط، اعتبارات موردنیاز خود را برای انجام مطالعات و اقدامات اجرایی موضوع آیین نامه را به تفکیک جهت پیگیری های لازم از طریق معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور به دبیرخانه شورایعالی اعلام نمایند.

دستگاههای مرتبط، هر ماه گزارش مختصری از اقدامات انجام شده و مسایل و مشکلات احتمالی موجود را به شورایعالی ارائه نمایند.

لزوم تهیه طرحهای جامع شهری با رویکرد ساختاری و راهبردی – مصوب ۸۶/۱۱/۱

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

دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن (مصوب ۸۶/۱۲/۲۷)

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۱۲/۲۷ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده ۲ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و تبصره ذیل ماده ۱۲ آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و با توجه به قوانین و آئین نامه های مصوب موخر، از جمله قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۰، قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴ و آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸ هیأت وزیران و ماده ۵۳ آن و اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید

(مادر تخصصی) مصوب ۱۳۸۲ هیأت وزیران «دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن» را به شرح زیر تصویب نمود:

فصل اول: تعاریف، موارد شمول و تشکیل ستاد مدیریت شهرک سازی در کشور

ماده ۱- تعاریف

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

۱-۱- شورایعالی شهرسازی و معماری ایران :

۱-۲- شورای برنامه ریزی و توسعه استان :

۱-۳- کمیته کارگروه مسکن و شهرسازی استان :

۱-۴- شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) :

۱-۵- شهرک مسکونی، تفریحی، زیارتی و ... :

۱-۶- ستاد مدیریت شهرک سازی در کشور :

۱-۷- حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی: معاونت شهرسازی و معماری

۱-۸- آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران: آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا.

ماده ۲- موارد شمول

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

ماده ۳- تشکیل ستاد مدیریت شهرک سازی در کشور و اهداف آن

به منظور تشویق و ترویج شهرک سازی و استفاده از تمامی امکانات سرزمین برای دست یابی به اهداف و سیاست های دولت و ایجاد محیط زیست بهتر و تأمین مسکن و سایر مراکز موردنیاز برای افراد جامعه و ساماندهی امر شهرک سازی در کشور و مدیریت و راهبری مناسب آن از یک طرف و نزدیکی اصول و امور مربوط به ایجاد شهر جدید با احداث شهرک و با توجه به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر محول شدن این امور به شرکت مادر تخصصی از طرف دیگر، ستادی تحت عنوان «ستاد مدیریت شهرک سازی در کشور» در شرکت مادر تخصصی و با عضویت مدیرعامل شرکت مذکور، مدیرکل دفتر تخصصی مرتبط در حوزه معاونت شهرسازی و معماری، نمایندگان وزارت کشور، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت نیرو و سازمان میراث فرهنگی که حداقل دارای ۱۰ سال سابقه کار مرتبط، با اولویت در رشته های معماری، شهرسازی، برنامه ریزی شهری یا طراحی شهری و از نظر مرتبه اداری حداقل دارای سمت مدیرکل یا مشاور معاون وزیر باشند، به عنوان اعضای ثابت و مدیر شهرسازی سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوطه، که حسب محل مورد تقاضا متغیر خواهد بود، تشکیل می گردد...

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

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

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

۳-۴- ستاد می تواند با توجه به حجم وظایف محوله و در صورت لزوم، کمیته های کارگروه تخصصی تشکیل دهد.

ماده ۴- وظایف ستاد

اهم وظایف ستاد بشرح زیر است:

۴-۱ مطالعـه و بررسـی تمـامی اسـناد توسـعه و عـمران مصـوب کـشور بـه و یـژه طـرح هـای ناحیه ای و مجموعه های شهری کلان شهرها با استفاده از خدمات کارشناسان و مشاوران متخصص و شناسائی مکان های مناسب برای ایجاد انواع شهرک.

۴-۲ شناسائی مکانهایی که برای تحقق اهداف مندرج در صدر ماده ۳ این دستورالعمل مناسب تشخیص داده می شود لکن فاقد طرح ناحیه ای یا دیگر اسناد توسعه و عمران مصوب می باشد و یا با آنها مغایرت دارد.

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

۴-۴ اعلان مکانهای مناسب مصوب و فراخوان عمومی برای دعوت از سرمایه گذاران برای ایجاد شهرکهای مورد نظر و ترویج شهرک سازی در کشور.

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

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

۴-۷ صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری.

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

فصل دوم: نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک

ماده ۵- تهیه و تسلیم تقاضا و مدارک مقدماتی

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

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

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

۵-۳- توجیه بلامانع بودن زمین موردنظر از لحاظ رعایت حریمهای قانونی و قانون حفظ و گسترش فضای سبز در مورد اراضی مشجر و باغها (بندهای ۱ و ۲ و ۳ ماده ۴ آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا).

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

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

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

ماده ۶- رسیدگی و تکمیل مدارک

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

ماده ۷- رسیدگی و تصویب تقاضا

- ۷-۱- پس از اینکه درخواست متقاضی و گزارش دبیرخانه کمیته کارگروه مورد بررسی کمیته کارگروه قرار گرفت یک نسخه از صورتجلسه که در آن نظرات کمیته کارگروه درج و تشریح شده همراه با ۳ نسخه از گزارش توجیهی و مدارک ضمیمه و طرح اولیه که توسط متقاضی احداث شهرک با ملحوظ داشتن نظرات کمیته کارگروه تهیه شده به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در شورای استان در اختیار دبیرخانه شورای مذکور قرار می گیرد.
- ۷-۲- پس از بررسی طرح در شورای استان، چنانچه شورای مذکور با درخواست و طرح اولیه موافقت نکند، مراتب به متقاضی اعلام می شود ولی در صورت تصویب طرح، مصوبه مزبور همراه با گزارش و کلیه مدارک مربوط برای دبیرخانه شورایی ارسال می گردد.
- ۷-۳- در صورتیکه مکان موردنظر برای ایجاد و احداث شهرک قبلاً به عنوان مراکز جمعیتی مناسب در طرحهای ناحیه ای یا سایر طرحهای توسعه و عمران بالادست به تصویب شورایی رسیده و این امر مورد تأیید دبیرخانه شورایی باشد، فقط گزارش مربوط در شورایی مطرح و پس از تصویب، مصوبه مزبور همراه با مدارک و مستندات مربوط در ۲ نسخه جهت اقدامات بعدی به ستاد ابلاغ می شود و یک نسخه از سوابق در دبیرخانه شورایی نگهداری می گردد.
- ۷-۴- در صورتی که مکان موردنظر برای ایجاد و احداث شهرک قبلاً به عنوان مراکز جمعیتی مناسب در طرحهای ناحیه ای یا سایر طرحهای توسعه و عمران بالادست به تصویب شورایی نرسیده باشد و یا با آنها مغایرت داشته باشد، دبیرخانه شورایی مراتب را همراه با گزارش توجیهی و کلیه سوابق و مدارک مربوط جهت بررسی و اتخاذ تصمیم نهائی در شورایی مطرح می کند.
- ۷-۵- در صورت رد تقاضا در شورایی، مراتب به اطلاع سازمان مسکن و شهرسازی استان جهت ابلاغ به متقاضی می رسد و در صورت تصویب طرح، مصوبه مذکور همراه با کلیه مدارک و مستندات طی ۲ نسخه جهت اقدامات بعدی به ستاد ابلاغ می شود و یک نسخه در دبیرخانه شورایی ضبط می گردد.
- ۷-۶- تغییرات اساسی بعدی شهرکهای موضوع این ماده به پیشنهاد ستاد به تصویب شورای استان خواهد رسید.
- ۷-۷- در راستای سیاست های دولت مبنی بر تشویق شهرک سازی در کشور، کلیه تقاضاها و امور مربوط به احداث شهرک خارج از نوبت و با اولویت اول در شورایی مطرح و مورد اتخاذ تصمیم قرار خواهد گرفت.
- ماده ۸- صدور پروانه تأسیس شهرک
- ۸-۱- ستاد پس از وصول مصوبه طرح احداث شهرک، به متقاضی ابلاغ می کند تا حسب نوع شهرک نقشه های فاز یک شهرک را که توسط مهندسین مشاور ذیصلاح تهیه شده باشد و همچنین نقشه های اجرایی شهرک (فاز ۲) و تأسیسات عمومی و ضوابط ساختمانی و نحوه مدیریت و نگهداری شهرک را حسب مورد با توجه به مصوبات شورای استان یا شورایی همراه با سایر مدارک موردنیاز در ۳ نسخه تهیه و تسلیم کند.
- ۸-۲- نقشه های مذکور و ضوابط پیشنهادی همراه با تأییدیه شرکت های زیرمجموعه وزارت نیرو و محیط زیست منطقه در استان، ارائه شده توسط متقاضی، در ستاد و با رعایت مفاد بند ۴-۶ این دستورالعمل مورد رسیدگی قرار می گیرد.
- ۸-۳- پس از بررسی و تأیید نقشه ها و مدارک فوق الذکر توسط ستاد، پروانه تأسیس شهرک به امضای مدیرعامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با یک سری از نقشه ها و مدارک طرح که مورد تصویب قرار گرفته و به امضای مدیرعامل و مهر شرکت مادر تخصصی و امضای رئیس و مهر سازمان مسکن و شهرسازی استان رسیده به متقاضی تحویل می شود و یک سری دیگر از نقشه ها و مدارک همراه با یک نسخه از پروانه صادره برای دبیرخانه کارگروه (سازمان مسکن و شهرسازی استان)، ارسال و یک نسخه نیز در دبیرخانه ستاد نگاهداری می شود. همچنین یک نسخه از نقشه کاربری اراضی به انضمام تصویر پروانه صادره جهت اطلاع و ضبط در سوابق برای دبیرخانه شورای استان و شرکتهای زیرمجموعه وزارت نیرو ارسال می گردد.
- ۸-۴- مدت اعتبار پروانه برای شروع ایجاد و احداث شهرک یک سال شمسی از تاریخ صدور پروانه تأسیس می باشد و فقط برای یکسال دیگر به تشخیص رئیس ستاد قابل تمدید خواهد بود.
- ۸-۵- هرگونه تغییرات در نقشه های اجرایی مصوب که صرفاً به دلیل مسائل اجرایی عملیات ساختمانی لازم باشد و اصول را تغییر ندهد، پس از تصویب ستاد قابل اجرا خواهد بود .
- ۸-۶- تنها مرجع ذیصلاح برای صدور پروانه ایجاد و احداث شهرکهای موضوع این دستورالعمل شرکت مادر تخصصی است و تعیین تعرفه عوارض و حق النظاره به موجب قانون ایجاد شهرهای جدید و آئین نامه اجرایی آن و سایر مصوبات قانونی می باشد.
- فصل سوم: صدور مجوز و پروانه بهره برداری و اخذ تضمین
- ماده ۹- مراحل صدور مجوز بهره برداری با توجه به پیشرفت عملیات اجرایی شهرک
- ۹-۱- عملیات اجرایی هر شهرک شامل عملیات زیربنائی، ایجاد تأسیسات روبنائی و احداث سایر ساختمانها می باشد.
- ۹-۱-۱- منظور از عملیات زیربنائی تسطیح، کف سازی معابر، ایجاد شبکه ها و تأسیسات شهری و روشنائی معابر است.
- ۹-۱-۲- منظور از تأسیسات روبنائی حسب نوع شهرک، ایجاد تأسیسات آموزشی، بهداشتی، ورزشی، تفریحی، مذهبی، پارک و فضای سبز و غیره طبق نقشه های کاربری اراضی و اجرایی مصوب می باشد.
- ۹-۱-۳- منظور از احداث سایر ساختمانها، حسب نوع شهرک، احداث واحدهای مسکونی، واحدهای مهمانپذیر، واحدها و تأسیسات تفریحی، واحدهای تجاری و خدماتی و غیره طبق نقشه های کاربری اراضی و اجرایی مصوب می باشد.

۲-۹- اراضی محدوده شهرک به سه قسمت و عملیات اجرایی آن به سه بخش به شرح جدول زیر تقسیم می گردد و پس از خاتمه عملیات در هر بخش از هر قسمت، شهرک ساز باید گزارش نتیجه عملیات انجام شده را همراه با نقشه های تفکیکی و گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرایی آن بخش (طبق جدول زیر) جهت صدور مجوز بهره برداری هر یک از قسمت های سه گانه و اجازه تفکیک و فروش قطعات همان بخش به شرکت مادر تخصصی تحویل دهد.

جدول درصد پیشرفت عملیات اجرایی به منظور صدور مجوز و پروانه بهره برداری

بخش اراضی	عملیات اجرایی		عملیات زیربنائی	عملیات تأسیسات روبنائی	احداث سایر ساختمانها
	قسمت اول	بخش اول			
قسمت دوم	بخش اول		٪۱۰۰	٪۸۰	٪۵۰
	بخش دوم		٪۱۰۰	٪۴۰	—
قسمت سوم	بخش اول		٪۱۰۰	٪۹۰	٪۹۰
	بخش دوم		٪۱۰۰	٪۸۰	٪۵۰
	بخش سوم		٪۱۰۰	٪۴۰	—

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

۱-۱۰- گزارش مذکور در ماده فوق توسط ستاد بررسی و در صورت تأیید گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرایی بخش مربوطه، ستاد پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک و فروش قطعات همان بخش از اراضی شهرک را با امضای مدیرعامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با نقشه های تفکیکی مصوب که به امضاء مدیرعامل و مهر شرکت مادر تخصصی و رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان رسیده و ممهور شده به متقاضی تسلیم و یک نسخه از آن را به ثبت محل ارسال و رونوشتی نیز جهت اطلاع و ضبط در سوابق به دبیرخانه کمیته کارگروه و دبیرخانه شورایعالی ارسال می دارد. مجوز بهره برداری از قسمت سوم به عنوان مجوز نهائی و پروانه بهره برداری محسوب می شود.

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

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

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

۳-۱۰- چنانچه شهرک ساز با هزینه خود تأسیسات روبنائی و سایر کاربریها را (حسب نوع شهرک) احداث نماید (مانند تأسیسات ورزشی، درمانگاه، سینما، باشگاههای فرهنگی، نمایشگاه و ...) می تواند تصرفات مالکانه داشته و مورد بهره برداری قرار دهد ولی تحت هیچ عنوان تغییر کاربری قطعات مذکور ممکن نمی باشد.

ماده ۱۱- اخذ تضمین

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

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

فصل چهارم: نظارت و رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرک سازی

ماده ۱۲- نظارت ساختمانی و شهرک سازی

۱۲-۱- نظارت بر اجرای عملیات شهرسازی و ساختمانی شهرک ها بر اساس نقشه های اجرایی مصوب به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد و نظارت عالیه بعهدہ شرکت مادر تخصصی است.

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

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

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

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

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

ماده ۱۳- مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرک سازی

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

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

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

فصل پنجم: اداره امور شهرک

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

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

۱۴-۲- از تاریخ تأسیس سازمان مالکان در شهرک، کلیه وظایف و اختیارات شهرک ساز در خصوص حفظ و نگهداری فضاهای عمومی و تأسیسات شهری و اموال و دارائی های شهرک و نظارت بر رعایت نقشه های اجرایی و ضوابط شهرسازی و معماری و غیره به هیأت مدیره سازمان مالکان شهرک منتقل می گردد.

۱۴-۳- در صورتیکه پس از تأسیس سازمان مالکان در شهرک، هنوز شهرک ساز مالک قطعاتی از اراضی یا واحدهای ساختمانی باشد، طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن (با رعایت اصلاحات بعدی) با وی مانند سایر مالکین رفتار می شود.

فصل ششم: ساماندهی شهرک های غیرمصوب

ماده ۱۵- آن دسته از شهرک های غیرمصوب موجود که مشمول تعریف بند الف ماده ۳ آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا می باشند ولی تاکنون شهرک سازان آنها اقدامی جهت مصوب نمودن شهرک به عمل نیاورده و یا اقدامات خود و یا شهرک سازی را نیمه تمام گذاشته اند، موظف می باشند حداکثر ظرف

یکسال از تاریخ این دستورالعمل با رعایت تبصره های ۱ و ۲ ماده ۱۵ آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا (با لحاظ اصلاحات بعدی آئین نامه یاد شده) نسبت به انطباق خود با آئین نامه مذکور و مصوب کردن شهرک اقدام نمایند. در غیر این صورت از ادامه هرگونه ساخت و ساز در شهرکهای مزبور جلوگیری به عمل خواهد آمد.

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

فصل هفتم: سایر مقررات

ماده ۱۷- سیاستهای مربوط به نحوه تشویق و ترویج شهرک سازی در کشور و چگونگی فراخوان عمومی و جذب سرمایه های داخلی و خارجی و نحوه مشارکت و اجرا و همچنین امکانات و تسهیلاتی که می توان در چارچوب قوانین و ضوابط و مقررات مصوب منظور داشت توسط ستاد تهیه و به تصویب شورایعالی خواهد رسید.

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

ماده ۱۸- از تاریخ تصویب این دستورالعمل، دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی حریم شهرها مصوب ۱۳۵۶ لغو می گردد.

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

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

پیش بینی و طراحی مسیر مخصوص عبور دوچرخه (صورتجلسه مورخ ۸۷/۲/۱۶)

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۸۷/۲/۱۶، پیرو مصوبه مورخ ۶۸/۱۰/۲۵ شورایعالی، به منظور کاهش آلودگی هوای شهرها، کمک به پاکیزه نگه داشتن محیط زیست و کاهش مصرف سوخت مقرر نمود از این پس در طرحهای تفصیلی شهرها، شهرهای جدید، شهرک های مسکونی و طرح های آماده سازی الحاقی به شهرها، مسیر مخصوص عبور دوچرخه با استانداردهای لازم پیش بینی و طراحی شود.

آئین نامه اجرایی مربوط به چگونگی استفاده عموم از امکانات اقامتی موجود در خارج از حریم ۶۰ متر ساحل دریا (مصوب ۸۷/۲/۳۱)

وزرای عضو کارگروه تبصره ذیل ماده ۳ آئین نامه اجرایی ماده «۶۳» قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (وزرای عضو شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۲/۳۱ بر اساس پیشنهاد مشترک سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارتخانه های کشور، امور اقتصادی و دارایی، فرهنگ و ارشاد اسلامی و مسکن و شهرسازی آئین نامه اجرایی مربوط به چگونگی استفاده عموم از امکانات اقامتی موجود در خارج از حریم شصت متر ساحل دریا را به شرح زیر تصویب نمودند.

فصل اول: تعاریف و اصطلاحات

ماده ۱- مناطق ساحلی (ساحل دریا) عبارت می باشند از پهنه ساحلی کشور با اولویت استانهای گیلان، مازندران و گلستان که از این پس در این آئین نامه به اختصار سواحل نامیده می شود.

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

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

ماده ۴- منظور از عموم مردم: آحاد جامعه اعم از شاغل و غیرشاغل در دستگاههای اجرایی دولتی و غیردولتی می باشند که در قبال پرداخت کامل هزینه از کلیه خدمات قابل ارائه مجتمع های موضوع ماده (۲) این آئین نامه استفاده می نمایند.

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

فصل دوم- شناسایی و ساماندهی

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

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

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

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

الف) درجه بندی تأسیسات موضوع این آئین نامه بر اساس ضوابط و آئین نامه های مورد عمل تأسیسات گردشگری

ب) نرخ گذاری کلیه خدمات قابل ارائه مجتمع های موصوف اعم از اقامت، پذیرائی و تفریحات

ج) صدور پروانه بهره برداری و کارت مدیریت

د) تدوین آئین نامه نظارت بر فعالیت آنها

ه) ایجاد سامانه الکترونیکی به منظور اطلاع رسانی

فصل سوم- سیاست گذاری و برنامه ریزی

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

الف) استفاده از سازوکار سفر کارت ملی

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

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

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

و سخت افزار و نرم افزار مورد نیاز برای برقراری ارتباط با سیستم

نرم افزاری مذکور را فراهم نموده و کلیه مقررات و ضوابط عمومی سازوکار سفر کارت ملی را رعایت نمایند.

ماده ۱۰- وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاههای اجرایی مربوطه موظفند به استناد بند (ز) ماده (۱۴۵) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مبنی بر واگذاری تأسیسات موضوع ماده (۲) این آئین نامه به بخش خصوصی اقدامات لازم را با رعایت ماده (۸۸) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و آئین نامه اجرایی آن معمول و تا زمان واگذاری، مطابق مقررات دولتی و این آئین نامه عمل نمایند.

فصل چهارم- نظارت

ماده ۱۱- سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است کلیه مراحل اجرایی مربوط به عملیاتی شدن مفاد این آئین نامه را بدون دخالت در امور اجرایی، نظارت نماید و گزارشهای لازم را در زمینه عملکرد دستگاههای اجرایی در مقاطع ۳ ماهه به معاون اول رئیس جمهور و استانداران ذربط ارائه نماید.

ضرورت تهیه طرح ویژه هدایت و ساماندهی فضاهای اطراف سدها و پیکره های آبی (مصوب مورخ ۸۷/۳/۱۳)

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

ضرورت تصویب طرحهای جامع گردشگری در شورایعالی شهرسازی و معماری (مصوب مورخ ۸۷/۳/۱۳)

کلیه طرحهای جامع گردشگری (تهیه شده برای مناطق نمونه گردشگری مصوب هیأت دولت)، به لحاظ وجود تأثیرات کالبدی در سطح منطقه مورد مطالعه و ابهام در شرح خدمات اینگونه طرحها، باید در شورایعالی شهرسازی و معماری مورد بررسی و تصویب قرار گیرند.

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

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در هشتمین جلسه سالجاری در تاریخ ۸۷/۴/۲۴ طرح ویژه حوضه آبخیز سد کرج را تصویب نمود.

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

به رغم توجه به مدیریت سرزمین در حوضه های آبریز و عرصه های فرادست سدها، تلاش لازم برای بکارگیری شیوه و ابزارهای کارآمد اجرایی و سازمان یافته برای حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب این منابع انجام نگرفته است. با افزایش جمعیت و گسترش فعالیتها در گستره های فرادست سدها، آلودگی آب ها، ابعاد وسیع تری یافته و به جز آلودگی های فیزیکی، آلودگی های بیولوژیکی و شیمیایی را نیز به همراه داشته است. با توجه به اهمیت و ابعاد پیچیده مسئله، توجه همه جانبه و تلاش های هماهنگ اجرایی با رویکرد چند انضباطی و بین بخشی برای مدیریت هماهنگ در قلمرو فرادست سدها (آبریز سدها)، بیش از پیش ضروری است. در ارتباط با چنین رویکردی، مطالعات جامع حوضه آبریز سدهای کرج و لتیان، به منظور حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب شرب تهران انجام گرفته که می توان از نتایج آن در سطح ملی بهره گرفت. بدین ترتیب تعریف چارچوبی مناسب برای مدیریت و تشکیلات اجرایی با هدف ساماندهی این حوضه ها یکی از ضرورتهای اساسی است.

(۱) مدیریت و تشکیلات

ضرورت ایجاد نهاد اجرایی مناسب برای حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها

ساماندهی حوضه آبریز سدها، با هدف حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب آنها، نیازمند ساماندهی تشکیلات ساختمند با مدیریت اجرایی هماهنگ در حوضه ها است، تابا اختیارات فرابخشی، موجبات اجرای وظایف نهادهای ذیربط در این عرصه را به نحوی بایسته در چارچوب برنامه های راهبردی – ساختاری هماهنگ کرده و اقدامات لازم را برای توسعه پایدار حوضه و کنترل آلودگی آب سدها محقق سازد.

ستاد هماهنگی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها

به منظور سازماندهی مدیریت اجرایی هماهنگ برای حفاظت و کنترل آلودگی حوضه آبریز سدها، «ستاد هماهنگی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها» تشکیل می شود. اعضاء این ستاد را نمایندگان تام الاختیار نهادهای اجرایی ذیربط با فعالیت های مرتبط و فعال در حوضه های آبریز سدها، تشکیل می دهند. وظایف نهادهای عضو این ستاد، باید به نوعی با عرصه ای فعالیت های جاری در حوضه آبریز از قبیل فعالیتهای مربوط به ساخت و سازها، کاربری و نحوه استفاده از زمین، محیط زیست، گردشگری، عمران روستایی و شهری و کنترل و سنجش مستمر میزان آلودگی آب سدها و برخورد با تخلفات انجام شده در این زمینه ها مرتبط باشد.

جایگاه ستاد

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

وظایف ستاد

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

۱. بررسی قوانین – آئین نامه ها و ضوابط و مقررات موجود برای حفاظت - کنترل و روشهای جلوگیری از آلودگی آب سدها و تدوین پیشنهاد قوانین و دستورالعملهای جدید به همین منظور
 ۲. پایش و کنترل دائمی عوامل مرتبط با آلودگی آب حوزه از طریق ارائه گزارش دستگاههای مرتبط
 ۳. واکنش سریع به تحولات پیش بینی نشده در سطح حوزه از طریق دستگاههای عضو ستاد مراجع قضایی و ...
- وظایف ستاد و نهادها در ارتباط با راهبردهای ساماندهی

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

(۲) ساختار تشکیلاتی

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

ستاد ملی – ستاد حوضه های فرعی سدها

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

مسئولیت این ستاد در سطح ملی بر عهده وزارت نیرو است. این ستاد دارای دبیرخانه ای خواهد بود که در وزارت نیرو مستقر بوده و وظایف آن، پیشبرد امور اداری، ارتباطات بین بخشی، خدمات پشتیبانی و پیگیری مصوبات شورای راهبری است. دبیرخانه ستاد در جهت انجام وظایف محوله و همچنین تصمیم سازی برای شورای راهبری می تواند از خدمات کمیته های کارشناسی در زمینه های مختلف از قبیل گردشگری، حقوقی و قضایی، پایش های مردمی، زیست محیطی و ... بهره برداری نماید.

- ❖ نماینده وزارت نیرو
- ❖ نماینده سازمان حفاظت محیط زیست
- ❖ نماینده وزارت کشور
- ❖ نماینده وزارت مسکن و شهرسازی
- ❖ نماینده وزارت جهاد کشاورزی
- ❖ نماینده سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی
- ❖ نماینده قوه قضائیه
- ❖ نماینده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

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

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

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

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

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

طرح ساماندهی حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب حوضه آبریز سد کرج، طرح ویژه ای است که بر طبق تصمیم گیری و دستور دبیرخانه شورایعالی امنیت ملی و در وزارت مسکن و شهرسازی (دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران) به انجام رسیده است. ایجاد و شکل گیری یک ستاد اجرایی به منظور تحقق راهبردهای طرح، از دستاوردهای مهم و از ضرورت های اجرا و تحقق طرح این حوضه های آبریز است که می توانند به عنوان الگویی در امر ساماندهی حوزه های مدیریت اجرایی آن نه تنها با موانع قانونی اجرایی روبرو نبوده، بلکه از پشتوانه های قانونی متعددی نیز برخوردار است

- از نظر تجهیز نیروی انسانی، اعضاء این نهاد اجرایی جدید، بالقوه و بالفعل موجودند و نیازی به تجهیز نیروی انسانی جدید نیست. نهادهای اجرایی موجود، عضو این ستاد بوده و در این ستاد، فعالیت ها و وظایف آنها در جهت تحقق اهداف طرح، ساماندهی و هدایت خواهد شد.
 - به لحاظ تجهیز منابع مالی، تأمین اعتبارات لازم برای فعالیت ستاد از دو محل زیر قابل حصول است:
 - از محل اعتبارات عمرانی؛
- به دلیل ویژه بودن طرح و همسویی با برنامه های عمرانی در سطح کلان و منطقه، امکان استفاده از منابع اعتبارات عمرانی وجود دارد.

- از محل استفاده از حداقل حقایه هر سد؛

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

(۴) بسترهای قانونی

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

- فرمان مقام معظم رهبری به نیروی انتظامی برای پیشگیری از آلودگی آب سد کرج و لتیان (۱۳۷۱)
- دستور ریاست جمهوری اسلامی ایران برای اجرای پیشنهادات دبیرخانه شورایعالی امنیت ملی در زمینه جلوگیری از آلودگی آب شرب تهران، (۱۳۷۷)
- قانون توزیع عادلانه آب (مصوب ۱۳۶۱- مجلس شورای اسلامی)

- قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست (۱۳۵۳)
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها (مصوب ۱۳۷۴ - مجلس شورای اسلامی)
- آئین نامه جلوگیری از آلودگی آب (مصوب ۱۳۷۳ هیأت وزیران)
- آئین نامه حریم مخازن، تأسیسات آبی و ... (مصوب ۱۳۶۱ - هیأت وزیران)
- آئین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها (مصوب ۱۳۷۴ - هیأت وزیران)
- آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا وتأسیسات در خارج از حریم شهرها (۱۳۵۵)
- مصوبات شورایعالی محیط زیست در زمینه پیشنهادات وزارت نیرو برای جلوگیری از آلودگی آب شرب تهران (۱۳۷۷)
- راهبردهای بلندمدت توسعه استان تهران (سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان)
- طرح جامع آب کشور (وزارت نیرو ۱۳۶۸-۱۳۷۷)
- طرح جامع و حوزه شهری کرج (وزارت مسکن وشهرسازی ۱۳۸۲)
- تجارب حاصله از فرآیند تصویب راهبردهای ساماندهی حوزه آبخیز سد لتیان (مصوب ۱۳۸۲/۳/۱۲)
- دستور کار ۲۱ کنفرانس سازمان ملل درباره محیط زیست و توسعه در ریو (کنفرانس زمین- ۱۹۹۲)
- رهنمودهای اجلاس جهانی کوهستان (پاریس - ۲۰۰۰)

ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرحهای توسعه و عمران شهری (مصوب ۸۷/۵/۷)

در راستای تحقق وظایف محوله بر اساس بندهای الف و ب از ماده ۱۰۷ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و بنا به پیشنهاد معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی، شورایعالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۸۷/۵/۷ ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرحهای توسعه شهری را به شرح زیر تصویب نمود.

۱. مکانیابی مساجد در بخش های توسعه شهری:

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

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

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

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

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

تبصره ۴: از این پس پیش بینی و مکانیابی مساجد در طرحهای توسعه شهری الزاماً متمایز از کاربریهای فرهنگی خواهد بود.

۲. مکانیابی مساجد در شهرهای جدید:

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

۳. مکانیابی مساجد در شهرکهای مسکونی:

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

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

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

تبصره ۱: در تهیه طرح های جامع و تفصیلی و هادی توجه به محوریت مساجد از نظر کالبدی و ساختاری ضروری است.

تبصره ۲: در مساجد جدیدالاحداث پیش فضا بعنوان تجمع افراد (جدا از مساحت مفید مسجد) و توسعه آتی پیش بینی شود.

تبصره ۳: در مناطقی که از حسینیة ها زیاد استفاده می کنند، توصیه می شود که مساجد به صورت ترکیبی از مسجد و حسینیة پیش بینی شود.

۵. روستاها:

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

بدیهی است در بخش های توسعه کالبدی روستا، چنانچه این بخش ها مشمول پیش بینی جمعیت پذیری بیش از یک محله باشد، پیش بینی مسجد یا مساجد متناسب با جمعیت افق محله، از تکالیف نهاد تهیه کننده طرح خواهد بود.

چنانچه در روستایی که ساکنین آن مسلمان می باشند مسجد وجود نداشته باشد در طرحهای هادی روستایی نهاد تهیه کننده طرح ها مکلف است متناسب با ویژگیهای فرهنگی، قومی و میزان جمعیت روستا، نسبت به ارائه پیشنهاد احداث یک مسجد در ساختار اصلی روستا اقدام نماید. پیشنهاد مذکور بایستی در اراضی دولتی و یا موقوفات اهالی برای احداث مسجد جانمایی شود. چنانچه در محلات روستا مساجد محله ای موجود است در طرح توسعه روستا به تناسب جمعیت افق، محلات جدید مکانیابی مساجد محله ای در اراضی دارای مالکیت دولتی و یا موقوفات مسجد الزامی است.

۶ الزامات عمومی:

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

۶-۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت ۴ سال نسبت به تدوین استانداردهای فضایی مساجد برای پهنه های اقلیمی پنج گانه ایران (اقلیم گرم و خشک، گرم و مرطوب، گرم و نیمه مرطوب، معتدل و سرد) اقدام و مراتب را به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران برساند.

۷. الزامات شهرسازی:

- ۷-۱- تقویت محورهای دید (کریدورهای بصری) به مساجد در مکانیابی آنها مورد توجه قرار گیرد.
 - ۷-۲- ارتفاع ابنیه اطراف مساجد (حداقل تا سه پلاک) بایستی کمتر و یا هم ارتفاع مساجد پیش بینی شده باشد.
 - ۷-۳- کاربری اراضی اطراف مساجد حتی الامکان از میان کاربریهای هم خانواده با کاربری مساجد (فرهنگی، آموزشی و ...) انتخاب شود.
۸. الزامات معماری مساجد:

- ۸-۱- در مساجد جدید الاحداث رعایت مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است.
- ۸-۲- در طراحی مساجد جدید استفاده از الگوهای معماری تاریخی و فرهنگی کشور الزامی است.

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

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

۸-۵- چنانچه جز برگزاری نماز و مراسم مذهبی از فضای مسجد برای انجام فعالیتهای دیگر استفاده می شود رعایت عدم تداخل این عملکردها با نقش عبادی مسجد و انجام فرایض مذهبی ضروری بوده و پیش بینی فضاهای موردنیاز این کاربریها الزامی است.

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

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

۹. بازنگری:

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

ضرورت تصویب محدوده های مناطق آزاد و ویژه اقتصادی در شورایعالی شهرسازی و معماری(مصوب مورخ ۸۷/۷/۱۵)

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

طرح استراتژیک حوزه نفوذ آزاد راه تهران – شمال (مصوب ۸۷/۷/۲۹)

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

مقدمه:

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

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

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

شهرستان	بخش / دهستان
تهران	بخش کن
کرج	بخش آسارا
نوشهر	بخش مرکزی- کجور
چالوس	بخش مرکزی – کلاردشت
تنکابن	بخش عباس آباد – نشتارود
نور	دهستان اوزورد

* بر اساس نقشه تقسیمات سیاسی کشور، سال ۱۳۸۵

۲. مبدا های رسمی آزاد راه مطابق با نقشه های فنی آزاد راه شامل چهار مبدا رسمی اول مبدا کن، دوم مبدا شهرستانک، سوم مبدا مرزن آباد و کلاردشت، و چهارم مبدا چالوس است.

۳. محورهای عمده گردشگری در مسیر آزاد راه تهران – شمال شامل محور جاده ساحلی – دشت نظیر و مرزن آباد – کلاردشت – شهرستانک و دیزین است.
۴. سیاستهای راهبردی حوزه نفوذ آزادراه تهران – شمال در پنج بخش اقتصادی و اجتماعی، زیست محیطی، ترافیک و حمل و نقل و گردشگری و مدیریتی به شرح زیر است:

۴-۱ راهبردهای اقتصادی و اجتماعی

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

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

۴-۱-۳ تقویت توان اقتصادی روستاییان از طریق حمایت از گردشگری روستائی در حوزه نفوذ و با تأکید بیشتر در حوزه مبدل های آزاد راه.

۴-۲ راهبردهای زیست محیطی

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

۴-۲-۱ راهبردهای عمومی

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

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

۴-۲-۱-۳ نواحی با ارزش زیست محیطی و مناظر طبیعی در حوزه نفوذ با تأکید بر مناطق پیرامونی مبدل های آزاد راه تهران – شمال به دقت شناسائی و مورد برنامه ریزی قرار گیرند.

۴-۲-۱-۴ کاربریهای آلوده کننده زیست محیطی به منظور کنترل و کاهش و رفع آلایندگی، انتقال و جمعیت گردند.

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

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

۴-۲-۱-۷ منابع و مصارف آب در حوزه نفوذ می بایست تحت برنامه ای ویژه کنترل شود و ذخایر آبی حوزه نفوذ نباید در اثر مصرف بی رویه یا آلودگی منابع که به مصارف محیطی طبیعی، خانگی، صنعتی و تغذیه منابع لطمه وارد می سازد مورد تهدید قرار گیرد.

