

بسم الله الرحمن الرحيم

- ۳ مصوبات شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران
- ۳ تفسیر ماده ۵ قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۵۷/۲/۲۷)
- ۳ دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوب ۶۳/۱۲/۲۳)
- ۴ منع احداث و توسعه و ضرورت خروج تدریجی تأسیسات نظامی از محدوده و حریم استحقاقی شهرها (مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳)
- ۵ لزوم تصویب طرح‌های ملی مؤثر در توسعه شهرها توسط شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳)
- ۵ ضوابط منطقه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی در طرح‌های توسعه شهری (مصوب ۱۳۶۴/۱۱/۱۹)
- ۶ مقررات ایمن‌سازی و احداث پناهگاه در ساختمان‌های مسکونی و عمومی شهری (مصوب ۱۳۶۶/۵/۵)
- ۶ لزوم تصویب محل احداث طرح‌ها و پروژه‌های ملی در شورایی عالی (مصوب ۱۳۶۷/۵/۲۴)
- ۶ ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده استحقاقی و حریم شهرها مصوب ۱۳۶۸/۳/۱ (اصلاح شده براساس مصوبه ۱۳۶۹/۲/۳)
- ۷ ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای عبور و مرور معلولین از مصوبه مورخ ۱۳۶۸/۳/۸
- ۸ لزوم مطابقت کلیه طرح‌های آماده‌سازی با طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی (مصوب ۱۳۶۸/۵/۲)
- ۸ منظور کردن دوره ۱۰ ساله طرح‌های جامع از تاریخ تصویب (مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۱۸)
- ۸ ضوابط مکانیابی شهرهای جدید (مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۲۵)
- ۹ طراحی مسیر مخصوص عبور دوچرخه در شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر جمعیت (مصوب ۱۳۶۸/۱۰/۲۵)
- ۹ نحوه تصویب طرح‌های جامع شهرهای زیر ۲۰۰ هزار نفر جمعیت (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۶/۱۲)
- ۹ ضوابط و مقررات نمای شهری (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸)
- ۱۰ ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳)
- ۱۰ بررسی مصوبات قبلی کمیسیون‌های ماده ۵ (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۱۷)
- ۱۰ ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه‌سازی (از مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۴)
- ۱۲ ضوابط و مقررات اجرایی طرح‌های جامع و هادی (مصوب مورخ ۱۳۷۰/۲/۹)
- ۱۲ 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)
- ۱۲ 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)
- ۱۶ ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی (مصوب ۱۳۷۰/۱۰/۹)
- ۱۶ دستورالعمل موضوع بند ۳ «ضوابط شهرسازی و ساختمانی در طول تهیه تا زمان تصویب طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی» مصوب ۱۳۷۰/۱۰/۹
- ۱۷ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران
- ۱۷ مقررات تغییر کاربری‌های آموزشی مربوط به وزارت آموزش و پرورش (مصوب ۱۳۷۱/۱/۳۱)
- ۱۷ ضوابط و مقررات منطقه‌بندی مسکونی شهرها به مجتمع آپارتمانی، چندخانوار و تک واحدی در جهت حفظ حقوق همسایگی در واحدهای مسکونی (به لحاظ تأمین نور، آفتاب و عدم اشرف) (مصوب ۱۳۷۱/۲/۱۴)
- ۱۸ دستورالعمل کنترل تراکم ساختمانی و تعیین سطح اشغال در مناطق مسکونی (براساس حفظ سرانه فضای باز، تشویق بلند مرتبه‌سازی، کاهش سطح زیربنای مسکونی و عدم تفکیک)
- ۱۹ نحوه بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری (مصوب ۱۳۷۱/۴/۱)
- ۲۰ ضوابط شهرسازی و معماری در ارتباط با قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها (مصوب ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی)
- ۲۰ ضوابط مربوط به تعیین مقدار زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی (مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳)
- ۲۱ آیین‌نامه طراحی راه‌ها و خیابان‌های شهری (مصوب ۱۳۷۳/۹/۷)
- ۲۲ نحوه بررسی طرح‌های جامع شهرهای مرکز استان با جمعیت کمتر از ۲۰۰,۰۰۰ نفر (مصوب ۱۳۷۴/۴/۵)
- ۲۲ ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی (مصوب ۱۳۷۵/۷/۲)