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

۴-۲-۲ راهبردهای بخشی مرتبط با حوزه های البرز شمالی – میانی و جنوبی

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

۴-۲-۲-۲ حوزه البرز شمالی، به لحاظ حفاظت از تخریب جنگل ها و اراضی ساحلی در اولویت دوم قرار دارد و می بایست در محدوده نفوذ آزاد راه تهران – شمال، از ساز و کارهای مدیریتی به منظور کنترل اراضی ساحلی و جنگلی بهره گرفته شود.

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

۳-۲-۴ راهبردهای زیست محیطی مرتبط با مبدل های مهم مسیر آزاد راه تهران – شمال

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

۲-۳-۲-۴ در پهنه های مجاور مبدل مرزن آباد و کلاردشت می بایست کنترل و حفاظت روی اکولوژی جانوری و سپس اکولوژی گیاهی و در مرحله سوم توسعه ساخت و ساز و نهایتاً خاک و قابلیت اراضی به انجام برسد.

۳-۳-۲-۴ در پهنه های مجاور مبدل کن و شهرستانک می بایست کنترل و حفاظت روی اکولوژی جانوری و سپس اکولوژی گیاهی و در مرحله سوم خاک، قابلیت اراضی و نهایتاً توسعه ساخت و ساز به انجام برسد.

۳-۴ راهبردهای مرتبط با بخش گردشگری

۱-۳-۴ به منظور استفاده بهینه از دسترسی آزاد راه به محور شهرستانک (البرز جنوبی) توسعه گردشگری مبتنی بر ورزش های زمستانی به عنوان اولویت اول با رعایت اصول زیست محیطی به اجرا گذاشته شود و توسعه گردشگری مبتنی بر ورزش های ماجراجویانه نظیر صخره نوردی، قایق رانی آب های خروشان، به عنوان اولویت دوم مطمح نظر قرار گیرد.

۲-۳-۴ توسعه گردشگری مبتنی بر طبیعت گردی و ورزش های آبی با ایجاد جشنواره های فرهنگی، تاریخی در فصول کم گردشگر سال در حوزه گردشگری البرز شمالی

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

۴-۳-۴ تمرکز مکانی تأسیسات و تسهیلات در نواحی مناسب گردشگری در حیطه های مرتبط با مبدل ها در حوزه نفوذ

۵-۳-۴ پهنه بندی های مرتبط با هر یک از محورهای گردشگری در طول مسیر آزاد راه و در حیطه های مرتبط با مبدل ها از نظر ادامه و نوع خدمات گردشگری و اختصاص امکانات و تجهیزات بایستی مورد برنامه ریزی و پهنه بندی با رعایت سلسله مراتب قرار گیرند.

۶-۳-۴ شناسائی پتانسیل های مناسب گردشگری در رابطه با محیط زیست و منابع طبیعی به نحوی که بتواند خدمات گردشگری مناسبی در حیطه های مرتبط با مبدل های آزاد راه ارائه نماید.

۷-۳-۴ محور ارتباطی شمشک – دیزین می تواند به عنوان یکی از محورهای مهم گردشگری تقویت گردد.

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

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

۱-۴-۴ به منظور حفظ سرعت و زمان آزاد راه و برای رسیدن به اهداف احداث آن در مسیر آزاد راه از ایجاد مبدل های جدید، واحدهای خدماتی و ایجاد مشاغل غیررسمی می بایست خودداری گردد و خدمات بین راهی نظیر تأسیسات راه دارخانه، امداد پلیس، مجتمع خدماتی و رفاهی در جوار مبدل ها و خروجی های اصلی ایجاد گردد.

۲-۴-۴ تأسیس پارکینگ و تلفن های یک سوپه جهت دریافت خدمات امدادی به اتومبیلها و مسافران در مسیر آزاد راه .

۳-۴-۴ گسترش و تجهیز امکانات حمل و نقل نظیر پایانه های سبک، مجتمع های خدماتی – رفاهی بین راهی متناسب با فعالیتهای پیش بینی شده در حوزه نفوذ آزاد راه در ارتباط با مبدل ها به منظور کاهش بار خدمات رسانی در مسیر آزاد راه .

۴-۴-۴ ساماندهی مبادی ورودی و خروجی ابتدا و انتهای آزاد راه به عنوان یکی از اصلی ترین مراکز تجمع و بار ترافیکی

۵-۴-۴ حفظ یکپارچگی دالان ترافیکی آزاد راه از طریق جلوگیری و کنترل، نظارت و مدیریت بر ایجاد آنتن های ارتباطی بومی به آزاد راه به منظور دستیابی به اهداف ایجاد آزاد راه و کاهش بار حوزه نفوذ.

۶-۴-۴ تعیین سلسله مراتب مناسب دسترسی مراکز مولد و جاذب سفر در داخل حوزه نفوذ به مبدل های آزاد راه تعیین گردد.

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

۴-۵ راهبردهای بخش مدیریت

۴-۵-۱ توسعه و ساخت و ساز ناشی از تحولات احداث آزاد راه تهران — شمال در حوزه نفوذ، با تأکید ویژه بر حوزه های ساحلی و جنگلی، می بایست تحت مدیریت و کنترل دستگاههای ذیربط قرار گیرد.

۴-۵-۲ قیمت بازار زمین و مسکن از طریق ابزارهای کنترل بازار نظیر تعرفه آزاد راه، پروانه های ساختمانی، ممنوعیت تبدیل زمین های منابع طبیعی و کشاورزی به مسکونی و ساختمانی و سیاست گذاری برای صدور مجوزهای رسمی می بایست تحت نظارت و مدیریت قرار گیرد.

۴-۵-۳ تبدیل اراضی کشاورزی، جنگلی و مرتعی به سایر کاربرها در حوزه نفوذ حریم آزاد راه ممنوع است. مگر در مورد طرح های ملی و منطقه ای که باید با مجوز مراجع ذی ربط قانونی انجام پذیرد. این کار مستلزم انجام مدیریت، هدایت و کنترل است.

۴-۵-۴ مناطق تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست در حوزه نفوذ، مشمول هیچ کاربری نخواهد بود مگر با مجوز سازمان حفاظت محیط زیست

۴-۵-۵ آزاد راه صرفاً دارای مبدا های رسمی است که طبق نقشه و مقررات تعیین می گردد. بنابراین هرگونه دسترسی غیرمجاز به آزاد راه که موجب کندي حرکت و خارج شدن آزاد راه از اهداف احداث آن می گردد بدون کسب مجوز از مراجع مربوطه ممنوع است. روی این امر می بایست مدیریت و کنترل صورت پذیرد.

۴-۵-۶ هر نوع خدمات بین راهی می بایست بطور مجتمع و در جوار مبدا ها و در محورهای منتهی به مبدا های رسمی صورت گیرد. همچنین روی اصل مجتمع بودن آن و همجواری در کنار مبدا های رسمی می بایست مدیریت و کنترل دقیق صورت گیرد.

۴-۵-۷ شناسایی و توسعه پتانسیل های گردشگری و تأسیس نقاط گردشگری با ملاحظات زیست محیطی صورت می گیرد و دسترسی آن به آزاد راه صرفاً از طریق مبدا های رسمی است. مدیریت و کنترل دقیق می باید بر اجرای آن صورت گیرد.

۴-۵-۸ توسعه شهرها و روستاهای موجود در محدوده ی حوزه نفوذ آزاد راه تهران — شمال تابع طرحهای فضایی — کالبدی (طرحهای جامع و هادی) است؛ لکن از آنجا که اسکان موقت ناشی از فعالیت گردشگری تهدید اصلی حوزه نفوذ به ویژه منطقه مرزن آباد و کلاردشت، دشت نظیر، کجور و محور شهرستانک است، طرح های ویژه سامان دهی اسکان جمعیت موقت و گردشگری مستلزم مطالعه ای جداگانه در چارچوب طرحهای مصوب فرادست خواهد بود.

۴-۵-۹ با توجه به اینکه ایجاد اشتغال غیررسمی و ارائه انواع خدمات کوچک از نقاط جمعیتی حوزه نفوذ به جدار آزاد راه و ایستگاهها متصور است و از آنجایی که این امر موجب کندي ترافیک می گردد و با اهداف احداث آزاد راه مغایر است می بایست از آن به شدت جلوگیری و اینگونه فعالیتها به مجتمع های خدماتی در جوار مبدا های رسمی هدایت شوند و این امر تحت مدیریت و کنترل قرار گیرد.

۴-۵-۱۰ به منظور مدیریت و هدایت و کنترل کلان مسائل حوزه نفوذ اعم از ساخت و ساز و کاربری زمین، محیط زیست و منابع طبیعی، دسترسی به آزاد راه، تمرکز خدمات بین راهی، گردشگری و قیمت زمین شورایعالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد تأسیس «سازمان مدیریت حوزه نفوذ آزاد راه تهران — شمال» را ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این طرح با همکاری دستگاههای ذیربط به هیأت دولت ارائه می نماید.

۴-۵-۱۱ اراضی واقع در حریم قانونی آزاد راه تهران — شمال می بایست در اسرع وقت خریداری و تحت کنترل و مدیریت حوزه نفوذ آزاد راه قرار گیرد.

۴-۵-۱۲ کنترل و مدیریت گسترش نقاط جمعیتی در حوزه نفوذ و یا احیاناً در مسیر عبور آزاد راه از طریق تدوین مقررات معماری و شهرسازی خاص در محدوده نفوذ آزاد راه تهران — شمال.

۴-۵-۱۳ از آنجا که حریم ساحل دریای خزر مورد تعرض ساخت و سازهای شخصی، تعاونی و یا ارگانهای دولتی و شرکتهای خصوصی قرار گرفته و از زیبایی و جذابیت های آن کاسته شده است، و با توجه به اینکه این منبع ملی متعلق به تمام ایرانیان است و نه افراد خاص، پیشنهاد می گردد هر چه سریعتر ستاد ویژه حفظ حریم دریا تشکیل گردد و برنامه ضربتی پاکسازی تعرضات و ایجاد مکانهای تفریحی عمومی به اجرا گذارده شود.

۴-۵-۱۴ با توجه به اهمیت مقوله گردشگری در استان مازندران و با توجه به اینکه پیش بینی می گردد که با ایجاد آزاد راه تهران — شمال میزان گردشگر در استان افزایش چشمگیری یابد؛ و با توجه به پیشنهادات طرح جامع گردشگری ملی، تهیه برنامه های ذیل در اسرع وقت و قبل از اتمام پروژه آزاد راه و به منظور جلوگیری از آثار تخریبی احتمالی گردشگری در حوزه نفوذ آزاد راه با هدف افزایش امکانات و شناسایی پتانسیل های جدید و بهره گیری بهتر از

پتانسیل های موجود و تغییر الگوی گردشگری در استان مازندران از اسکان موقت به استفاده از امکانات عمومی نظیر هتل ها و اقامتگاههای عمومی گردشگری موارد زیر تأکید می گردد:

۱-۱۴-۴ تهیه طرح جامع گردشگری استان مازندران

۲-۱۴-۴ تهیه طرح جامع گردشگری شهرستانهای نوشهر، چالوس، تنکابن، رامسر و تهیه طرح امکان سنجی گردشگری شهرستان نور با تأکید بر محدوده حوزه نفوذ آزاد راه تهران – شمال.

۳-۱۴-۴ تهیه طرح تفصیلی محورهای گردشگری شامل محور جاده ساحلی، محور دشت نظیر – کندلوس و کجور، محور مرزن آباد و کلاردشت، محور دوآب – شهرستانک، محور پوش و بلده، محور دره چالوس و محور دره کرج و همچنین تهیه طرح امکان سنجی گردشگری محور دیزین و ناتر – دلیر.

۴-۱۴-۴ تهیه طرح توسعه ظرفیت های حمل و نقل ارتباطی برون و درون شهری، زیرساخت های شهری و خدمات گردشگری با اولویت شهرهای نوشهر، چالوس، تنکابن، نور و محمودآباد و اجرای آن به موازات اجرای طرح آزاد راه تهران – شمال.

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

راهی و پیاده روها، ساماندهی به منظر شهری) مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵

۱- کلیات

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

۱-۱- دامنه کاربرد

این مصوبه از تاریخ ابلاغ برای کلیه معماران، طراحان شهری، دستگاههای تهیه و تصویب و نظارت بر اجرای طرحهای توسعه شهری و شهرداریها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمانهای نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم الاجرا خواهد بود.

۱-۲- حوزه شمول

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

۱-۳- هدف

هدف از اجرای این مصوبه:

الف- تلاش در جهت استفاده بهینه از منابع و تأمین سلامت و رفاه ساکنین،

ب- ساماندهی به سیما و منظر شهری در شهرها، روستاها و سایر مجتمع های زیستی در کشور و تلاش در جهت ایجاد شرایط مناسب زندگی در آنها،

ج- احیای فرهنگ معماری و شهرسازی غنی گذشته کشور،

د- جلوگیری از بروز ناهماهنگی های بصری و کارکردی در فضاها و فعالیت های شهری،

هـ- افزایش تعاملات اجتماعی و کوشش در جهت تنظیم جریان حیات مدنی.

۲- تعاریف

۱-۲- منظر شهری: در این مصوبه منظور از منظر شهری کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمانها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، میادین، گره ها و پهنه های عمومی است.

۲-۲- نما: منظور از نما در این مصوبه، نمای شهری و در انطباق با تعریف ارائه شده در بند ۱ مصوبه ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (کلیه سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرکها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نماهای جانبی) می باشد.

۳-۲- جداره: منظور از جداره، سطوح مربوط به دیوارهای محوطه هایی است که هیچ ساختمانی به صورت بلافصل به آن ملحق نیست نظیر دیوار باغات و نظایر آن.

۴-۲- پیاده راه: منظور از پیاده راه، خیابانها و گذرگاههایی است که منحصراً برای عبور پیاده مورد استفاده قرار می گیرد.

۵-۲- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری: این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتها و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار «کمیته» نامیده می شود.

۳- ضوابط کلی

۱-۳- ضوابط مربوط به سیما و منظر

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

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

به شهرداریها امکان داده می شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی مصالح نمای ساختمانهای موجود در شهرها اقدام نمایند.

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

۱-۳-۴- کلیه تابلوهای مربوط به فعالیتهای شهری اعم از تجاری، درمانی، خدماتی، اداری و ... در سطح شهرها باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان، به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد، فرم، طرح و محل نصب تابلوها باید توسط "کمیته" تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می باشند.

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

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

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

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

۳-۱-۹- تمامی پیش آمدگیهای موجود بدنه ساختمانها از حد زمین در هنگام تخریب و نوسازی ابنیه از نما یا جداره ساختمان حذف می شوند.

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

۳-۱-۱۱- طراحان و مجریان موظفند معماری بناهای واقع در تقاطع معابر را به گونه ای طراحی و اجرا نمایند که به ارتقاء کیفیت بصری و فضایی تقاطع ها منجر شود.

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

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

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

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

۳-۱-۱۶- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی، شیشه ای، کامپوزیت، شیشه های جیوه ای و ...) در جداره های بیرونی و قابل مشاهده از عرصه های عمومی، ضمن رعایت مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، برای کلیه بناهای دولتی و عمومی ممنوع بوده و استفاده از این مصالح صرفاً درون بناها مجاز است. به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می شود تا ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط «کمیته» تعیین می شود، اقدام نمایند.

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

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

۳-۱-۱۹- استفاده از بامهای سبز در محل هایی که «کمیته» تصویب نماید مجاز خواهد بود.

۳-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۳-۲-۱- به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه کانالهای تأسیساتی نمایان در نماها و در جداره های شهری شامل کولرها (اسپیلت ها) کانالهای کولر، نودانها، سیمها و کابلهای برق و تلفن، دودکش بخاری، لوله های تأسیساتی (به استثناء لوله های گاز شهری) و نظایر آن به تدریج از نماهای شهری حذف و یا به گونه ای ساماندهی شوند که در نما یا جداره شهری قابل مشاهده نباشد. لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ نمای ساختمانها رنگ آمیزی شود.

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

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

۳-۲-۴- به شهرداریها امکان داده می شود تا مطابق برنامه ای ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابینها و کیوسکها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

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

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

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

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

۳-۲-۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی الامکان با گونه های گیاهی بومی صورت گیرد. «کمیته» گونه های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.

۳-۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری

۳-۳-۱- تعبیه تأسیسات گرمایشی و سرمایشی و کانالهای موردنیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است.

۳-۳-۲- کلیه مسیرها و کانالهای تأسیساتی موجود در معابر (پیاده روها و پیاده راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود. کانال ها باید به گونه ای احداث شوند که دسترسی به آنها برای تعمیر به سهولت فراهم آید.

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

۳-۴-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کارکردی فضاهای شهری

۳-۴-۱- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداریها اختیار داده می شود تا با هماهنگی «کمیته» ها در شهرها و ساکنان مجاور، در معابری که عرض بخشی از پیاده رو آنها بیش از سه متر باشد، در ایام تعطیل و ساعات شبانهگاهی به کاربری هائی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آیمیه و نوشیدنی های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرائی نمایند، لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

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

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

۳-۵-۲- صدور پایانکار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدیدالاحداث منوط به اجرای

نقشه های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسین ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه های مصوب (بویژه نما و حجم) خواهند بود.

۴- سازمان اجرای مقررات

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

۴-۲- کمیته های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱- این کمیته نهادی تخصصی غیربخشی، غیرانتفاعی است (بر اساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای و منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران) که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمانها، نهادها، دستگاهها، شرکتهای و مؤسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسین مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان نظام مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضاء هیأت علمی دانشکده های معماری و شهرسازی استان و سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می گردد.

۴-۲-۲- در صورت تشکیل شورای سیما و منظر شهری در استانها این کمیته به عنوان یکی از کمیته های تخصصی شورای مذکور خواهد بود.

۴-۲-۳- کمیته حسب مورد از نمایندگان سازمانها، دستگاهها و نهادهای ذیربط جهت شرکت در جلسات مرتبط دعوت به عمل می آورد.

۴-۲-۴- مدیر (معاون) شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان دبیر کمیته خواهد بود.

۴-۲-۵- اعضاء کمیته توسط بالاترین مقام سازمان، نهاد یا دستگاه ذیربط در استان تعیین و احکام آن توسط رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان صادر و ابلاغ خواهد شد.

۴-۲-۶- اعضاء کمیته بایستی دارای تخصص معماری، طراحی شهری و یا طراحی منظر باشند.

۴-۲-۷- ارتباط استخدامی نمایندگان با نهادها، سازمانها و دستگاههای ذیربط الزامی نخواهد بود.

۴-۲-۸- ضوابط و مقررات تکمیلی در خصوص این مصوبه توسط «کمیته» تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان خواهد رسید.

۴-۲-۹- وظایف کمیته عبارت است از:

الف- ایجاد هماهنگی در خصوص مطالعات، اقدامات اجرایی و عمرانی در سیما و منظر شهری

ب- منطقه بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

پ- بررسی و تأیید طرحهای موردی ساماندهی به سیما و منظر شهری

ت- تعیین مصالح مناسب برای استفاده در نماها و جداره های شهری، کفسازی بستر معابر

پیاده راهی و پیاده روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگیهای تاریخی و بومی و ایجاد هماهنگی میان مصالح نماها و جداره ها و کفسازی معابر پیاده راهی یا پیاده راهها با اولویت بکارگیری مصالح بومی.

ث- تعیین میزان نور موردنیاز فضاهای شهری (معابر، میداين، پهنه ها و بناهای مهم

بر حسب لوکس) و نحوه نورپردازی به آنها (به گونه ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع از مشاهده ستارگان نشود)

ج- تدوین ضوابط و استانداردهای بومی، اندازه ها و فواصل میان مبلمان شهری

چ- تدقیق ضوابط، مقررات و الزامات این مصوبه متناسب با شرایط محلی

ح- تدوین ضوابط و مقررات مناسب جهت نگهداری، بهسازی، مرمت، بازسازی و نوسازی نماها، جداره ها و کفسازی معابر

خ- تدوین ضوابط و مقررات مربوط به جانمایی مبلمان شهری در فضاهای شهری متناسب مقتضیات محلی و بومی

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعملهای موردنیاز در خصوص نحوه مکانیابی، نحوه استقرار، جنس، رنگ و فرم تابلوهای شهری و محلی

ذ- اولویت بندی فضاهای شهری جهت انجام مطالعه، طراحی و اقدامات بهسازی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱۰- هرگاه بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرحهای توسعه شهری دچار تغییراتی شود این تغییرات بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۴-۲-۱۱- نحوه مدیریت و تشکیل جلسات و تصمیم گیریها بر اساس آئین نامه داخلی کمیته ها انجام خواهد شد.

۵- بازنگری در ضوابط

در صورت تشخیص کمیته و نیاز، این مصوبه هر ۵ سال یکبار مورد تجدیدنظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت.

تعریف مجموعه شهری و تبیین شاخص های آن (مصوب ۸۸/۱/۳۱)

شورایعالی 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 ۹۸۶۰ت/۱۵۳۱۱ه مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت محترم وزیران تحت عنوان "طرح ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور و شهرهای اطراف آنها" تعریف مجموعه های شهری و شاخص های تبیین آنها را بشرح زیر تصویب نمود:

۱. مجموعه شهری:

مجموعه شهری محدوده ای 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.

۲. طبقه بندی مجموعه های شهری

مجموعه های شهری کشور در ۳ گروه زیر طبقه بندی می شوند:

۱-۲- در صورتی که جمعیت شهر مرکزی هر مجموعه شهری، بر اساس آخرین سرشماری رسمی کشور، بین ۲۰۰ هزار تا ۵۰۰ هزار نفر باشد، مجموعه شهری مذکور مجموعه شهری میانی نامیده می شود.

۲-۲- در صورتی که جمعیت شهر مرکزی هر مجموعه شهری، بر اساس آخرین سرشماری رسمی کشور، بین ۵۰۰ هزار تا یک میلیون نفر باشد، مجموعه شهری مذکور مجموعه شهری بزرگ نامیده می شود.

۳-۲- در صورتی که جمعیت شهر مرکزی هر مجموعه شهری، بر اساس آخرین سرشماری رسمی کشور، یک میلیون نفر و یا بیشتر باشد، مجموعه شهری مذکور منطقه کلانشهری نامیده می شود.

تبصره ۱: در موارد استثنایی با تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری امکان تعریف طرح مجموعه شهری برای شهرهایی که فاقد شرایط این مصوبه هستند وجود دارد.

تبصره ۲: شهرهای مرکز مجموعه های بندهای ۲-۲ و ۲-۳ از تاریخ تصویب این مصوبه بعنوان کلان شهر محسوب می شوند.

۳. طرحهای مجموعه های شهری

۱-۳- برای مجموعه های شهری میانی طرحهای ویژه ای با مقیاس ۱:۲۵۰۰۰، با در نظر گرفتن ماهیت این مجموعه های شهری که به صورت یک مجموعه شهری منسجم عمل می کنند، تهیه می شود.

۲-۳- برای مجموعه های شهری بزرگ و مناطق کلانشهری طرحهای مجموعه شهری تهیه می شود.

۴. محدوده های مجموعه های 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 تشکیل دهنده مجموعه های شهری بخش ها هستند.

۳-۴- محدوده اولیه هر مجموعه شهری از بهم پیوستن بخش هایی که شهر مرکزی و شهرهای پیرامونی در آن واقع شده اند، حاصل می شود.

۴-۴- محدوده نهایی هر مجموعه شهری در طرح مصوب آن که به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران می رسد، تعیین می شود.

۵. شهر مرکزی

۱-۵- 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

۲-۵- محدوده شعاع عملکردی یک شهر مرکزی حداقل ۲۵ کیلومتر یا حداقل ۳۰ دقیقه از نظر فاصله زمانی است.

۳-۵- 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.

۴-۵- 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

۱-۶- 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.

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

۳-۶- 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.

۷. یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی

۱-۷- 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).

۲-۷- 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.

تبصره: 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.

۳-۷- 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 شورایعالی شهرسازی و معماری می‌رسد از مرز تقسیمات کشوری (حداقل بخش) فراتر رود مراحل تغییر 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 مجموعه های شهری و مناطق کلانشهری

الف: نحوه محاسبه ضریب مکانی صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی

- 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 می آید:

تعداد اشتغال در بخش صنعت شهر مرکزی

کل اشتغال در شهر مرکزی

ضریب مکانی صنعت =

اشتغال در بخش صنعت مجموعه شهری

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 می آید.

تعداد اشتغال در بخش خدمات شهر مرکزی

کل اشتغال در شهر مرکزی

ضریب مکانی خدمات =

اشتغال در بخش خدمات مجموعه شهری

کل اشتغال در مجموعه شهری

ب: نحوه محاسبه ضریب عملکردی مناطق کلانشهری

ضریب عملکردی مناطق کلانشهری معیاری برای اندازه گیری و سنجش دارا بودن ویژگیهای مناطق کلانشهری است و مقدار آن از محاسبه میانگین امتیاز شاخص های ۸ گانه عملکردی پیشنهادی (شاخص های ۱ تا ۸ و به شرحی که در زیر می آید) در محدوده اولیه هر مجموعه شهری منطقه کلانشهری، بدست می آید.

جمع امتیاز شاخص های هشت گانه عملکردی مناطق کلانشهری

ضریب عملکردی مناطق کلانشهری =

شاخص های ۸ گانه عملکردی مناطق کلانشهری به شرح زیر می باشند:

شاخص ۱. ایستگاه تلویزیونی با برنامه های محلی:

در صورتیکه در محدوده اولیه هر منطقه کلانشهری ایستگاه تلویزیونی که برنامه های 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 با یا 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 دوره های کارشناسی برگزار می کند 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 می آید:

شاخص ۱-۸- مراقبت های 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 می شود وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلانشهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۲-۸- پرتو درمانی سرطانی:

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

شاخص ۳-۸- دیالیز:

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

شاخص ۴-۸- متخصم بیماريهاي شغلي:

در صورتي كه محدوده اوليه هر منطقه كلانشهري بیمارستان يا مؤسسه درماني كه در آن حداقل يك نفر متخصم بیماريهاي شغلي شاغل به كار باشد، امتياز آن منطقه كلانشهري از اين شاخص ۱۶/۶۷ و در غير اين صورت امتياز آن (صفر) است.

شاخص ۵-۸- مراقبت هاي ويژه پرستاري:

در صورتي كه در محدوده اوليه هر منطقه كلانشهري بیمارستان يا مؤسسه درماني كه داراي بخش مراقبت هاي ويژه پرستاري سطح ۲ (مراقبت از نوزادان مريضي كه به مراقبت هاي ويژه نياز ندارند) و سطح ۳ (مراقبت از نوزادان مريضي كه به مراقبت هاي ويژه نياز دارند) است وجود داشته باشد، امتياز آن منطقه كلانشهري از اين شاخص ۱۶/۶۷ و در غير اين صورت امتياز آن (صفر) است.

شاخص ۶-۸- روان شناسي باليني:

در صورتي كه در محدوده اوليه هر منطقه كلانشهري بیمارستان يا مؤسسه درماني كه در آن حداقل يك نفر متخصم روان شناسي باليني شاغل به كار باشد، امتياز آن منطقه كلانشهري از اين شاخص ۱۶/۶۷ و در غير اين صورت امتياز آن (صفر) است.

Formatted: Not Highlight

Formatted: Font color: Auto

آیین نامه ها و دستور العمل های مرتبط با معماری و شهر سازی

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

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

۱- تعیین محدوده شهرها

- محدوده شهرهای دارای طرح جامع یا هادی مصوب که فاقد محدوده قانونی موضوع ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری می باشند، محدوده طرح جامع یا هادی مصوب است.
- محدوده شهرهایی که هم دارای طرح جامع یا هادی مصوب و هم دارای محدوده قانونی موضوع ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری می باشند، تا زمان تصویب طرح جامع جدید، همان محدوده قانونی قبلی است.
- محدوده شهرهایی که به تازگی از روستا به شهر تبدیل شده اند، تا زمانی که برای آن، طرح جامع یا هادی شهری که به تصویب نرسیده باشد، همان محدوده طرح هادی روستایی خواهد بود.

۲- تعیین حریم شهر

- حریم شهرهایی که دارای طرح جامع مصوب بوده و در آن طرح، محدوده استحقاقی برای شهر تعیین شده باشد، همان محدوده استحقاقی مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری است.
 - حریم شهرهایی که فاقد طرح جامع مصوب بوده یا به هر دلیلی برای آنها محدوده استحقاقی تعیین نشده باشد، در صورتی که دارای حریم موضوع ماده ۹۹ قانون شهرداری باشد و حریم منکور از ۵ برابر مساحت محدوده شهر تجاوز ننماید، همان حریم ماده ۹۹ خواهد بود.
 - سازمانهای مسکن و شهرسازی مکلفند ظرف مدت ۶ ماه از ابلاغ این دستورالعمل، موارد خروج احتمالی حریم یا محدوده شهرهای استان را از مرز تقسیمات کشوری بخش یا شهرستان ذیربط شناسایی نموده و بر اساس نقشه های ارائه شده از سوی استانداری مربوط نسبت به اصلاح نقشه حریم تا حد انطباق این خطوط با یکدیگر اقدام نمایند.
- نقشه حریم اصلاحی که در آن به اصلاح مذکور در اجرای قانون تعاریف محدوده شهر، روستا و شهرک اشاره شده باشد، باید پس از مهیور شدن به مهر دبیرخانه مرجع تصویب طرح شهر مربوطه، توسط استانداری به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

تبصره: در مواردیکه استانداری تشخیص دهد، می توان بجای اصلاح حریم شهر، مرز تقسیمات کشوری بخش و شهرستان های ذیربط را به گونه ای تغییر داد که مغایرت موجود رفع شود. در این موارد دفتر تقسیمات کشوری استانداری پیشنهاد تغییرات لازم را تنظیم و از طریق وزارت کشور مراحل بعدی را دنبال می نماید و تصویری از درخواست این تغییرات را به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال می نماید.

۳- محدوده روستا

- حریم روستاهایی که در داخل حریم شهرها واقع می گردند بر محدوده طرح هادی روستا منطبق بوده و شهرداری مکلف به نظارت بر عدم تجاوز ساخت و سازهای روستا به خارج از محدوده روستا خواهد بود.
 - مرجع تصویب هرگونه تغییر در طرح هادی روستاهای واقع در حریم شهرها، شورای برنامه ریزی و توسعه استان می باشد.
 - مرجع تشخیص احراز شرایط شهر شدن روستاهای واقع در حریم شهرها (موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون تعاریف) کارگروه شهرسازی و معماری استان می باشد (شاخص اصلی در تعیین این شرایط، جمعیت روستاست)
- کارگروه مذکور بنا به درخواست شهردار شهر اصلی، یا دفتر تقسیمات کشوری استانداری و یا سازمان مسکن و شهرسازی استان، تشکیل جلسه داده و بر مبنای ضوابط ابلاغی تصمیم گیری خواهد نمود. با اعلام تصمیم مثبت این کمیسیون، روستا به شهر اصلی الحاق گردیده و اراضی واقع در داخل محدوده طرح هادی روستابه عنوان یک ناحیه و یا منطقه منفصل از شهر اصلی شناخته خواهد شد.

اقدامات قانونی در مورد انحلال دهیاری و شورای اسلامی روستا و واگذاری امور به شهرداری به عهده استانداری است.

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

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

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

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

۳-۴- مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده روستاهای واقع در حریم شهرها، کمیسیون موضوع تبصره ۲ قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به ماده ۹۹ قانون شهرداریها می باشد.

۳-۵- مسئولیت کنترل و نظارت بر عدم تجاوز و تعرض ساخت و سازهای روستا به داخل حریم شهر با شهرداری مربوطه می باشد.

۴- شهرکها

۱-۴- اداره امور شهرکهای مسکونی واقع در حریم شهرها تا زمانی که به شهر اصلی الحاق نگردیده اند، کماکان بر اساس بند ۶ دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و بهره برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۵۶/۱۲/۱۷ شورایعالی شهرسازی و معماری به عهده احداث کننده شهرک و با نظارت شهرداری شهر اصلی می باشد.

۲-۴- نقاط و مراکز جمعیتی خارج از چارچوب تبصره فوق که شکل گیری آنها بر مبنای ضوابط قانونی بوده و در حریم شهرها قرار می گیرند، بر اساس پروانه صادره قانونی قبلی تحت نظارت و کنترل شهرداری اصلی قرار گرفته و ضوابط و مقررات تعیین شده برای حریم در طرح جامع شهر بر این مناطق حاکم است.

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

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

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

۵- تدقیق محدوده شهر

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

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

۶- رفع تداخل محدوده و حریم شهرها

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

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

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

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

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

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

تبصره ۱: در تمامی موارد فوق صرفاً در ارتباط با میزان اراضی مورد تداخل و در جهت رفع تداخل تصمیم گیری می شود و افزایش سطوح جدید و تعیین و تغییر کاربری و سایر موارد مجاز نیست.

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

آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید (مصوب ۱۳۷۱/۵/۲۵)

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 استحفاظی 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 ابلاغ می‌شود.

ماده ۳. وزارت مسکن و شهرسازی و سایر دستگاه‌های دولتی و تابع یا 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.

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 تخلفات 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.

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 تخلفات ساختمانی و تجاوزات به زمین‌ها و مستحدثات شهر جدید، شرکت می‌تواند رأساً نسبت به جلوگیری از تخلفات و تعرضات اقدام نماید. در صورت لزوم بنا به درخواست شرکت، نزدیکترین پاسگاه قوای انتظامی به محل، ملزم به همکاری و جلوگیری از تجاوزات و تخلفات 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 بلامانع 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 مسئول 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 به وسیله 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.

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.

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۴/۷/۲۶ بنا به پیشنهاد شماره ۱۰۰/۲۹۹۴ مورخ ۱۳۷۴/۴/۱۴ وزارت مسکن و شهرسازی، و به استناد اصل ۱۳۸ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و به منظور امکان و ایجاد برنامه‌ریزی واحد برای شهر تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور، چهارچوب طرح‌ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور و شهرهای اطراف آنها را به شرح زیر تصویب نمود:

طرح‌ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور و شهرهای اطراف آنها (مصوب ۱۳۷۴/۷/۲۶)

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

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

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

ماده ۲. هر مجموعه شهری به محدوده‌های کوچک‌تری متشکل از حریم‌های شهرداری‌های داخل مجموعه تقسیم می‌شود، حتی‌الامکان به طوری که هیچ نقطه‌ای از سطح این مجموعه خارج از حوزه نظارت و حریم شهرداری‌های داخل این مجموعه واقع نگردد.

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

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

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

ج - کمیته‌ای را با شرکت نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان برنامه و بودجه تشکیل دهد و روش تأمین منابع مالی لازم، جهت اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب داخل محدوده این آیین‌نامه را، پیش‌بینی و به تصویب مراجع ذیربط برساند.

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

هـ - ایجاد پایگاه اطلاعاتی مناطق شهری کشور.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ماده ۸. در اجرای سیاست‌های تمرکززدایی از مجموعه شهری تهران، مفاد مصوبات شماره‌های ۱۴۳۴۵/ت ۶۷ هـ مورخ ۱۳۷۰/۳/۱۸ و ۴۴۹۴۲/ت ۳۰۷ هـ و ۴۴۹۴۷/ت ۳۰۵ هـ مورخ ۱۳۷۰/۷/۱۶ هیأت وزیران مجدداً مورد تأیید و تنفیذ قرار گرفته، «محدوده شهر تهران» در مصوبات یاد شده به «محدوده مجموعه شهری تهران» اصلاح می‌گردد.

ماده ۹. به منظور ایجاد تسهیلات لازم جهت تمرکززدایی از مجموعه شهری تهران دستگاه‌های ذیل موظف به انجام اقدامات زیر در مراکز استان‌های کشور بوده و مکلفند هر ۶ ماه یک بار نتیجه اقدامات خود را به هیأت وزیران گزارش دهند:

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

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

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

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

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

معماری کشور (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۸۴/۲/۱۹ شورایعالی)

فصل یکم – تعاریف و طبقه‌بندی طرح‌ها، اختصارها و مراجع بررسی و تصویب

ماده ۱. انواع طرح‌ها:

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

۲. **طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای:** با هدف مکان‌یابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمات‌رسانی به مردم و پیشنهاد چهارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری‌های مجاز زمین‌های سراسر کشور.

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

۴. **طرح مجموعه شهری:** این طرح بر اساس مصوبه شماره ۹۸۶۰/ت/ ۱۵۳۱۱ هـ مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت وزیران و بر اساس مصوبه مورخ ۸۸/۱/۳۱ شورایعالی شهرسازی و معماری برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می‌شود.

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

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

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

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

۸-۱- طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها: طرح‌هایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یا مسالمدار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند.

۸-۲- طرح آمادسازي توسعه‌های جدید در شهرها: این طرح‌ها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث مسکن و تأسیسات لازم مربوط، مطابق قانون زمین شهری و آیین‌نامه‌های اجرایی آن است و به عنوان طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهری تهیه می‌گردد.

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

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

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

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

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

۱۳. طراحی فضای شهری: طراحی فضای شهری عبارت است از طرحی که برای ساماندهی به عرصه‌های عمومی شهر، شامل محورها («خیابانها» خیابانها با مقیاس‌های محله‌ای کلان محله‌ای (ناحیه شهری) و شهری و با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفرجی، تفریحی، تجاری، عبوری و ...)، («میدان» میدانی با مقیاسهای محله‌ای، کلان محله‌ای (ناحیه شهری)، شهری، ملی و بین‌المللی، با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفرجی، تفریحی، تجاری، تشریفاتی، حکومتی و ...) پهنه‌ها و بافت‌های اصیل، ارزشمند و خاطره‌انگیز شهری و به منظور احیاء و ارتقاء کیفی محیط و تداوم معماری ارزشمند فرهنگی – تاریخی و بروز تعاملات اجتماعی و تنظیم جریان حیات مدنی مبتنی بر اصالت‌ها و ارزشهای فرهنگی – طبیعی و تاریخی تهیه می‌شود.

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

ماده ۲. مقررات شهرسازی و معماری: عبارتست از مجموعه ضوابط و مقررات عمومی شهرسازی و معماری که در سطح کشور یا مناطقی از کشور لازم‌الرعایه بوده و به منظور فراهم نمودن موازین طراحی، اجرایی و قانونی توسعه موزون و هماهنگ کالبدی از مقیاس کلان تا تک بنا تهیه و به تصویب می‌رسد.

ماده ۳. مراجع مسئول بررسی و تصویب طرح‌ها:

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

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

تبصره ۲: در هنگام بررسی طرح‌های توسعه شهری، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و تغییرات آنها در شورایعالی، از استانداران یا معاونان عمرانی ایشان و رؤسا و مدیران شهرسازی و معماری سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌های مربوط جهت شرکت در جلسه (بدون حق رأی) و یا ارسال نظرات، دعوت به عمل خواهد آمد.

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

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

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

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

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

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

در صورتی که تعداد نمایندگان معرفی شده توسط هر يك از دستگاه‌ها براي عضویت در کمیته فني بیش از يك نفر باشند، شرکت ثابت يك نفر از آنها در بررسی هر طرح ضروري خواهد بود.

دبيري و اداره جلسات کمیته فني به عهده دبیرخانه شوراي عالي است. دبیر کمیته فني را دبیر شوراي عالي منصوب می‌نماید. دبیر کمیته فني در جلسات شوراي عالي حضور خواهد داشت.

تبصره: در صورت نیاز و بنا به تشخیص دبیر شوراي عالي و با توجه به حجم کار کمیته فني، کمیته فني دیگری به ترتیب مذکور در این بند تشکیل خواهد شد.

۴. براي انجام سایر وظایف و نیل به اهداف شوراي عالي، دبیرخانه شوراي عالي «گروه‌هاي تخصصي» لازم را در زمینه‌هاي مختلف از بین متخصصان مربوطه تشکیل خواهد داد.

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

این شورا در مورد اموري که شرح آن در بندهاي آتی خواهد آمد، تصمیم‌گیری نموده و نتیجه را به شوراي عالي گزارش خواهد نمود.

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

تبصره ۱: بنا به تشخیص رییس شوراي استان حسب مورد از رییس شوراي اسلامي شهر و شهردار مربوطه دعوت به عمل خواهد آمد تا بدون حق رأی در جلسات شرکت کنند.

تبصره ۲: از رییس سازمان نظام مهندسي استان جهت شرکت در جلسات شوراي استان (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

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

تبصره: دبیر جلساتی که براي بررسی و تصویب طرح‌هاي هادي شهري تشکیل می‌شود، مدیر کل دفتر فني استان می‌باشد و اداره امور دبیرخانه‌هاي شوراي استان در مورد بررسی و تصویب این طرح‌ها، به عهده دفتر فني استانداري خواهد بود.

۷. «کمیته فني شوراي شهرسازي استان»^۲ که به اختصار «کمیته فني استان» نامیده می‌شود، کمیته‌اي متشکل از نمایندگان اعضای شوراي استان و نماینده استاندار از دفتر فني استانداري است که در سطح کارشناسان مجرب به عنوان نمایندگان مدیران کل و رؤسای سازمان‌هاي عضو بطور کتبی به دبیرخانه شوراي استان معرفی و براي مدت دو سال به عضویت کمیته مذکور تعیین می‌شوند. نمایندگان شوراهای اسلامي شهر و شهرستان و استان در صورت تشکیل و شهرداری مربوطه نیز حسب مورد در کمیته فني عضویت خواهند داشت. دبیر کمیته مذکور حسب مورد توسط دبیرخانه شوراي استان پیشنهاد و با حکم استاندار منصوب می‌شود. دبیر کمیته فني استان در جلسات شوراي استان حضور خواهد داشت.

۸. «کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شوراي عالي شهرسازي و معماری ایران»، که در این آیین‌نامه «کمیسیون طرح تفصیلي» نامیده می‌شود، در هر استان به ریاست استاندار و عضویت رییس سازمان مسکن و شهرسازي، مدیر کل میراث فرهنگی و رییس سازمان کشاورزي استان (که سمت نمایندگی وزارت‌خانه هاي متبوع خود را به عهده خواهند داشت)، رییس شوراي شهرستانی که طرح تفصیلي مربوط به شهر یا نقاط واقع در قلمرو آن شهرستان در دستور کار کمیسیون قرار دارد، شهردار شهري که طرح تفصیلي مربوط به آن در کمیسیون مطرح است، نماینده مهندس مشاور یا ارگان دیگری که عهده‌دار تهیه طرح تفصیلي مورد بحث در کمیسیون می‌باشد، در هر استان، براي بررسی و تصویب طرح‌هاي تفصیلي شهري و تغییرات بعدي آن تشکیل می‌شود.

تبصره ۱: از نماینده سازمان نظام مهندسي استان جهت شرکت در جلسات کمیسیون ماده (۵) تهران و استان‌ها (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲: محل دبیرخانه این کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازي استان و امور دبیرخانه‌اي آن زیر نظر معاون یا مدیر شهرسازي سازمان مسکن و شهرسازي استان که دبيري کمیسیون را به عهده دارد انجام می‌شود.

تبصره ۳: ترکیب «کمیسیون طرح تفصیلي شهر تهران» به موجب اصلاحیه مورخ ۱۳۶۵/۹/۲۵ مجلس شوراي اسلامي از نمایندگان وزاري مسکن و شهرسازي، کشور، نیرو، کشاورزي (در حد معاونت مربوط)، سرپرست سازمان حفاظت محیط‌زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رییس شوراي شهر تهران تشکیل می‌شود.

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

تبصره ۴: تا تشکیل شورای اسلامی شهرستان، رییس شورای اسلامی شهر مربوطه عضو کمیسیون خواهد بود.

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

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

۹. «کمیسیون موضوع ماده ۱۳ آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها» که به طور اختصار «کمیسیون ماده ۱۳» نامیده می‌شود، عبارتست از کمیسיוنی به ریاست استاندار و متشکل از معاون عمرانی استاندار که در غیاب استاندار قائم مقام او خواهد بود، رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت، مدیر کل دفتر فنی استانداری، رییس سازمان برنامه و بودجه استان، مدیر کل راه و ترابری استان و رییس سازمان جهاد کشاورزی استان که به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادهای مربوط به احداث ساختمان و تأسیسات و سایر وظایف مقرر در آیین‌نامه مذکور در مرکز هر استان تشکیل می‌شود.

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

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

تبصره: در استان‌هایی که به موجب سایر قوانین، شوراهای هماهنگی و نظارت بر توسعه وجود داشته یا بعداً ایجاد شود، دبیران شوراهای مذکور نیز عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

فصل دوم – نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها و مقررات شهرسازی و معماری

ماده ۴. طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای پس از بررسی در کمیته فنی شورایی، به تصویب شورایی می‌رسند. در هنگام بررسی این طرح‌ها در کمیته فنی شورایی، در صورت لزوم از کارشناسان و متخصصان و نمایندگان سایر سازمان‌های ذیربط نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

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

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

۲. بررسی کارشناسی در کمیته فنی شورایی

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

تبصره ۱: طرح‌های جامع شهرهای زیر (۲۰۰/۰۰۰) نفر که مرکز استان نباشند و همچنین طرح‌های ناحیه‌ای با جمعیت کمتر از (۴۰۰/۰۰۰) نفر که فاقد شهر مرکز استان و شهر با بیش از (۲۰۰/۰۰۰) نفر جمعیت باشند، از شمول نحوه بررسی فوق مستثنی می‌باشند و به صورت زیر مورد بررسی و تصویب قرار خواهند گرفت:

۱. بررسی در کمیته فنی استان با حضور نماینده دبیرخانه شورایی و نمایندگان سایر اعضای شورایی که بنا به ضرورت و تشخیص ایشان در جلسات بررسی فنی طرح در استان شرکت خواهند نمود؛

۲. بررسی و تصویب در شورای استان با حضور نماینده دبیرخانه شورایی؛

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

تبصره ۲: برای تشخیص موارد موضوع تبصره (۱) این ماده، جمعیت آخرین سرشماری عمومی کشور ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۶. نحوه بررسی و تصویب طرح‌های ویژه‌ای که ضرورت تهیه آنها در چارچوب وظایف قانونی به تصویب شورایی می‌رسد، توسط شورای عالی مذکور تعیین خواهد شد.

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

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

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

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

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

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

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

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

ماده ۱۰. «تصویب مکان‌یابی، عملکرد و سقف جمعیتی شهرهای جدید» بر اساس طرح‌های کالبدی ملی - منطقه‌ای و طرح‌های جامع ناحیه‌ای پس از بررسی در کمیته فنی به عهده شورایعالی می‌باشد. بررسی و تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی و طراحی شهری آنها پس از طرح در «گروه تخصصی شهرهای جدید»، مانند بررسی و تصویب سایر طرح‌های جامع و تفصیلی شهرها خواهد بود.

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

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

۱. بررسی و تصویب در شورای استان

۲. ارائه گزارش شورای استان به شورایعالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی

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

ماده ۱۲. طرح‌های مربوط به مکان‌یابی و اصول کلی طراحی سایر شهرک‌ها در مواردی که محل پیشنهادی آنها در طرح‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای تعیین و به تصویب شورایعالی نرسیده باشد، پس از تصویب در شورای استان به تصویب شورایعالی خواهند رسید. نقشه‌های اجرایی این شهرک‌ها از نظر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (به جز شهرک‌های صنعتی که طبق مقررات خود به تصویب مراجع ذیربط خواهند رسید) به تأیید سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌رسد.

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

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

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

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

۱. بررسی و تصویب مقدماتی طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای موضوع تبصره (۱) ماده (۵) و ارسال گزارش و مصوبه طرح‌های مذکور برای رأی‌گیری و تصویب نهایی در شورایعالی

۲. بررسی و اظهار نظر در مورد سایر طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای، طرح‌های مجموعه‌های شهری و ارسال گزارش این بررسی جهت تصویب نهایی در شورایعالی

۳. بررسی و تصویب «طرح‌های هادی شهری» و «طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی» در سطح استان

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

۴. بررسی و تصویب مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آن با طرح‌های جامع مصوب و گزارش آن به شورای عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی

۵. بررسی و تصویب یا اتخاذ تصمیم یا اعلام نظر مشورتی نسبت به اموری که از طرف شورایعالی یا دبیرخانه آن به عهده شورای استان محول می‌شود

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ماده ۲۱. دبیرخانه شوراي استان موظف است در مقاطع مختلف نتیجه مطالعات در دست انجام طرح‌هاي جامع شهري و ناحیه‌اي و مجموعه‌هاي شهري را هر سه ماه يك بار از طریق تهیه‌کنندگان طرح‌هاي مذکور در شوراي استان به آگاهی اعضا رسانده و هماهنگي لازم را در زمینه تبادل اطلاعات و برنامه‌ها و کسب نظر در روند تهیه طرح فراهم نماید و پس از تصویب طرح‌هاي مذکور نیز با نظارت دقیق بر اجراي آنها، برنامه پیشرفت اجرايي کار را در مقاطع شش ماهه به شوراي استان گزارش و براي رفع مشکلات اجرايي چارچوبي نموده و يك نسخه از گزارش مذکور و تصمیمات اتخاذ شده را به دبیرخانه شوراي عالي ارسال نماید.

تبصره: براي شرکت در جلسات شوراي استان که به منظور استماع گزارش مربوط به پیشرفت مطالعات یا مشکلات اجراي طرح‌هاي جامع شهري تشکیل مي‌شود از نماینده شوراي شهر و شهردار مربوطه نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

ماده ۲۲. بررسی و اظهارنظر نسبت به کاربري، تفکیک زمین و احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانوني و حریم (محدوده استحقاقی) شهرها به استثنای اراضي داخلي محدوده روستاها به منظور تطبیق با طرح جامع ناحیه‌اي مربوطه به کمیسیون ماده (۱۳) استان محول می‌شود. دبیرخانه کمیسیون موظف است پس از تکمیل مدارک و اخذ استعلام‌هاي لازم، موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح و اعلام نظر نماید.

ماده ۲۳. احداث هر نوع ساختمان و تأسیسات در اراضي موضوع آیین نامه مربوط به استفاده از اراضي و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها، بدون رعایت طرح‌هاي ناحیه‌اي و ضوابط و مقررات مربوطه ممنوع است. در مواردی که طرح ناحیه‌اي تهیه نشده باشد و یا در دست تهیه نباشد، کمیسیون ماده (۱۳) تقاضاهایی را که پس از انجام بررسی‌هاي کارشناسي از طریق دبیرخانه کمیسیون مذکور (سازمان مسکن و شهرسازي استان) در کمیسیون مطرح می‌شود، با لحاظ ضوابط و مقررات عمومي مصوب شوراي عالي و آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضي و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها مورد بررسی و تصویب قرار خواهد داد. کلیه وظایف کمیسیون ماده (۱۳) در ارتباط با بررسی و تصویب شهرک‌هاي مسکوني و تغییرات بعدی آن به شوراي استان محول می‌گردد.

تبصره: اراضي داخل شهرک‌ها اعم از مسکوني یا صنعتي که به تصویب مراجع قانوني ذیربط رسیده باشند و همچنین مناطق و حریم‌هاي ویژه‌اي که به موجب قوانین موضوعه تعیین شده‌اند، تابع ضوابط و مقررات قانوني مربوطه خواهند بود.

ماده ۲۴. کمیسیون ماده (۱۳) در مواردی که طرح ناحیه‌اي قابل اجرا نبوده یا اجراي آن ایجاد اشکال نماید و یا به هر دلیل اصلاح طرح‌هاي مذکور را ضروري بداند، تغییرات مورد نظر را جهت بررسی و تصویب شوراي استان به دبیرخانه شوراي استان پیشنهاد می‌نماید.

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

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

اعمال اصلاحات موضوع این ماده باید در مورد آن دسته از مصوبات شوراي استان که در شوراي عالي مطرح خواهد شد، بطور کتبی توسط سازمان مسکن و شهرسازي استان گواهي شده و همراه مدارک مواد (۲۷) و (۲۸) به دبیرخانه شوراي عالي ارسال شود.

تبصره: در مواردی که اصلاحات پیشنهادي استان با نظر کارشناسي تهیه کنندگان طرح مغایرت داشته باشد، موضوع بصورت جداگانه همراه با مدارک مربوطه به دبیرخانه شوراي عالي ارائه خواهد شد.

ماده ۲۷. در صورتجلسات شوراي استان که پس از بررسی و اظهار نظر نسبت به طرح‌هاي جامع شهري و ناحیه‌اي و یا قسمت‌هایی از آن‌ها تنظیم می‌شود باید:

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

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

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

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

۱- نقشه‌هاي وضع موجود

۲- سه سند طرح جامع شهر شامل:

۲-۱- نقشه کاربري‌هاي مصوب

۲-۲- محدوده‌هاي طرح

۲-۳- ضوابط و مقررات اجرايي طرح

نقشه‌ها و مدارك طرح جامع ناحيه‌اي كه بايد به تأييد دبیرخانه شوراي استان برسد عبارتند از:

۱- نقشه‌هاي وضع موجود

۲- چهار سند طرح جامع شهرستان شامل:

۲-۱- نقشه منطقه‌بندي و نقشه کاربري اراضي

۲-۲- ضوابط نحوه استفاده از اراضي

۲-۳- سطح بندي خدماتي و مراكز جمعيتي

۲-۴- تعيين اولويت استقرار عملكردها و خدمات

ماده ۲۹. يك نسخه از صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق مصوب موضوع ماده فوق بعنوان سند بررسي طرح در استان در دبیرخانه شوراي استان نگهداري خواهد شد. از تاريخ تصويب اين آيين‌نامه، اوراق و گزارش‌ها و نقشه‌هايي كه ترتيب فوق‌الذكر در مورد آن‌ها اعمال نشده باشد، براي طي مراحل بعدي پذيرفته نخواهد شد.

ماده ۳۰. آن دسته از مصوبات و تصميمات شوراي استان كه نياز به تصويب نهايي در شوراي عالي نداشته باشد، بلافاصله توسط دبیر شورا به مراجع مربوط اعلام و رونوشت آن براي اعضاي شورا ارسال خواهد شد و مدارك طرح متعاقباً پس از حداكثر دو (۲) ماه با امضاي رييس شوراي استان به ادارات و سازمان‌هاي مسئول ابلاغ خواهد شد.

فصل چهارم – نحوه تشكيل كمیته فنی و گروه‌های تخصصی شورای عالی و بررسی و تصویب در آن‌ها

ماده ۳۱. كمیته فنی شورای عالی

۱- جلسات كمیته فني شوراي عالي با حضور حداقل شش نفر از اعضا و دبیر آن رسميت مي‌يابد.

۲- تعداد جلسات مورد نياز براي بررسي و اظهار نظر در مورد هريك از طرح‌ها به تشخيص دبیرخانه شوراي عالي با هماهنگي كمیته فني تعيين و گزارش گردش كار و نظر شوراي استان توسط دبیرخانه مذكور به كمیته فني شوراي عالي ارائه خواهد شد تا طبق برنامه كار و زمان تعيين شده، نتيجه بررسي را اعلام نمايد.

۳- برنامه كار كمیته فني شوراي عالي متناسب با تعداد طرح‌هاي آماده براي بررسي در كمیته مذكور توسط دبیرخانه شوراي عالي در دوره‌هاي شش ماهه تهيه و بصورت تقويم زماني تشكيل جلسات به اعضاي كمیته فني شوراي عالي اعلام خواهد شد. شركت اعضا در جلساتي كه بر اساس اين برنامه تشكيل مي‌شود ضروري است. جلسات فوق‌العاده و خارج از اين برنامه با هماهنگي قبلي اعضاي كمیته فني تشكيل خواهد شد. غيبت اعضا بيش از چهار جلسه متوالي يا هشت جلسه متناوب در جلسات پيش‌بيني شده در هر برنامه شش ماهه، به سازمان يا وزارتخانه مربوط گزارش خواهد شد.

در صورت تكرار غيبت غيرموجه، از دستگاه‌هاي مربوطه درخواست خواهد شد تا نماينده جديد معرفي نمايند.

۴- دبیرخانه شوراي عالي موظف است مدارك لازم را براي بررسي موضوعاتي كه در كمیته فني مطرح خواهند شد، حداقل يك هفته قبل در اختيار اعضا قرار دهد.

۵- اعضاي كمیته فني شوراي عالي مي‌توانند در صورت نياز و با هماهنگي قبلي دبیرخانه شوراي عالي حداكثر دو نفر را بدون داشتن حق رأي و به منظور مشورت همراه خود به جلسه بياورند. كارشناسان همراه تنها در صورت درخواست عضو مربوطه و با استفاده از وقت ايشان اجازه اظهارنظر خواهند داشت.

۶- در هريك از جلسات كمیته فني نتيجه بررسي‌هاي آن جلسه براساس نظر اكثريت اعضاي حاضر در جلسه با ذكر نظرات موردي و دلايل مربوطه در متن صورتجلسه توسط دبیر تنظيم و به امضاي اعضاي حاضر در جلسه رسيده و عيناً به شوراي عالي ارائه خواهد شد.

فرم صورتجلسه موضوع اين بند توسط دبیرخانه و با هماهنگي اعضاي كمیته فني شوراي عالي طراحي و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۲. گروه‌های تخصصی موضوع بند (۴) ماده (۳):

۱- هریک از گروه‌های تخصصی، موارد خاص مرتبط با حدود فعالیت خود را در زمان تعیین شده مورد بررسی قرار داده و اعلام نظر خواهند نمود.

۲- انجام امور دبیرخانه‌ای گروه‌های فوق‌الذکر بعهده دبیرخانه شورایی خواهد بود. دبیر گروه‌ها را دبیر شورایی تعیین می‌کند.

۳- جلسات گروه‌ها با حضور نصف بعلاوه یک اعضا رسمیت خواهند یافت. برنامه زمانی تشکیل جلسات، نحوه جمع بندی نظرات و زمان بندی انجام امور محول شده توسط دبیرخانه شورایی تدوین و حسب مورد به گروه مربوطه ابلاغ خواهد گردید.

۴- دبیرخانه شورایی پس از اعلام نظر گروه‌ها به دبیرخانه مذکور، حسب مورد و ضرورت، موضوع را در دستور کار شورایی قرار خواهد داد.

۵- شرح خدمات تفصیلی و روش‌های کار گروه‌های فوق‌الذکر، ظرف مدت سه ماه از تشکیل هریک از آن‌ها توسط دبیرخانه شورایی و با هماهنگی و تأیید هر یک از گروه‌های تخصصی تهیه و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۳. حق حضور در جلسات کمیته فنی و گروه‌های تخصصی با رعایت مقررات و دستورالعمل‌های مربوطه از محل اعتباری که به همین منظور در قالب موافقت نامه‌های مالی طرح‌های توسعه شهری، ناحیه‌ای و منطقه‌ای وزارت مسکن و شهرسازی یا بطور جداگانه و در بودجه دبیرخانه شورایی پیش‌بینی و با سازمان برنامه و بودجه مبادله خواهد شد، قابل پرداخت خواهد بود.

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

ماده ۳۴. جلسات شورایی طبق برنامه‌ها و دستور کارهای از پیش تعیین شده، با دعوت دبیرخانه شورایی در محل دفتر وزیر مسکن و شهرسازی و حداقل هر دو هفته یکبار تشکیل خواهد شد.

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

ماده ۳۵. در صورتیکه امکان حضور وزیر مربوطه یا رؤسای سازمان‌های عضو در شورایی میسر نباشد، طبق تبصره (۳) ماده (۳) قانون تأسیس شورایی شهرسازی و معماری ایران، یکی از معاونان ذی‌ربط خود را جهت شرکت در جلسات شورایی بطور کتبی به دبیرخانه معرفی خواهند نمود. معاون مربوطه موظف است شخصاً در جلسات شورایی شرکت نماید. در مواردی که بنا به ضرورت یکی از مسئولان یا کارشناسان ذی‌ربط همراه ایشان در جلسه شورایی شرکت نماید، اعلام نظر وزارتخانه مربوطه صرفاً از طریق معاون مربوطه پذیرفته خواهد شد. در صورت عدم امکان شرکت وزیر یا معاون وی، حضور مدیر یا کارشناس ایشان در جلسه با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورایی صرفاً جهت اطلاع از مباحث جلسه امکانتپذیر خواهد بود.

ماده ۳۶. جلسات شورا با حضور اکثریت اعضا رسمیت یافته و مصوبات آن با حداقل شش رأی موافق معتبر خواهد بود.

ماده ۳۷. در صورتیکه هریک از معاونان وزیر عضو بدون عذر، موجه و بدون اطلاع قبلی بیش از سه جلسه متوالی غیبت داشته باشند، مراتب توسط رییس شورایی به وزیر مربوطه اعلام و شرکت فعال و منظم نماینده مذکور در جلسات از ایشان درخواست خواهد شد.

ماده ۳۸. برای بررسی و تصویب نهایی طرح‌های کالبدی منطقه‌ای، طرح‌های ناحیه‌ای، طرح‌های مجموعه‌های شهری و طرح‌های جامع پس از تصویب مقدماتی و تأیید طرح در شورای استان، گزارش گردش کار و شرح مصوبه شورای مذکور و اظهار نظر کمیته فنی شورایی به‌مراه چکیده مطالعات و تصمیمات طرح که می‌باید به تصویب برسد با ذکر نکاتی از پیشنهادات طرح که هماهنگی و اتخاذ تصمیم نسبت به آن احتمالاً در شورای استان به نتیجه نرسیده و تصمیم‌گیری در مورد آن به شورایی احاله شده است، به شورایی گزارش شده و رأی‌گیری بعمل خواهد آمد و در صورت کسب شش رأی موافق به تصویب نهایی خواهد رسید.

تبصره ۱: طرح‌های موضوع تبصره (۱) ماده (۵) و مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آن‌ها موضوع ماده (۸) این آیین‌نامه بدون طرح در کمیته فنی شورایی صرفاً با ارائه گزارش گردش کار در استان، مورد رأی‌گیری قرار خواهد گرفت.

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

ماده ۳۹. در مواردی که شورایی انجام تغییرات و اصلاحاتی را لازم بداند، موضوعات موردنظر بصورت مشخص و روشن در صورتجلسه درج و مدت زمان لازم برای انجام اصلاحات مذکور تعیین می‌شود.

دبیرخانه شورایی مسئول اعمال اصلاحات و تغییرات مورد نظر شورایی می‌باشد. در مواردی که شورایی طرح مجدد آنرا در صورتجلسه اعلام نموده باشد، مورد دوباره در شورایی مطرح خواهد شد.

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

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

ماده ۴۲. در اجرای بند (۵) ماده (۴) قانون تأسیس شورایی شهرسازی و معماری ایران، تصمیمات شورایی و مراتب تصویب طرح بلافاصله توسط دبیر شورایی به مراجع مربوطه اعلام شده و رونوشت آن برای اعضای شورایی و همچنین جهت درج در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران ارسال خواهد شد. متعاقباً مدارک طرح پس از حداکثر دو ماه با امضای رئیس شورایی حسب مورد به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مسئول ابلاغ خواهد شد.

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

تصمیمات و مصوبات شورایی در مورد پیشنهادات مربوط به مغایرت‌های اساسی طرح‌های جامع با رعایت این بند توسط دبیر شورایی ابلاغ خواهد شد. در صورت لزوم، راهنمایی‌های لازم برای اجرای مصوبات از طریق دبیرخانه شورایی به عمل خواهد آمد و یا دستورالعمل‌های لازم صادر خواهد گردید. در صورتی‌که شهرداری‌ها و سازمان‌های ذیربط ابهامی در کیفیت اجرای این طرح‌ها و مصوبات داشته باشند، مراتب به استناد تبصره ماده (۷) قانون تأسیس شورایی به منظور تعیین تکلیف و رفع ابهام در شورایی مطرح خواهد شد.

مصوبات شورایی از تاریخ ابلاغ لازم الاجرا خواهد بود.

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

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

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

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

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

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

تبصره ۱: آستانه‌های مغایرت اساسی برای هر شهر (بر اساس مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورایی) در هنگام تهیه طرح جامع شهر توسط مشاور تهیه و به تصویب شورایی خواهد رسید.

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

تبصره ۳: هر یک از اعضای کمیسیون های ماده ۵ می‌توانند مواردی را که از نظر آنها مغایر با اساس طرح جامع می‌باشد، با ذکر دلایل به دبیرخانه شورایی ارائه نمایند.

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

Formatted: Font: Bold, No underline, Font color: Auto, Complex Script Font: Bold

Formatted: Font: Bold, Complex Script Font: Bold

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

تبصره: دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ در صورت ابهام در تشخیص مغایرت یا عدم مغایرت مصوبات با اساس طرح جامع می‌تواند موضوع را قبل از طرح در شورای برنامه ریزی و توسعه استان از دبیرخانه شورایی استعلام نماید.

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

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

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

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

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

- ۱- احراز ضرورت تغییر در طرح
- ۲- پیشنهاد زمین مناسب برای جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع در هماهنگی با طرح جامع، (چنانچه تغییر مربوط به کاربری‌های عمومی باشد).
- ۳- رعایت حقوق مکتسب اشخاص
- ۴- نحوه تأمین خدمات و تأسیسات زیربنایی شهری و امکان اصلاح و جابجایی شبکه‌های موجود

ماده ۵۰. حذف شد

ماده ۵۱. تصمیمات کمیسیون ماده (۵) بجز مواردی که به موجب ماده ۴۵ مغایر با اساس طرح جامع شهر تشخیص داده شود، بلافاصله توسط دبیر کمیسیون به مراجع مربوطه اعلام شده و رونوشت آن برای اعضای ارسال خواهد شد و مصوبات و نقشه‌ها و مدارک مربوطه متعاقباً حداکثر ظرف یکماه (بر اساس جدول زمان بندی پیوست) با امضای رئیس کمیسیون به سازمان‌ها و ارگانهای مجری طرح ابلاغ خواهد شد.

تبصره: کلیه صفحات صور تـجـلـسـات و نقشه‌ها و اوراق و جدولهای پیوست مصوبات کمیسیون باید به امضای حداقل چهار نفر از اعضای حاضر در جلسه کمیسیون طرح تفصیلی رسیده باشد.

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

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

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

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Font: Bold, Font color: Auto, Complex Script
Font: Bold

Formatted: Font color: Auto

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

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

طرح مجموعه شهری تهران (مصوب ۸۲/۲/۱۰)

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۸۲/۲/۱۰ بنا به پیشنهاد شماره ۱۵۶۱/۱۰۰/۰۲ مورخ ۸۱/۴/۱۵ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، کلیات، مشخصات و شروط تحقق اهداف طرح مجموعه شهری تهران را به شرح زیر تصویب نمود:

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

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

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

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

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

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

۳- راهبردهای طرح یاد شده به شرح زیر می‌باشد:

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

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

ج. استفاده حداکثر از توان و ظرفیت زیر ساختهای موجود.

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

۴- با توجه به محدودیتهای توسعه مجموعه شهری تهران بویژه در زمینه تأمین آب و ضرورت کنترل، به منظور مهار و جلوگیری جدی از افزایش جمعیت مجموعه سقف جمعیتی ۱۵ میلیون نفر بازای تحقق جمعیت ۱۰۱/۶ میلیون نفری کشور، سقف جمعیتی ۱۴ میلیون نفر به ازای تحقق جمعیت ۹۲/۳ میلیون نفری کشور در سال ۱۴۰۰ تعیین می‌شود.

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

بخش اول – اقدامات بنیادی در سطح ملی

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

ب. تراکم زدایی و تمرکززدایی در نظام تصمیم سازی و تصمیم گیری برای افزایش اختیارات در سطوح استانی و مجموعه‌های شهری.

ج. تکمیل و تصویب طرح آمایش سرزمین طی حداکثر یکسال با تأکید بر موارد زیر:

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

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

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

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

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

بخش دوم - اقدامات در سطح مجموعه شهری تهران

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

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

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

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

هـ- سیاستگذاری در خصوص نحوه واگذاری تراکم ساختمانی با رعایت سقف مصوب ۷/۶۵ میلیون نفر جمعیت برای محدوده شهر تهران در کلیه برنامه‌ها و طرح‌های توسعه شهری و توقف توسعه مسکونی در مناطق (۲۱ و ۲۲) و اراضی شرق منطقه (۴) شهرداری تهران و تخصیص اراضی مذکور به کاربردهای مقیاس منطقه‌ای، ملی و فراملی در چارچوب طرح‌های جامع و تفصیلی.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

آیین‌نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید

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

بخش اول – تعاریف

ماده ۱– اصطلاحات بکار رفته در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر بکار می‌روند:

۱– **قانون:** قانون ایجاد شهرهای جدید – مصوب ۱۳۸۰.

۲– **شورایعالی:** شورایعالی شهرسازی و معماری ایران.

۳– **شرکت مادر:** شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی).

۴– **شرکت وابسته:** شرکت عمران شهر جدید، وابسته و زیر مجموعه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی).

۵– **متقاضی غیر دولتی:** متقاضی غیر دولتی مجوز ایجاد شهر جدید.

۶– **مجری، شهرساز یا سازنده شهر جدید:** سازنده بخش دولتی یا متقاضی غیر دولتی مجاز.

۷– **آماده سازی اراضی:** تعیین بر و کف، تسطیح و آسفالت معابر، جمع‌آوری و دفع آبهای سطحی می باشد.

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

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

بخش دوم – کلیات، شرایط، ضوابط و مقررات مشترک برای بخش دولتی و متقاضی غیر دولتی به منظور ایجاد شهر جدید.

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

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

نتیجه این مطالعات باید متضمن یافتن مناسبترین مکان با لحاظ سقف جمعیتی مورد نظر و سطح لازم برای ایجاد شهر جدید و حوزه آن بعنوان بخشی از اراضی متصل به محدوده شهر جدید که نظارت و کنترل هرگونه فعالیت عمرانی در آن برای حفظ شهر جدید ضرورت دارد باشد. همچنین حدود حوزه استحفاظی شهر جدید باید روی نقشه، معین و مشخص گردد. این نقشه نیز به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورایعالی می‌رسد.

ماده ۴– در مواردی که طرح ناحیه‌ای قبلاً تهیه و تنها ضرورت ایجاد و سقف جمعیتی شهر جدید در این طرح یا طرح‌های بالادست به تصویب رسیده باشد، مطالعات مکان یابی به شرح ماده فوق بصورت موردی در سطح ناحیه و با توجه به طرح ناحیه‌ای مصوب تهیه و توسط دبیرخانه شورایعالی جهت بررسی و تصویب به شورایعالی پیشنهاد می‌شود.

ماده ۵– در مواردی که بنا به وضعیت خاص، اراضی مکان یابی شده برای ایجاد شهر جدید در محدوده بیش از یک بخش یا واحدهای تقسیماتی بزرگتر قرار گرفته باشد، شورایعالی با کسب نظر از وزارت کشور در هنگام تصویب طرح مکان یابی، تعیین مینماید که شهر جدید جزء محدوده

کدام بخش یا شهرستان محسوب شود و متعاقب آن، وزارت کشور نیز به منظور اصلاح حدود بخش یا شهرستان مربوط با طی مراحل قانونی آن اقدام می‌نماید.

ماده ۶- تهیه طرح جامع شهر جدید، پس از ابلاغ مصوبه شورایعالی در خصوص ضرورت، محدوده مکان و سقف جمعیتی آن بعهده سازنده شهر جدید می‌باشد.

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

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

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

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

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

ماده ۱۲- اجرای صحیح طرح شهر جدید، با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا، گواهی پایان کار و عدم خلاف، حفظ و حراست اراضی و نگهداری شهر، وصول عوارض مقرر برابر قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین – مصوب ۱۳۶۹ – در محدوده شهر جدید و حوزه استحفاظی آن، تا قبل از استقرار و شروع کار شهرداری حسب مورد بعهده سازندگان شهر جدید است. سازنده مجاز است وجوه دریافتی را طبق مقررات مربوط، صرف احداث و ارائه خدمات در شهر جدید نماید.