- ۲۳ ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها (مصوب مورخ ۷۸/۸/۱۰)
- ۲۴ ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی مصوب مورخ ۷۸/۹/۲۲ (بازنگری در مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸)
- ۲۵ الگوی سطحبندی مناطق و مراکز روستایی و استانداردها و ضوابط ارائه خدمات روستایی کشور (مصوب مورخ ۷۸/۱۰/۶)
- ۳۰ چارچوب ضوابط تهیه طرح‌های ساماندهی فضا و سکونت‌گاه‌های روستایی (مصوب مورخ ۷۹/۱۱/۱۷)
- ۳۱ ضوابط طراحی مهدکودک (مصوب مورخ ۸۳/۲/۱۴)
- ۳۲ بررسی ضوابط مکانیابی پایگاه‌های آتش‌نشانی در مجموعه‌های روستایی کشور (مصوب مورخ ۸۳/۱۰/۲۱)
- نظارت بر تهیه و اجرای طرح‌های توسعه و عمران در چارچوب قوانین و مقررات و تحقق ماده ۸۳ قانون برنامه چهارم (مصوب مورخ ۸۴/۷/۲۵)
- ۳۲ شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده (مصوب ۸۵/۲/۱۱)
- ۳۲ مصوبه مشترک شورایی عالی شهرسازی و معماری و ستاد ملی توانمندسازی (مورخ ۸۵/۴/۱۹)
- ۳۳ اعطای تراکم تشویقی در بافت‌های فرسوده شهری (مصوب ۸۶/۳/۲۱)
- تفویض اختیار شورایی عالی 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)
- ۳۴ بررسی اقدامات اجرایی مرتبط با آئین نامه ماده ۶۳ (مصوب مورخ ۸۶/۵/۲۹)
- ۳۶ لزوم تهیه طرح‌های جامع شهری با رویکرد ساختاری و راهبردی - مصوب ۸۶/۱۱/۱
- ۳۶ دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن (مصوب ۸۶/۱۲/۲۷)
- ۴۲ ضوابط طراحی معماری خانه‌های مناسب سالمندان (مصوب ۸۷/۱/۱۹)
- ۴۲ پیش‌بینی و طراحی مسیر مخصوص عبور دوچرخه (صورتجلسه مورخ ۸۷/۲/۱۶)
- ۴۲ آئین نامه اجرایی مربوط به چگونگی استفاده عموم از امکانات اقامتی موجود در خارج از حریم ۶۰ متر ساحل دریا (مصوب ۸۷/۲/۳۱)
- ۴۴ ضرورت تهیه طرح ویژه هدایت و ساماندهی فضاهای اطراف سدها و پیکره‌های آبی (مصوب مورخ ۸۷/۳/۱۳)
- ۴۴ ضرورت تصویب طرح‌های جامع گردشگری در شورایی عالی شهرسازی و معماری (مصوب مورخ ۸۷/۳/۱۳)
- ۴۴ ساماندهی مدیریت و تشکیلات اجرایی به منظور حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها (مصوب ۸۷/۴/۲۴)
- ۴۶ ضوابط و مقررات مکانیابی مساجد در طرح‌های توسعه و عمران شهری (مصوب ۸۷/۵/۷)
- ۴۸ ضرورت تصویب محدوده‌های مناطق آزاد و ویژه اقتصادی در شورایی عالی شهرسازی و معماری (مصوب مورخ ۸۷/۷/۱۵)
- ۴۸ طرح استراتژیک حوزه نفوذ آزاد راه تهران - شمال (مصوب ۸۷/۷/۲۹)
- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر پیاده‌راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری) مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵
- ۵۲ تعریف مجموعه شهری و تبیین شاخص‌های آن (مصوب ۸۸/۱/۳۱)
- ۵۶

مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

تفسیر ماده ۵ قانون تأسیس شورایعالی 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 شورایعالی 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 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، ماده ۵ مزبور به شرح زیر توضیح داده می‌شود:

- کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورایعالی 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 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مکلف به اجرای مصوبات شورایعالی 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 شورایعالی 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 ساختمانی و کالبدی (مثل متمرکز، شعاعی، خطی، پیوسته، ناپیوسته و غیره)

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

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

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

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

۲. جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

۱.۲ احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت‌پذیری

۲.۲ منابع و محاسبات ظرفیت زیربناهای 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 اختلاف نظر، موضوع تبصره ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در صورتی که خارج از چارچوب این دستورالعمل نباشد وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند رأساً اقدام نماید.

تبصره ۲: همان طور 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 شورای عالی دفاع تشخیص دهد که خروج تدریجی تأسیسات مذکور مستلزم زمان بیشتری باشد، مراتب از طریق شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به دستگاه‌های ذی‌ربط ابلاغ خواهد شد.

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

با توجه به لزوم تصویب شورای عالی 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 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، موارد زیر بایستی به تصویب شورای عالی 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 اضافه‌ارزشی 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 اضافه‌ارزش حاصله وضع و وصول نموده و در حسابی جداگانه به نام «درآمد حاصله از فعالیت‌های اقتصادی در ساختمان‌های شهری» نگهداری کرده و صرفاً در تهیه طرح‌های توسعه و عمران شهری و اجرای آنها با نظر شورای شهر و عاملیت دستگاه‌های مربوطه به مصرف برسانند.

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

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

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

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

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

مقررات ایمن سازی و احداث پناهگاه در ساختمان های مسکونی و عمومی شهری (مصوب ۱۳۶۶/۵/۵)

به منظور حفاظت جان ساکنین و استفاده کنندگان از کلیه ساختمان های مسکونی و عمومی شهری در مقابل اثرات بمب های انفجاری معمولی از تاریخ اعلام ضوابط توسط وزارت مسکن و شهرسازی طبق اصول کلی زیر ایمن سازی ساختمان و یا احداث پناهگاه در کلیه ساختمان های مسکونی و عمومی شهری الزامی خواهد بود و شهرداری ها و سایر مراجع مسئول صدور پروانه ساختمان و نظارت بر اجرای آن موظفند فقط برای نقشه های ساختمانی که اصول و ضوابط ایمن سازی 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 بمب های شیمیایی و سایر مقررات لازم در زمینه ایمن سازی و یا احداث پناهگاه متناسب با وضع و اهمیت هریک از انواع ساختمان ها، حداکثر ظرف ۳ ماه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

وزارت مسکن و شهرسازی نحوه استفاده از انواع مصالح و روش های 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 ساختمان های مسکونی استفاده از مقدار معینی از ساختمان که ایمن سازی شده و یا پناهگاه که طبق نقشه های ساختمانی و پروانه های 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 بمب های شیمیایی در ایمن سازی ساختمان های مسکونی دارای ۴ واحد مسکونی و کمتر الزامی نیست مگر آن چه که تأمین آن پس از اجرای ساختمان مقدور نباشد.

۵. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است طرح مقررات حمایتی و تشویقی ایمن سازی 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 پروژه های ملی در شورای عالی (مصوب ۱۳۶۷/۵/۲۴)

با توجه به اینکه مکان احداث طرحها و پروژه های ملی از عوامل بسیار مؤثر در چگونگی توسعه شهرها خواهد بود (مثل تأسیسات پالایشگاه و پتروشیمی نسبت به اراک) شورای عالی شهرسازی و معماری پیشنهاد نمود که لزوم تصویب مکان طرحها و پروژه های ملی توسط شورای عالی 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 جاده های بین شهری و کمربندی ها که عموماً منجر به توسعه بی رویه شهرها به سمت جاده های مذکور می گردد، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۶۸/۳/۱ ضوابط زیر را تصویب نمود:

۱. اراضی واقع در حد فاصل جاده های کمربندی و محدوده قانونی شهرها و هم چنین تا عمق ۱۵۰ متر از حد حریم قانونی راه در بر خارجی جاده های مذکور، چنانچه در خارج از محدوده استحقاقی طرح های مصوب جامع یا هادی واقع شده اند، به محدوده های مذکور اضافه می گردند، 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 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در شهرهای دارای طرح جامع و مراجع و مقامات مسئول بررسی و تصویب طرح های هادی حسب مورد خواهد بود.

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

۳. احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در طرفین کلیه راه‌های بین شهری واقع در محدوده استحفاظی 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

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

۱. از این تاریخ در کلیه طرح‌های 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 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 آیین‌نامه 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 شورایی عالی شهرسازی و معماری پیشنهاد نماید.

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

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

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

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

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

۴. ضوابط مکانیابی بهینه:

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

ب. حداکثر استفاده از اراضی دولتی

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

د) تأمین آب مورد نیاز بر پایه جمعیت

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

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

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 شورایی عالی شهرسازی و معماری خواهد رسید.

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

طراحی مسیر مخصوص عبور 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 شورایی عالی شهرسازی و معماری مورد بررسی واقع و تصمیمات زیر اتخاذ گردید:

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

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

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

۴. در موارد خاص که شورای شهرسازی استان بررسی و تصویب طرح بعضی از شهرها را به دلایل خاص از شورایی عالی درخواست نماید طرح در شورایی عالی 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. مهندسين مشاور و دارندگان پروانه اشتغال به کار مهندسی موظفند در تهیه و اجرا و نظارت بر طرح‌های ساختمانی نماسازی کامل کلیه سطوح نمایان را رعایت کنند.

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

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

۱. نسبت به مازاد بر هزار مترمربع از هر قطعه زمین در شهرهایی که طبق آخرین سرشماری کمتر از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت 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 منبعث 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 تجمیع 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 شورایی عالی 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 شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۲. تعیین مناطق مسکونی و مختلط مسکونی با تراکم بالا برای بلندمرتبه‌سازی و حداقل ۴ طبقه غیر از زیرزمین در اراضی ساخته 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 تجمیع 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 شورایی عالی مورد تصمیم‌گیری قرار خواهد گرفت و تا آن زمان هر گونه تغییری در ضوابط تفکیک و تراکم ساختمان طرح‌های مصوب ممنوع است مگر با تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری.

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

۱۳. گزارش توجیهی افزایش تراکم موضوع بند ۱۲ و مشتمل بر اثرات آن بر روی 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 شورایی عالی شهرسازی و معماری ارسال گردد.

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

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

۱. پیرو مصوبه ۱۳۶۹/۱۲/۱۳ شورایی، 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 شورایی 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 شورایی 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 اصطلاحاتی 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

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

۳-۱-۳ ممنوع

۳-۲ ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

۳-۲-۱-۱ حداقل اندازه قطعات

۳-۲-۲-۱ ابعاد و تناسب قطعات

۳-۲-۳-۱ نحوه دسترسی‌ها

۳-۳ ضوابط مربوط به احداث ساختمان:

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

۳-۳-۲-۱ حداکثر سطح اشغال ساختمان در زمین

۳-۳-۳-۱ حداکثر ارتفاع ساختمان

۳-۳-۴-۱ حداقل ابعاد حیاط

۳-۳-۵-۱ نحوه استقرار ساختمان در زمین و اشراف

۳-۳-۶-۱ حداقل تعداد پارکینگ

۳-۳-۷-۱ سایر فضاهای باز (مثل پاسیوها و نورگیرها)

۳-۳-۸-۱ مقررات مربوط به نورگیری و تهویه طبیعی

۳-۳-۹-۱ ضوابط مربوط به بازشوهای ساختمان‌ها به حیاط‌ها و حیاط خلوت‌ها

۳-۳-۱۰-۱ مقررات مربوط به فضاها و تأسیسات روی بام

۳-۳-۱۱-۱ مقررات شهرسازی مربوط به نماسازی

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

۴-۱-۱ تفسیر مرزهای مناطق

۴-۲-۱ قطعات و کاربری‌های ناهماهنگ (کاربری‌هایی که به موجب مقررات قبلی قانونی بوده ولی با این مجموعه ضوابط هماهنگی ندارد):

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

۴-۲-۲-۱ ساختمان‌هایی که از قبل آغاز شده‌اند.

۴-۲-۳-۱ شرایط ادامه کار کاربری‌های ناهماهنگ و محدودیت‌های مربوط به آن

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

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

۵-۴- 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)

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

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

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

۹-۴- ضوابط مربوط به پارکینگ‌های عمومی چند طبقه

۱۰-۴- مساحت پارکینگ

۱۱-۴- ضوابط مربوط به فضاهای باز همگانی

۱-۱۱-۴- استفاده‌های مجاز

۲-۱۱-۴- میزان محدودیت احداث ساختمان

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

۴-۱۱-۴- ضوابط مربوط به سازه‌های موقت

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

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

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

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

۱-۱۴-۴- نوع تقاطع

۲-۱۴-۴- تعداد خطوط عبوری

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

۴-۱۴-۴- حداقل عرض سواره‌رو

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

۶-۱۴-۴- حداقل فاصله بین تقاطع‌ها

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

۸-۱۴-۴- حداکثر شیب

۹-۱۴-۴- عرض حریم معبر

۱۰-۱۴-۴- پارکینگ حاشیه‌ای

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

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

۴-۱۵-۱- 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.