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

ماده ۱۴- سازنده شهر جدید تا قبل از استقرار و شروع بکار شهرداری مجاز است برای مالکان اراضی که در محدوده شهر جدید قرار میگیرند براساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کاربری زمین اجازه تفکیک، افراز و عمران اعم از آماده سازی و ساخت و سازها صادر نماید. صدور مجوزهای یاد شده برای مالکان اراضی مزاد بر یکهزار مترمربع مشروط بر اینکه مالک یا مالکان سهم اراضی خدماتی خود را بابت تأمین فضاهای لازم برای معابر، خدمات تأسیسات و تجهیزات شهری به میزان سرانه‌های طرح جامع مصوب شورایعالی به رایگان به شرکت وابسته و از طریق توافق به متقاضی غیر دولتی واگذار نمایند، امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۱: چنانچه میزان سهم اراضي خدماتي تعلق يافته، قابل تفكيك و يا بهر مبرداري مناسب نباشد، متقاضي مي‌تواند سهم خود را بصورت معوض، يا خدمات مورد توافق و يا معادل قيمت كارشناسي روز، پرداخت يا دريافت نمايد.

تبصره ۲: در تفكيك و افزاز باغات موجود در محدوده شهر جديد بايد قوانين، ضوابط و مقررات مربوط به تفكيك و افزاز باغات رعايت شود.

تبصره ۳: انجام هرگونه معامله و نقل و انتقال توسط مالكاني كه اراضي آنها در محدوده شهر جديد و حوزه استحقاظي آن واقع شده، در صورت رعايت ضوابط طرح جامع و تفصيلي و كاربري زمين و ساير مقررات مربوط، پس از استعلام از سازنده شهر جديد بلامانع است.

تبصره ۴: سازمان اوقاف و امور خيريّه نيز موظف است در قراردادهاي واگذاري اراضي وقفي در محدوده شهر جديد و حوزه آن، الزام به رعايت طرح تفصيلي و نوع كاربري زمين را قيد و خود نيز ملحوظ نظر قرار دهد.

ماده ۱۵- بنياد مسكن انقلاب اسلامي موظف است براي روستاهاي واقع در حوزه استحقاظي شهر جديد با هماهنگي سازنده آن و در چارچوب طرح جامع، نسبت به تهيه يا بازنگري طرح‌هاي هادي روستايي و تصويب آنها در مراجع ذي‌ربط اقدام نمايد.

ماده ۱۶- سازنده شهر جديد موظف است برنامه زمان بندي و مراحل اجرايي طرح را از جنبه‌هاي تأمين مالي، اجرايي و كالبدي، تهيه و پس از تصويب آن توسط وزارت مسكن و شهرسازي، طبق برنامه ياد شده اقدام نمايد.

ماده ۱۷- سازنده شهر جديد موظف است اراضي مورد خريداري و تملك خود را با توجه به برنامه مرحله بندي، تفكيك و آماده سازي نموده و مطابق کاربريهاي طرح‌هاي جامع و تفصيلي به اشخاص حقيقي و حقوقي واگذار نمايد. تنظيم سند قطعي به نام خريدار، موكل به ارائه گواهي پايان كار مي‌باشد. متقاضي غيردولتي، در واگذاري اراضي شهر جديد علاوه بر شرايط فوق بايد ضوابط مندرج در ماده (۳۰) اين آيين‌نامه را نيز رعايت نمايد.

تبصره - تعيين شرايط متقاضيان، نحوه تعيين بها، شرايط واگذاري و اعمال تخفيف در مورد شرکتهاي سازنده دولتي بعهده مجمع عمومي شرکتهاي وابسته و در مورد شرکتهاي سازنده غيردولتي با خود سازنده خواهد بود.

ماده ۱۸- سازنده شهر جديد مي‌تواند هزينه‌هاي مشترك نگهداري شهر جديد تا قبل از استقرار شهرداري را با هماهنگي وزارت مسكن و شهرسازي، در قالب قرارداد واگذاري يا در سند انتقال پيش‌بيني نمايد.

ماده ۱۹- اوراق قرارداد واگذاري زمين در شهرهاي جديد، در مراحل مرتبط با اعطاي تسهيلات بانكي و تسهيلاتي كه سازمان تأمين اجتماعي، به مشمولان قانون تأمين اجتماعي ميدهد و يا ساير سازمان‌ها يا مؤسسات اعتباري به مشتريان خود اعطا مي‌كنند، در حكم سند رسمي بوده و شركت وابسته مجاز است اسناد تنظيمي را منحصرأ از جهت تجويز رهن امضا نمايد و در هر حال در صورت عدم انجام تعهدات از ناحيه وام گيرنده، سازنده شهر جديد با جانشيني بانك يا سازمان يا مؤسسه اعتباري وام دهنده يا هر شخص ديگري كه از ناحيه آنها معرفي شود بجاي متقاضي يا خريدار موافقت خواهد نمود.

ماده ۲۰- پس از اسكان حداقل ده هزار نفر جمعيت در شهر جديد، شركت مادر براساس گزارش شركت وابسته يا متقاضي غيردولتي مراتب را به وزارت مسكن و شهرسازي اطلاع ميدهد و وزارت ياد شده پس از حصول اطمينان از اسكان جمعيت مذكور، مراتب را به وزارت كشور اعلام مي‌كند. وزارت كشور موظف است حداكثر ظرف شش ماه از تاريخ اعلام وزارت مسكن و شهرسازي نسبت به تشكيل شوراي شهر و ايجاد شهرداري، حتي اگر طرح شهر جديد به پايان نرسيده باشد، اقدام كند.

ماده ۲۱- پس از ايجاد و استقرار شهرداري، سازنده شهر جديد موظف است حداكثر ظرف يك ماه طي صورتجلسه تحويل و تحول، فضاهاي عمومي (فضاي سبز، پاركها، معابر، ميادين، گذرگاهها، گورستان و غسالخانه) پيش‌بيني شده در طرح و تأسيسات زيربنايي مربوط را پس از تكميل و آماده شدن نقشه‌ها و اسناد و مدارك مربوط به پروانه‌ها، پايان كارها و گواهي عدم خلاف صادر شده و نقشه‌هاي مرحله بندي ساخت بصورت بلاعوض به شهرداري تحويل دهد. شهرداري نيز مكلف است پروانه‌ها، پايان كارها و گواهي عدم خلاف صادر شده را مورد قبول و رعايت قرار دهد.

ماده ۲۲- از تاريخ تنظيم صورتجلسه تحويل و تحول، شهر جديد در زمره ساير شهرهاي كشور محسوب مي‌شود و شهرداري وفق مقررات مربوط، موظف به ارائه كليّه خدمات و همچنين جلوگيري از تخلفات ساختماني و شهرسازي طبق ماده (۱۰۰) قانون شهرداري‌ها و تبصره‌هاي آن و ساير قوانين مربوط مي‌باشد.

تبصره: پيگيري شكايات مربوط به تخلفات ساختماني و شهرسازي كه قبل از استقرار شهرداري به مراجع ذي‌ربط اقامه شده تا صدور رأي نهايي كمالكان بعهده سازنده شهر جديد است و جرايم وصولي نيز بحساب سازنده شهر جديد و اربز خواهد شد.

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

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

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

تبصره: کلیه هزینه‌هایی که توسط شرکت وابسته جهت ایجاد فضاهای مذکور در این ماده و یا بمنظور ارائه خدمات عمومی و آماده‌سازی اعم از احداث، نگهداری، تعمیرات و بهره‌برداری صورت گرفته یا می‌گیرد جزء اعتبارات طرح‌های عمرانی منظور و تعرفه بیمه آن براساس تعرفه طرح‌های عمرانی محاسبه می‌شود.

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

فصل سوم – ضوابط و مقررات خاص متقاضی غیردولتی

ماده ۲۶- متقاضی غیردولتی موظف است تقاضای خود را مبنی بر آمادگی ایجاد شهر جدید مشخص شده در طرح ناحیه‌ای مصوب، به انضمام مدارک زیر به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه نماید:

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

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

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

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

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

تبصره: چنانچه در طرح‌های ناحیه‌ای مصوب مکان شهر جدید مشخص نشده باشد، ضروری است متقاضی غیردولتی قبل از مکان‌یابی دقیق شهر جدید در سطح ناحیه، اقدام به اخذ موافقت مقدماتی بنماید. بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهاد احداث شهر جدید و مکان تقریبی آن با توجه به طرح‌های کالبدی ملی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای و مسائل امنیتی، سیاسی، اجتماعی و سایر مقتضیات و نیازهای هر منطقه در مرکز هر استان بعهده شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان می‌باشد. تصویب نهایی مکان شهر جدید بر عهده شورایعالی خواهد بود.

ماده ۲۸- پس از تصویب طرح جامع شهر جدید، وزارت مسکن و شهرسازی برای متقاضی، پروانه احداث شهر جدید صادر میکند. متقاضی غیر دولتی بدون موافقت کتبی وزارت مسکن و شهرسازی اجازه واگذاری یا انتقال پروانه را به دیگری ندارد.

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

تبصره: تعرفه حق نظارت به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۳۰– هر نوع واگذاری اراضي در شهر هاي جديد توسط سازنده غيردولتي قبل از تفكيك، آماده سازي و اتمام عمليات زيربنايي هر مرحله و سپردن تعهد مناسب به وزارت مسكن و شهرسازي مبني بر انجام خدمات عمومي مورد نياز ساكنين آن فاز و ادامه عمليات زيربنايي فاز هاي بعدي، ممنوع است.

ماده ۳۱– در مواقعي كه براي ايجاد بك شهر جديد هم شركت مادر و هم بخش غيردولتي متقاضي باشند، اولويت با متقاضي غيردولتي است.

ماده ۳۲– متقاضي غيردولتي ايجاد شهر جديد از كليۀ مزايـا و تسهيـلاتي كه وزارت مسكن و شهرسازي براي انبوه سازان مسكن منظور نموده يا مي نمايد، بهر مـمـند مي‌باشد.

ماده ۳۳– كليۀ مفاد اين آيين‌نامه مشمول شهر هاي جديدي كه تاكنون مصوب، ايجاد و احداث شده‌اند نيز مي‌باشد.

آيين نامه اجرائی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی (۸۳/۳/۶ با اصلاحات بعدی)

ماده ۱ – در اجزاي اين آيين نامه، محدوده (قانوني) و حریم شهر ، شهرک مسکوني و شهر جديد و محدوده روستا عبارت از محدوده ها و حریم هايي مي باشند که در طرحهاي مصوب جامع و تفصيلي و هادي شهر ها، ايجاد شهرک و شهر جديد و طرح هادي روستايي به تصويب مراجع قانوني ذي ربط رسیده باشند.

ماده ۲ – منظور از نداشتن کاربري معارض موضوع ماده (۱) قانون، برخورداري از کاربري مسكوني در محدوده (قانوني) طبق طرحهاي مصوب جامع، تفصيلي و هادي و طرحهاي شهرکها و شهر هاي جديد مي باشد.

ماده ۳ – كليۀ مقررات اين آيين نامه مانند لزوم استعلام و نظاير آن در استفاده مسكوني از زمين، براي كليۀ اشخاص حقيقي و حقوقي اعم از خصوصي، عمومي و دولتي و وابسته به آنها و همچنين بنيادها و نهادهاي انقلابي و اوقاف لازم الاجرا است.

ماده ۴ – واگذاري، تفكيك و افراز اراضي فاقد کاربري مسكوني براي امر مسكن توسط تمام دستگاههاي دولتي و عمومي و وابسته به آنها اعم از وزارتخانه ها، سازمانها، نبروهاي نظامي و انتظامي، شهرداريها و شرکتهاي دولتي، بنيادها و نهادهاي انقلابي و مؤسسات عمومي غيردولتي و هر نهاد وابسته به دولت که به واگذاري اراضي اقدام مي کند، تحت هر عنوان و در هر نقطه از کشور اعم از داخل يا خارج شهر ها مطلقاً ممنوع است.

ماده ۵ – هرگونه واگذاري اراضي در داخل مناطق چهارگانه تحت مديريت سازمان حفاظت محيط زيست ممنوع است.

ماده ۶ – هرگونه نقل و انتقال اراضي فاقد کاربري مسكوني، مشروط به تسليم اقرارنامه کتبي ضمن سند انتقال در دفاتر اسناد رسمي توسط منتقل اليه، دابر بر اطلاع از کاربري غيرمسكوني زمين و عدم امکان ساختن مسکن در آن خواهد بود.

ماده ۷ – کاربريهاي اراضي غيرمسكوني که به ترتيب مقرر در ماده (۶) اين آيين نامه مورد نقل و انتقال قرار مي گيرند، قابل تغيير توسط کميسيونهاي ماده (۵) قانون تاسيس شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران- مصوب ۱۳۵۱ و مراجع تصويب طرح هادي و تغييرات بعدي آنها نبوده و قبول تقاضاهاي متضمن درخواست تغيير کاربري آنها توسط دبیرخانه هاي مربوط، شهرداريها و ساير اعضا و طرح اين تقاضا در جلسات کميسيونها و مراجع مذکور ممنوع است.

ماده ۸ – كليۀ دستگاههايي که قانوناً مجاز به واگذاري زمين براي امر مسکن به اشخاص حقيقي و حقوقي مي باشند، موظفند شماره، تاريخ و متن پاسخ استعلام دريافت شده از مراجع مقرر در قانون را دابر بر برخورداري زمين مورد واگذاري از کاربري مسكوني و ضوابط و مقررات متناسب با تعداد استفاده کنندگان، به طور کتبي در توافق نامه ها، صورتجلسات، ابلاغيه ها و ساير مدارك مربوط به واگذاري زمين قيد نمايند.

ماده ۹ – استعلام کنندگان کاربري زمين و ضوابط و مقررات ساختماني آن مکلفند نقشه موقعيت زمين در مقياس مناسب طبق سند مالکيت، نشاني زمين و ساير مشخصاتي که اظهارنظر توسط مرجع مورد استعلام را تسهيل مي نمايد، به مراجع مورد استعلام مربوط ارائه دهند.

ماده ۱۰– مراجع مورد استعلام مکلفند ظرف ده روز پس از وصول نامه دفتر خانه اسناد رسمي يا مراجع واگذار کننده زمين، نسبت به صدور پاسخ استعلام اقدام نمايند.

تبصره – در صورت کامل نبودن مدارك، مراجع استعلام شونده مکلفند ظرف پنج روز از تاريخ وصول استعلام، کسري مدارك را به دستگاه استعلام کننده اعلام نمايند.

ماده ۱۱ – سازمان‌های مسکن و شهرسازی در مورد زمین‌ها و املاک واقع در محدوده شهرک‌ها و شهرهای جدید و شهرداریه‌ها در داخل محدوده شهر، استعلام‌های دریافت شده را بر اساس مصوبات و نقشه های اجرایی طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی آنها پاسخ خواهند داد. در مورد شهرهای دارای طرح جامع، در صورت فقدان طرح‌های تفصیلی و وقوع تقریبی زمین در مجاورت زمین‌هایی که موقعیت کلی آنها برای کاربری‌های عمومی و خدماتی شهرها پیش بینی گردیده اند، بر اساس مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران عمل خواهد شد .

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

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

ماده ۱۳ – سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها موظفند استعلام‌های دریافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه های تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها (به جز روستاها) را از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح‌های جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه موردنظر، از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن، پاسخ دهند.

ماده ۱۴ – مراجع پاسخ دهنده به استعلام موظفند استعلام‌های به عمل آمده از سوی ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه های تفکیک اراضی را که می بایست منضم به نقشه تفکیکی خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات مورد نیاز برای تشخیص موقعیت زمین باشد، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول استعلام پاسخ دهند.

تبصره ۱ – در صورت موافقت مراجع فوق الذکر با نقشه های تفکیکی دریافت شده از نظر کاربری و ضوابط تفکیک، سایر مدارک لازم برای تفکیک طبق مقررات ذی ربط توسط متقاضی ارائه خواهد شد.

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

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

ماده ۱۵ – تأمین و واگذاری تأسیسات زیربنایی موضوع ماده (۸) قانون (آب، برق، گاز و تلفن ثابت و نظایر آن) موکول به ارایه پروانه های معتبر ساختمانی یا عدم خلاف یا پایان کار (در مورد شهرها، شهرهای جدید و شهرک‌ها) یا تأییدیه مراجع صدور مجوز ساختمان در محدوده روستا، دایر بر رعایت کاربری مسکونی خواهد بود.

ماده ۱۶ – مفاد ماده (۶) قانون برای آن دسته از اراضی و املاک که بر اساس اسناد عادی و دست نویس طبق قوانین دیگر، قابلیت تفکیک و یا صدور سند یافته باشند از جمله مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) موضوع قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۷۰ - و در کلیه واگذاری‌های زمین توسط مراجع مختلف برای امر مسکن از جمله سازمان ملی زمین و مسکن، شهرداری‌ها و کمیسیون‌های موضوع ماده (۳۲) آیین نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۵۹ - و ماده (۳۱) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل‌ها و منابع طبیعی و سایر مراجعی که به موجب قوانین مجاز به واگذاری زمین شناخته شده اند نیز لازم الاجرا می باشد.

تبصره – نقشه تأیید شده موضوع ماده (۴) آیین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها که مبنای تغییر کاربری و تفکیک اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک قرار می گیرند، منحصرأً مربوط به استفاده کشاورزی و باغداری از اراضی زراعی و باغات موضوع نقشه های مذکور بعد از تفکیک می باشند و در هر حال تغییر کاربری این اراضی به مسکونی ممنوع است.

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

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

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

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

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

ماده ۲۱– دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مسئولیت نظارت عالی بر حسن انجام این قانون و آیین نامه را بر عهده خواهد داشت.

تهیه طرح جامع برای کلیه شهرهای کشور تا پایان سال ۱۳۸۸ (۱۳۸۶/۳/۶)

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۳/۶ که در مرکز استان اصفهان تشکیل گردید، موافقت نمود:

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به تهیه طرح جامع برای کلیه شهرهای کشور تا پایان سال ۱۳۸۸ اقدام نماید. برای شهرهایی که دارای طرح هادی معتبر هستند، تهیه طرح جامع یک سال قبل از سال افق طرح، الزامی است و تهیه طرح تجدیدنظر برای طرحهای هادی شهری ممنوع است. بررسی تصویب این طرحها در کارگروههای زیربنایی و عمران شوراهای برنامه ریزی و توسعه استانها و شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و بر اساس دستورالعملی که با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید، صورت می پذیرد.

آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (۸۷/۸/۲۰)

فصل اول – تعاریف

ماده ۱– اصطلاحات مندرج در این آیین نامه در معانی مشروح زیر به کار می روند:

۱– فاقدین مسکن: افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ ۱۳۸۴/۱/۱ (تاریخ اجرای قانون برنامه چهارم توسعه) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.

۲– متقاضیان واجد شرایط: متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:

الف- فاقدین مسکن طبق تعریف مندرج در بند (۱) این ماده.

ب- متأهل و یا سرپرست خانوار

ج- دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.

تبصره ۱– افراد زیر می توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:

۱. زنان خود سرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن.

۲. نخبگان علمی با معرفی ستاد ملی نخبگان کشور.

۳. معلولین جسمی، حرکتی با دارا بودن حدود بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.

تبصره ۲- سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهر ها به سایر شهر های کشور به یک سال کاهش می یابد، برای کارمندان دولت که به استناد حکم دستگاه ذی ربط منتقل می شوند (به استثناء استان تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود.

۳- گروه های کم درآمد: خانوار هایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.

۴- مسکن گروه های کم درآمد: مسکنی که در قالب برنامه های تولید و عرضه مسکن اجاره ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره برداری از زمین، احداث می گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام شده واگذار می گردند.

۵- طرح آماده سازی: طرح آماده سازی عبارت است از تهیه نقشه های اولیه که حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک ها و واحدها، نمای ساختمانها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایرانی – اسلامی با رعایت عدم اشراف به فضاهای داخلی واحدها می باشد.

۶- آماده سازی زمین: فعالیتهایی که به منظور بهره برداری از اراضی خام برای آماده سازی جهت احداث و بهره برداری ضروری می باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

۷- تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبدأ تا محل زمین موردنظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

۸- تعاونی های تأمین مسکن: تعاونی هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران – مصوب ۱۳۷۰- تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا باشد.

۹- اسکان موقت: فرایند جابجایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافتهای فرسوده شهری به صورت اجاره ای و اسکان موقت.

۱۰- نظام اجاره ای حرفه ای: نظامی که بر اساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه گذاری، تولید و عرضه واحدهای مسکونی اجاره ای به صورت انبوه میادرت می نمایند.

۱۱- شرکت های واسطاری: شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می نماید و با تأمین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می کند.

۱۲- تأییدیه فنی: مدرک رسمی نشان دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه اندازی خط تولید باید گواهینامه فنی دریافت کند.

۱۳- کارشناس رسمی: کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده (۲۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان – مصوب ۱۳۸۴- می باشد.

۱۴- سکونتگاه غیررسمی: بافت هایی که به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده اند و بدون مجوز و خارج از برنامه ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرحهای جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهر ها به وجود آمده اند.

۱۵- کارگروه مسکن: کارگروه موضوع تصویب نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹.

۱۶- قانون: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن – مصوب ۱۳۸۷- .

فصل دوم: برنامه های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری

الف- برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره ای

ماده ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره ای جدید، نیاز استان های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره ای حرفه ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروه های کم درآمد پیگیری نماید.

تبصره ۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی، موضوع ماده (۳) این آیین نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره ای می نمایند مجازند به منظور استقرار نظام اجاره ای حرفه ای راساً و یا از طریق نهادهای اجاره داری بخش غیردولتی، نسبت به بهره برداری اجاره ای واحدهای احداث شده اقدام می نمایند.

تبصره ۲- اشخاص یاد شده موظفند در دوره تعهد اجاره داری، قراردادهای اجاره سالانه خود را که در چارچوب اصول اعلامی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر این صورت، تسهیلات و سایر حمایت های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

ماده ۳- تسهیلات مسکن اجاره ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می گردد:

الف- سازمانها و نهادهای عمومی غیردولتی متولی گروههای کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداریها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن ساز با معرفی بنیاد یاد شده.

ب - صندوقهای تأمین اجتماعی، تعاون، باننشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوقهای مالی و اعتباری.

ج- مؤسسات مالی، اعتباری و شرکتهای دارای مجوز از مراجع صالح.

د- سرمایه گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

ماده ۴- اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین نامه از حمایتهای زیر بهره مند می گردند:

۱- واگذاری زمین به قیمت تمام شده مشروط به این که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

۲- واگذاری زمین به قیمت تمام شده وتأمین تا بیست درصد (۲۰%) هزینه احداث واحدها در قالب کمکهای اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰,۰۰۰) نفر به بالا مشروط به این که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به خانوارهای کم درآمد به صورت اجاره ای واگذار نمایند.

تبصره - چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره داری موضوع بند (۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می یابد.

ماده ۵- حمایتهای مربوط به اشخاص موضوع بند (ب)، (ج) و (د) ماده (۳) این آیین نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی می باشد مشروط به اینکه اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر ۲ سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل ۵ سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی گردد. بعد از اتمام دوره یاد شده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

تبصره ۱- در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره برداری اجاره ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین نامه، فروش انجام شود قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۲- شهرداریها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت «ساختمان استیجاری به مدت ... سال» را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت برای اینگونه ساختمانها باید عبارت یاد شده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

ب- برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

ماده ۶- واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین نامه می باشند اعطا می گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰%) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) صورت می گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

ج- برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله)

ماده ۷- این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونیهای مسکن و با مشارکت های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می گردد.

تبصره ۱- مبلغ اجاره بهای سالانه اراضی مشمول برنامه یاد شده، حداکثر معادل بیست درصد (۲۰%) قیمت منطقه ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا (۱) درصد ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای هر سال (هر کدام کمتر باشد) خواهد بود.

تبصره ۲- دستگاههایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.

تبصره ۳- وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت بر تشکیل تعاونیها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمین های موضوع این ماده را بر عهده دارند.

ماده ۸- آماده سازی زمین های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن بر عهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاههای اجرایی ذی ربط می باشد. در طرحهای شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت – مصوب ۱۳۸۰- به دستگاههای مربوط واگذار می شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه های خود اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یاد شده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تأمین خواهد شد. تأمین هزینه های یاد شده در شهرهای جدید بر اساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می گیرد.

تبصره ۲- بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی ربط به قیمت تمام شده و به بخش غیردولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرحهای آماده سازی موضوع برنامه یاد شده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروههای کم درآمد هزینه نماید.

ماده ۹- حداقل زمینهای دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند (ج) این آیین نامه نباید از ۹۵ درصد کل زمینهای موضوع برنامه های سالانه تأمین زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

د- برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری های نوین و جذب سرمایه های داخلی و یا خارجی.

ماده ۱۰- برنامه یاد شده در سه محور زیر قابل اجرا است:

۱. برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوقهای مسکن و ساختمان، شرکت های تأمین سرمایه مسکن.
 ۲. برنامه حمایت از سرمایه گذاریهای داخلی و خارجی در طرحهای انبوه سازی مسکن.
 ۳. برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوریهای نو در احداث و عرضه مسکن.
- واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و بر اساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (در زمان واگذاری) و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

تبصره- متقاضیان اجرای برنامه های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه گذاران خارجی موضوع این ماده نسبت به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام خواهند نمود.

فصل سوم- ضوابط معماری و شهرسازی

ماده ۱۱- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت ها، آثار و گونه های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی که قابلیت اثرگذاری بر ساخت و سازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روشهای مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان نامه های دانشجویی، برگزاری همایش ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه ها، نسبت به مستندسازی و اطلاع رسانی اقدام نماید.

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهار ماه پس از ابلاغ این آیین نامه شرح خدمات طرحهای جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرحهای هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه هایی را که در شهر ها توسط شهرداریها، در روستاها توسط بنیاد مسکن

انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به متقاضیان احداث بنا داده می‌شود. به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی – اسلامی، بازنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

ماده ۱۳- به منظور ارتقاء کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی – اسلامی بر کلیه طرح های معماری و شهرسازی به خصوص در ساختمانهای دولتی و نهادهای عمومی مهم، شاخص و تأثیرگذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی – اسلامی متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به عنوان رئیس) و رؤسای سازمانهای میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان و حداکثر سه نفر از رؤسای دانشکده های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایرانی – اسلامی (با انتخاب رئیس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود.

تبصره- آیین نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضاء کارگروه‌های استانی و شهری و آیین نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف شش ماه تهیه و به کلیه مراجع ذی ربط ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۴- وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین نامه، نظامنامه نحوه ساخت وساز و نظارت در بافت های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین اینگونه بافت ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور ارایه نماید.

ماده ۱۵- کلیه دستگاههای اجرایی و شرکتهای دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می‌کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی – اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تأیید کمیسیون موضوع ماده (۱۲) برسد.

ماده ۱۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداریها نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه های طراحی شهری (فضاهای شهری، میدین و محورها) با رویکرد الگوسازی در جهت احیاء و ترویج ارزشهای فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی – اسلامی اقدام نماید.

ماده ۱۷- وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل های دوره های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته های مرتبط) متناسب با ویژگی های شهرسازی و معماری ایرانی – اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنام چهارم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی – اسلامی، شهرسازی ایرانی – اسلامی و مرمت بافت های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

ماده ۱۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می باشند بر اساس اسناد توسعه و عمران بالا دست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکردهای اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت های فرسوده و ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان یابی اراضی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه های داخل محدوده اقدام نماید.

فصل چهارم –تأمین زمین و آماده سازی آن

ماده ۱۹- کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات و دستگاههای دولتی و همچنین شرکتهایی که صددرصد (۱۰۰%) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یاد شده، ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارت ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یاد شده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

تبصره ۲- زمین های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که بر اساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی – مصوب ۱۳۷۹- و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیأت وزیران امکان فروش آنها میسر می گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیأت وزیران، به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد.

ماده ۲۰- در مورد اراضی با مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، (در چارچوب مکان یابی موضوع ماده (۴) قانون)، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه های جمعی یا روزنامه کثیرالانتشار آگهی می نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

تبصره ۱- کلیه هزینه های طراحی و اجرای آماده سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین نامه با اعطای تسهیلات بانکی تأمین می گردد.

تبصره ۲- در صورت تمایل مالکین بخش غیردولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر با فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها، بر اساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیأت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهد شد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یاد شده تهیه و ابلاغ می گردد اقدام نمایند.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان های تابعه و شرکتهای وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک موردنیاز اجرای برنامه های تأمین مسکن قانون و این آیین نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب میشوند، بر اساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک موردنیاز برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت – مصوب ۱۳۵۸- شورای انقلاب، اقدام نمایند.

ماده ۲۱- در مواردی که اراضی غیردولتی فاقد آماده سازی باشد، دستگاه واگذار کننده راساً قبل از واگذاری نسبت به آماده سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تقاهم نامه در اختیار متقاضیان موضوع ماده (۲) قانون قرار می دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی صلاح مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده سازی طبق برنامه زمان بندی که به آنها ابلاغ می گردد و تحت نظارت عالیه وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه های آماده سازی زمین بر عهده متقاضیان می باشد.

تبصره ۲- دستگاههای اجرایی ذی ربط با شبکه های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه ریزی زمان بندی اعلامی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نمایند.

تبصره ۳- کلیه طرحیهای آماده سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی – اسلامی صورت گرفته و به تصویب کارگروههای تخصصی بررسی طرح های سازمانهای مسکن و شهرسازی استان ها برسد.

فصل پنجم – مالیات بر اراضی بایر

ماده ۲۲- کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی (اعم از عمومی غیردولتی و خصوصی) مکلفند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خود واقع در مراکز استانها و شهرهای با جمعیت بالاتر از ۱۰۰،۰۰۰ نفر، اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس مودیان قرار خواهد گرفت تنظیم و به ضمیمه تصویر مدارک مثبت مالکیت تا آخر اردیبهشت ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

تبصره - در آن دسته از شهرهای کمتر از ۱۰۰،۰۰۰ نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی آنها توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می گردد.

ماده ۲۳- اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مودی را طبق فهرست موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون تعیین و به مودی ابلاغ و مالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مودی از تسلیم اظهارنامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون، نسبت به تعیین ارزش و مطالبه مالیات مقرر طبق این آیین نامه عمل خواهد نمود.

ماده ۲۴- چنانچه قطعه زمینی در اثناء سال منتقل شود، هر یک از اشخاص انتقال دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

ماده ۲۵- شهرداریهای شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات آن را از طریق فرم یا روش های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یاد شده اعلام نمایند.

فصل ششم – فناوریهای نوین

ماده ۲۶– وزارت مسکن و شهرسازی در راستای تشویق فناوریهای نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می آورد:

الف- تسهیل و تسریع در بررسی و اظهارنظر در خصوص فناوریهای جدید ساخت صنعتی ظرف دو ماه از زمان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

ب- حمایت از واحدهای تولیدی، سرمایه گذاران، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و شکل های صنعتی مربوط.

ماده ۲۷– وزارت مسکن و شهرسازی (در موردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوریهای نوین به صورت بیست درصد (۲۰%) نقد و هشتاد درصد (۸۰%) با تقسیط پنج ساله اقدام نمایند و واگذاری زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک های صنعتی ایران با قیمت تمام شده صورت می گیرد.

تبصره ۱– وزارت جهاد کشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولید کننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوریهای نوین بر اساس ضوابط و مقررات خود نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

تبصره ۲– کارخانجات غیرفعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانه های خانه سازی واگذار می شود.

ماده ۲۸– بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانکهای عامل، ضمن کوتاه نمودن فرایند صدور مجوز و ضمانت نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی – ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاد درصد (۸۰%) سرمایه گذاری موردنیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه ساله توسط دولت تعیین می شود و با تأیید و معرفی شورای مسکن استان ها و مطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

ماده ۲۹– ماشین آلات و مواد اولیه موردنیاز برای تولید فناوریهای نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفر درصد موضوع تصویب نامه شماره ۱۲۲۱۷۳/ت/۵۸۰ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می گردند، توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می شوند.

ماده ۳۰– وزارتخانه های علوم، تحقیقات و فناوری، کار و امور اجتماعی و مسکن و شهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی ساخت صنعتی و فناوریهای روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.

تبصره– وزارت کار و امور اجتماعی با همکاری شهرداریها، مهندسان و شکل های حرفه ای و صنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش و تربیت کارگران ماهر موردنیاز اجرای این قانون را در حرف مربوط، در قالب آیین نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان – مصوب ۱۳۷۴- و با بهره گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می نماید.

ماده ۳۱– سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم با فناوریهای نوین، سازگار با محیط زیست و فرهنگ معماری ایرانی – اسلامی، صرفه جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.

فصل هفتم – اعطای تسهیلات بانکی

ماده ۳۲– برنامه های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده سازی زمین و کلیه برنامه های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین نامه می باشد. بانکها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین نامه را در اولویت قرار دهند.

ماده ۳۳– سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده سازی زمین همه ساله تا پایان فروردین ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذی ربط اعلام می گردد.

ماده ۳۴– وزارت مسکن و شهرسازی بر حسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه های مختلف موضوع ماده (۳۱) این آیین نامه بین استانهای کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک های عامل، به بانک مرکزی اعلام می نماید و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه های مربوط به بانکهای عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان ها اختصاص خواهد یافت.

تبصره ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به منظور اجرایی شدن احداث سالانه دویست هزار (۲۰۰،۰۰۰) واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید.

ماده ۳۵- مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر) سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می گیرد.

تبصره- در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونیهای مسکن باشند تعاونی مربوط می بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد.

ماده ۳۶- پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می شود:

۱- قسط اول معادل چهل درصد (۴۰%) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان

۲- قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰%) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر

۳- قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰%) تسهیلات بعد از پایان سفت کاری

تبصره ۱- تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هیجده (۱۸) ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می باشد.

تبصره ۲- پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم الشرکه خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یکپوخت، تقسیط می نماید. در صورت مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می باشد.

ماده ۳۷- پرداخت تسهیلات آماده سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می شود. تسهیلات یاد شده از زمان بهره برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می گردد.

ماده ۳۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره مشارکت مدنی) و سهم متقاضی (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیط نماید.

ماده ۳۹- بانک های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

ماده ۴۰- به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می گردد. بانک های عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارایه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد.

تبصره- در مواردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونیهای مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یاد شده خواهد بود.

ماده ۴۱- تفاهم نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک های عامل می توانند به استناد قراردادهای یاد شده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

فصل هشتم- بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی

ماده ۴۲- به منظور تسریع در اجرای طرح های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می پذیرد.

- ۱- دفاتر خدمات نوسازی محدوده ها و محلات یاد شده توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداریها تشکیل می گردد. ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و اعلام میگردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاههای اجرایی می توانند اختیارات خود را به دفاتر یاد شده تفویض نمایند.
- ۲- حق الامتياز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاههای ذی ربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تأمین خدمات موردنیاز و مازاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند.
- ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک با اولویت و خارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به تجمیع، تفکیک و افراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می نمایند.
- ۴- هزینه های بخش غیردولتی در جهت تأمین خدمات و فضاهاى عمومى، فرهنگى و مذهبى در مناطق یاد شده به عنوان هزینه های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهد بود.

ماده ۴۳- وزارت مسکن و شهرسازی با هدف تأمین زمین و بهره برداری از ظرفیت های جدید حاصل از بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی به میزان سهم برنامه های پیش بینی شده در بافت های یاد شده به شرح زیر حمایت می نماید:

۱. کلیه اراضی واقع در محدوده بافت های فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی متعلق به وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰%) سهام آنها متعلق به دولت می باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می یابد.
۲. برای اجرای پروژه های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۲) این آیین نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز بر اساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره بلندمدت و یا به شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد، صورت می پذیرد.

فصل نهم- عمران و مسکن روستایی

ماده ۴۴- کلیه دستگاههای مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای امکان سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هرگونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یاد شده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یاد شده نخواهد بود.

ماده ۴۵- معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است مابه التفاوت سود پنج واحد درصد سهم متقاضی را تا سقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن هر سال برای مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی محاسبه و در ابتدای همان سال در بودجه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تودیع نزد بانک های عامل منظور نموده و همه ساله تضمین نامه مورد قبول بانک مرکزی را ارایه نماید.