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

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

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

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

۴-۱۵-۱-۱-۴- 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

۴-۱۵-۲-۳- حریم حفاظتی یا محدودیت احداث ساختمان در اطراف جاده‌های بین شهری و کمربندی‌های داخل محدوده استحفاظی و راه‌آهن

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

۴-۱۵-۲-۵- حریم خطوط فشار قوی

۴-۱۵-۲-۶- حریم خطوط انتقال گاز

۴-۱۵-۲-۷- حریم دریا (در صورت لزوم)

۴-۱۵-۲-۸- حریم مسیل‌ها و تالاب‌ها و ...

۴-۱۵-۲-۹- حریم فرودگاه

۴-۱۵-۲-۱۰- حریم خطوط و تصفیه خانه‌های فاضلاب

۴-۱۵-۲-۱۱- حریم آثار تاریخی و بناهای با ارزش

۴-۱۵-۲-۱۲- حریم کوه‌های آتشفشان

۴-۱۵-۲-۱۳- 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 روشنایی 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 استحقاظی

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

۱- وزارت نیرو حجم سیلاب رودخانه‌ها، انهار طبیعی و مسیل‌های واقع در شهرها و محدوده استحقاظی 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 اولویتی 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 شوراها و 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 لبه‌های 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 تایید 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 اشراق) (مصوب ۱۳۷۱/۲/۱۴)

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

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

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

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

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

تبصره: در مورد زمینهای تفکیک شده و به ثبت رسیده قبلی که مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ متر مربع باشد، طبق بند ۴-۲-۱ مصوبه ۷۰/۲/۱۶ شوراییعالی 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 امکان سنجی مربوط به تأمین نور، آفتاب و عدم اشراق 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 آماده سازی زمین، شهرهای جدید و توسعه جدید شهرها عیناً به اجرا درآید و در طرح‌های مصوب قبلی آماده سازی، 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 شوراییعالی 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 شورایی عالی 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 ۲: رعایت این دستورالعمل در طرح تهران نیز الزامی است لکن چنانچه رعایت حداقل فضای باز در سطوحی از طرح مقدور نباشد، حداقل فضای باز در سطوح مزبور با رعایت ضوابط طرح جامع به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد.

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

تبصره: 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 شورایی عالی 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 شورایی عالی

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 شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران:

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

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

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

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

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

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

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

۲- ج - ارائه گزارش شورای شهرسازی استان به شورایی عالی شهرسازی و معماری توسط دبیرخانه شورایی عالی شهرسازی و معماری حداکثر ظرف یک ماه برای تصویب شورایی عالی

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

۱۳۶۷ مجلس 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 ذی‌ربط 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 آموزش عالی (مصوب ۱۳۷۱/۶/۲۳)

۱- زمین مورد نیاز مؤسسات آموزش عالی شامل فضاهای آموزشی، کمک آموزشی، فضاهای خدماتی و فوق‌برنامه، خدمات پشتیبانی، 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 ۱.۱، ۲۰ مترمربع و در مورد بند ۲.۱، 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 می‌باشد.

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 استحفاظی شهرها باید به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران برسد.

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

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

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

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

شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران، با استفاده از اختیارات موضوع بند ۴ ماده ۲ قانون تأسیس خود، بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی «آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری» شامل ۱۲ بخش، یکم «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 شورای عالی شهرسازی و معماری برسد، اصلاحات لازم در آیین‌نامه را به عمل خواهد آورد یا چنانچه تحقیقاتی را ضروری تشخیص دهد پیشنهاد خواهد نمود.

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

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

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

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

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

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

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

۳. با توجه به نقش ویژه عنصر مسجد 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 ملاحظه‌ای 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 استحفاظی شهرها ممنوع می‌باشد.

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 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر مراجع ذی‌ربط ارائه نمایند.

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

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

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد بند ۵ مصوبه مورخ ۶۸/۳/۸ خود در خصوص «ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری برای افراد معلول جسمی - حرکتی» در جلسه مورخ ۷۸/۹/۲۲ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در ارتباط با بازنگری مصوبه 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 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

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

۸. پیشنهاد می‌گردد وزارت فرهنگ و آموزش عالی، وزارت آموزش و پرورش و سایر سازمان‌ها و مؤسساتی که با امر آموزش نیروی انسانی در سطوح مختلف ارتباط دارند، در رشته‌های مرتبط با طراحی کالبدی تدابیر لازم را جهت گنجانیدن 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، خط‌مشی‌ها 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 می‌شوند:

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

ب - مجموعه روستایی؛ تجمعی از چند حوزه روستایی است که به دلایلی به هم پیوسته یا وابسته هستند و حوزه نفوذ کنونی یا آتی یک مرکز برتر روستایی را تشکیل داده و جمعیتی حداکثر تا ۱۲ هزار نفر را در برمی‌گیرد. 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)

توضیحات	حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		آستانه جمعیتی (نفر)		سطح منطقه روستایی			خدمات	تقسیمات
	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	منظومه	مجموعه	حوزه		
	-	-	+۱۰۰۰	+۱۵۰۰	*	*	*	مراکز آموزش قبل از دبستان	
	۲/۵	۲/۵	+۱۵۰	+۲۰۰	*	*	*	دبستان	
	۳	۳	+۱۰۰۰	+۱۵۰۰	*	*	*	مدرسه راهنمایی عادی	آموزشی
	۷	۱۰	-	-	*	*	*	مدرسه راهنمایی مرکزی	
	-	-	-	-	*	*	*	مدرسه راهنمایی شبانه روزی	
	۵	۸	+۲۵۰۰	+۳۵۰۰	*	*	*	دبیرستان عادی	
	۱۵	۲۰	-	-	-	*	*	دبیرستان مرکزی	
	-	-	-	-	-	*	*	دبیرستان شبانه روزی	
	-	-	+۲۰۰۰۰	+۲۰۰۰۰	-	-	*	هنرستان های فنی، حرفه ای و کشاورزی	
	-	-	-	-	*	*	*	کلاس نهضت سوادآموزی	

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

	حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)	آستانه جمعیتی (نفر)	سطح منطقه روستایی
--	-------------------------------	---------------------	-------------------

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	
انرژی	تامین برق	*	*	*	+۱۰۰	+۱۰۰	-	-	
	پمپ بنزین	*	*	-	+۴۰۰۰	+۵۰۰۰	-	-	
	جایگاه عرضه مواد سوختی	-	-	*	+۴۰۰	+۵۰۰	۲	۳	
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	*	*	*	+۸۰۰	+۱۰۰۰	-	-	
	ترمینال وسایل حمل و نقل	*	*	*	-۱۰۰	-۱۰۰	-	-	
	صندوق پست	-	-	*	۵۰۰-۲۵۰۰	۵۰۰-۲۵۰۰	۳	۵	
	نمایندگی پست	*	*	*	+۵۰۰	+۵۰۰	۱۲	۱۵	
	دفتر پست و مخابرات	-	-	*	+۲۵۰۰	+۲۵۰۰	۱۲	۱۵	
	دفتر مستقل پستی	-	-	*	۵۰۰-۲۵۰۰	۵۰۰-۲۵۰۰	۱۵	۲۰	
	دفتر مخابراتی	*	*	*	۱۰۰۰-۵۰۰۰	۱۰۰۰-۵۰۰۰	۱۵	۲۰	
مرکز تلفن									

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

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی	آستانه جمعیتی (نفر)	حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)
---------	-------	-------------------	---------------------	-------------------------------

تقسیمات	خدمات	منظومه	مجموعه	حوزه	فضاهای			توضیحات
					هموار	ناهموار	هموار	
فرهنگی، مذهبی، ورزشی و گردشگری	مسجد و حسینیه	*	*	*	-	-	-	-
	کتابخانه عمومی	*	*	*	-	-	-	۸
	کتابخانه روستایی	*	*	*	-	-	-	-
	مجموعه فرهنگی - هنری	*	-	-	-	-	-	۱۵
	سینما	*	-	-	-	-	-	۱۵
	مجموعه ورزشی	*	*	*	*	*	*	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)

تقسیمات	خدمات	سطح منطقه روستایی			آستانه جمعیتی (نفر)		حداکثر فاصله دسترسی (کیلومتر)		توضیحات
		منظومه	مجموعه	حوزه	فضاهای		فضاهای		
					هموار	ناهموار	هموار	ناهموار	
مالی، اقتصادی و پشتیبانی تولید	بانک	*	*	*	۱۰۰۰۰+	۱۰۰۰۰+	۱۳	۱۰	
	شرکت تعاونی روستایی	*	*	*	-	-	-	-	
	فروشگاه تعاونی روستایی	*	*	*	-	-	-	-	
	مرکز خرید و فروش کالا	*	*	*	-	-	-	-	
	مرکز خدمات روستایی و عشایری	*	*	*	-	-	-	-	
	دفتر ترویج کشاورزی	*	*	*	-	-	-	-	
	دفتر ترویج و آموزش روستایی	*	*	*	-	-	-	-	
	دفتر دامپزشکی و داروخانه دامی	*	*	*	-	-	-	-	۵
	دفتر تلقیح مصنوعی 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 سازمانی	*	*	*	-	-	-	-	

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)

تقسیمات	خدمات	منظومه	مجموعه	حوزه	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	فضاهای هموار	فضاهای ناهموار	توضیحات
تولید	واحدهای صنعتی و معدنی ناحیه صنعتی مجتمع های تولید کشاورزی (زراعت و باغبانی، دام و طیور، شیلات و آبیاری) متناسب با استعدادهای منطقه	*	*	*	-	-	-	-	-

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

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به استناد ردیف ۵ بند الف ماده ۱۳۷ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور و در اجرای تبصره (۲) بند (۲) مصوبه الگوی سطح بندی مناطق و مراکز روستایی مصوب ۷۸/۱۰/۶ شورای عالی، در جلسه مورخ ۷۹/۱۱/۱۷ خود موارد ذیل را به عنوان چارچوب ضوابط تهیه 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 فضای - 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 برنامه ریزی راهبردی (تدقیق هدفها، سیاست های کلی و بخشی) و برنامه ریزی ساختاری (تعیین برنامه ها و چارچوب کلی طرح های اجرایی بصورت هماهنگ و یکپارچه)

تبصره: شرح خدمات تفصیلی تهیه "طرح های ساماندهی فضا و سکونت گاه های روستایی" توسط دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با همکاری وزارت جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و جهت تصویب و ابلاغ به سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور ارائه خواهد شد. سازمان مدیریت و برنامه ریزی 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 شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران حسب مورد به دو دستگاه محول خواهد شد و دستگاه‌های مذکور از طریق مهندسین مشاور برنامه‌ریزی منطقه‌ای و شهرسازی ذیصلاح و طبق ضوابط سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور، نسبت به تهیه طرح اقدام خواهند کرد.

۸- **تصویب طرح:** به استناد ماده ۷ 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)

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۳/۲/۱۴ پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی در مورد «ضوابط طراحی معماری مهدکودک» را به شرح زیر تصویب نمود. از این تاریخ اجرای مصوبه حاضر و پیوست آن در کلیه طرح‌های 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 طرح‌های مهدکودک 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 طرح‌های 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 طرح‌های توسعه شهری، شهرک سازی و مجتمع‌های ساختمانی و مسکونی موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت بر اجرا ضوابط مذکور را رعایت نمایند. موارد مندرج در بند ۱-۵-۲ اختیاری بوده ولی بر حسب تشخیص کمیسیونی متشکل از نمایندگان سازمان بهزیستی، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور، وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی کشور الزامی می‌گردد.

اعمال ضوابط بند ۱-۲-۱ مجموعه پیوست مربوط به طراحی فضاهای داخلی مهد کودک شامل: بخش اداری، بخش‌های کودکان (بخش شیرخوار، بخش نوپا و بخش نوباوه)، فضاهای مشترک و فضاهای خدماتی و تاسیساتی، در کلیه طرح‌های آتی و در دست تهیه انواع مهد کودک اعم از دولتی، خصوصی و خودکفا در سراسر کشور اعم از آنکه توسط دستگاه‌های 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 طرح‌های مهد کودک موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت بر اجرا، ضوابط مذکور را رعایت نمایند.