تبصره ۱- دو و نیم درصد (۲,۵%) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت و خدمات فنی همه ساله از محل اعتبارات تملک دارایی ها تأمین و به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت می گردد.

تبصره ۲- بنیاد یاد شده مجاز است برای اعطای یارانه مربوط به حق بیمه، حق نظارت، رعایت اصول صرفه جویی در مصرف انرژی و سایر موارد از محل اعتبارات یارانه اقدام نمایند.

تبصره ۳- نظارت فنی بر ساخت و ساز مسکن روستایی، زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان – مصوب ۱۳۷۴- (نظام فنی روستایی) انجام می شود.

فصل دهم- سایر موارد

ماده ۴۶- کلیه سازندگان و اعدهای مسکونی ویژه گروهای کم درآمد و واحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می گردند:

شهرداریها و دهیاریهای کشور موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰%) هزینه های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح های جامع و تفصیلی مصوب را برای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده و نسبت به تقسیط بدون کارمزد سه ساله باقیمانده عوارض تا صد درصد (۱۰۰%) اقدام نمایند.

معادل صددرصد (۱۰۰%) تخفیف های اعمال شده هزینه های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی توسط معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور در لوایح بودجه سنواتی کل کشور منظور و در اختیار وزارت کشور جهت پرداخت به شهرداریها و دهیاریهای مشمول قرار می گیرد. معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارات لازم را مستقیماً به عنون مطالبات شهرداریها و دهیاریها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

گردش کار و فرایند اجرایی مفاد این ماده بر اساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۱- تراکم پایه مالی در بافت های فرسوده کلیه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند به میزان یکصدو بیست (۱۲۰%) درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه هایی از بافت های فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد به میزان یکصدو هشتاد درصد (۱۸۰%) تعیین می شود.

تبصره ۲- تراکم پایه در برنامه های فصل ۲ این آیین نامه در کل کشور، ۱۸۰ درصد تعیین می شود.

ماده ۴۷- حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸۵) قانون تأمین اجتماعی وصول خواهد شد و حق بیمه کارگران فصلی مطابق قانون بیمه اجباری کارگران در مدت اشتغال به کار در دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می گردد.

ماده ۴۸- در جهت ارتقاء کیفیت ساخت و سازهای شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

۱. اعمال تشویق های لازم برای بیمه نمودن ساختمانهای مسکونی جدیدالاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه های مربوط.
۲. کمک به خدمات مهندسی گروههای کم درآمد
۳. اعمال نظارت عالیه بر ساخت و سازها با استفاده از خدمات بخش غیردولتی
۴. آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان

تبصره - معادل دو و نیم درصد (۲٫۵٪) اعتبارات تخصصی موضوع این آیین نامه، به منظور بهبود عملکرد، ارتقا بهره وری و ارزیابی عملکرد سازمانها و شوراهای تأمین مسکن استانها برای اجرای مطلوب برنامه های تأمین مسکن اختصاص می یابد.

ماده ۴۹- کلیه دستگاههای اجرایی موضوع این آیین نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارایه نمایند.

آیین نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیت های مختلف در خارج از حریم شهرها و روستاها (۱۳۹۰/۳/۸)

ماده ۱- دستگاههای اجرایی در صدور جواز تأسیس و یا موافقت اصولی با رعایت قوانین مربوط موظف به رعایت مساحت های مندرج در جداول پیوست که به مهر « پیوست تصویب نامه هیئت وزیران» تأیید شده است و درج کدهای مربوط به آنها در جواز تأسیس یا موافقت اصولی می باشند. تبصره ۱- مساحت های مندرج در جداول شامل فضای مسقف و غیرمسقف می باشد.

تبصره ۲- با توجه به شرایط توپوگرافی، عرصه مساحت های موضوع این ضوابط، با تأیید معاونت تخصصی دستگاه متولی صدور اجازه تأسیس و یا موافقت اصولی و مدیریت امور اراضی جهاد کشاورزی استانها، حداکثر تا پنج درصد قابل افزایش خواهد بود.

تبصره ۳- حداقل (۲۵٪) از کل مساحت های موضوع این ضوابط به فضای سبز اختصاص می یابد که این میزان در صورت محدودیت منابع آب به تشخیص مراجع قانونی واگذاری اراضی ملی و دولتی قابل کاهش است.

ماده ۲- صدور جواز تأسیس و یا موافقت اصولی در خصوص مواردی که در جداول پیوست پیش بینی نشده است (از جمله صنایع بزرگ و پالایشگاهها و تأسیسات زیربنایی) صرفاً با توافق دستگاه متولی صدور اجازه تأسیس و یا موافقت اصولی با وزارت جهاد کشاورزی امکان پذیر می باشد.

ماده ۳- هرگونه واگذاری زمین برای فعالیت های صنعتی خارج از نواحی و شهرک های صنعتی ممنوع است.

تبصره ۱- احداث تأسیسات فعالیت های مندرج در ردیف های (۷۰ و ۷۱) جداول پیوست در موارد خاص و اضطراری بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی در مجاورت قطب های کشاورزی بلامانع است.

تبصره ۲- در موارد خاص که استقرار صنایع در شهرک ها و نواحی صنعتی امکان پذیر نباشد، میزان مساحت زمین مورد نیاز به پیشنهاد مرجع صدور جواز تأسیس یا موافقت اصولی در حد نصاب دو برابر سطح اشغال و یا سه و نیم برابر مساحت زیربنا به تصویب کمیسیون های موضوع مواد (۲) و (۲۱) دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری منابع ملی و دولتی برای طرح های کشاورزی و غیر کشاورزی موضوع ابلاغیه شماره ۲۰/۲۶۲۶ مورخ ۱۳۸۷/۲/۳ وزارت جهاد کشاورزی می رسد.

ماده ۴- درج مساحت عرصه های ملی و دولتی مورد نیاز برای تولید علوفه و خوراک دام از جوازهای تأسیس و موافقت های اصولی صادره توسط وزارت جهاد کشاورزی حذف و جوازهای تأسیس و موافقت های اصولی مربوط به تأسیسات، مستقل از تولید علوفه و خوراک دام صادر می شود.

ماده ۵ - دستگاههای صادرکننده جواز تأسیس یا موافقت اصولی موظفند ضمن درج الزامات اجرای طرح از قبیل تعیین کاربری، تأمین آب، ضوابط زیست محیطی موضوع بند « الف » ماده (۱۹۲) قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۹-، اخذ پروانه ساختمانی و اتمام بنا در جواز صادره به عنوان ضوابط و تعهدات مجری طرح موارد زیر را در زمان درخواست صدور جواز تأسیس یا موافقت اصولی از متقاضی اخذ نمایند:

۱- کروکی دقیق زمین با مختصات جغرافیایی محدوده موردنظر.

۲- موافقت کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی استانها برای اراضی واقع در خارج از محدوده و حریم شهرها قبل از موافقت و تصویب کمیسیونهای واگذاری اراضی.

ماده ۶ - اجرای طرحها براساس نقشه جانمایی فضاها (سایت پلان) و نقشههای تیپ ارایه شده از ناحیه دستگاه مربوط خواهد بود و هرگونه تغییر در محل اجرای طرح، منوط به تأیید دستگاه صادرکننده جواز تأسیس یا موافقت اصولی، صرفاً در محدوده اراضی اختصاص یافته مجاز خواهد بود.

ماده ۷- هرگونه واگذاری اراضی برای ایجاد فعالیتهای مندرج در ردیفهای (۷۷ تا ۱۰۰) جداول موضوع این ضوابط منوط به تأیید اولیه کارگروههای مربوط در شورای برنامه ریزی و توسعه استان و تعیین کاربری آن در کارگروه تخصصی مسکن و شهرسازی استان با رعایت مقررات مربوط می باشد.

ماده ۸- وزارت جهاد کشاورزی مکلف است واگذاری قطعات مختلف مساحتهای مندرج در جواز تأسیس یا موافقت اصولی را بر اساس جداول زمانبندی اجرای طرح که به تأیید مرجع صادرکننده جواز تأسیس یا موافقت اصولی می رسد، انجام دهد.

تبصره - نظارت دقیق بر مراحل پیشرفت فیزیکی اجرای طرح و تأیید هر مرحله از آن به منظور دریافت قطعه بعدی از مساحت های یادشده بر عهده دستگاه صادرکننده جواز تأسیس یا موافقت اصولی می باشد.

ماده ۹- به منظور جلوگیری از صدور بیش از حد نیاز موافقت اصولی یا جواز تأسیس، دستگاههای صادرکننده جواز تأسیس یا موافقت اصولی موظفند بانک اطلاعاتی مربوط را تهیه و براساس آن با رعایت اصل تعادل عرضه و تقاضا نسبت به صدور مجوزهای مربوط اقدام نمایند.

ماده ۱۰- در مورد آن دسته از طرح های خاص که برای استقرار در حریم شهرها در طرح تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربریهای شهری و تعیین سرانه آنها موضوع مصوبه شماره ۱۷۹۷/۳۱۰/۳۰ مورخ ۱۳۸۹/۲/۲۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تعیین تکلیف نشده (از جمله گردشگری، میدین تیراندازی، اسبدوانی و فعالیتهای ورزشی هوایی) میزان اراضی موردنیاز و کاربری آنها با رعایت قوانین و مقررات مربوط به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می رسد.

ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی (۱۳۹۰/۳/۸)

ماده ۱- اصلاحات مندرج در این آیین نامه در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

الف - محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا: مطابق با قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب ۱۳۸۴-

تبصره ۱- در مورد شهرهای فاقد طرح هادی یا جامع تا زمان تهیه طرح جامع یا هادی، محدوده طرحهای مصوب قبلی آنها ملاک عمل خواهد بود. تبصره ۲- در مورد روستاها، محدوده مصوب طرح هادی روستایی ملاک عمل خواهد بود و برای روستاهای فاقد طرح هادی محدوده روستا تا زمان تهیه طرح هادی روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تعیین می شود.

ب - سکونتگاهها: کلیه شهرها، روستاها، شهرکهای مسکونی و مجتمع های مسکونی که دارای حداقل بیست خانوار ساکن می باشند. ملاک تشخیص جمعیت خانوار، آخرین سرشماری مرکز آمار ایران می باشد.

ج - کاربری صنایع: عرصه هایی در داخل و یا خارج شهرها و روستاها که براساس طرحهای مصوب موضوع آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (موضوع تصویب نامه شماره ۵۵۸۳۷/ت/۱۴۱۴ هـ مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۲۰) برای فعالیتهای تولیدی و خدماتی اختصاص داده می شود.

د - مکانهای صنعتی: عرصه هایی خارج از محدوده شهرها و روستاها که در طرحهای جامع شهری و ناحیه ای حسب ضوابط مربوط برای استقرار فعالیتهای صنعتی مجاز و مشروط تعیین شده اند.

هـ - شهرک صنعتی تخصصی: شهرکی که در زمینه تولید یا خدمات صنعتی خاص و یا فعالیتهای هم خانواده یا مکمل و واحدهای پژوهشی و

Formatted: Font color: Auto

فناوری و خدمات پشتیبانی آن ایجاد می‌شود.

و- ناحیه صنعتی روستایی: مطابق با آیین‌نامه اجرایی قانون حمایت از ایجاد نواحی صنعتی روستایی (موضوع تصویب‌نامه شماره

۱۱۶۰۰۲/ت/۳۵۲۵۳-هـ مورخ ۱۳۸۵/۹/۱۸)

ز- حریم کمی و کیفی آب: مطابق بند (خ) اصلاحی ماده (۱) آیین‌نامه مربوط به بستر و حریم رودخانه‌ها، انهار، مسیل‌ها، مرداب‌ها، برکه‌های

طبیعی و شبکه‌های آبرسانی، آبیاری و زهکشی (موضوع تصویب‌نامه شماره ۵۸۹۷۷/ت/۲۹۱۰۱-هـ مورخ ۱۳۸۲/۱۲/۱۸).

ح - مناطق حساس ساحلی - دریایی: خورها، مصبها، خلیج‌ها، تالاب‌های ساحلی، رویشگاههای حرا، بسترهای علفی، صخره‌های مرجانی، مناطق تخم‌گذاری لاک‌پشتهای دریایی و نظایر آنها که واجد منابع حساس ساحلی و دریایی و یا وابسته به دریا می‌باشند و این حساسیت به واسطه تنوع زیستی، غنای جانداران، وجود گونه‌های در معرض خطر، آسیب‌پذیر و کمیاب، واقع شدن اجتماع‌های حیاتی در آستانه تحمل اکولوژیک در آنها، حساسیت به آلاینده‌ها، کندی ترمیم آسیب‌های وارد شده بر محیط زیست و مشکلات ناشی از پاکسازی از آلاینده‌های محیطی آنها می‌باشد.

ط - فناوری زیست محیطی: تولید یا فرآیندی از تولید که منجر به حذف، پیشگیری، کاهش یا تخفیف اثرات منفی ناشی از فعالیتهای انسانی بر محیط زیست گردد، فرآیندهایی که منتج به تولید مواد زاید جامد کمتر، مصرف کمتر منابع و در نهایت کارآیی بالاتر شوند.

ی - منطقه‌بندی ایران برای استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی: براساس طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای ایران موضوع مصوبه مورخ ۱۳۷۵/۱۲/۲۵ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، کشور به ده منطقه به شرح جدول پیوست شماره (۱) که به مهر «پیوست تصویب‌نامه هیئت وزیران» تأیید شده است تقسیم گردیده‌است.

ماده ۲- واحدهای صنعتی و تولیدی با توجه به فرآیند تولید به شرح زیر طبقه‌بندی می‌شوند:

۱- غذایی

۲- نساجی

۳- چرم

۴- سلولزی

۵ - فلزی

۶ - کانی غیرفلزی

۷- شیمیایی

۸ - دارویی

۹- برق و الکترونیک

۱۰- کشاورزی

۱۱- ماشین‌سازی

۱۲- نوین (نانو و بیوتکنولوژی)

۱۳- نفت و گاز و پتروشیمی

۱۴- بازیافت

ماده ۳- صنایع براساس شدت و ضعف‌آلودگی و دیگر مسایل زیست‌محیطی در گروههای ذکر شده در ماده (۲) این تصویب‌نامه در رده‌هایی با

مشخصات زیر قرار می‌گیرند:

رده ۱- واحدهای این رده مجاز می‌باشند تا در کاربری‌های صنعتی یا کارگاهی داخل شهرها و روستاها یا مکانهای صنعتی مجاز خارج از محدوده

مصوب شهری و روستایی استقرار یابند.

رده‌های ۲ و ۳- واحدهای این رده‌ها مجازند در شهرکها و نواحی صنعتی و مکانهای صنعتی در خارج از محدوده مصوب شهرها و روستاها مشروط به رعایت فواصل از سایر کاربری‌ها به شرح جدول پیوست شماره (۲) که به مهر « پیوست تصویب‌نامه هیئت وزیران» تأیید شده است استقرار یابند.

رده‌های ۴ و ۵ و ۶- واحدهای این رده‌ها مجازند در شهرکها و نواحی صنعتی و یا مکانهای صنعتی مصوب تعیین شده در خارج از حریم مصوب

شهر و خارج از محدوده مصوب روستاها و مشروط به رعایت فواصل از سایر کاربری‌ها به شرح جدول پیوست شماره (۲) استقرار یابند.

تبصره ۱- در مناطقی که فاقد شهرک صنعتی و ناحیه صنعتی می‌باشند واحدهای مشمول رده‌های (۲)، (۳)، (۴)، (۵) و (۶) می‌توانند با رعایت

حداقل فواصل از مراکز و اماکن به شرح جدول پیوست شماره (۲) در سایر مکانهای صنعتی تعیین شده در خارج از حریم مصوب شهر (در خصوص رده‌های «۲» و «۳» خارج از محدوده شهر) و روستا استقرار یابند.

تبصره ۲- واحدهای کشاورزی مشمول رده‌های (۲)، (۳)، (۴)، (۵) و (۶) می‌توانند با رعایت فواصل به شرح جدول پیوست شماره (۲) در خارج از شهرک‌های صنعتی و نواحی صنعتی و یا در داخل مجتمع‌های تخصصی و مجتمع‌های تولیدی کشاورزی مستقر شوند.

رده ۷- محل پیشنهادی جهت استقرار واحدهای این رده در خارج از محدوده شهر و روستا با توجه به فرایند تولید، توپوگرافی منطقه، شرایط اقلیمی، ظرفیت قابل تحمل محیط زیست، جهت بادهای غالب، جهت توسعه شهری و سایر ملاحظات زیست محیطی، به صورت موردی توسط اداره کل حفاظت محیط زیست استان به شرح جدول پیوست شماره (۱) و بر اساس دستورالعملی که توسط سازمان حفاظت محیط زیست صادر می‌گردد مورد بررسی کارشناسی و اعلام نظر قرار می‌گیرد.

تبصره ۳- استقرار صنایع در اراضی مستعد کشاورزی منطبق با قوانین و مقررات، مستلزم کسب موافقت وزارت جهاد کشاورزی می‌باشد.

تبصره ۴- احداث و استقرار واحدهای این رده صرفاً در شهرکهای صنعتی تخصصی مجاز است.

ماده ۴- در چهارچوب ضوابط شهرکهای صنعتی، احداث هر نوع واحد تولیدی و صنعتی به استثنای صنایع رده (۷) در داخل شهرکها و نواحی صنعتی مشروط به اینکه شهرک دارای طرحهای منطقه‌بندی استقرار واحدهای صنعتی و خدماتی، فضای سبز و سیستم مرکزی تصفیه فاضلاب باشد، بلامانع است. متقاضیان احداث شهرکهای صنعتی همزمان با اخذ مجوز احداث موظف به طراحی سیستم تصفیه فاضلاب مرکزی بوده و باید پس از واگذاری پنجاه درصد (۵۰٪) واحدها و به بهره‌برداری رسیدن سی درصد (۳۰٪) آنها و وجود حداقل (۱۰۰) متر مکعب فاضلاب در روز، نسبت به احداث سیستم تصفیه فاضلاب مرکزی اقدام نمایند.

ماده ۵ - تا زمان بهره‌برداری سیستم مرکزی تصفیه فاضلاب هر واحد باید نسبت به راه‌اندازی سیستم پیش تصفیه فاضلاب و دفع فاضلاب خود اقدام نماید. منطقه‌بندی شهرکهای صنعتی باید با توجه به نوع آلودگی‌ها براساس جدول استقرار منطقه‌ها به شرح جدول پیوست شماره (۳) که به مهر « پیوست تصویب‌نامه هیئت‌وزیران» تأیید شده است، صورت گیرد.

ماده ۶- استقرار واحدهای آب بر و فاضلاب‌زا (به استثنای واحدهای صنعتی مستقر در شهرکها و نواحی صنعتی) در داخل دشت‌ها و آبخوانهای ممنوعه و بحرانی کشور که توسط وزارت نیرو اعلام می‌شود، منوط به اخذ مجوز وزارت نیرو و موافقت سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد. ماده ۷- فهرست رده‌بندی صنایع به شرح پیوست شماره (۴) که به مهر « پیوست تصویب‌نامه هیئت وزیران» تأیید شده است، تعیین می‌شود. چنانچه واحد تولیدی و صنعتی در فهرست یکی از کدهای مندرج در این ضوابط اشاره نشده باشد به منظور تعیین کد جدید و یا تطبیق آن با کدهای موجود، موضوع در کمیته‌ای به مسؤولیت سازمان حفاظت محیط زیست و با مشارکت نماینده تام‌الاختیار ارگان ذی‌ربط صادرکننده جواز مطرح و تصمیم‌گیری خواهد شد.

ماده ۸ - در مواردی که امکان اجرای ضوابط استقرار در استان وجود نداشته باشد، مراتب در کارگروهی به ریاست معاون امور عمرانی استانداری و نمایندگان ادارات کل صنایع و معادن، حفاظت محیط زیست، راه و شهرسازی، نیرو (رییس شورای انسجام بخشی استان)، نفت (با معرفی وزارت نفت) و جهاد کشاورزی مورد بررسی قرار می‌گیرد تا با در نظر گرفتن مواردی از قبیل فرایند تولید، توپوگرافی منطقه، شرایط اقلیمی، ظرفیت قابل تحمل محیط زیست، جهت باد غالب و گسترش شهرها در مورد محل استقرار صنایع رده‌های (۱) تا (۳) موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه تصمیم‌گیری نمایند. دبیرخانه این کارگروه در اداره کل حفاظت محیط زیست استان خواهد بود.

تبصره - چنانچه کارگروه مذکور بر استقرار صنایع رده‌های (۴) تا (۷) موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه خارج از ضوابط فوق اصرار داشته‌باشد، موضوع به کمیسیون متشکل از افراد متناظر در مرکز در سطح معاونین وزرا به ریاست معاون محیط زیست انسانی سازمان حفاظت محیط زیست جهت تصمیم‌گیری ارجاع می‌شود.

ماده ۹- مراجع صادرکننده مجوز تأسیس واحدهای صنعتی و تولیدی موظفند قبل از استقرار واحد، موضوع را از ادارات کل حفاظت محیط زیست استانها استعلام نمایند. ادارات یادشده موظفند در صورت وجود مغایرت با ضوابط استقرار، ظرف دو هفته از تاریخ وصول استعلام، موارد مغایرت را اعلام نمایند، عدم اعلام مغایرت در مهلت یاد شده به منزله موافقت تلقی می‌شود.

ماده ۱۰- مراجع صادرکننده جواز تأسیس (به استثنای واحدهای صنعتی متقاضی استقرار در شهرکها و نواحی صنعتی) مکلفند در هنگام صدور جواز تأسیس سایر قوانین و مقرراتی را که متقاضی موظف به رعایت آن می‌باشد از جمله: اخذ کاربری مصوب از کمیسیون موضوع ماده (۱۳) آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها - مصوب ۱۳۵۶ -؛ اخذ پروانه ساختمانی از

Formatted: Font color: Auto

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

مرجع صدور جواز تأسیس؛ اخذ پایان کار ساختمانی از مرجع صدور پروانه ساختمانی؛ اخذ موافقت صدور پروانه بهره‌برداری از مراجع مربوط (محیط زیست و دستگاه صادرکننده) را در ظهر جواز صادره به متقاضی درج نماید.

ماده ۱۱- کلیه مراجع و دستگاههای متولی استقرار واحدهای صنعتی و تولیدی و نیز مراجع صدور جواز تأسیس مکلفند در صورت وجود شهرک یا ناحیه صنعتی نسبت به هدایت متقاضیان به مناطق یادشده اقدام و از استقرار پراکنده واحدهای مذکور ممانعت نمایند.

ماده ۱۲- تصویب‌نامه‌های شماره ۶۴۶۷۷/ت/۱۸۵۹۱هـ مورخ ۱۳۷۸/۱۲/۲۶، شماره ۱۱۳۵۹/ت/۲۳۴۱۵هـ مورخ ۱۳۸۰/۳/۲۱ و شماره ۲۷۹۶۵/ت/۳۲۰۱۰هـ مورخ ۱۳۸۴/۵/۸ لغو و تصویب‌نامه شماره ۳۲۷۱۹/ت/۲۵۸۴۲هـ مورخ ۱۳۸۱/۷/۱۶ با اعمال اصلاحات این آیین‌نامه همچنان به قوت خود باقی است.

آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه ریزی و توسعه استان (مصوب ۱۳۹۰/۷/۲۰)

فصل اول – تعاریف

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

الف - قانون: قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۸۹-

ب - معاونت: معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور

ج - وزارت: وزارت کشور

د - شورا: شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان و کارگروههای تخصصی

هـ - دبیرخانه: دبیرخانه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان

و- کارگروه: کارگروههای تخصصی شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان

فصل دوم – ترکیب و وظایف شورا

ماده ۲- به منظور تصمیم‌گیری، تصویب، هدایت، هماهنگی و نظارت در امور برنامه‌ریزی و بودجه استانها در چارچوب برنامه‌ها و سیاستها و خط‌مشی‌های کلان کشور، شورا با اعضای مندرج در قانون به ریاست استاندار تشکیل می‌شود.

تبصره ۱- هنگام طرح مباحث مربوط به هر یک از دستگاههای اجرایی و کارگروههای تخصصی از مسئول آن دستگاه و رییس کارگروه مربوط برای شرکت در جلسه شورا بدون حق رأی دعوت به عمل می‌آید.

تبصره ۲- اعضای شورا و کارگروههای تخصصی شخصاً در جلسات شورا و کارگروههای تخصصی شرکت می‌نمایند. در صورت عدم امکان حضور اعضای کارگروه‌ها در جلسه، نماینده تام‌الاختیار آنها با هماهنگی رییس یا دبیر کارگروه با معرفی‌نامه کتبی در جلسه مذکور حضور می‌یابند.

تبصره ۳- رؤسای شورا و کارگروه می‌توانند حسب مورد از افراد صاحب‌نظر بدون حق رأی دعوت به عمل آورند.

ماده ۳- وظایف شورا با رعایت قانون به شرح زیر تعیین می‌شود:

الف - بررسی و تأیید برنامه‌های توسعه استان شامل جهت‌گیری‌های توسعه بلندمدت استان، در چارچوب نظام برنامه‌ریزی کشور و در راستای

جهت‌گیری آمایش سرزمین.

ب - بررسی و تصویب برنامه‌های میان مدت توسعه استان و شهرستان شامل هدفها، سیاست‌ها و خط‌مشی‌های توسعه استان و نظارت بر آنها.

ج - بررسی و تصویب سند توسعه اشتغال استان و شهرستان.

د - پیشنهاد برنامه‌های توسعه مشارکت زنان و جوانان به ویژه بسیجیان در فعالیتهای اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی استان به مراجع ذی‌ربط و

تنظیم سیاستهای اجرایی مربوطه.

هـ - تهیه، تدوین و نظارت بر برنامه عملیاتی پنجساله استان و شهرستان.

و - تصویب طرحهای توسعه و عمران و سلسله مراتب خدمات شهری و روستایی در قالب برنامه‌های توسعه استان، با رعایت سیاست‌های مصوب

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

ز - اتخاذ تدابیر لازم برای تحقق درآمدهای عمومی و اختصاصی دولت در استان و پیشنهاد کسب منابع جدید درآمدی جهت درج در لوابیح بودجه سنواتی.

ح - بررسی و تأیید بودجه پیشنهادی سالانه استان، در چارچوب بخشنامه‌ها و دستورالعملهای تهیه و تنظیم بودجه کل کشور و ارایه به معاونت.

ط - بررسی و توزیع سرجمع اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای استان به تفکیک شهرستان براساس پیشنهاد دبیر شورا.

ی - بررسی، تصویب و ابلاغ ضوابط توزیع اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای شهرستان.

ک - بررسی و توزیع اعتبارات هزینه‌ای دستگاههای اجرایی استانی به تفکیک «دستگاه - برنامه» براساس پیشنهاد دبیر شورا، به گونه‌ای که توزیع نهایی منجر به عدم تعادل در پرداخت‌های دستگاههای اجرایی نگردد.

ل - بررسی و تصمیم‌گیری در مورد توسعه صادرات غیرنفتی استان و در صورت لزوم خط‌مشی‌های اجرایی مبادلات مرزی اعم از بازرچه‌ها،

تعاونیهای مرزنشینی در چارچوب سیاست‌های کلی تجارت خارجی کشور.

م - پیشنهاد برنامه‌های استقرار نظام تأمین اجتماعی ملی در سطح استان به مراجع ذی‌ربط و تنظیم سیاست‌های اجرایی مربوط.

ن - بررسی راههای تجهیز و جذب پس‌اندازهای بخش غیردولتی و نیز توسعه مشارکتهای مردمی در امور استان.

س - پیشنهاد برنامه‌های اجرایی توسعه منابع انسانی به مراجع ذی‌ربط و تنظیم و ابلاغ سیاست‌های اجرای مربوط.

ع - طرح و تصویب اختصاص اعتبار از محل اعتبارات استانی برای مصوبات شوراهایی که به حکم مقررات قانونی ایجاد گردیده و یا می‌گردند.

ف - ارایه یک نسخه از قرارداد سند بودجه سالانه استان موضوع بند (ب) ماده (۱۷۹) قانون و برنامه‌های مصوب استانی و شهرستانی و گزارش

عملکرد برنامه و پیشرفت سه ماهه بودجه به معاونت و وزارت.

ص - تعامل فعال با شورای هماهنگی توسعه منطقه.

ق - اتخاذ تدابیر لازم درخصوص سایر وظایف مرتبط با شورا.

ماده ۴- دبیرخانه شورا در حوزه معاونت برنامه‌ریزی استانداری مستقر می‌باشد و وظایف آن به شرح زیر تعیین می‌شود:

الف - تهیه دستور کار جلسه‌های شورا، یک هفته قبل از برگزاری جلسه با هماهنگی رییس شورا و ارسال مستندات به همراه دعوتنامه برای اعضا.

ب - ارسال تصمیمات شورا، ظرف یک هفته پس از تشکیل جلسه، برای اعضا و دستگاههای اجرایی ذی‌ربط.

ج - پیگیری مصوبات شورا.

د - ارسال یک نسخه از صورتجلسه تصمیمات شورا به معاونتهای ذی‌ربط در معاونت و وزارت.

هـ - تهیه برنامه زمانبندی تشکیل جلسات شورا و کارگروههای تخصصی آن و ارسال یک نسخه از آن به معاونتهای ذی‌ربط در معاونت و وزارت.

و - بررسی پیشنهادهای رسیده از کارگروهها، کمیته برنامه‌ریزی شهرستانها و دستگاههای اجرایی استان به منظور تطبیق با قوانین و مقررات و اسناد بالادستی.

ز - آماده‌سازی پیشنهادهای کارگروههای تخصصی جهت طرح و تصویب در شورا.

فصل سوم - کارگروههای تخصصی

ماده ۵ - به منظور پیشبرد اهداف و انجام وظایف شورا، هشت کارگروه تخصصی مشورتی به شرح زیر در همه استانهای کشور تشکیل می‌شود:

الف - کارگروه تخصصی امور اقتصادی

ب - کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی

ج - کارگروه تخصصی امور اجتماعی، فرهنگی و خانواده

د - کارگروه تخصصی آمایش سرزمین، محیط‌زیست و توسعه پایدار

هـ - کارگروه تخصصی پژوهش، فناوری و تحول اداری

و - کارگروه تخصصی سلامت و امنیت غذایی

ز - کارگروه تخصصی درآمدها و تجهیز منابع استانی

ح - کارگروه تخصصی اشتغال

تبصره - دبیرخانه کارگروههای تخصصی بندهای (ب) و (ج) به ترتیب در واحدهای استانی وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی خواهد بود.

ماده ۶ - اعضای کارگروه تخصصی امور اقتصادی به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف - معاون برنامه‌ریزی استانداری (رییس)

ب - مدیرکل دفتر هماهنگی امور اقتصادی استانداری (دبیر)

Formatted: Not Highlight

ج - رئیس واحد استانی وزارت جهاد کشاورزی

د - رئیس واحد استانی وزارت امور اقتصادی و دارایی

هـ - رئیس واحد استانی وزارت صنعت، معدن و تجارت

و - رئیس واحد استانی وزارت راه و شهرسازی

ز - رئیس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان

ح - رئیس واحد استانی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

ط - مدیرکل منابع طبیعی استان (بدون حق رأی)

ک - نماینده وزیر نیرو در استان به انتخاب وزیر

ل - مدیرعامل شرکت شهرکهای صنعتی استان (بدون حق رأی)

م - مدیر کل گمرک استان (بدون حق رأی)

ن - سرپرست یکی از بانکهای استان به انتخاب و معرفی شورای هماهنگی بانکها (در استان تهران به پیشنهاد استاندار و تأیید وزیر امور اقتصادی

و دارایی)

س - دو نفر از کارآفرینان برتر استان یا افراد صاحب نظر به پیشنهاد رئیس اتاق بازرگانی و صنایع و معادن و رئیس اتاق تعاون استان و تأیید

رئیس کارگروه

ماده ۷- وظایف کارگروه تخصصی امور اقتصادی، بررسی و ارایه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می شود:

الف - جذب و تأمین منابع مالی از بازار سرمایه

ب - سیاستهای ترجیحی، جذب سرمایه و سرمایه در گردش واحدهای تولیدی

ج - منابع و مصارف شبکه بانکی استان و اظهار نظر در خصوص اولویت اعطای تسهیلات و اعتبارات بانکی

د - شیوههای حمایت از تولیدکنندگان بخشهای مختلف اقتصادی

هـ - نحوه اجرای قانون هدفمند کردن یارانهها در استان و ارایه گزارش در مقاطع سه ماهه به شورا

و- توسعه و پوشش بیمه‌ای محصولات کشاورزی و دامی

ز - تنظیم خطمشی‌های صادرات استان و رفع مشکلات و موانع موجود

ح - ارتقاء بهره‌وری از منابع و نهاده‌های بخش‌های ذی ربط

ط - استفاده از ظرفیت‌های قانونی و اجرایی مناطق آزاد تجاری، ویژه اقتصادی و بازارچه‌های مرزی در راستای سیاست‌های توسعه استان

ک - جذب سرمایه‌گذاری خارجی در استان

ل - شناسایی قابلیت‌ها و مزیت‌های نسبی گردشگری استان

م - توسعه صنایع دستی و روستایی، تکمیلی و تبدیلی کشاورزی

ن - اجرای قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی در استان

ماده ۸ - اعضای کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف - معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری (رییس)

ب - رییس واحد استانی وزارت راه و شهرسازی (دبیر)

ج - نماینده معاون برنامه‌ریزی استانداری (در سطح مدیرکل)

د - مدیرکل مدیریت بحران استان

هـ - رییس واحد استانی وزارت جهاد کشاورزی

و - رییس واحد استانی وزارت صنعت، معدن و تجارت

ز - نماینده وزیر نیرو در استان به انتخاب وزیر

ح - مدیرعامل شرکت مخابرات استان

ط - مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان

ی - مدیرکل حفاظت محیط‌زیست استان

ک - یکی از شهرداران به انتخاب شهرداران استان

ل - رییس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان

م - مدیرعامل شرکت ملی گاز استان

ن - مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان

ماده ۹ - وظایف کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی بررسی و ارایه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:

الف- طرح‌های توسعه عمران شهری، مجموعه‌های شهری، طرح‌های جامع ناحیه‌ای، طرح‌های بهسازی، نوسازی و مرمت بافت‌های قدیمی و فرسوده

استان به استثنای وظایف کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

ب - وظایف مرتبط با اجرای آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها

ج - طرح‌های هادی و جامع شهرها، طرح‌های فضاهای شهری (طراحی شهری) و روستایی

د - برنامه‌های بهینه‌سازی مصرف انرژی در استان

هـ - برنامه‌های توسعه حمل و نقل استان، کنترل و نظارت بر حمل کالا و مسافر و ارتقای بهره‌وری و افزایش ایمنی در فعالیت‌های مختلف حمل و

نقل

و - توسعه سیستم‌های انتقال در زمینه گاز طبیعی، آب، برق و فرآورده‌های نفتی

ز - محافظت از بناها و فضاهای با ارزش فرهنگی و تاریخی در استان

ح - طرح‌های پدافند غیرعامل در استان

ط - برنامه‌های توسعه کمی و کیفی مسکن استان

ی - ساماندهی فضاها و سکونتگاه‌های روستایی و پروژه‌های بزرگ عمرانی

ماده ۱۰- اعضای کارگروه تخصصی امور اجتماعی، فرهنگی و خانواده به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف - معاون سیاسی و امنیتی استانداری (رئیس)

ب - مدیرکل دفتر امور اجتماعی استانداری (دبیر)

ج - نماینده معاون برنامه‌ریزی استاندار (در سطح مدیرکل)

د - مدیرکل دفتر امور بانوان و خانواده

هـ - رئیس واحد استانی وزارت آموزش و پرورش

و - مدیرکل صدا و سیما مرکز استان

ز - رئیس واحد استانی وزارت اطلاعات

ح - دادستان مرکز استان

ط - فرمانده ناحیه انتظامی استان یا نماینده تام‌الاختیار وی

ی - رئیس واحد استانی وزارت ورزش و جوانان

ک - رئیس واحد استانی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

ل - مدیرکل سازمان زندانها و اقدامات تأمینی و تربیتی

م - رئیس واحد استانی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی

ن - رئیس واحد استانی بنیاد شهید و امور ایثارگران

س - رئیس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان

ع - مدیرکل کمیته امداد امام خمینی (ره)

ف - مدیرکل سازمان تبلیغات اسلامی

ص - فرمانده منطقه مقاومت بسیج استان

ق - مدیرکل ثبت احوال کشور

ر - مدیر کل اوقاف و امور خیریه

ماده ۱۱-وظایف کارگروه تخصصی امور اجتماعی، فرهنگی و خانواده، بررسی و ارایه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:

الف - مسایل، مشکلات و نیازهای بانوان، ایثارگران و جوانان استان در ابعاد اجتماعی، فرهنگی و آموزشی و بهبود شاخص‌های ذی‌ربط

ب - کانونهای آسیب‌پذیر اجتماعی و ارایه راهکارهای مناسب جهت بهبود شاخص‌های مرتبط به ویژه شاخص‌های زیر میانگین کشوری

ج - کاهش اثرات ناشی از آسیب‌های اجتماعی مانند طلاق، اعتیاد، خودکشی، سرقت، فرار از خانه

د - کمک به اقشار آسیب‌پذیر

هـ - هماهنگی نهادهای متولی امور فرهنگی در استان

و - بازیابی هویت و ارتقای خودباوری در نسل جوان

ز - تحکیم بنیاد نهاد خانواده

ح - ارتقای شاخص‌های فرهنگی استان

ط - طراحی و ساماندهی مراکز فرهنگی و گلزار شهدا

ماده ۱۲ - اعضای کارگروه تخصصی آمایش سرزمین، محیط‌زیست و توسعه پایدار به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف - معاون برنامه‌ریزی استانداری (رئیس)

ب - مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی و بودجه استانداری (دبیر)

ج - مدیرکل دفتر آمار و اطلاعات استانداری

د - مدیر کل مدیریت بحران استان

هـ - مدیرکل حفاظت محیط‌زیست استان

و - نماینده وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح به انتخاب وزیر

ز - رئیس واحد استانی وزارت صنعت، معدن و تجارت

ح - رئیس واحد استانی وزارت جهاد کشاورزی

ط - رئیس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان

ی - رئیس واحد استانی وزارت راه و شهرسازی استان

ک - نماینده وزارت نیرو به انتخاب وزیر

ماده ۱۳- وظایف کارگروه تخصصی آمایش سرزمین، محیط زیست و توسعه پایدار بررسی و آرایه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می شود:

الف - سند چشم انداز توسعه استان

ب - برنامه آمایش و اجرای آن در استان

ج - برنامه های توسعه میان مدت استانی و شهرستانی

د - مکان یابی پروژه های بزرگ عمرانی با توجه به اسناد توسعه استان و ملاحظات زیست محیطی و آمایش سرزمین.