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

رعایت ضوابط بند ۱-۳-۱ و ۲-۳-۱ و ۳-۳-۱ مربوط به طراحی فضای باز و زمین بازی مهدکودک در کلیه طرح‌های 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 طرح‌های مهدکودک موظفند در مراحل مختلف تصویب و صدور پروانه و نظارت بر اجرا، ضوابط مذکور را رعایت نمایند. موارد مندرج در بند ۳-۳-۴ 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 شورایی عالی 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 سیمای 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)

شورای عالی 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 شورایی عالی، 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)

شورای عالی 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 شورایی عالی با نگرش مشارکت استان ها در تهیه، بررسی و تصویب طرح های مذکور در چارچوب قانون برنامه چهارم و تفویض این بخش از اختیارات شورایی عالی 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 شورایی عالی ارایه دهد.

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

شورای عالی 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 بافت های 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، بافتیهای 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 نظارت های 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 بافتیهای 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 بافتیهای 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 ۳۰۰/۳۱۰/۱۵۳۲۳ 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 دفاتر 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.

گردش 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 آئین 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 آئین 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 آئین 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 : شورایعالی
- ۲-۱- شورای برنامه ریزی و توسعه استان : شورای استان
- ۳-۱- کمیته کارگروه مسکن و شهرسازی استان : کمیته کار گروه
- ۴-۱- شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) : شرکت مادر تخصصی
- ۵-۱- شهرک مسکونی، تفریحی، زیارتی و ... : شهرک
- ۶-۱- ستاد مدیریت شهرک سازی در کشور : ستاد
- ۷-۱- حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی: معاونت شهرسازی و معماری

۸-۱- 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...

- ۱-۳- 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.
- ۲-۳- 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.
- ۴-۳- 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:

- ۱-۴ مطالعه و بررسی تمامی اسناد توسعه و عمران مصوب کشور به ویژه طرح های 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.
- ۲-۴ 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.
- ۳-۴ تهیه گزارش توجیهی برای مکانهای موضوع بند ۴-۲ و ارسال آن به دبیرخانه شورایی جهت طرح و اتخاذ تصمیم در شورایی.
- 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.
- ۵-۴ بررسی و تصویب نقشه های فاز یک و دو (نقشه های مقدماتی و اجرائی) شهرک.
- ۶-۴ 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 اجرائی شهرک.
- ۷-۴ صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری.
- ۸-۴ 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:

- ۱-۵ 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.
 - ۲-۵ گواهی شرکتهای زیرمجموعه وزارت نیرو از نظر وجود یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهرک در قالب سقف جمعیتی و برنامه های احداث شهرک.
 - ۳-۵ توجیه بلا مانع بودن زمین موردنظر از لحاظ رعایت حریمهای قانونی و قانون حفظ و گسترش فضای سبز در مورد اراضی مشجر و باغها (بند های ۱ و ۲ و ۳ ماده ۴ آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا).
 - ۴-۵ ارائه گواهی بلا مانع 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 کار گروه، نظر دبیرخانه کمیته کار گروه که به استناد طرحهای مصوب کمیته کار گروه و شورای استان اعلام می شود ملاک عمل خواهد بود.
 - ۶-۵ ارائه موافقت اصولی سازمان ذیربط در مورد شهرکهای غیرمسکونی.
- ماده ۶- رسیدگی و تکمیل مدارک

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

ماده ۷- رسیدگی و تصویب تقاضا

- ۱-۷ پس از اینکه درخواست متقاضی و گزارش دبیرخانه کمیته کار گروه مورد بررسی کمیته کار گروه قرار گرفت یک نسخه از صورتجلسه که در آن نظرات کمیته کار گروه 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 کار گروه تهیه شده به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در شورای استان در اختیار دبیرخانه شورای مذکور قرار می گیرد.
- ۲-۷ 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.

۳-۷- 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 شورایعالی رسیده و این امر مورد تأیید دبیرخانه شورایعالی باشد، فقط گزارش مربوط در شورایعالی 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 شورایعالی نگهداری می گردد.

۴-۷- 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 شورایعالی نرسیده باشد و یا با آنها مغایرت داشته باشد، دبیرخانه شورایعالی مراتب را همراه با گزارش توجیهی و کلیه سوابق و مدارک مربوط جهت بررسی و اتخاذ تصمیم نهائی در شورایعالی مطرح می کند.

۵-۷- در صورت رد تقاضا در شورایعالی، 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 شورایعالی ضبط می گردد.

۶-۷- 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 شورایعالی مطرح و مورد اتخاذ تصمیم قرار خواهد گرفت.

ماده ۸- صدور پروانه تأسیس شهرک

۱-۸- 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 شورایعالی همراه با سایر مدارک موردنیاز در ۳ نسخه تهیه و تسلیم کند.

۲-۸- 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.

۳-۸- 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 نگهداری 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 شرکت های زیرمجموعه وزارت نیرو ارسال می گردد.

۴-۸- 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.

۵-۸- 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.

۶-۸- 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

۱-۹- عملیات اجرایی هر شهرک شامل عملیات زیربنائی، ایجاد تأسیسات روبنائی و احداث سایر ساختمانها می باشد.

۱-۱-۹- منظور از عملیات زیربنائی تسطیح، کف سازی معابر، ایجاد شبکه ها و تأسیسات شهری و روشنائی معابر است.

۲-۱-۹- 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.

۳-۱-۹- 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	٪۱۰۰	٪۴۰
قسمت دوم	بخش اول	٪۱۰۰	٪۵۰
	بخش دوم	٪۱۰۰	٪۴۰
قسمت سوم	بخش اول	٪۱۰۰	٪۹۰
	بخش دوم	٪۱۰۰	٪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 مهور 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 دوبرار 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

۱-۱۲- 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 عالی به عهده 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 اجرائی 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 اجرائی 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 اجرائی 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 اجرائی 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 اجرائی 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 اجرائی 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 اجرائی 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 اجرائی 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 شورایی عالی خواهد رسید.

سیاستهای مذکور به همراه راه کارهای اجرائی 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)

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۸۷/۱/۱۹، پیرو مباحث جلسه ۸۶/۸/۲۲ خود و ۲۰ جلسه کمیته تخصصی و دو جلسه کمیته فنی، ضوابط طراحی معماری 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)

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۸۷/۲/۱۶، پیرو مصوبه مورخ ۶۸/۱۰/۲۵ شورایی، 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 شورایی 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 ذیربط 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 ذیربط 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 آتی، 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 ساختمانند 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 ساماندهی مدیریت اجرایی هماهنگ برای حفاظت و کنترل آلودگی حوضه آبریز سدها، «ستاد هماهنگی، حفاظت و جلوگیری از آلودگی آب سدها» تشکیل می شود. اعضای 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.

بسه طور کلی، وظایف ستاد، در برگیرنده وظایف قانونی نهادهای ذیربط عضو این ستاد می باشد. این ستاد آن بخشی از وظایف قانونی اعضا، 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 اجرائی، 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 حوضه از طریق ارائه گزارش دستگاههای مرتبط
 ۳. واکنش سریع به تحولات پیش بینی نشده در سطح حوضه از طریق دستگاههای عضو ستاد مراجع قضایی و ...
- وظایف ستاد و نهادها در ارتباط با راهبردهای ساماندهی

وظایف اعضا 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 اجرائی 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 اعضا 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 اجرائی با حضور نمایندگان استانی دستگاههای عضو شورا ایجاد نماید.

(۳) نیازهای اجرائی 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 شورای عالی امنیت ملی و در وزارت مسکن و شهرسازی (دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) به انجام رسیده است. ایجاد و شکل گیری یک ستاد اجرائی 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 حوضه 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 حقایق هر سد؛

با توجه به منابع آب مورد نیاز شهرها و 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 و تأسیسات 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 و شهرسازی ۱۳۸۲)
- تجارب حاصله از فرآیند تصویب راهبردهای ساماندهی حوضه 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 (مصلاهی) 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 و در مرکز ساختار اصلی شهر است. ضمن آنکه مکانیابی مساجد محله ای، کلان محله ای (ناحیه شهری)، نیز تکلیف دستگاه تهیه کننده طرح جامع و تفصیلی شهر جدید همانند موارد مذکور در بند یک این مصوبه (مکانیابی مسجد در بخش های توسعه شهری) می باشد.

۳. مکانیابی مساجد در 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 حسینیه ها زیاد استفاده می کنند، توصیه می شود که مساجد به صورت ترکیبی از مسجد و حسینیه 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:

- ۱-۶ - 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.
- ۲-۶ - 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. الزامات شهرسازی:
- ۱-۷ - تقویت محورهای دید (کریدورهای بصری) به مساجد در مکانیابی آنها مورد توجه قرار گیرد.
- ۲-۷ - ارتفاع ابنیه اطراف مساجد (حداقل تا سه پلاک) بایستی کمتر و یا هم ارتفاع مساجد پیش بینی شده باشد.
- ۳-۷ - کاربری اراضی اطراف مساجد حتی الامکان از میان کاربریهای هم خانواده با کاربری مساجد (فرهنگی، آموزشی و ...) انتخاب شود. الزامات معماری مساجد:
- ۱-۸ - در مساجد جدید الاحداث رعایت مقررات ملی ساختمان ایران الزامی است.
- ۲-۸ - در طراحی مساجد جدید استفاده از الگوهای معماری تاریخی و فرهنگی کشور الزامی است.
- ۳-۸ - مساجد بایستی با استفاده از مصالح بومی احداث شوند.
- ۴-۸ - در احداث مساجد پیش بینی پارکینگ به میزان یک پارکینگ به ازای هر ۵ نفر از گنجایش شبستان اصلی الزامی است.
- ۵-۸ - 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.
- ۶-۸ - 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.
- ۷-۸ - 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 زیربنائی 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 *

بخش / دهستان	شهرستان
بخش کن	تهران
بخش آسارا	کرج

بخش مرکزی - کجور	نوشهر
بخش مرکزی - کلاردشت	چالوس
بخش عباس آباد - نشتارود	تنکابن
دهستان اوزورد	نور

* بر اساس نقشه تقسیمات سیاسی کشور، سال ۱۳۸۵

۲. مبدل های رسمی آزاد راه مطابق با نقشه های فنی آزاد راه شامل چهار مبدل رسمی اول مبدل کن، دوم مبدل شهرستانک، سوم مبدل مرزن آباد و کلاردشت، و چهارم مبدل 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 آلاینده‌گی، انتقال و جمع‌گردد.

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

۴-۲-۱-۲-۲-۱ 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.

۴-۲-۱-۲-۲-۲ 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.

۴-۲-۱-۲-۲-۳ 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.

۴-۲-۱-۲-۳-۱ راهبردهای زیست محیطی مرتبط با مبدل های مهم مسیر آزاد راه تهران - شمال

۴-۲-۱-۲-۳-۱-۱ 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.

۴-۲-۱-۲-۳-۱-۲ 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.

۴-۲-۱-۲-۳-۱-۳ 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.

۴-۳-۱-۲-۳-۱ راهبردهای مرتبط با بخش گردشگری

۴-۳-۱-۲-۳-۱-۱ 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.

۴-۳-۱-۲-۳-۱-۲ 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

۴-۳-۱-۲-۳-۱-۳ تنوع بخشی به واحدهای ارائه دهنده خدمات گردشگری به منظور ارائه خدمات به گروههای مختلف درآمدی.