هـ - طرح های توسعه ناحیه ای

و - تدابیر لازم جهت نقشه های اصلی (GIS) استان

ز - طرح های توسعه با ملاحظات زیست محیطی در استان

ح - سیاست های مصرف بهینه منابع پایه و محیط زیست برای اجرای برنامه مدیریت سبز در دستگاه های اجرایی استان

ط - تعامل فعال با شورای هماهنگی توسعه منطقه ای

ی - انتقال صنایع آلاینده و مزاحم به خارج از محدوده های جمعیتی با هماهنگی کارگروه تخصصی امور زیربنایی

ماده ۱۴- اعضای کارگروه تخصصی پژوهش، فناوری و تحول اداری به شرح زیر تعیین می شوند:

الف - معاون توسعه مدیریت و منابع انسانی استانداری (رئیس)

ب - مدیرکل دفتر منابع انسانی و تحول اداری استانداری (دبیر)

ج - نماینده معاون برنامه ریزی استاندار (در سطح مدیرکل)

د - مدیرکل دفتر آموزش و پژوهش استانداری

هـ - رئیس واحد استانی وزارت جهاد کشاورزی

و - رئیس واحد استانی وزارت صنعت، معدن و تجارت

ز - نماینده وزیر علوم، تحقیقات و فناوری در استان به انتخاب وزیر

ح - نماینده وزیر ارتباطات و فناوری اطلاعات در استان به انتخاب وزیر

ط - رئیس واحد استانی وزارت آموزش و پرورش

ی - رئیس واحد استانی وزارت راه و شهرسازی

ک - رئیس پارک علم و فناوری استان

ل - رئیس دانشگاه علوم پزشکی و خدمات درمانی مرکز استان

م - رئیس جهاد دانشگاهی استان

ن - مدیرکل صدا و سیمای استان

س - رئیس دفتر نخبگان استان

ماده ۱۵- وظایف کارگروه تخصصی پژوهش، فناوری و تحول اداری بررسی و آرایه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:

الف - راهکارهای تحول نظام اداری در استان

ب - فعالیتهای قابل واگذاری دستگاههای اجرایی به بخش غیردولتی

ج - استانداردسازی بانکهای اطلاعاتی موجود و تشکیل بانکهای اطلاعاتی جامع مورد نیاز دستگاههای اجرایی سازمان

د - آموزشهای شغلی و تخصصی کوتاهمدت کارکنان

هـ - ارتقای بهره‌وری در حوزه خدمات عمومی و نظارت بر حسن اجرای آن

و - ساختار، ترکیب و توزیع بهینه نیروی انسانی دستگاهها.

ز - اولویتهای تحقیقاتی استان بر مبنای شناسایی نیازها، تواناییها و مزیت‌های منطقه‌ای

ح - توسعه پارکها و مراکز رشد علم و فناوری.

ط - برنامه‌های حمایت از تحقیقات و تولید فناوری و عرضه نوآوری استان جهت آرایه به شورا به منظور تقویت انگیزه پژوهشگران برگزیده استان

ماده ۱۶- اعضای کارگروه تخصصی سلامت و امنیت غذایی به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف - معاون سیاسی و امنیتی استانداری (رئیس)

ب - رئیس دانشگاه علوم پزشکی و خدمات بهداشتی درمانی استان (دبیر)

ج - نماینده معاون برنامه‌ریزی استاندار (در سطح مدیرکل)

د - مدیرکل صدا و سیمای مرکز استان

هـ - مدیرکل حفاظت محیط‌زیست محیط استان

و - رئیس واحد استانی وزارت جهاد کشاورزی

ز - مدیرکل دامپزشکی استان

ح - رییس واحد استانی وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

ط - مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب استان

ی - مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب روستایی

ک - دادستان مرکز استان

ل - مدیرکل استاندارد و تحقیقات صنعتی استان

م - رییس واحد استانی وزارت ورزش و جوانان

ن - رییس واحد استانی وزارت آموزش و پرورش

س - رییس واحد استانی وزارت صنعت، معدن و تجارت

ماده ۱۷- وظایف کارگروه تخصصی سلامت و امنیت غذایی بررسی و آرایه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:

الف - اجرایی نمودن تصمیمات شورای عالی سلامت و امنیت غذایی

ب - مشکلات استانی مربوط به سلامت و امنیت غذایی استان و انعکاس پیشنهادهای مربوط به دبیرخانه شورا

ج - ارتقای خدمات سلامت و امنیت غذایی در سطح استان

د - وضعیت سلامت جسمی در گروه سنی کودکان و نوجوان به ویژه دختران و راههای بهبود آن

هـ - پیشگیری از عفونت و بیماری ایدز و کنترل آن

و - بسته‌های تربیت بدنی در جهت سلامت عمومی

ماده ۱۸- اعضای کارگروه تخصصی درآمدها و تجهیز منابع استانی به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف - معاون برنامه‌ریزی استانداری (رییس)

ب - رییس واحد استانی وزارت امور اقتصادی و دارایی (دبیر)

ج - دادستان مرکز استان

د - مدیرکل دفتر برنامه‌ریزی و بودجه استانداری

هـ - رییس واحد استانی سازمان امور مالیاتی

و - رییس واحد استانی وزارت اطلاعات

ز - رییس شورای اسلامی استان

ح - دو نفر صاحب‌نظر در امور اقتصادی و مالی ترجیحاً در اقتصاد بخش عمومی یا مالیه عمومی به انتخاب رییس کارگروه

ماده ۱۹- وظایف کارگروه تخصصی درآمدها و تجهیزات منابع استانی بررسی و ارایه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:

الف - گزارشهای مربوط به وصول و تجهیز درآمدهای استان

ب - سیاستهای اجرایی وصول درآمدهای استانی

ج - نحوه وصول درآمدهای استانی توسط دستگاههای اجرایی وصول‌کننده و پیگیری رفع مشکلات آنها

د - تجهیز و بکارگیری سایر منابع در راستای برنامه‌های توسعه استان از جمله جلب مشارکت عمومی

ماده ۲۰- اعضای کارگروه تخصصی اشتغال به شرح زیر تعیین می‌شوند:

الف - معاون برنامه‌ریزی استانداری (رییس)

ب - رییس واحد استانی وزارت تعاون کار و رفاه اجتماعی (دبیر)

ج - رییس واحد استانی وزارت امور اقتصادی و دارایی

د - رییس و واحد استانی وزارت صنعت، معدن و تجارت

هـ - رییس واحد استانی وزارت جهاد کشاورزی

و - رییس واحد استانی وزارت راه و شهرسازی

ز - رییس سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان

ح - رییس واحد استانی بنیاد شهید و امور ایثارگران

ط - مدیرکل دفتر هماهنگی امور اقتصادی استانداری

ی - مدیرعامل سازمان منطقه آزاد (در صورت وجود)

ک - مدیرکل کمیته امداد امام خمینی (ره) استان

ل - سرپرست یکی از بانکهای استان به انتخاب و معرفی شورای هماهنگی بانکها

ماده ۲۱- وظایف کارگروه تخصصی اشتغال بررسی و ارایه پیشنهاد در موارد زیر تعیین می‌شود:

الف - تعیین فعالیتهای اولویت‌دار از نظر استفاده از تسهیلات بانکی با رعایت تصمیمات شورای عالی اشتغال

ب - بسترهای مناسب برای سرمایه‌گذاری بخش غیردولتی در بخشهای مختلف اقتصادی با اولویت ایجاد اشتغال در مناطق توسعه‌نیافته و کمتر

توسعه‌یافته استان

ج - وضعیت بازار کار و ارایه راه‌حل جهت کاهش میزان بیکاری در سطح استان

د - هماهنگی در سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اجرایی به منظور هدفمند نمودن آموزش‌ها و تطبیق آن با نیاز بازار کار

هـ - شناسایی امکانات و محدودیت‌های آموزش فنی و حرفه‌ای استان و تشویق بخش غیردولتی برای ایجاد مراکز آموزشی مورد نیاز

فصل چهارم - کمیته برنامه‌ریزی شهرستان

ماده ۲۲- برای افزایش اختیارات شهرستانها در چارچوب وظایف شورا، کمیته برنامه‌ریزی شهرستان با عضویت رؤسای ادارات شهرستان (متناظر با ادارات کل استانی عضو شورا)، نمایندگان شهرستان و به ریاست فرماندار تشکیل می‌شود. نماینده معاونت برنامه‌ریزی استانداری دبیر کمیته (بدون حق رأی) می‌باشد.

ماده ۲۳- کمیته‌های برنامه‌ریزی شهرستانها موظفند با رعایت دستورالعمل ابلاغی شورا و در چهارچوب سند توسعه استان نسبت به تعیین و اولویت‌بندی پروژه‌ها اقدام نمایند.

ماده ۲۴- کمیته‌های برنامه‌ریزی شهرستانها موظفند نسبت به تأمین اعتبار برای پروژه‌های ناتمام (به استثنای پروژه‌های واگذارشده) اقدام نمایند.

تبصره - تصویب پروژه‌های جدید، مشروط به تأمین اعتبار مناسب پروژه به طوری که اعتبار سال اول اجرای آن از نسبت کل اعتبار مورد نیاز به مدت زمان اجرای پروژه (برحسب سال) کمتر نگردد، مجاز است.

ماده ۲۵- این تصویب‌نامه جایگزین تصویب‌نامه شماره ۱۳۴۸۸۰/ت/۴۷۲۲۱ هـ مورخ ۱۳۹۰/۷/۶ می‌شود.

Formatted: Not Highlight

آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها (مصوب ۱۳۹۱/۲/۱۰)

شماره ۳۹۶۳۶/ت ۴۷۰۹۷ هـ

تاریخ ۱۳۹۱/۲/۲۰



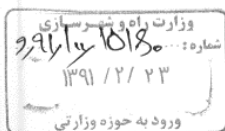
بسمه تعالی
"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت راه و شهرسازی

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۱/۲/۱۰ بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به استناد ماده (۸) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها را به شرح زیر تصویب نمود:

آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات
در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها

- ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:
- الف- شهرک: محلی که در خارج از حریم شهرها برای احداث واحدهای مسکونی قابل تملک شخصی به همراه کلیه بناها و تاسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه به صورت مجتمع برای سکونت دایم و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخشهای مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه و یا به منظور استفاده گردشگری، تفریحی، زیارتی، تجاری، تحقیقات و فناوری و سایر شهرکهای تخصصی (به استثنای شهرکهای صنعتی که تابع ضوابط خاص خود می باشد) ایجاد و توسط هیات امناء اداره می گردد.
- 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 می باشد.



۱۶۳۶/ت ۴۷۰۹۷ هـ

شماره

تاریخ ۱۳۹۱/۲/۲۰



تصویب نامه هیئت وزیران

ماده ۳- هر گونه ساخت و ساز در شهرکها تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی و طبق دستورالعمل مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ ترویج شهرک سازی در کشور مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران می باشد.

ماده ۴- ایجاد هر گونه بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها پس از رعایت مفاد طرحهای توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای 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، دریاچه ها، تالابها، نهرهای عمومی، قنوات و چاهها، مسیله ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط ارتباطی و فیبر نوری و پایه های تأسیسات مخابراتی، پلها و تونلهای واقع در مسیر راهها یا تأسیسات عمومی و عمرانی، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها و کانالها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها، سیل گیرها، ابنیه و آثار تاریخی و طبیعی و تأسیسات هسته ای.

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

ج- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۷۴- و اصلاحیه های بعدی آن.

د- اصول، ضوابط و معیارهای پدافند غیرعامل.

ه- 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 ۷۸۹۴۶/ت ۳۹۱۲۷ هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ و اصلاحات بعدی آن.

و- آیین نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیتهای مختلف در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۷۹۲۵۹/ت ۴۲۸۴۹ هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵.

تبصره ۱- تعیین کاربری و ضوابط ساخت و ساز برای هر یک از انواع کاربریها و فعالیتهای اعم از عرض گذر، نحوه استقرار بنا، سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید به تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان برسد.

تبصره ۲- محدوده مراکز سکونت دارای جمعیت کمتر از ۲۰ خانوار (آبادیها) و روستاهای فاقد دهیار از لحاظ احداث بنا و تأسیسات مشمول ضوابط این آیین نامه می باشند.

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

شماره ۳۹۴۴/ت ۴۷۰۹۷ هـ

تاریخ ۱۳۹۱/۲۲/۲۰

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور
تصویب نامه هیئت وزیران

ماده ۵- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مکلف است پس از مطالعه امکان سنجی و مکان یابی ایجاد روستاهای جدید که به منظور اسکان عشایر، جنگل نشینان و همچنین اجرای طرح های جابجایی روستاها به تأیید شورای برنامه ریزی و توسعه استان رسیده اند، را با رعایت طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای مربوط طرح هادی روستایی را تهیه و به تصویب مراجع ذی ربط برساند.

ماده ۶- تعیین دقیق مکان احداث نواحی و شهرک های صنعتی با رعایت ضوابط اعلام شده توسط وزارت راه و شهرسازی انجام می شود.

ماده ۷- تأسیس هر نوع شهرک، مطابق با مفاد دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن (مصوب ۸۶/۱۲/۲۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) و با رعایت ضوابط دستگاه های اجرایی ذی ربط پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مجاز می باشد.

تبصره- مراکز و مجتمع های سکونتی و اقامتی احداث شده تا تاریخ ابلاغ این تصویب نامه در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها با طی مراحل قانونی و رعایت این آیین نامه می توانند به شهرک تبدیل شوند.

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

ماده ۹- در شهرک های موضوع ماده (۱) این آیین نامه دستگاه متولی مربوط موظف است پس از تصویب مکانیابی در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ضوابط و مقررات ساخت و ساز را ظرف شش ماه به تصویب شورای یاد شده برساند.

ماده ۱۰- دستگاه های 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 آیین نامه پروانه ساختمانی دریافت نمایند. مرجع صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و ساز موضوع این ماده توسط معاون امور عمرانی استانداری تعیین می گردد.

تبصره ۱- مرجع تعیین شده 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.

تبصره ۲- مرجع صدور پروانه مکلف است قبل از هر گونه اقدام نظریه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها - مصوب ۱۳۷۴- را اخذ نماید.

۳۹۳۶/ت ۴۷۰۹۷ هـ

شماره
تاریخ ۱۳۹۱/۳/۳۰



تصویب نامه هیئت وزیران

تبصره ۳- ایجاد هرگونه حصار از جمله دیوار یا فنی مستلزم اخذ مجوز از مرجع صدور پروانه موضوع این ماده می باشد. وزارت نیرو در خصوص دکل های انتقال برق از شمول این تبصره مستثنی است.

ماده ۱۱- آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع تصویب نامه شماره ۴۹۴۰ مورخ ۱۳۵۵/۲/۲۷ لغو می شود.

محمد رضا رحیمی

معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، معاونت برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، معاونت توسعه مدیریت و سرمایه انسانی رئیس جمهور، معاونت حقوقی رئیس جمهور، معاونت امور مجلس رئیس جمهور، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، اداره کل قوانین مجلس شورای اسلامی، اداره کل قوانین و مقررات کشور، اداره کل حقوقی، کلیه وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران و دفتر هیئت دولت ابلاغ می شود.

قوانین مرتبط با حوزه شهرسازی و معماری

Formatted: Not Highlight

Formatted: Font color: Auto

قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی 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 اصیل آن با در نظر گرفتن روش‌های نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه‌های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی، شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تأسیس می‌شود.

ماده ۲- وظایف شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر است:

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

۲- اظهار نظر نسبت به پیشنهادهای و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح‌های جامع شهری که شامل منطقه بندی، نحوه استفاده از زمین، تعیین مناطق صنعتی بازرگانی اداری، مسکونی، تأسیسات عمومی، فضای سبز و سایر نیازمندیهای عمومی شهر می‌باشد.

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

۴- تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی

ماده ۳- اعضای شورایعالی شهرسازی و معماری ایران عبارتند از:

۱- وزیر مسکن و شهرسازی

۲- وزیر کشور

۳- وزیر صنایع

۴- وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی

۵- وزیر نیرو

۶- وزیر کشاورزی

۷- وزیر دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح

۸- وزیر جهاد سازندگی

۹- رئیس سازمان برنامه و بودجه

۱۰- رئیس سازمان حفاظت محیط زیست

۱۱- وزیر راه و ترابری

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

تبصره ۱- در مورد بررسی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آنها نظرات استاندار و شورای شهرستان و شورای شهر و شهردار و کارشناسان ذی صلاحیت کسب و مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- جلسات شورا با حضور اکثریت اعضا رسمیت خواهد داشت و تصمیمات شورا با حداقل ۶ رای معتبر خواهد بود

تبصره ۳- در صورتی‌که هریک از اعضا شوراً نتواند شخصاً در هریک از جلسات شوراً شرکت کند یکی از معاونان خود را به شوراً اعزام خواهد داشت.

ماده ۴- وزارت مسکن و شهرسازی بجای دبیرخانه شورایی 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 شورایی 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

۴- نظارت در اجرای مراحل مختلف طرح‌های تفصیلی شهری

۵- ابلاغ مصوبات شورایی 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 نیل به هدف‌های مذکور در این قانون.

(ماده واحده- ماده ۵ قانون تأسیس شورایی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۵۱/۱۲/۲۲ و تبصره اصلاحی آن مصوب ۶۵/۹/۲۵ بشرح زیر اصلاح می‌گردد)

ماده ۵- بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن‌ها در هر استان بوسیله کمیسیونی 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 اسلامی شهر ذیربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می‌شود.

تبصره ۱: بررسی های فنی این کمیسیون برعهده کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون متشکل از نمایندگان کمیسیون و مشاور طرح تفصیلی شهر می باشد.

تبصره ۲: دبیرخانه کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد.

تبصره ۳: در مورد شهر تهران معاونین ذیربط 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، اعضا کمیسیون می باشند.

محل دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری تهران خواهد بود. جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضا 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 ذیربط شرکت خواهد نمود.

(اصلاحیه فوق در جلسه علنی ۸۸/۱/۲۳ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۸۸/۲/۲ 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 ظرف مدت چهارماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افراز رأساً اقدام خواهند کرد.

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

تبصره: در موارد ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجراي طرح‌هاي جامع و تفصيلي شهري موضوع ماده ۵ مراتب در شوراي عالي شهري سازي مطرح و نظر شوراي عالي قطعي و لازم‌الاجرا خواهد بود.

ماده ۸- کليه سازمان‌هاي دولتي و وابسته به دولت مکلفند در صورت درخواست وزارت مسکن و شهري سازي هر نوع اطلاع مربوط به شهري سازي و معماري را در اختيار وزارت مذکور بگذارند.

ماده ۹- عقد قراردادهاي مربوط به نقشه‌هاي جامع شهري با مهندسين مشاور و همچنين تهيه شرح وظيفه فني براي تهيه طرح‌هاي مذکور موکول به کسب نظر از وزارت مسکن و شهري سازي خواهد بود.

ماده ۱۰- آيين‌نامه اجرايي اين قانون از طرف وزارت مسکن و شهري سازي و وزارت کشور تهيه و پس از تأييد شوراي عالي شهري سازي و معماري به تصويب هيأت وزيران خواهد رسيد.

ماده ۱۱- مواد ۹۷ و ۹۸ اصلاح پارهاي از مواد قانون شهرداري و قوانين و مقررات مغاير با مفاد اين قانون ملغي است.

قانون فوق مشتمل بر يازده ماده و پنج تبصره پس از تصويب مجلس سنا در جلسه روز شنبه ۱۳۵۱/۱۲/۱۲، در جلسه روز سه‌شنبه بيست و دوم اسفند ماه يکهزار و سيصد و پنجاه و يك شمسي به تصويب مجلس شوراي ملي رسيد.

قانون تغيير نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهري سازی و تعيين وظائف آن مصوب ۱۳۵۳/۴/۳ (با اصلاحات

بعدي)

ماده ۱. تعاريف: از نظر اجراي اين قانون تعاريف و اصطلاحات به طور کلي همچنين مصاديق ساختمان‌هاي دولتي به شرح زير است:

۱. طرح جامع سرزمين: طرح جامع سرزمين، طرحي است که شامل استفاده از سرزمين در قالب هدفها و خط‌مشي‌هاي ملي و اقتصادي از طريق بررسي امکانات و منابع و مراکز جمعيت شهري و روستايي کشور و حدود و توسعه و گسترش شهرها و شهرک‌هاي فعلي و آينده و قطب‌هاي صنعتي و کشاورزي و مراکز جهانگري - خدماتي بوده و در اجراي برنامه‌هاي عمراني بخش‌هاي عمومي و خصوصي، ايجاد نظم و هماهنگي نمايد.

۲. طرح جامع شهر: طرح جامع شهر عبارت است از طرح بلندمدتي که در آن نحوه استفاده از اراضي و منطقه‌بندي مربوط به حوزه‌هاي مسکوني، صنعتي، بازرگاني، اداري و کشاورزي و تأسيسات و تجهيزات و تسهيلات شهري و نيازمندي‌هاي عمومي شهري، خطوط کلي ارتباطي و محل مراکز انتهاي خط (ترمينال) و فرودگاه‌ها و بنادر و سطح لازم براي ايجاد تأسيسات و تجهيزات و تسهيلات عمومي مناطق نوسازي، بهسازي و اولويت‌هاي مربوط به آنها تعيين مي‌شود و ضوابط و مقررات مربوط به کليه موارد فوق و همچنين ضوابط مربوط به حفظ بنا و نماهاي تاريخي و مناظر طبيعي، تهيه و تنظيم مي‌گردد. طرح جامع شهر بر حسب ضرورت قابل تجديدنظر خواهد بود.

۳. طرح تفصيلي: طرح تفصيلي عبارت از طرحي است که بر اساس معيارها و ضوابط کلي طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمين‌هاي شهري در سطح محلات مختلف شهر و موقعيت و مساحت دقيق زمين براي هر يك از آنها و وضع دقيق و تفصيلي شبکه عبور و مرور و ميزان تراکم جمعيت و تراکم ساختماني در واحدهاي شهري و اولويت‌هاي مربوط به مناطق بهسازي و نوسازي و توسعه و حل مشکلات شهري و موقعيت کليه عوامل مختلف شهري در آن تعيين مي‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکيت بر اساس مدارک ثبتي تهيه و تنظيم مي‌گردد.

۴. طرح هادي: طرح هادي عبارت از طرحي است که در آن جهت گسترش آتي شهر و نحوه استفاده از زمين‌هاي شهري براي عملکردهاي مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوري شهر و ارائه راه حل‌هاي کوتاه مدت و مناسب براي شهرهايي که داراي طرح جامع نمي‌باشند تهيه مي‌شود.

۵. ساختمان‌هاي دولتي که اعتبار آن از بودجه کل کشور تأمين مي‌گردد از نظر اجراي اين قانون عبارت است از:

الف - ساختمان‌هاي اداري و وزارت‌خانه‌ها و مؤسسات دولتي و ساختمان‌هاي انتظامي و ندامت‌گاه‌ها

ب - ساختمان‌هاي بهداشتي از قبيل بيمارستان‌ها، درمانگاه‌ها، آسایشگاه‌ها و شيرخوارگاه‌ها و ساير مراکز بهداشتي و درماني و تنظيم خانواده و مراکز رفاه و نظاير آن

ج - ساختمان‌هاي آموزشي از قبيل دانشگاه‌ها، انستيتوها، کتابخانه‌ها، مدارس عالي، آموزشگاه‌ها، هنرستان‌ها، مراکز آموزش حرفه‌اي و روستايي، دبيرستان‌ها و دبستان‌ها و ساير مراکز آموزش

د- مراکز ارتباطي از قبيل دفاتر پست، مراکز تلفن و تلگراف و نظاير 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 می‌باشد و قانون تأسیس شورایعالی 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 وظایف 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، جهانگردی، 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.

تبصره: طرح جامع سرزمین پس از تصویب شورایعالی 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 استانداردها برای تهیه نقشه‌های هادی و اعلام آن به وزارت کشور.

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 منحصراً در زمینه ایجاد و احداث واحدهای مسکونی فعالیت دارند و کمک‌های فنی و راهنمایی 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.

تبصره: مواردی که دارای قانون خاص 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 ۱۳۳۹ امور آنها به سازمان مسکن یا وزارت آبادانی و مسکن محول گردیده است.

تبصره: در تهیه طرح جامع سرزمین مفاد قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران رعایت خواهد شد.

ماده ۴. ریاست شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به عهده وزیر مسکن و شهرسازی است. علاوه بر اعضای فعلی، وزیر اطلاعات و جهانگردی و رئیس سازمان حفاظت محیط زیست نیز عضو شورایعالی 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 بازرگانی اداره نماید و نیز به منظور تحقیقات و بررسی مسائل مربوط به ساختمان، مؤسسات یا مراکز تأسیس کند.

اساسنامه مؤسسات و شرکت‌های مذکور و همچنین تغییراتی که در جهت اجرای این قانون باید در اساسنامه 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.

شرکت‌های مذکور می‌توانند با رعایت مقررات اساس‌نامه‌های مصوب با 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.

ماده ۷. ایجاد شهر و شهرک غیر روستایی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موکول به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورایعالی 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.

^۱ مصوبه هیأت وزیران، شماره ۱۳۳۱/۱۲/۱۰، تاریخ ۱۳۳۱/۱۲/۱۰.

قانون راجع به تأسیس شرکت شهرک‌های صنعتی ایران (مصوب ۱۳۶۲/۱۲/۷ با اصلاحات بعدی)

ماده واحده: به منظور 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 هر یک دارای شخصیت حقوقی مستقل باشد.

۳- رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل شرکت شهرک‌های صنعتی ایران به پیشنهاد وزیر صنایع و با تصویب مجمع بعنوان 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 با غیر برخوردار با تصویب مجامع، وجوه پرداختی فی مابین شرکت شهرک‌های صنعتی ایران و شرکت‌های تابع و همچنین تابع به یکدیگر بعنوان کمک‌های بلاعوض محسوب می‌گردد.

انتقال قطعی اراضی به صاحبان واحدهای صنعتی موکول 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 آیین نامهای 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 استحفاظی شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی بوده و واگذاری اراضی به متقاضیان و حدود و شرایط و نحوه عمل در این خصوص در اختیار مسئولان شهرک صنعتی است که براساس آیین نامه اجرایی این قانون ملاک عمل خواهد بود.

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

تبصره: 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 تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹)

ماده واحده – کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمان‌ها، نهاده‌ها، 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 با رعایت ضوابط مربوطه تصویب 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 استحقاقی آن‌ها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هیجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بها یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره ۱: در صورتی‌که اجرای طرح و تملک 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 صورتی‌که 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 مصوب، ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره ۳: مالکین املاک و اراضی واقع در طرح‌های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا 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 میدان 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 تقاضای 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 نوسازی و بهسازی شهری، بطور رایگان دریافت نمایند.

مصوبه شورایعالی اداری در مورد تهیه طرح آمایش سرزمین (مصوب ۱۳۷۱/۲/۹)

شورایعالی 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 تجانس وظایف بنا به پیشنهاد سازمان امور اداری و استخدامی کشور تصویب نمود:

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

ماده ۲. سازمان برنامه و بودجه موظف است در جهت تدوین برنامه آتی 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 چشم انداز 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 به عنوان قسمتي از برنامه درازمدت کشور راهنمای تهیه برنامه‌های میان‌مدت و کوتاه مدت 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 قوت خود باقی بوده و بر این اساس طرح کالبدی (ملی - منطقه‌ای) توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه شده و به تصویب شورایی 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.

قانون ایجاد شهرهای جدید (مصوب ۸۰/۱۰/۱۶)

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

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

ماده ۲- مکان بایی شهرهای جدید با رعایت سیاست‌های دولت و در قالب طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای و ناحیه‌ای براساس پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورایی تعیین می‌شود.

تبصره: پس از تصویب مکان احداث شهر جدید، وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند حسب مورد برابر قوانین و مقررات جاری نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اقدام نماید و متقاضی غیردولتی نیز می‌تواند نسبت به خریداری اراضی و املاک مورد نیاز طبق مقررات جاری اقدام نماید.

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

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

ماده ۴- طرح‌های تفصیلی شهر جدید و تغییرات بعدی آن، همچنین نقشه‌های تفکیکی زمین‌های جدید با پیشنهاد شرکت عمران شهرهای جدید که از این پس شرکت نامیده می‌شود یا متقاضی به تصویب کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورایی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲- می‌رسد. در ترکیب کمیسیون مزبور تا استقرار شهرداری، مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید که براساس قوانین و مقررات مربوط برای احداث شهر جدید تشکیل شده است و از این پس شرکت وابسته نامیده می‌شود، بجای شهردار حضور خواهد داشت و در صورتیکه هنوز شورای شهر تشکیل نشده باشد رئیس شورای شهر مرکز شهرستان مربوط در کمیسیون شرکت خواهد نمود.

ماده ۵- کلیه وزارتخانه‌ها، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، مؤسسات و شرکتهای دولتی و سایر شرکتها و مؤسساتی که شمول قانون بر آن‌ها مستلزم ذکر نام است مکلفند ضمن همکاری در ایجاد شهر جدید به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اقدام به تأمین اعتبار کنند که متناسب با پیشرفت عملیات احداث و اسکان شهر جدید، خدمات مورد نیاز براساس تعرفه‌های شهرهای مشابه به شهر جدید نیز ارائه گردد.

تبصره: شرکتهای وابسته یا متقاضی ایجاد شهر جدید مکلفند اراضی ملکی خود با کاربری آموزشی برابر ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش در استانها، شهرستان‌ها و مناطق کشور و ملحقات آن مصوب ۱۳۷۲/۱۰/۲۶ و سایر کاربری‌های خدماتی (به استثنای اراضی با کاربری تجاری) را بطور رایگان حسب مورد در اختیار دستگاه‌های دولتی خدمات دهنده، شهرداری و شرکتهای آب و فاضلاب قرار دهند. تغییر کاربری یا واگذاری اراضی یاد شده به غیر ممنوع است. سرمایه‌گذاری از منابع داخلی شرکت برای ایجاد فضاهای آموزشی، خدماتی، فرهنگی و مذهبی بحساب مالیاتهای قطعی شده شرکت منظور خواهد شد.

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

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

ماده ۸- شرکت با شرکتهای وابسته تا قبل از استقرار شهرداری مجاز هستند برای مالکان اراضی مازاد بر یکهزار متر مربع مساحت که در محدوده شهر جدید قرار می‌گیرند براساس کاربری و ضوابط طرح جامع و تفصیلی، اجازه تفکیک، افراز و عمران صادر نمایند مشروط بر اینکه مالک سهم خدماتی خود را بابت تأمین فضاهاي لازم برای معابر، خدمات، تأسیسات و تجهیزات شهری به میزان سرانه‌های طرح جامع مصوب شورایعالی بطور رایگان به شرکت مربوط واگذار نماید.

ماده ۹- شرکت یا شرکتهای وابسته و سازندگان شهرهای جدید می‌تواند اراضی مورد خریداری و تملک خود را تفکیک، آماده سازی و مطابق کاربریهای طرح‌های جامع و تفصیلی به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار نمایند. شرایط متقاضیان نحوه تعیین بها، شرایط واگذاری، نحوه انتقال قطعی و نحوه نگهداری شهر جدید تا استقرار شهرداری به موجب آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود.

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

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

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است پس از اطمینان از اسکان حداقل ده هزار نفر جمعیت در شهر جدید مراتب را به وزارت کشور اعلام کند. وزارت کشور موظف است نسبت به تشکیل شورای شهر و ایجاد شهرداری در شهر جدید یاد شده حتی اگر طرح شهر جدید به پایان نرسیده باشد اقدام نماید. پس از ایجاد شهرداری، شرکت وابسته یا سازنده شهر جدید موظف است فضاهاي عمومی (فضاهای سبز، پارکها، معابر، میادین، گذرگاهها، گورستان و غسلخانه) پیش‌بینی شده در طرح و تأسیسات زیربنایی را پس از تکمیل و آماده شدن نقشه‌ها و اسناد و مدارک مربوط به مجوزها و گواهیهای صادر شده و نقشه‌های مرحله بندی ساخت، بصورت بلاعوض به شهرداری تحویل دهد. از این تاریخ شهر جدید در زمره سایر شهرهای کشور محسوب می‌شود.

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

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

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

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

قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده و پنج تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۸۰/۱۰/۱۶ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۸۰/۱۰/۲۷ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

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

اشخاص حقیقی و حقوقی (مصوب ۸۱/۵/۶)

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

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

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

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

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

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

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

ب. تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح‌های جامع ناحیه‌ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر، از نظر رعایت ضوابط آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

تبصره: در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه‌های مربوط، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی است.

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

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

ماده ۸- کلیه سازمان‌ها، مؤسسات و شرکت‌های تأمین کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمان‌ها را برحسب مراحل مختلف عملیات ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی پایان ساختمان معتبر صادر شده توسط مراجع مسئول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قرارداد‌های واگذاری، تأمین و واگذار نمایند.

واگذاری خطوط و انشعاب اینگونه خدمات به واحدهای مسکونی و هرگونه بنایی که بطور غیرمجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های مصوب احداث شود ممنوع می‌باشد.

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

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

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

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۴/۱۰/۱۳۸۴)

ماده ۱- محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که

ضوابط و مقررات شهرسازی در آن

لازم الاجرا می باشد،

شهرداریها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تامین خدمات شهری و تاسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

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

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح های جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تاسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

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

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

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

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

تبصره ۴: درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار می گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاری های روستا جهت توسعه و عمران واریز می گردد.

تبصره ۵: در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می نماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری می باشد.

ماده ۴- محدوده شهرکها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می شوند در طرح های مصوب آنها تعیین و تصویب می گردد.

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

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

ماده ۵- محدوده شهر در طرحهای جامع شهری و تا تهیه طرح های مذکور در طرحهای هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرحهای مذکور می رسد. این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرحهای مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط

شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجراء به شهرداری و دستگاه های اجرایی ذیربط ابلاغ می گردد.

تبصره ۱: چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذیصلاح صادر خواهد کرد.

تبصره ۲: پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب کننده طرح ها خواهد بود.

تبصره ۳: در تهیه طرح های جامع هادی شهری، پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس می شود.

ماده ۶- حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می گردد.

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

ماده ۸- محدوده ها و حریم های تعیین شده برای شهرهای مجاور، محدوده روستاهای محور و محدوده شهرک های مجاور نباید با هم تداخل داشته باشند. در صورت تداخل، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل، مراجع تصویب کننده طرحهای هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده ۹- محدوده مجموعه های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می شود.

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

تبصره: تعاریف و مراجع تصمیم گیر مربوط به محدوده ها و حریم های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم گیر مربوط در تمام قوانین موضوعه از جمله قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵ می شود.

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

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

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵)

ماده ۱- به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروهای کم درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور،

حمایت از سرمایه گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوریهای نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایتهای لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیتهای مالیاتی و تأمین سایر نهاده های موردنیاز بخش مسکن در چارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خاتوار یک بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

ماده ۲- به دولت اجازه داده می شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره برداری به صورت اجاره ای ارزان قیمت در قالب برنامه های ذیل اقدام نماید:

۱. حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره ای.
۲. حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروه‌های کم درآمد، اعضاء تعاونیهای مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروه‌ها یا خیرین مسکن ساز یا سایر تشکلهای غیردولتی مرتبط.
۳. حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاههای متولی گروه‌های کم درآمد و خیرین و واقفین مسکن ساز.
۴. حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوریهای نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن.
۵. حمایت از سرمایه گذاریهای داخلی و خارجی در اجراء طرحهای تولید مسکن.
۶. حمایت از احداث مجموعه های مسکونی خاص اقشار کم درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن ساز (با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی).
۷. حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی توسط بخش غیردولتی.
۸. حمایت از کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه های بیمه کیفیت.

ماده ۳- به منظور برنامه ریزی تأمین مسکن شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است متناسب با رشد جمعیت کشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بیست ساله مسکن برای کلیه شهرها و روستاها را بر اساس مقررات این قانون و سایر مقررات مربوط تا پایان قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تهیه و با تصویب هیأت وزیران اجراء نماید.

ماده ۴- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با انجام مطالعات امکان سنجی و شناسایی اراضی مستعد توسعه کالبدی روستاها، نسبت به انجام طراحی و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستاها اقدام نماید.

کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰%) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد موظفند اراضی واقع در محدوده روستاها را به صورت رایگان به منظور تسهیل در امر تولید و عرضه مسکن روستایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار نمایند.

ماده ۵- وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذارکننده زمین موظفند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده سازی اراضی واگذاری شامل (اجراء جوی، جدول، آسفالت، شبکه های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاهترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده سازی مجاز می باشد و در طرحهای شهرهای مربوط جانیامی خدمات روبنایی (مانند طرحها و پروژه های آموزشی، بهداشتی و غیره) صورت گرفته و زمین آن بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت – مصوب ۱۳۸۰- به دستگاههای مربوط واگذار خواهد شد.

تبصره: دولت مکلف است اعتبارات مورد نیاز تأمین فضاهای آموزشی موضوع این ماده را در بودجه های سنواتی پیش بینی نماید. از تاریخ تصویب این قانون، ماده واحده قانون الحاق چهار تبصره به ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش استانها، شهرستانها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۱ مجلس شورای اسلامی لغو می گردد.

ماده ۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به مطالعه و مکان یابی جهت تأمین اراضی موردنیاز در قالب انواع طرحهای توسعه شهری به صورت متصل (با اولویت توسعه درونی)، منفصل (ایجاد مجتمع های مسکونی، شهرکها و شهرهای جدید) و همچنین توسعه سکونتگاههای موجود در پهنه سرزمین با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام نماید. کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰%) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد مکلفند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان یابی های موضوع این قانون واقع می گردند به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست، به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارتخانه مذکور با فوریت اقدام نمایند.

ماده ۷- در صورتی که اراضی با مالکیت بخش غیردولتی در درون طرحهای مکان یابی قرار گیرند و مالکان آنها متقاضی اجراء برنامه های مسکن موضوع این قانون باشند، در اولویت بوده و طبق زمان بندی که به تایید وزارت مسکن و شهرسازی می رسد توسط مالکین اراضی، احداث خواهد گردید. وزارتخانه مذکور در صورت تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد نمود.

ماده ۸- کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰%) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد مکلفند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده کنندگان فعلی حسب آئین نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ از طریق مزایده عمومی به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می شود واریز نمایند تا معادل صددرصد (۱۰۰%) آن در بودجه های سنواتی منظور و به شرح ذیل مورد استفاده قرار گیرد:

۱. معادل بیست درصد (۲۰%) وجوه برای پرداخت ودیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه.
۲. معادل هشتاددرصد (۸۰%) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فائقین مسکن واجد شرایط در قالب برنامه های این قانون هزینه نماید.

تبصره: آئین نامه اجرائی این ماده ظرف مدت یک ماه از تاریخ تصویب این قانون بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۹– به منظور تأمین بخشی از اعتبارات موردنیاز اجراء این قانون، وزارت مسکن و شهرسازی با تصویب دولت بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز از طریق مزایده عمومی به فروش می رساند.

ماده ۱۰– رسیدگی قضائی در خصوص دعای احتمالی و پرونده های مطروحه مرتبط با اجراء قوانین مربوط به اراضی شهری از جمله قانون زمین شهری، قانون اراضی شهری و این قانون در شعب تخصصی و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد و دولت از پرداخت هزینه دادرسی ناشی از اجراء آن معاف می باشد.

ماده ۱۱– دولت مکلف است با هدف بهسازی فضاهای سکونتی روستاها و نوسازی مسکن روستایی از طریق تهیه و اجراء طرح هادی روستاها، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت جهت ساخت مسکن روستایی، حفظ بافت با ارزش روستایی و توسعه و ترویج الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح بادوام و شیوه های جدید ساخت در پیوند با فناوری بومی از بهسازی محیط و مسکن روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و از محل اعتبارات موضوع این قانون و یا سایر اعتبارات تملک داراییهای سرمایه ای، به گونه ای حمایت نماید که اهداف کمی برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در بخش مسکن روستایی سالانه حداقل دویست هزار (۲۰۰،۰۰۰) واحد (طی ده سال دو میلیون واحد) و بهسازی محیط این روستاها (تهیه و اجراء طرحهای هادی) کلیه روستاهای بالای بیست خانوار محقق گردد.

ماده ۱۲– بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و پرداخت وام قرض الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) موضوع این قانون از طریق بانکهای عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات بلندمدت در قالب سهمیه مشخصی از کل تسهیلات بانکی که در ابتداء هر سال توسط دولت تعیین می گردد، اقدام می نماید. این تسهیلات پس از ساخت واحدهای مسکونی، قابل انتقال به خریداران بوده و شرایط اعطاء تسهیلات و بازپرداختها با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳– وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تمهیدات لازم برای تعیین صلاحیت دفاتر املاک و مستغلات و نحوه نظارت بر عملکرد آنها را تدوین و به مورد اجرا گذارد.

ماده ۱۴ –

۱. وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت مسکن و شهرسازی از طرق زیر، منابع مالی موردنیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید:
 - ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی.
 - راه اندازی شرکتهای تأمین سرمایه در حوزه مسکن.
 - استفاده از شرکتهای واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن بصورت اجاره و اجاره به شرط تملیک.
 - انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع با سررسیدهای مختلف.
 - جذب مشارکت و سرمایهٔ سرمایه گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن.
 - استفاده از صندوقهای سرمایه گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن.

تبصره: کلیه ابزارها و اوراق مالی منتشره در بازار سرمایه محور همانند صکوک مطابق اوراق مشارکت از مالیات معاف می باشد.

۲. دولت موظف است از طرق زیر نسبت به افزایش سرمایه بانک مسکن اقدام نماید:
 - اعاده معادل سود و مالیات واریزی بانک در سالهای ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به خزانه.
 - انتقال اقساط وصولی وجوه اداره شده.

تبصره: بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری وزارتین امور اقتصادی و دارایی و مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه روشهای حمایت نظام بانکی از سرمایه گذاری در تولید انبوه مسکن را پس از تأیید شورای پول و اعتبار و تصویب هیأت وزیران به بانکها ابلاغ نماید.

۳. وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه، ساز و کار توسعه خدمات بیمه ای در امر تولید مسکن جهت تصویب در هیأت وزیران را ارائه نماید.
۴. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت سه ماه، راهکارهای تولید، واردات و به کارگیری ماشین آلات و ابزار تولید محصولات صنعتی تولید مسکن انبوه را به هیأت وزیران پیشنهاد نماید.

تبصره: به منظور خودکفایی کشور در تولید ابزار و ماشین آلات و مصالح تولید مسکن، دولت موظف است ارز موردنیاز واردات اقلام فوق را در قالب بودجه های سنواتی، پیش بینی و منظور نماید.

۵. آئین نامه اجرائی این ماده ظرف مدت دوماه پس از ابلاغ با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۵- اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می کند، سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲%) بر مآخذ ارزش معاملاتی می باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند.

تبصره ۱: مالکینی که خود یا افراد تحت تکفل آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک هزارمتر مربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲: آن دسته از زمین های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذی صلاح با موافق قانونی ساخت و ساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می باشند.

تبصره ۳: شهرداریها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند.

تبصره ۴: در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین موردنظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۶- کلیه طرحهای تولید مسکن ویژه گروههای کم درآمد و طرحهای تولید مسکن در بافتهای فرسوده شهرها، مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰%) هزینه های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تسطیط بدون کارمزد باقیمانده می باشد.

دولت موظف است معادل صددرصد (۱۰۰%) تخفیف اعمال شده از سوی شهرداریها ناشی از اجراء این قانون و سایر قوانین را در لوائح بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید.

ماده ۱۷- به منظور هماهنگی و پیگیری تأمین نهاده های موردنیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و روبنایی مجوزها و عوارض مربوطه، بسترسازی و تسهیل جریان تحقق مفاد این قانون در هر استان شورای مسکن استان با ترکیب زیر تشکیل می گردد:

- ۱- استاندار (رئیس شورا).
- ۲- رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر شورا).
- ۳- رئیس سازمان جهاد کشاورزی.
- ۴- مدیرکل آموزش فنی و حرفه ای.
- ۵- مدیرکل تعاون.
- ۶- مدیرکل ثبت اسناد و املاک.
- ۷- معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان.
- ۸- مدیرعامل شرکت توزیع برق.
- ۹- مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان.
- ۱۰- مدیرعامل شرکت گاز.
- ۱۱- مدیرعامل شرکت مخابرات.
- ۱۲- شهردار شهر مربوط (حسب مورد).
- ۱۳- رؤسای بانکها در استان (حسب مورد).
- ۱۴- مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
- ۱۵- مدیرکل بنیاد شهید و امور ایثارگران.
- ۱۶- مدیرکل تأمین اجتماعی.
- ۱۷- رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان.

تبصره: شرح وظایف تفصیلی این شورا به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۸- دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه های این قانون، اعتبارات موردنیاز را به میزان سالانه حداقل مبلغ ده هزار میلیارد (۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال جهت سالیانه باقیمانده از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران از محل درآمدهای عمومی در بودجه های سنواتی پیش بینی و تأمین نماید. اعتبارات مذکور صددرصد (۱۰۰%) تخصیص یافته تلقی شده و وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل بخشی از اعتبارات یاد شده در قالب کمک سود تسهیلات بانکی یا منابع وجوه اداره شده از طریق انعقاد قرارداد با بانکهای عامل، زمینه لازم را برای اعطاء تسهیلات ارزان قیمت و هدفمند کردن یارانه ها به منظور اجراء این قانون فراهم نماید.

تسهیلات موضوع این قانون بر اساس شاخصهای برنامه مسکن کشور بین استانهای مختلف توزیع و شورای مسکن هر استان موظف است بر اساس مفاد این قانون و در چارچوب برنامه های ابلاغی با بکارگیری تسهیلات و اعتبارات مربوط به آن استان اقدام و گزارش عملکرد را هر سه ماه یکبار به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید.

ماده ۱۹- دولت مکلف است نسبت به برنامه ریزی تولید و تأمین مصالح موردنیاز بخش مسکن اقدام و از تولید مصالح استاندارد با فناوریهای نوین حمایت و در صورت نیاز به واردات، مجوز ورود آنها را بدون تعرفه صادر کرده و از تولید و ورود مصالح غیراستاندارد تحت هر شرایطی جلوگیری نماید.

ماده ۲۰- دولت مکلف است از فرهنگ غنی ایرانی - اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقاء کیفیت طرحها، توجه به مبانی و رعایت هویت ایرانی - اسلامی در کلیه طرحهای شهرسازی، معماری و تولید مسکن صیانت نماید.

ماده ۲۱- وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامه ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر موردنیاز اجراء این قانون در زمینه های حرف ساختمانی (موضوع ماده «۴» قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و حداکثر ظرف مدت سه ماه جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید، به گونه ای که حداکثر پس از پنج سال از اجراء این قانون کلیه کارگران ساختمانی ملزم به داشتن کارت مهارت اخذ شده از واحدهای آموزش فنی و حرفه ای مجاز باشند.

ماده ۲۲- دولت مکلف است کلیه تخفیف ها و یارانه ها و دیگر هزینه های حمایتی ناشی از احکام این قانون را از محل ماده (۱۵) این قانون در بودجه سنواتی، پیش بینی و پرداخت نماید.

ماده ۲۳- سازمان تأمین اجتماعی موظف است جهت دریافت حق بیمه از کلیه سازندگان مسکن به شرح زیر اقدام و مفاسدا حساب مربوط را صادر نماید:

- کارکنان ثابت بر اساس قانون تأمین اجتماعی.
 - کارکنان فصلی بر اساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی.
- ماده ۲۴-** آئین نامه اجرایی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

Formatted: Font color: Auto

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

Formatted: Font color: Auto

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

تبصره ۱ - تشخیص موارد ضروری تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها در هر استان به عهده کمیسیون مرکب از رئیس سازمان جهاد کشاورزی،

مدیر امور اراضی، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل حفاظت محیط زیست آن استان و یک نفر نماینده استاندار می‌باشد که به ریاست

سازمان جهاد کشاورزی تشکیل می‌گردد. نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند بدون حق رأی در جلسات کمیسیون شرکت نماید. سازمان

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

دبیرخانه کمیسیون فوق در سازمانهای جهاد کشاورزی استانها زیر نظر رئیس سازمان مذکور تشکیل می‌گردد و عهده‌دار وظیفه دریافت تقاضا،

تشکیل و تکمیل پرونده،بررسی کارشناسی اولیه، مطرح نمودن درخواستها به نوبت در کمیسیون و نگهداری سوابق و مصوبات می‌باشد.

تبصره ۲ - مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغها، وزارت جهاد کشاورزی است و مراجع قضایی و اداری، نظر سازمان جهاد کشاورزی ذی‌ربط را در

این زمینه استعلام می‌نمایند و مراجع اداری موظف به رعایت نظر سازمان مورد اشاره خواهندبود.

نظر سازمان جهاد کشاورزی استان برای مراجع قضایی به منزله نظر کارشناس رسمی دادگستری تلقی می‌شود.

تبصره ۳- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و سایر هیأتها و مراجع مربوط مکلفند در موارد تفکیک، افراز و تقسیم اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از سازمانهای جهاد کشاورزی وزارت جهاد کشاورزی استعلام نموده و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند.

تبصره ۴- احداث گلخانه‌ها، دامداریها، مرغاریها، پرورش ماهی و سایر تولیدات کشاورزی و کارگاههای صنایع تکمیلی و غذایی در روستاها بپایه کردن تولیدات بخش کشاورزی بوده و تغییر کاربری محسوب نمی‌شود. موارد مذکور از شمول این ماده مستثنی بوده و با رعایت ضوابط زیست محیطی با موافقت سازمان‌های جهاد کشاورزی استانها بلامانع می‌باشد.

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

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

تبصره ۷- تجدید نظر درمورد تصمیمات کمیسیونهای موضوع تبصره (۱) این ماده در مواردی که مجوز تغییر کاربری صادر شده با تشخیص و پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به عهده کمیسیونی به ریاست وزیر جهاد کشاورزی یا نماینده تام‌الاختیار وی و با عضویت معاونان ذی‌ربط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان حفاظت محیط زیست می‌باشد. نماینده دستگاه اجرایی ذی‌ربط می‌تواند حسب مورد و بدون حق رأی در جلسات مذکور شرکت نماید.

ماده ۲- در مواردی که به اراضی زراعی و باغ‌ها طبق مقررات این قانون مجوز تغییر کاربری داده می‌شود هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت روز اراضی و باغ‌های مذکور با احتساب ارزش زمین پس از تغییر کاربری بابت عوارض از مالکین وصول و به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌گردد.

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

تبصره ۲- اراضی زراعی و باغهای مورد نیاز طرحهای تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی) و طرحهای خدمات عمومی مورد نیاز مردم از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط می‌باشد.

تبصره ۳- تقویم و ارزیابی اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون توسط کمیسیون سه‌نفره‌ای متشکل از نمایندگان سازمان جهاد کشاورزی، استانداری، امور اقتصادی و دارایی استان در هریک از شهرستانها انجام می‌پذیرد.

ماده ۳ - کلیه مالکان یا متصرفان اراضی زراعی و باغهای موضوع این قانون که به صورت غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع

تبصره (۱) ماده (۱) این قانون اقدام به تغییر کاربری نمایند، علاوه بر قلع و قمع بنا، به پرداخت جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار جرم به حداکثر جزای نقدی و حبس از یک ماه تا شش ماه محکوم خواهند شد.

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

تبصره ۲ - هریک از کارکنان دولت و شهرداریها و نهادها که در اجرای این قانون به تشخیص دادگاه صالحه تخطی نموده باشند ضمن ابطال مجوز صادره به جزای نقدی از یک تا سه برابر بهای اراضی زراعی و باغها به قیمت روز زمین با کاربری جدید که مورد نظر متخلف بوده است و در صورت تکرار علاوه بر جریمه مذکور به انفصال دائم از خدمات دولتی و شهرداریها محکوم خواهند شد. سردفتران متخلف نیز به شش ماه تا دو سال تعلیق از خدمت و در صورت تکرار به شش ماه حبس و محرومیت از سردفتری محکوم می‌شوند.

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

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

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

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

۱- اخذ مجوز لازم از دستگاه اجرایی ذی‌ربط متناسب با کاربری جدید توسط متقاضی.

۲- ضوابط طرحهای کالبدی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

۳- مطالبه مصوبه ستاد فرماندهی نیروهای مسلح در رسیدگی به درخواست نیروهای مسلح.

۴- ضوابط حفظ محیط زیست و تداوم تولید و سرمایه‌گذاری باتوجه به روح کلی قانون مبنی بر حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها.

۵- استانداردها، اصول و ضوابط فنی مربوط مطابق مجوزهای صادره از سوی دستگاه ذی ربط.

ماده ۸ - صدور هرگونه مجوز یا پروانه ساخت و تأمین و واگذاری خدمات و تأسیسات زیربنایی مانند آب، برق، گاز و تلفن از سوی دستگاههای

ذی ربط در اراضی زراعی و باغها موضوع ماده (۱) این قانون توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی، مسکن و شهرسازی، استانداریها، شهرداریها و

سایر مراجع ذی ربط صرفاً پس از تأیید کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مبنی بر ضرورت تغییر کاربری مجاز خواهد بود. متخلف از

این ماده برابر مقررات ماده (۳) این قانون مجازات خواهد شد.

ماده ۹ - به منظور حمایت از تداوم کاربری اراضی زراعی و باغها واقع در داخل محدوده قانونی شهرها و شهرکها که در طرحهای جامع و تفصیلی

دارای کاربری کشاورزی می باشند، دولت و شهرداریها موظفند تسهیلات و خدمات شهری را مطابق تعرفه فضای سبز شهرداریها در اختیار مالکان

آنها قرار دهند.

ماده ۱۰ - هرگونه تغییر کاربری در قالب ایجاد بنا، برداشتن یا افزایش شن و ماسه و سایر اقداماتی که بنا به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی

تغییر کاربری محسوب می گردد، چنانچه به طور غیرمجاز و بدون اخذ مجوز از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) این قانون صورت پذیرد، جرم

بوده و مأموران جهاد کشاورزی محل مکلفند نسبت به توقف عملیات اقدام و مراتب را به اداره متبوع جهت انعکاس به مراجع قضایی اعلام نمایند.

تبصره ۱ - چنانچه مرتکب پس از اعلام جهاد کشاورزی به اقدامات خود ادامه دهد نیروی انتظامی موظف است بنا به درخواست جهاد کشاورزی

از ادامه عملیات مرتکب جلوگیری نماید.

تبصره ۲ - مأموران جهاد کشاورزی موظفند با حضور نماینده دادسرا و در نقاطی که دادسرا نباشد با حضور نماینده دادگاه محل ضمن تنظیم

صورتمجلس رأساً نسبت به قلع و قمع بنا و مستحذات اقدام و وضعیت زمین را به حالت اولیه اعاده نمایند.

ماده ۱۱ - کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها از کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون

حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب ۱۳۷۴ مجوز تغییر کاربری اراضی زراعی و باغها را دریافت نموده اند موظفند حداکثر ظرف مدت نه ماه

پس از لازم الاجرا شدن این قانون، نسبت به اجرای طرح موضوع مجوز مربوطه اقدام نمایند. در صورت عدم اقدام در مهلت تعیین شده موضوع

مشمول مقررات این قانون خواهد شد.

ماده ۱۲ - ایجاد هرگونه مستحذات پس از حریم قانونی موضوع ماده (۱۷) قانون اصلاح قانون ایمنی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹ درمورد اراضی

زراعی و باغی فقط با رعایت تبصره (۱) ماده (۱) این قانون مجاز می باشد.

ماده ۱۳ - وزارت جهاد کشاورزی مسؤول اجرای این قانون و آئین نامه های اجرایی آن می باشد.

ماده ۱۴ - وزارت جهاد کشاورزی موظف است آئین نامه های اجرایی این قانون را با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور و سازمان

حفاظت محیط زیست ظرف مدت سه ماه تهیه و برای تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید.

ماده ۱۵ – کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله ماده (۷۷) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین منسوخ میگردد.

قانون فروش و انتقال پادگانها و سایر اماکن نیروهای مسلح به خارج از حریم شهرها (مصوب ۱۳۸۸/۶/۱)

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

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

ماده ۲- وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و یا نیروی مسلح مربوطه برای عرصه پادگانها و سایر اماکن مشمول این قانون که پیش از تصویب این قانون فاقد سند و بدون معارض بوده، اقدام به اخذ سند مالکیت نموده و در صورت صدور سند مالکیت، مطابق این قانون عمل خواهد شد. ادارات ثبت اسناد و املاک و سایر مراجع ذی ربط موظفند برابر مقررات مربوطه با درخواست وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و یا نیروهای مسلح اقدام لازم را جهت صدور اسناد مذکور به عمل آورند.

ماده ۳- به وزارت مسکن و شهرسازی، شهرداریها و سایر دستگاههای اجرایی اجازه داده می شود با هماهنگی وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و نیروهای مسلح کشور، عرصه و اعیان پادگانها و سایر اماکن موضوع این قانون را به قیمت کارشناسی روز خریداری و یا برای جابه جایی توافق نمایند. ارزش زمین به صورت تفکیک نشده سی و پنج درصد (۳۵٪) ارزش کاربری مسکونی تفکیک شده و همجوار املاک موضوع خریداری یا توافق، منظور خواهد شد.

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

ماده ۴- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات تابعه موظفند نسبت به جمع و تفکیک اراضی مذکور و همچنین صدور اسناد مالکیت جدید

Formatted: Font color: Auto

برابر قوانین و مقررات مربوطه اقدام نموده و حقوق و عوارض قانونی حسب مورد طبق احکام برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه‌های آتی وصول خواهدشد.

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

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

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

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

قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی (مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۳)

ماده ۱ - دولت مکلف است در راستای تحقق سند چشم‌انداز بیست‌ساله کشور، سیاست‌های کلی نظام و قانون سیاست‌های اجرائی اصل (۴۴) قانون اساسی و به موجب این قانون، زمینه‌ها، برنامه‌ها، تسهیلات و امکانات ارتقاء بهره‌وری و اصلاح الگوهای تولید و مصرف در بخش کشاورزی و منابع طبیعی را فراهم و به مرحله اجراء درآورد.

ماده ۲ - به منظور:

الف - ارائه مشاوره فنی، اجرائی، ترویجی و مدیریتی برای بهبود شرایط و افزایش کمی و کیفی محصولات، اصلاح و بهبود شیوه‌های مصرف عوامل تولید و نهاده‌ها در محصولات و تولیدات کشاورزی و منابع طبیعی؛

ب - انجام فعالیتهای مهندسی و تأمین زمینه‌های افزایش ارزش افزوده و ارتقاء بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی؛

ج - تشخیص و درمان آفات و بیماری‌های گیاهی و دامی

سازمان‌های نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی و نظام دامپزشکی جمهوری اسلامی ایران موظفند حسب مورد و متناسب با استعدادها و شرایط بخش کشاورزی و منابع طبیعی هر منطقه و در قالب سیاست‌ها و ضوابط حاکمیتی اعلامی از سوی وزارت جهاد کشاورزی و سازمانهای حاکمیتی تابعه آن، مجوز تأسیس درمانگاهها (کلینیکها)، مجتمع‌های درمانی (پلی کلینیکها)، آزمایشگاهها، داروخانه‌ها، بیمارستانهای دامی، مراکز

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

تلقیح مصنوعی و مایه کوبی و شرکتهای مهندسی و خدمات مشاوره فنی - اجرایی - مدیریتی - مالی و بیمه - اقتصادی - بازرگانی و کشاورزی را صادر و نظارت نمایند.

نظارت بر انطباق عملکرد مراکز فوق الذکر بر سیاستهای حاکمیتی اعلامی، بر عهده وزارت جهاد کشاورزی و سازمانها و مؤسسات حاکمیتی تحت پوشش این وزارتخانه (حسب مورد) می باشد.

تبصره ۱- مراکز مذکور در این ماده به صورت غیردولتی اداره شده و براساس قوانین مربوطه در مراجع ذیصلاح قانونی ثبت و تحت نظارت سازمانهای نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی و نظام دامپزشکی جمهوری اسلامی ایران ارائه خدمت می نمایند.

تبصره ۲- تعداد نیروی انسانی متخصص مراکز موضوع این ماده متناسب با مناطق مختلف کشور و نوع فعالیت و سطح بندی خدمات، براساس دستورالعملی خواهد بود که حداکثر سه ماه پس از تصویب این قانون به پیشنهاد مشترک وزارت جهاد کشاورزی و سازمانهای نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی و نظام دامپزشکی جمهوری اسلامی ایران و کمیسیونهای کشاورزی اتاقهای بازرگانی، صنایع و معادن و تعاون تهیه و توسط وزیر جهاد کشاورزی تأیید و ابلاغ می شود.

در صورتی که فعالیت این مراکز در زمینه تحقیقات دانش بنیان با فن آوری بالا باشد، به کارگیری حداقل یک نفر دکترای متخصص در رشته ذی ربط الزامی است.

تبصره ۳- مراکز موضوع این ماده، خدمات موردنیاز تولیدکنندگان و بهره برداران بخش کشاورزی را بر اساس تعرفه های اعلامی از سوی وزارت جهاد کشاورزی به انجام می رساند.

تعرفه های ارائه خدمات مزبور، در سه ماهه اول هر سال با پیشنهاد مشترک سازمانهای نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی، نظام دامپزشکی جمهوری اسلامی ایران نماینده اتحادیه کشوری مراکز موضوع این ماده (حسب مورد) و نماینده تشکل هر یک از زیربخشهای کشاورزی و منابع طبیعی (حسب مورد) به تأیید وزیر جهاد کشاورزی رسیده و ابلاغ می گردد.

تبصره ۴- مراکز موضوع این ماده موظف به رعایت سیاستهای حاکمیتی و برنامه های ابلاغی از سوی وزارت جهاد کشاورزی و دستورالعملهای ابلاغی از سوی سازمانهای نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی و نظام دامپزشکی جمهوری اسلامی ایران می باشند. در غیر این صورت، وزارت جهاد کشاورزی موظف است در رابطه با ادامه فعالیت آنان اقدامات قانونی لازم را به عمل آورد.

تبصره ۵- با کارشناسان و متخصصان و کارکنان شاغل رسمی در دستگاههای دولتی مرتبط که با اجراء این قانون وظایف آنان واگذار می شود، مطابق با ماده (۲۱) قانون مدیریت خدمات کشوری عمل خواهد شد.

تبصره ۶- در انعقاد قرارداد و ارجاع کارهای دولتی به مراکز موضوع این ماده، رتبه بندی سازمانهای نظام مهندسی و دامپزشکی ملاک عمل می باشد. آیین نامه اجرایی نحوه رتبه بندی این مراکز، حداکثر شش ماه پس از تصویب این قانون به پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی و با هماهنگی سازمانهای نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی و نظام دامپزشکی جمهوری اسلامی ایران و کمیسیونهای کشاورزی اتاقهای بازرگانی، صنایع و معادن و تعاون، به تصویب هیأت وزیران می رسد.

تبصره ۷- کارکنان مراکز موضوع این قانون در صورت استقرار مراکز در روستاها و شهرهای زیر بیست هزار نفر جمعیت، مشمول قانون صندوق بیمه اجتماعی روستاییان و عشایر می باشند.

ماده ۳- بهره برداران بخش کشاورزی و منابع طبیعی در صورت وجود دانش آموختگان رشته های تخصصی کشاورزی و منابع طبیعی در مجموعه خود و یا در صورتی که فعالیتهای خود را تحت نظارت مراکز موضوع ماده (۲) این قانون به مرحله اجراء درآورند، در بهره گیری از حمایتهای قانونی و تسهیلات اعطائی (اعم از کمکهای فنی و اعتباری و مشوقها) از سوی دولت در اولویت می باشند.

آیین نامه اجرایی این ماده به پیشنهاد مشترک وزارت جهاد کشاورزی، سازمانهای نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی و نظام دامپزشکی جمهوری اسلامی ایران و کمیسیونهای کشاورزی اتاقهای بازرگانی و تعاون به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۴- واگذاری امتیاز و مجوز این مراکز به اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر، بدون اخذ مجوز کتبی از مراجع ذی صلاح صادرکننده مجوز، ممنوع است و با متخلفین برابر قوانین مربوطه برخورد خواهد شد.

ماده ۵- در قالب سیاستهای حاکمیتی ابلاغی از سوی وزارت جهاد کشاورزی، بهره برداران بخش کشاورزی و منابع طبیعی مجاز به تأسیس تشکلهای صنفی و اتحادیه های مرتبط منطقه ای و یا کشوری در زیر بخشهای مختلف کشاورزی و منابع طبیعی و ثبت آن در مراجع ذیصلاح خواهند بود.

ماده ۶- دولت مکلف است وظایف تصدی گری خود در خصوص اقدامات اجرائی خریدهای تضمینی، تهیه و توزیع کلیه نهاده های تولید، اقدامات اجرائی خرید، انبارداری و توزیع اقلام موردنیاز تنظیم بازار، اداره کشتارگاهها، آزمایشگاه های گیاهی و دامی (به جز آزمایشگاههای مرجع به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی و تصویب هیأت وزیران)، انبارها، سیلوها، سردخانه ها، صنایع تبدیلی و تکمیلی، امور اجرائی آموزشی، ترویجی و

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Commented [21]:

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

بیمه گری را متناسب با وظایف و اختیارات هر تشکل، به تشکلهای موضوع مواد (۲) و (۵) این قانون، مطابق با قوانین و مقررات مربوط واگذار نماید.

تبصره ۱- به منظور حفظ سلامت محصولات کشاورزی خام و فرآوری شده و مواد غذایی مرتبط با آنها، وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران موظفند، حداکثر شش ماه پس از تصویب این قانون، استانداردهای ملی مرتبط را تدوین و با رعایت ماده (۶) قانون اصلاح قوانین و مقررات مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران مصوب ۱۳۷۱/۱۱/۲۵، به تشکلهای موضوع این ماده ابلاغ و اجراء آن را حمایت و نظارت نمایند. تولیدکنندگان نهاده‌ها و محصولات نهایی کشاورزی و صنایع تبدیلی و فرآوری تولیدات کشاورزی و غذایی و تشکلهای موضوع این ماده موظفند ضوابط ابلاغی را مراعات نمایند.

تبصره ۲- دولت موظف است حمایتها و تأمین تسهیلات لازم برای تشکلهای موضوع این ماده را جهت ایجاد آزمایشگاههای مناسب، برای کنترل میزان سلامت محصولات از جمله عدم آلودگی آنها به مواد شیمیایی، پرتوزایی (رادیواکتیویته)، میکروبی، ویروسی، انگلی و قارچی فراهم نماید.

تبصره ۳- دولت موظف است تا استقرار کامل این تشکلهای و توانمندسازی آنها، حمایتها و پشتیبانیهای لازم از آنها را به عمل آورد.

تبصره ۴- به منظور حمایت از بهره‌برداران و مصرف‌کنندگان و شفافیت قیمتها و ایجاد تعادل در بازار محصولات و تولیدات کشاورزی، خرید و فروش نهاده‌ها و محصولات تولیدی، در صورتی که از اقلام قابل معامله در بورس کالا باشد، باید از طریق شرکت در بورس کالا انجام شود.

تبصره ۵- فروش نهاده‌های کشاورزی از قبیل انواع کود و سم و دارو توسط فروشندگان مجاز، تنها با دریافت نسخه‌های مرتبط که توسط مراکز موضوع ماده (۲) این قانون صادر می‌شود قابل انجام می‌باشد. پروانه فعالیت متخلفین از احکام این ماده، توسط مراجع ذی‌صلاح صادرکننده پروانه، لغو می‌شود.

تبصره ۶- خریدهای تضمینی در محصولات غیراساسی منوط به پذیرش شرایط الگوی کشت از طرف کشاورزان و تولیدکنندگان می‌باشد. الگوی کشت هر منطقه براساس مزیت‌های نسبی، ارزش افزوده، شرایط اقتصادی، شرایط آب و هوایی و حد بهینه آن در کشور، حداکثر تا شش ماه پس از تصویب این قانون، توسط وزارت جهاد کشاورزی برای هر منطقه تعیین و جهت اجراء ابلاغ می‌شود.

ماده ۷- نماینده تشکلهای موضوع مواد (۲) و (۵) این قانون حسب مورد، در جلساتی که به منظور تصمیم‌گیری و یا بررسی مسائل حوزه وظایف و اختیارات مرتبط با آنان تشکیل می‌شود، به عنوان ناظر شرکت خواهند داشت و دستگاههای اجرایی ذی ربط شهرستانی، استانی و کشوری موظف به دعوت از آنان خواهند بود.

ماده ۸- به منظور حفاظت از منابع ملی شده و اراضی دولتی واقع در حریم شهرها، شهرکها و شهرهای جدید (از مبدأ شروع حریم) و جلوگیری از تجاوز به این عرصه‌ها و توسعه فضای سبز اعم از زراعت چوب، جنگل کاری آبخیزداری، پارکهای جنگلی، درختکاری شمر و غیرشمر و همچنین بهره‌برداریهایی همگن دیگر نظیر فعالیتهای طبیعت‌گردی، توسعه کشت گیاهان دارویی و صنعتی و پروژه‌های شیلاتی، دولت مکلف است با حفظ مالکیت دولت، حق بهره‌برداری و یا حق انتفاع از عرصه‌های مستعد مذکور را در قالب طرحهای مصوب در اختیار متقاضیان واجد شرایط قرار دهد.