۴-۳-۱-۲-۳-۱-۴ تمرکز مکانی تأسیسات و تسهیلات در نواحی مناسب گردشگری در حیطه های مرتبط با مبدل ها در حوزه نفوذ

۴-۳-۱-۲-۳-۱-۵ 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.

۴-۳-۱-۲-۳-۱-۶ 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.

۴-۳-۱-۲-۳-۱-۷ محور ارتباطی شمشک - دیزین می تواند به عنوان یکی از محورهای مهم گردشگری تقویت گردد.

۴-۳-۱-۲-۳-۱-۸ 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.

۴-۴-۱-۲-۳-۱ راهبردهای مرتبط با بخش ترافیک و حمل و نقل

۴-۴-۱-۲-۳-۱-۱ 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.

۴-۴-۱-۲-۳-۱-۲ تأسیس پارکینگ و تلفن های یک سویه جهت دریافت خدمات امدادی به اتومبیلها و مسافران در مسیر آزاد راه .

۴-۴-۱-۲-۳-۱-۳ 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 .

۴-۴-۱-۲-۳-۱-۴ ساماندهی مبادی ورودی و خروجی ابتدا و انتهای آزاد راه به عنوان یکی از اصلی ترین مراکز تجمع و بار ترافیکی

۴-۴-۵ 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.

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

۴-۴-۷ 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 کاربریها 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 مبدل های رسمی است که طبق نقشه و مقررات تعیین می گردد. بنابراین هرگونه دسترسی غیرمجاز به آزاد راه که موجب کندی 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 مبدل ها و در محورهای منتهی به مبدل های رسمی صورت گیرد. همچنین روی اصل مجتمع بودن آن و همجواری در کنار مبدل 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 مبدل 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 کندی 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 مبدل 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 شوراییعالی 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 یوش 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،

ه- 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، میداين، 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 شورای عالی 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.

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

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

۲-۵- 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

۳-۱- ضوابط مربوط به سیما و منظر

۳-۱-۱- 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.

۳-۱-۲- 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 شورای عالی 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.

۳-۱-۳- 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.

۳-۱-۴- 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.

۳-۱-۵- 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.

۳-۱-۶- 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 (بیلبوردها)، نقاشی ها، جداره ها، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میدین 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.

۳-۱-۷- 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.

۳-۱-۸- 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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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

۲-۲- ضوابط مربوط به ساماندهی کالبدی فضاهای شهری

۱-۲-۳- 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.

۲-۲-۳- 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.

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

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

۶-۲-۳- 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.

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

۸-۲-۳- 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.

۹-۲-۳- 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.

۲-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیرساخت های شهری

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

۲-۳-۳- 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- 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 شبانگاهی به کاربری هائی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آمیوه 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- 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، شرکتها 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، میادین، 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)

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۸/۱/۳۱ بااستناد ماده ۹ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۳۸۴) و تبصره ۱ ماده ۱ مصوبه شماره ۹۸۶۰/ت/۱۵۳۱۱ 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 شورایی عالی 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 ۳-۲ از تاریخ تصویب این مصوبه بعنوان کلان شهر محسوب می شوند.

۳. طرحهای مجموعه های شهری

۳-۱- 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.

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

۴. محدوده های مجموعه های شهری

۴-۱- 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.

۴-۲- کوچکترین واحد سرزمینی تشکیل دهنده مجموعه های شهری بخش ها هستند.

۴-۳- 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 شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران می رسد، تعیین می شود.

۵. شهر مرکزی

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

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

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

۵-۴- در صورتیکه جمعیت یک شهر مرکزی کمتر از ۲۰۰ هزار نفر بوده ولی در محدوده شعاع عملکردی آن حداقل ۶ شهر 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 مجموعه های شهری مصوب کشور بیشتر باشد، در آن صورت شهر مرکزی مذکور و شهرهای پیرامونی فوق اشاره یک مجموعه شهری را تشکیل می دهند.

۶. شهرهای پیرامونی

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

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

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

۷. یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی

۷-۱- یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی معیاری برای اندازه گیری و سنجش میزان وابستگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی بین شهر مرکزی با شهرهای پیرامونی آن است و مقدار آن برای مجموعه های شهری میانی و بزرگ از طریق محاسبه ضریب مکانی صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی سنجیده می شود میزان یکپارچگی اقتصادی، اجتماعی و خدماتی برای مناطق کلانشهری از محاسبه ضریب مکانی صنعت، ضریب مکانی خدمات و همچنین ضریب

عملکردی مناطق کلانشهری سنجدیده می شود (نحوه محاسبه ضریب صنعت و ضریب مکانی خدمات شهر مرکزی و همچنین ضریب عملکردی مناطق کلانشهری در پیوست این مصوبه ارائه شده است).

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

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، می تواند به حداقل ۰/۹ تقلیل یابد.

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

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

۹- در صورتی که محدوده مجموعه شهری که به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری می رسد 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 مجموعه های 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 =

۸

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 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 ۸-۱- 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 ۸-۲- پروتو درمانی سرطانی:

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

شاخص ۸-۳- دیالیز:

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه به کلانشهری بیمارستان یا مؤسسه درمانی که در آن دیالیز خون (دیالیز 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 ۸-۴- متخصص بیماریهای شغلی:

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

شاخص ۸-۵- مراقبت های ویژه پرستاری:

در صورتی که در محدوده اولیه هر منطقه کلانشهری بیمارستان یا مؤسسه درمانی که دارای بخش مراقبت های ویژه پرستاری سطح ۲ (مراقبت از نوزادان مریضی که به مراقبت های ویژه نیاز ندارند) و سطح ۳ (مراقبت از نوزادان مریضی که به مراقبت های ویژه نیاز دارند) است وجود داشته باشد، امتیاز آن منطقه کلانشهری از این شاخص ۱۶/۶۷ و در غیر این صورت امتیاز آن (صفر) است.

شاخص ۸-۶- روان شناسی بالینی:

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