تبصره ۱- وجه قابل پرداخت بابت حق بهره‌برداری و یا حق انتفاع این گونه اراضی برای سال اول به صورت مزایده تعیین و برای سالهای بعد براساس نرخ تورم سالانه اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعدیل و تعیین می‌گردد. وجه حق بهره‌برداری و یا حق انتفاع سالانه مذکور باید توسط مجریان طرح حداکثر تا پایان هر سال مالی به حساب مربوط در خزانه واریز گردد.

تبصره ۲- هرگونه واگذاری جزئی و یا کلی و یا تغییر کاربری غیرمجاز و یا تغییر طرح مصوب (کلی و یا جزئی) و یا عدم پرداخت به موقع وجه حق بهره‌برداری و یا حق انتفاع سالانه از سوی مجری طرح، موجب فسخ یک طرفه قرارداد بهره‌برداری طرح از سوی وزارت جهاد کشاورزی می‌شود.

تبصره ۳- مدت زمان اجرای این گونه طرحها پانزده سال تعیین می‌گردد و مفاد آن در پایان سال پانزدهم قابل تجدیدنظر می‌باشد. همچنین در صورتی که مجری طرح، مطابق مفاد این ماده و سایر قوانین مرتبط نسبت به اجراء تعهدات خود اقدام نموده باشد، وزارت جهاد کشاورزی مجاز است عرصه طرح مذکور را با شرایط تجدیدنظر شده، همچنان در اختیار مجری مذکور قرار دهد.

تبصره ۴- حجم فعالیت و میزان کل (مساحت) اراضی مورد اجراء در خصوص فعالیتهای موضوع این ماده در سطح کشور برای هر سال در بودجه‌های سنواتی تعیین می‌گردد.

تبصره ۵- لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیاء اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹/۱/۲۶ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱ و مواد (۳) و (۳۱) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع کشور مصوب سال ۱۳۴۶ و اصلاحات بعدی آن و ماده (۷۵) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۸ از حکم این ماده مستثنی بوده همچنین (در صورت ضرورت)، طرحهای موضوع ماده (۳) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع کشور مصوب سال ۱۳۴۶ و اصلاحات بعدی آن که تا قبل از تصویب این قانون واگذار شده و به مرحله بهره‌برداری رسیده و مشمول مصادیق مذکور در این ماده می‌باشد، قابل انطباق با مفاد این ماده خواهد بود.

تبصره ۶- آیین‌نامه اجرایی این ماده به پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

ماده ۹- وزارت جهاد کشاورزی مکلف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اجراء قوانین و مقررات مربوط، با تهیه حدنگاری (کاداستر) و نقشه های مورد نیاز، نسبت به تثبیت مالکیت دولت بر منابع ملی و اراضی موات و دولتی و با رعایت حریم روستاها و همراه با رفع تداخلات ناشی از اجراء مقررات موازی اقدام و حداکثر تا پایان برنامه پنجساله پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، سند مالکیت عرصه ها را به نمایندگی از سوی دولت اخذ و ضمن اعمال مدیریت کارآمد، نسبت به حفاظت و بهره برداری از عرصه و اعیانی منابع ملی و اراضی یاد شده بدون پرداخت هزینه های دادرسی در دعاوی مربوطه اقدام نماید.

تبصره ۱- اشخاص ذی نفع که قبلاً به اعتراض آنان در مراجع ذیصلاح اداری و قضائی رسیدگی نشده باشد می توانند ظرف مدت یک سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون نسبت به اجراء مقررات اعتراض و آن را در دبیرخانه هیأت موضوع ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۶۷/۶/۲۹ شهرستان مربوطه ثبت نمایند و پس از انقضای مهلت مذکور در این ماده، چنانچه ذی نفع، حکم قانونی مبنی بر احرار مالکیت قطعی و نهایی خود (در شعب رسیدگی ویژه ای که بدین منظور در مرکز از سوی رئیس قوه قضائیه تعیین و ایجاد می شود) دریافت نموده باشد، دولت مکلف است در صورت امکان عین زمین را به وی تحویل داده و یا اگر امکان پذیر نباشد و در صورت رضایت مالک، عوض زمین و یا قیمت کارشناسی آن را پرداخت نماید.

تبصره ۲- با تصویب این قانون، انتقال قطعی مالکیت دولت در واگذاری اراضی ملی، دولتی و موات به متقاضیانی که از تاریخ ابلاغ این قانون به بعد شروع به تشکیل پرونده درخواست اراضی می نمایند ممنوع بوده و قوانین مغایر لغو می گردد لکن صدور سند مالکیت اعیانی احدثی پیش بینی شده در طرح مصوب و پس از اجراء کامل طرح و تأیید هیأت نظارت مندرج در قانون اصلاح ماده (۳۲) اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع کشور مصوب ۱۳۸۶/۴/۹ مجمع تشخیص مصلحت نظام، بلامانع بوده و بهره برداری از اراضی مذکور به صورت اجاره، حق بهره برداری و یا حق انتفاع و در قالب طرح مصوب، مجاز می باشد.

ماده ۱۰- بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری مکلفند در اعطاء تسهیلات بانکی به طرحهای کشاورزی و منابع طبیعی اسناد مشاعی مالکین و نسخهای زراعی زارعین و اشخاص را به نسبت سهم مشاع از قیمت روز کل مشاع ارزیابی و قراردادهای اجاره و یا بهره برداری و یا حق انتفاع از اراضی ملی و دولتی و سند مالکیت اعیانی احدثی را به عنوان وثیقه و تضمین برای اعطاء تسهیلات بپذیرند. دفاتر اسناد رسمی موظفند بنا به درخواست بانکها و مؤسسات مذکور نسبت به تنظیم سند رهن بر این اساس اقدام نمایند. دولت مکلف است از طریق تشویق بیمه سرمایه گذاری و سایر ابزارهای بیمه ای، تحقق این امر را تضمین نماید.

ماده ۱۱- دولت مکلف است با اتخاذ تمهیدات لازم برای شناسایی و کنترل کانونهای بحرانی فرسایش آبی، بادی و مقابله با پدیده بیابانزایی و جلوگیری از هجوم شنهای روان و گرد و غبار با منشأ داخلی و خارجی به گونه ای عمل نماید که تا پایان برنامه پنجساله پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، میزان متوسط کاهش سالانه فرسایش خاک کشور یک تن در هکتار و در اراضی به حداقل سه تن در هکتار برسد.

ماده ۱۲- به منظور ارتقاء بهره وری در حفاظت بهینه و نیز احیاء جنگلها، بیشه های طبیعی و مراتع کشور:

الف - دولت مکلف است سیاستگذاری، برنامه ریزی و اقدامات لازم را جهت کنترل و کاهش عوامل تخریب از طریق به کارگیری بخشهای غیردولتی و با ساز و کارهای افزایش پوشش حفاظتی و حمایتی به گونه ای ساماندهی نماید که تا پایان برنامه پنجساله پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، پوشش حفاظتی و حمایتی جنگلها و مراتع کشور به سطح صد و سی و پنج میلیون هکتار برسد.

ب - دولت مکلف است در اجراء طرحهای عمومی، عمرانی و توسعه ای خود و نیز اکتشاف و بهره برداری از معادن، خسارات وارده به جنگلها و عرصه و اعیانی منابع طبیعی را در محاسبات اقتصادی و برآورد هزینه های امکان سنجی اجراء طرح منظور و پس از درج در بودجه های سنواتی، در قالب موافقتنامه های مبادله شده با وزارت جهاد کشاورزی برای حفاظت، احیاء و بازسازی عرصه ها اختصاص دهد.

وزارت جهاد کشاورزی مکلف است هزینه های احیاء و بازسازی و جبران خسارات وارده را حداکثر ظرف سه ماه پس از استعلام دستگاه اجرائی مربوط، تعیین و اعلام نماید.

نحوه محاسبه خسارات وارده بر مبنای آیین نامه ای خواهد بود که حداکثر شش ماه پس از تصویب این قانون به پیشنهاد مشترک وزارت جهاد کشاورزی، معاونت نظارت و راهبردی رئیس جمهور و سازمان حفاظت محیط زیست، تهیه و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۱۳- درآمدهای حاصل از خسارات موضوع ماده (۱۲) این قانون، کلیه وجوه دریافتی بابت قراردادهای اجاره، حق بهره برداری و حق انتفاع اراضی ملی و دولتی از جمله وجوه دریافتی موضوع ماده (۸) این قانون، بهره مالکانه طرحهای جنگلداری، منابع طبیعی و پروانه چرا، سه درصد (۳٪) حقوق دولتی ناشی از بهره برداری از معادن، کلیه جرائم و درآمد حاصل از فروش محصولات جنگلی و مرتعی کشف شده و بازداشتی، به حسابی متمرکز در خزانه داری کل واریز و معادل صددرصد (۱۰۰٪) وجوه واریزی در قالب بودجه سالیانه جهت انجام عملیات آبخیزداری و آبخوانداری، حفاظت، احیاء و توسعه منابع طبیعی کشور به وزارت جهاد کشاورزی اختصاص می یابد.

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

ماده ۱۴- به منظور حفظ و توسعه پایدار زیست محیطی (اکولوژیکی) عرصه‌های طبیعی و ایجاد تعادل جمعیت دام موجود در مراتع کشور، دولت مکلف است با انجام مطالعه، ارتقاء علمی و تقویت تسهیلات، به گونه‌ای اقدام نماید که با استفاده از نیروی انسانی متخصص، توان و سرمایه‌های بخشهای غیردولتی، ظرف ده سال:

الف - شاخص رشد کیفیت و کمیت علوفه و سایر تولیدات مراتع، ضریب تنوع گیاهی، تثبیت خاک و ترسیب کربن و سایر معیارهای زیست محیطی (اکولوژیکی) سرزمین، به طور متوسط سالانه تا دو درصد (۰/۲٪) افزایش یابد.

ب - با انجام اقداماتی نظیر اصلاح نژاد، بهبود مدیریت و اصلاح الگوهای پرورش دام، ضمن کاهش جمعیت دامی و بسته به مرتع (بز، گوسفند و گاو بومی) به میزان سه میلیون واحد دامی در سال تا حد تعادل، جمعیت دام جایگزین (گاو آمیخته و گاو اصیل، گاومیش و گوسفندپروری صنعتی و نیمه صنعتی) تا سه و یک دهم (۳/۱) میلیون واحد دامی در سال افزایش یابد.

ج - میزان خوراک تولیدی از منابع زراعی شامل انواع بقولات (لگومها)، علوفه‌های سیلویی، جو و ذرت به میزان سه و یک دهم (۳/۱) میلیون تن افزایش و برداشت علوفه مجاز از مراتع کشور به میزان نیم (۰/۵) میلیون تن در سال افزایش یابد.

ماده ۱۵- دولت مکلف است ضمن اعمال ممنوعیت بهره‌برداری مازاد بر توان زادآوری طبیعی، احیائی و زیست محیطی (اکولوژیکی) جنگلهای کشور، ترتیبات و تمهیدات لازم را جهت اصلاح الگوی مصرف چوبهای جنگلی اعم از صنعتی و غیرصنعتی، جایگزینی سوخت فسیلی و انرژیهای تجدیدپذیر به جای سوختهای هیزمی، خروج دام از جنگل و ساماندهی جنگل‌نشینان به عمل آورده و با استفاده از توان و سرمایه‌های بخشهای غیردولتی نسبت به احیاء و توسعه درختکاری مثمر و غیرمثمر و بوستانهای جنگلی و زراعت چوب اقدام نماید به گونه‌ای که ظرف ده سال، ضریب حفاظتی جنگلها و مراتع، از چهل درصد (۴۰٪) به نود درصد (۹۰٪) و سرانه جنگل از هفده صدم (۰/۱۷) هکتار به بیست و پنج صدم (۰/۲۵) هکتار برسد.

ماده ۱۶- از تاریخ تصویب این قانون، وزارت بازرگانی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از دولتی و غیردولتی قبل از واردات کالاها و یا محصولات بخش کشاورزی (اعم از خام و یا فرآوری شده) و یا مواد اولیه غذایی مورد نیاز صنایع غذایی و تبدیلی موظفند از وزارت جهاد کشاورزی مجوز لازم را اخذ نمایند. همچنین دولت مکلف است به‌منظور حمایت از تولیدات داخلی، برای واردات کلیه کالاها و محصولات بخش کشاورزی تعرفه مؤثر وضع نماید به گونه‌ای که نرخ مبادله همواره به نفع تولیدکننده داخلی باشد.

تبصره ۱- واردات نهاده‌های تولید بخش کشاورزی (از قبیل بذر، نهال، کود و سم) با هماهنگی و اخذ مجوز وزارت جهاد کشاورزی از اعمال تعرفه مؤثر مستثنی می‌باشد.

تبصره ۲- مسؤولیت انتخاب ابزار تعرفه‌ای، تعیین سهمیه مقداری، زمان ورود و مقدار تعرفه برای کالاهای کشاورزی و فرآورده‌های غذایی با وزارت جهاد کشاورزی خواهدبود.

ماده ۱۷- وزارت جهاد کشاورزی موظف است علاوه بر منابع پیش‌بینی شده در ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی و در اجرا بند «د» ماده (۱۸) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، چهل و نه درصد (۴۹٪) آورده سهم دولت در تشکیل و افزایش سرمایه صندوقهای غیردولتی حمایت از توسعه بخش کشاورزی، (بخشی، شهرستانی، استانی، ملی، تخصصی و محصولی) را از محل فروش امکانات قابل واگذاری وزارت جهاد کشاورزی و سازمانهای تابعه پس از واریز به حساب خزانه و رعایت مقررات مربوطه از طریق شرکت مادر تخصصی صندوق حمایت از توسعه سرمایه‌گذاری در بخش کشاورزی در سراسر کشور تأمین نماید.

تبصره ۱- صندوقهای موضوع این ماده مجاز به فعالیت مالی، اعتباری و بازرگانی در بخش کشاورزی و منابع طبیعی و توسعه صنایع تبدیلی و تکمیلی از جمله فعالیتهای موضوع ماده (۶) این قانون می‌باشند.

تبصره ۲- دولت مکلف است حداقل بیست و پنج درصد (۲۵٪) از منابع قابل تخصیص حساب ذخیره ارزی (سهم بخش غیردولتی) را به صورت ارزی جهت توانمندسازی تشکلهای غیردولتی برای فعالیتهای اقتصادی و توسعه سرمایه‌گذاری در بخش کشاورزی و منابع طبیعی و توسعه صنایع تبدیلی و تکمیلی با هدف تولید برای توسعه صادرات در اختیار صندوقهای حمایت از توسعه بخش کشاورزی قرار دهد تا با مشارکت مالی تشکلهای تولیدکنندگان و بهره‌برداران در امر سرمایه‌گذاری این بخش اقدام نمایند.

بازپرداخت اصل و سود این تسهیلات به صورت ارزی به حساب ذخیره ارزی واریز می‌گردد. پنجاه درصد (۵۰٪) سود حاصله ناشی از این فعالیتها پس از واریز به حساب ذخیره ارزی و با رعایت مقررات مربوطه، به عنوان سهم دولت (موضوع این ماده) در تجهیز منابع و افزایش سرمایه صندوقهای مذکور، از طریق شرکت مادر تخصصی صندوق حمایت از توسعه بخش کشاورزی به حساب این صندوقها واریز می‌گردد.

تبصره ۳- صندوقهای موضوع این ماده می‌توانند ضمن رعایت ضوابط و دستورالعمل بانک مرکزی، با انتشار اوراق مشارکت (با تضمین اصل و سود توسط دولت و با رعایت حکم بند «ح» ماده (۱۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران) منابع لازم برای اعطاء تسهیلات مورد نیاز بخش کشاورزی و منابع طبیعی و توسعه صنایع تبدیلی و تکمیلی را فراهم نمایند.

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

تبصره ۴- وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاههای اجرائی مجازند منابع مالی بخش کشاورزی و منابع طبیعی و توسعه صنایع تبدیلی و تکمیلی، اعم از یارانه، اعتبارات کمکهای بلاعوض، کمکهای فنی و اعتباری و وجوه اداره شده را با عاملیت صندوقهای حمایت از توسعه بخش کشاورزی و مشارکت مالی بهره‌برداران این بخش، به مرحله اجراء درآورند.

تبصره ۵- در اجراء بند «ج» ماده (۱۸) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، صندوقهای حمایت از توسعه بخش کشاورزی مجازند در راستای قانون بیمه محصولات کشاورزی مصوب ۱۳۶۲/۳/۱ و اصلاحیه‌های بعدی آن، به عنوان دستگاه بیمه‌گر عمل نمایند. در این صورت، دولت با عقد قرارداد با این صندوقها سهم خود را اعم از یارانه حق بیمه و مابه‌التفاوت خسارت به حساب صندوقهای مذکور واریز می‌نماید. نظارت بر عملکرد بیمه‌ای این صندوقها با وزارت جهاد کشاورزی می‌باشد.

تبصره ۶- صندوقهای موضوع این ماده برای تأمین و تجهیز منابع مالی، با رعایت قانون بانکداری اسلامی و ماده (۱۳) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مجاز به دریافت تسهیلات و یا مشارکت با بانکهای خارجی، از جمله بانک توسعه اسلامی می‌باشند.

ماده ۱۸- به منظور ارتقاء منزلت اجتماعی، دانش و توانمندیهای فعالان بخش کشاورزی و منابع طبیعی و عشایری و پوشش مناسب برنامه‌های ترویجی و گسترش برنامه‌های توسعه انتقال تجارب و یافته‌های تحقیقاتی در این بخش، سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران موظف است علاوه بر برنامه‌های رادیو و تلویزیونی گروه جهاد در کلیه شبکه‌های سراسری داخلی رادیو تلویزیونی و همچنین شبکه‌های استانی متناسب با موضوعات خاص استانی و کشوری با ایجاد گروه «دانش ترویج و توسعه بخش کشاورزی و منابع طبیعی» نسبت به تهیه و بخش برنامه‌های ویژه بخش کشاورزی اقدام نماید.

تبصره ۱- سازمان هواشناسی کشور موظف است آخرین اطلاعات پردازش شده و یافته‌ها و پیش‌بینی‌ها و تحلیلهای هواشناسی مورد نیاز بخش کشاورزی را به صورت روزانه - هفتگی - ماهیانه و دوره‌ای در اختیار شبکه‌های رادیو و تلویزیونی سراسری و مراکز استانها قرار دهد.

تبصره ۲- سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران موظف است برنامه موضوع این قانون را به صورت روزانه و ثابت و در زمانی ارائه نماید که بیشترین بیننده و شنونده را داشته باشد و در هر شبکه حداقل یک ساعت در شبانه‌روز و حداقل چهار روز در هفته برنامه اجراء نماید.

تبصره ۳- منابع مالی مورد نیاز ناشی از این قانون هر ساله به شرح زیر و بر اساس عقد موافقتنامه با معاونت نظارت و راهبردی رئیس جمهور در اعتبار و ردیف بودجه‌ای سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران و وزارت جهاد کشاورزی تأمین و منظور می‌گردد:

الف - پنج درصد (۵/۵) از محل درآمدهای حاصل از افزایش تعرفه کلیه کالاهای وارداتی بخش کشاورزی به کشور.

ب - یک در صد (۱/۱) از چهار درصد (۴/۴) سهم آموزش بخش تعاونی دریافتی توسط وزارت تعاون.

ج - مبالغ دریافتی از محل تبلیغات صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران در حین اجراء این برنامه‌ها.

تبصره ۴- آئین‌نامه اجرائی این ماده حداکثر ظرف سه ماه به پیشنهاد مشترک سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران و وزارت جهاد کشاورزی تهیه و به تصویب هیأت‌وزیران می‌رسد.

ماده ۱۹- به منظور افزایش تولید و ایجاد اشتغال، بانکهای غیردولتی و مؤسسات مالی و اعتباری خصوصی و همچنین صندوقهای غیردولتی حمایت از توسعه بخش کشاورزی (بخشی - شهرستانی - استانی - ملی - تخصصی و محصولی) مجازند برخی از پروژه‌ها از قبیل احداث گلخانه‌ها، مجتمع‌های گلخانه‌ای، دامپروری، شیلاتی، تولید قارچ، گیاهان دارویی، صنایع تبدیلی و تکمیلی کشاورزی و مراکز تحقیقاتی خصوصی را پس از اخذ مجوزهای لازم از وزارت جهاد کشاورزی و یا سازمانهای تابعه با استفاده از منابع داخلی خود و همچنین در صورت نیاز، حساب ذخیره ارزی (برای مصارف ارزی بر اساس ارقام مندرج در بودجه‌های سنواتی) اجراء نموده و به یکی از روشهای «فروش به قیمت تمام شده» و یا «اجاره به شرط تملیک اعیانی» به متقاضیان با اولویت فارغ‌التحصیلان بیکار بخش کشاورزی واگذار نمایند.

ماده ۲۰- به دولت اجازه داده می‌شود در جهت تأمین مالی طرحهای بخش کشاورزی، صنایع تبدیلی و تکمیلی کشاورزی، صنایع غذایی و توسعه صادرات محصولات بخش کشاورزی از طرق زیر سرمایه خود را در بانک کشاورزی از هشت هزار میلیارد (۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال به سی هزار میلیارد (۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال افزایش دهد:

الف - کلیه وجوه ناشی از بازپرداخت اصل و فرع تسهیلات اعطائی بانک کشاورزی از محل حساب ذخیره ارزی موضوع ماده (۶۰) قانون برنامه سوم و بند «ه» ماده (۱) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، پس از وصول توسط بانک کشاورزی، به حساب درآمد عمومی کشور نزد خزانه‌داری کل واریز و تا سقف یک هزار میلیارد (۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال از همین محل برداشت و به حساب سرمایه دولت در بانک کشاورزی منظور می‌گردد.

ب - کلیه وصولی‌های تسهیلات پرداختی از محل وجوه اداره شده، موضوع تبصره‌ها و کمکهای فنی و اعتباری اعتبارات عمومی قوانین بودجه سنوات گذشته (فصول کشاورزی و منابع طبیعی) که عاملیت آن بر عهده بانک کشاورزی بوده است، تا سقف یازده هزار میلیارد (۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال به حساب سرمایه دولت در بانک کشاورزی منظور می‌گردد.

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

ج - معادل ارزی ده هزار میلیارد (۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال از محل حساب ذخیره ارزی به حساب سرمایه دولت در بانک کشاورزی منظور گردد.

ماده ۲۱- وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و کلیه دانشگاهها و مؤسسات آموزش عالی غیردولتی موظفند تعداد، رشته و ترکیب جنسیتی دانشجویان رشته های تحصیلی دانشگاهها، مراکز و مؤسسات آموزش عالی مرتبط با کشاورزی، منابع طبیعی و دامپزشکی خود را قبل از اعلام و پذیرش، براساس نیازسنجی و مدیریت منابع انسانی که توسط وزارت جهاد کشاورزی انجام می‌شود، ساماندهی نمایند.

ماده ۲۲- وزارت جهاد کشاورزی موظف است حداکثر ظرف دو سال پس از تصویب این قانون نسبت به:

الف - ایجاد پایگاه اطلاعاتی تولیدکنندگان بخش کشاورزی و تشویق آنان به ثبت اطلاعات فعالیتهای تولیدی خویش در آن.

ب - ایجاد پایگاه اطلاعات جامع کشاورزی بر پایه فناوری اطلاعات.(IT)

ج - شبکه مدیریت دانش و اطلاعات کشاورزی و روستایی برای ارائه خدمات علمی، آموزشی، فنی، ترویجی و سایر اطلاعات مورد نیاز؛ اقدام نموده و در دسترس عموم قرار دهد.

ماده ۲۳- وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، دانشگاه آزاد اسلامی و سایر مراکز آموزشی که مبادرت به آموزش رشته‌های مرتبط با بخش کشاورزی و منابع طبیعی می‌نمایند، موظفند از طریق مراجع ذی ربط قانونی و با کاهش دروس غیرتخصصی دانشجویان مقاطع کاردانی و کارشناسی به میزان یک ترم درسی، درس عملی کارورزی متناسب با واحدهای کسر شده و حداکثر به مدت شش ماه در یکی از مزارع دولتی، خصوصی و یا عرصه های منابع طبیعی و آبخیزداری را زیر نظر اساتید مربوط با هماهنگی سازمان تحقیقات، آموزش و ترویج کشاورزی و منابع طبیعی کشور و یا مؤسسات استانی، جایگزین نمایند. صدور گواهی پایان تحصیلات مقطع تحصیلی برای این دانشجویان منوط به تأیید دوره عملی کارورزی توسط این مؤسسات می‌باشد.

ماده ۲۴- وزارت نفت مکلف است همه ساله مبالغ ریالی صرفه جویی سوخت ناشی از برقی کردن چاههای آب کشاورزی را به حسابی که در خزانه‌داری کل افتتاح می‌گردد، واریز نماید تا جهت برقی کردن چاههای کشاورزی اختصاص یابد و به مصرف برسد. وزارت نیرو و شرکتهای توزیع برق استانی موظفند با درخواست جهاد کشاورزی شهرستانها، برق چاهها را تأمین نمایند.

ماده ۲۵- وزارت جهاد کشاورزی موظف است حداکثر شش ماه پس از تصویب این قانون و با همکاری وزارت نیرو نسبت به تعیین شاخصهای بهره‌وری آب کشاورزی اقدام نموده و به تصویب هیأت وزیران رسانده و در پایان هر سال گزارش اقدامات اجرایی درخصوص این شاخصها و نتایج حاصله را به کمیسیون کشاورزی، آب و منابع طبیعی مجلس شورای اسلامی گزارش نماید.

تبصره - در اجراء این ماده، دولت موظف است آن دسته از شاخصهایی را که برای اجرائی شدن مستلزم ارائه پیشنهادهایی است که نیازمند تأمین اعتبار می‌باشد، این موارد را در بودجه‌های سالانه درج و ارائه نماید.

ماده ۲۶- در راستای افزایش بهره‌وری با رویکرد تقاضا محور آب کشاورزی و رعایت الگوی بهینه کشت، وزارت نیرو موظف است حداکثر یک سال پس از تصویب این قانون اقدامات لازم را برای تحویل حجمی آب به بهره‌برداران با اولویت تشکلهای قانونی بخش کشاورزی، براساس سند ملی آب، ظرفیت تحمل مجاز حوضه های آبریز و با در نظر گرفتن شرایط اقتصادی، اجتماعی، زیست محیطی و فنی با اولویتهای تعریف شده برای تخصیص آب کشاورزی به عمل آورد.

ماده ۲۷- دولت مکلف است به گونه‌ای برنامه‌ریزی نماید که تا سال ۱۴۰۴ هجری شمسی و با استفاده بهینه از منابع مندرج در فصل تأمین آب بودجه های سنواتی، حداقل پانزده درصد (۱۵٪) متوسط بلندمدت نزولات آسمانی سالانه کشور (هفت و نیم درصد (۷/۵٪) از محل کنترل آبهای سطحی و هفت و نیم درصد (۷/۵٪) از طریق آبخیزداری و آبخوانداری) به حجم آب استحصالی کشور اضافه گردد و صددرصد (۱۰۰٪) ترازنامه (بیلان) منفی آبهای زیرزمینی دشتهای کشور (با اولویت دشتهای ممنوعه آبی) جبران گردد.

ماده ۲۸- به منظور استفاده بهینه و افزایش بهره‌وری ماشینهای کشاورزی، دولت موظف است براساس وضعیت نظام بهره‌برداری از عوامل تولید، الگوی صحیح بهره‌برداری از ماشین را طراحی و نسبت به تأمین ترکیب مناسب ماشینهای کشاورزی مورد نیاز بخش از طریق بخشهای غیردولتی اقدام نماید.

تبصره ۱- نیروی انتظامی مکلف به شماره گذاری و ارائه شناسنامه مالکیت کلیه ماشین آلات خودکشی کشاورزی موجود و جدیدالورود به بخش کشاورزی می‌باشد.

تبصره ۲- دولت موظف است تعرفه واردات ماشین آلات کشاورزی و مجموعه ادوات مرتبط را به گونه‌ای تعیین نماید که ضمن حمایت از تولیدات داخلی، امکان ارتقاء کیفیت و رقابت محصولات داخلی با نمونه‌های مشابه خارجی فراهم شود.

ماده ۲۹- به منظور کنترل کیفی، بازرسی و صدور گواهی کیفیت محصولات کشاورزی، دولت مکلف است ضمن تعریف استانداردها و معیارهای فرایند تولید، فرآوری، نگهداری و بازاریابی و کاهش ضایعات محصولات کشاورزی، با استفاده از امکانات بخشهای غیردولتی اقدامات لازم را به عمل آورد.

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

Formatted: Not Highlight

آئین‌نامه اجرایی این ماده حداکثر شش ماه پس از تصویب این قانون به پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۳۰- به منظور افزایش کیفیت تولیدات دام (موضوع ماده « ۲۱ » قانون نظام جامع دامپروری) و کنترل بهداشت تغذیه و جلوگیری از بروز برخی بیماریها و کاهش ضایعات، وزارت جهاد کشاورزی موظف است ضمن تدوین استانداردهای تولید خوراک دام و نظارت بر اجراء آن، نسبت به تولیدکنندگان بخش کشاورزی که از خوراک آماده و استاندارد کارخانه‌های تولید خوراک دام استفاده می‌نماید، با استفاده از یارانه‌ها و یا سایر مشوقهای در اختیار، حمایتهای لازم را به عمل آورد. همچنین محصولات تولیدی کلیه کارخانه‌های خوراک دام مشمول استاندارد اجباری می‌باشد.

Formatted: Not Highlight

ماده ۳۱- از تاریخ تصویب این قانون، دولت موظف است حمایتهای قانونی خود از بهره برداران و تولیدکنندگان بخش کشاورزی و منابع طبیعی را با اولویت تولید محصولات زیر تنظیم و اقدام نماید:

Formatted: Not Highlight

الف - محصولات راهبردی: محصولاتی که مستقیماً در امنیت غذایی نقش دارد و به این واسطه ضرورتاً باید در داخل کشور تولید شود.

ب - محصولات ویژه: محصولاتی که بیشترین ارزش تولید را به ازاء نهاده‌های مصرف شده ایجاد می‌نماید و یا حلقه‌های بزرگتری در زنجیره ارزش ایجاد و می‌تواند محور رشد بخش کشاورزی باشد و یا با توجه به مزیت‌های صادراتی، حداقل ده درصد (۱۰٪) سهم بازار دنیا را در اختیار خود دارد.

پ - محصولات خاص منطقه‌ای: محصولاتی که تولید آنها در کشور ممکن است همراه با مزیت نباشد ولی به واسطه شرایط خاص منطقه‌ای، تولید آنها اجتناب‌ناپذیر است و باید در جهت ایجاد مزیت برای آن محصولات اقدام نمود.

ترکیب نوع محصولات در طبقه‌بندی فوق‌الذکر طی برنامه‌های پنج‌ساله توسعه کشور توسط وزارت جهاد کشاورزی تعیین و ابلاغ می‌گردد.

ماده ۳۲- در اجراء ماده (۳۱) این قانون، وزارت جهاد کشاورزی مکلف است در قالب بودجه‌های سنواتی و یارانه‌های مصوب در اختیار، به گونه‌ای برنامه‌ریزی کند که:

Formatted: Not Highlight

الف - از طریق پرداخت مستقیم به تولیدکنندگان با بهره‌وری بالا و دارای روند افزایشی در بهبود شاخص بهره‌وری، رعایت موارد زیست محیطی در تولید و همچنین تولید با کیفیت منطبق بر برنامه‌های الگوی کشت، پاداش بهره‌وری پرداخت نماید.

ب - در جهت رونق بازار بیمه و توسعه بیمه اتکالی کشاورزی و افزایش نقش بخش غیردولتی در صنعت بیمه، نسبت به پرداخت یارانه حق بیمه به بیمه‌گران غیردولتی، که در راستای اجراء الگوهای بیمه‌ای مورد تأیید این وزارتخانه عمل می‌کنند، اقدام نماید.

ج - به منظور کاهش آثار زیانبار مخاطرات و بیماریهای مشترک انسان و دام و تثبیت نوسانات درآمد تولیدکنندگان محصولات دامی و سایر محصولات هدف‌گذاری شده، نسبت به برقراری بیمه‌های تمام خطر اجباری اقدام نماید.

محصولات هدف‌گذاری شده، توسط وزارت جهاد کشاورزی انتخاب و اعلام می‌گردد.

د - به منظور توسعه صادرات و استفاده از مزیت‌های نسبی بخش کشاورزی، نسبت به پرداخت یارانه صادرات برای محصولات صادراتی منطبق بر استانداردهای بازارهای هدف بخش کشاورزی اعم از کمکهای بازاریابی، جایزه صادراتی، اعتبارات صادراتی، تضمین مخاطرات ناشی از صادرات، یارانه کمکهای غذایی به کشورهای هدف، اقدام نماید.

آئین‌نامه اجرایی این ماده حداکثر شش ماه پس از تصویب این قانون، به پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۳۳- از تاریخ تصویب این قانون، علاوه بر اجراء قانون خرید تضمینی محصولات کشاورزی، در قالب بودجه‌های سنواتی و اعتبار مصوب، سیاست قیمت تضمینی نیز برقرار می‌شود.

Formatted: Not Highlight

تولیدکنندگان محصولات کشاورزی می‌توانند محصولات خود را در بازار بورس تخصصی کالای کشاورزی عرضه نمایند. در صورت کاهش قیمت بورس نسبت به قیمت تضمینی اعلام‌شده از سوی دولت، مابه‌التفاوت آن توسط دولت به تولیدکنندگان پرداخت می‌گردد.

وزارت جهاد کشاورزی مکلف است هر ساله متناسب با شرایط تولید و بازار، محصولات تحت سیاست خرید و قیمت تضمینی را انتخاب و اعلام نماید.

آئین‌نامه اجرایی این ماده حداکثر شش ماه پس از تصویب این قانون به پیشنهاد وزارت جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۳۴- دولت موظف است به منظور تنظیم روابط، تعیین راهبردها و شیوه‌های عملی و راههای کمی و کیفی تحقق سیاستهای سند چشم‌انداز بیست ساله کشور در بخش کشاورزی، منابع طبیعی و محیط زیست، « سند ملی توسعه بخش کشاورزی»، « سند ملی توسعه منابع آب»، « سند ملی حفاظت محیط‌زیست و توسعه پایدار» در افق چشم‌انداز ۱۴۰۴ هجری شمسی با برشهای سه برنامه پنج‌ساله را حداکثر ظرف شش ماه پس از تصویب این قانون تدوین و به تأیید مجلس شورای اسلامی برساند.

Formatted: Not Highlight

ماده ۳۵- دولت موظف است هر سال و حداکثر تا پایان آذرماه سال بعد، نتایج حاصل از اجراء این قانون و همچنین میزان بهبود عملکرد کمی و کیفی بخش کشاورزی و منابع طبیعی فصل زراعی سال قبل، میزان بهبود شاخص بهره‌وری (کل - انرژی - منابع انسانی - ماشین‌آلات - سرمایه و منابع پایه آب و خاک)، میزان سرمایه‌گذاری در این بخش و ضرایب خودکفایی و امنیت غذایی را تهیه و به کمیسیون کشاورزی، آب و منابع طبیعی مجلس شورای اسلامی گزارش نماید.

Formatted: Not Highlight

قانون فوق مشتمل بر سی و پنج ماده و سی و شش تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و سوم تیرماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۵/۶ به تأیید شورای نگهبان رسید.

قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸)

ماده واحده - ماده (۱۰۱) قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۱۰۱- ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید.

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

تبصره ۱- رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصابها، ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است:

- مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

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

سال ۱۳۸۱

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن

- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن

- ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن

تبصره ۲- در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهدشد.

Formatted: Font color: Auto

تبصره ۳- در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ۴- کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهدکرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین موردتفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵- هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی‌شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهندگرفت.