



آشنایی با کمیسیون ماده ۵

تهیه و تنظیم:
معاونت آموزشی
پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی
سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

آشنایی با کمیسیون ماده ۵

نویسنده:

دکتر شهاب عباس زاده

(عضو هیئت علمی دانشگاه حکیم سبزواری)



استاندارداری کرمانشاه
معاونت امور عمرانی
دفتر امور شهری و شوراهای

وزارت کشور



سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور
پرونده مدیریت شهری و روستایی

سری منابع آموزشی شهرداریها

سرشناسه: عباس زاده، شهاب، ۱۳۵۸ -

عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام

عنوان و نام پدیدآور: آشنایی با کمیسیون ماده ۵/ نویسنده شهاب عباس زاده: تهیه و تنظیم معاونت آموزشی

پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی: مجری دفتر امور شهری و شوراهای استانداری کرمانشاه

مشخصات نشر: تهران: راه دان: سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور، انتشارات، ۱۳۹۱

مشخصات ظاهری: ۱۶۱ ص.: جدول

فروست: سری منابع آموزشی شهرداری ها

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۹۵۰-۹۰-۸

وضعیت فهرست نویسی: فیپا

یادداشت: کتابنامه

موضوع: شهرسازی -- ایران -- آیین نامه ها

موضوع: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران. کمیسیون ماده پنج

موضوع: ساختمان سازی -- ایران -- آیین نامه ها

شناسه افزوده: سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور. پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی. معاونت آموزشی

شناسه افزوده: استانداری کرمانشاه. دفتر امور شهری و شوراهای

شناسه افزوده: سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور. انتشارات

رده بندی کنگره: KMH ۳۰۶۲/۲۲۸ ۱۳۹۱

رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۵ شماره کتابشناسی ملی: ۲۷۶۸۰۰۵

عنوان: آشنایی با کمیسیون ماده ۵

ناشر: راه دان، انتشارات سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

تهیه و تنظیم: معاونت آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

مجری: استانداری کرمانشاه

مدیر پروژه: حیدر مطاعی، حسین رجب صلاحی، پیمان قربانی

ناظر پروژه: اکبر عبدالمالکی، صمد رسولی، فریده نوری

نویسنده: دکتر شهاب عباس زاده (عضو هیئت علمی دانشگاه حکیم سبزواری)

شمارگان: ۳۰۰۰ نسخه

نوبت چاپ: اول

تاریخ چاپ: تابستان ۱۳۹۱

قیمت: ۴۵۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۹۵۰-۹۰-۸

نظارت چاپ: عقیق ۴-۳۲۴۰۳-۸۸۹۳۲۴۰۳

پیشگفتار

گسترش شهرنشینی و مسائل و مشکلات خاص زندگی شهری، بیش از پیش ضرورت توجه همه جانبه به راهبردهای سودمند برای بهینه سازی زندگی ساکنان شهرها را لازم ساخته است. در میان عوامل تاثیر گذار در شهرها مانند محیط زیست شهری، حمل و نقل شهری، ایمنی شهری و برنامه ریزی شهری، یک عامل بسیار مهم که تاثیر فزاینده و تعیین کننده ای بر دیگر عوامل سازنده زندگی شهری دارد، مدیریت شهری است. هر فعالیت اجتماعی بدون وجود مدیریت سازمان یافته که اهداف و ابزارهای رسیدن به آنها را مشخص کند و فعالیتها را هماهنگ سازد - از هم می پاشد و به بی نظمی می گراید. شهرها نیز که پیچیده ترین و متنوع ترین جلوه های زندگی اجتماعی بشری را در خود دارند بدون وجود نظام مدیریت شهری که ضمن انجام برنامه ریزی های لازم برای رشد و توسعه آینده شهر به مقابله با مسائل و مشکلات کنونی آنها پردازد بی سامان می گردند.

در نظریه های جدید مدیریت، به بالاترین سازمان از نظر کیفیت، سازمان متعالی می گویند. یک سازمان زمانی متعالی است که تمام اعضا به ماهیت ذاتی و درونی روابط خود اهمیت دهند، بدین معنا که هر فردی برای کارایی بیشتر از هیچ کوششی دریغ نرزد. بر خلاف یک رابطه متقابل خشک و رسمی که در آن طرفین به چگونگی تقسیم منافع علاقمندی نشان می دهند، اعضا یک سازمان متعالی و برتر بیشتر مایل اند بدانند چگونه هر یک از آنان می توانند نفع بیشتری به سازمان ارائه دهند، افزون بر این، تمامی اعضا سازمان به این موضوع علاقمندند که چگونه می توانند برای افراد خارج از سازمان نیز مثرتر باشند.

نظام مدیریت شهری نیز می باید به جایگاه متعالی خود برای خدمات رسانی بهتر به منظور رضایتمندی هر چه بیشتر شهروندان کشور دست یابد. مهمترین راه برای رسیدن به این هدف برای نظام مدیریت شهری دست یابی به جریان دانش و اطلاعات بهتر در جهت اخذ تصمیم مناسب و کاهش خطاها در تصمیم گیری و اجرای باشد. داشتن دانش و اطلاعات از عدم قطعیت در روند تصمیم گیری ها می کاهد. مهمترین ابزار دست یابی به اطلاعات در جهان امروز متون نوشتاری یا الکترونیک می باشد که اگر حاصل تلفیق علم و عمل باشند تاثیر گذاری آن به مراتب بر مخاطبین بیشتر خواهد بود. به منظور انتشار دست آوردهای جدید علمی و عملی در زمینه های مختلف مدیریت شهری پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور با همکاری دفتر امور شهری و شوراهای استانداری کرمانشاه اقدام به انتشار کتب آموزشی ای با عناوین زیر نموده است تا گامی هر

چند کوچک در ارتقاء سطح علمی شهرداری ها کشور برداشته شده باشد .

۱. اجرائیات شهرداری (پلیس ساختمان) .

۲. آشنایی با کمیسیون ماده ۵ .

۳. نحوه حل و فصل اختلافات حقوقی در شهرداری .

کتاب حاضر با عنوان آشنایی با کمیسیون ماده ۵ در سه فصل تهیه شده است . فصول این کتاب عبارتند از : فصل اول : مفاهیم ، فصل دوم : تاریخچه و جایگاه کمیسیون ماده ۵ و پیشینه تهیه طرح های شهری و فصل سوم : وظایف کمیسیون ماده ۵ .

در پایان از همکاری صمیمانه آقایان حیدر مطاعی معاون امور عمرانی استانداری کرمانشاه و حسین رجب صلاحی معاون آموزشی پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی سازمان شهرداری ها و دهیاری کشور و اکبر عبدالمالکی مدیر کل دفتر امور شهری و شوراهای استانداری کرمانشاه که در تهیه ، تدوین و نشر این کتاب تلاش فراوانی نمودند نهایت تقدیر و تشکر به عمل می آید .

سید دادوش هاشمی

استاندار کرمانشاه

محمد رضا بمانیان

رئیس پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

و دانشیار دانشگاه تربیت مدرس

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۱	فصل اول: مفاهیم.....
۱۴	فصل دوم: تاریخچه و جایگاه کمیسیون ماده ۵ و پیشینه تهیه طرح‌های شهری.....
۱۵	۱- تاریخچه و جایگاه کمیسیون ماده ۵.....
۱۵	۱-۱- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲.....
۱۸	۲-۱- قانون اصلاح تبصره ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۶۵/۹/۲۵.....
۱۹	۳-۱- قانون اصلاح ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۸۸/۱/۲۳.....
۲۰	۴-۱- قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶.....
۲۴	۵-۱- قانون اصلاح مواد ۴ و ۶ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۴/۳/۶.....
۲۵	۲- پیشینه تهیه طرح‌های شهری.....
۳۴	۳- ضرورت تهیه طرح‌های شهری.....
۳۶	۴- تشکیلات کمیسیون ماده ۵.....
۳۶	۴-۱. مستندات قانونی تشکیل کمیسیون.....
۳۶	۴-۲. اعضای کمیسیون.....
۳۷	۴-۳. رسمیت جلسه و مناط اعتبار تصمیمات.....
۳۷	۴-۴. مرجع رسیدگی به اعتراض تصمیمات کمیسیون.....
۳۷	۴-۵. مسئول دعوت برگزاری جلسات.....
۳۷	۴-۶. محل تشکیل جلسات.....
۳۸	۴-۷. مسئول پیگیری تصمیمات کمیسیون.....
۳۸	۵- قوانین مرتبط با وظایف کمیسیون ماده ۵.....
۵۹	فصل سوم: وظایف کمیسیون ماده ۵.....
۶۰	وظایف کمیسیون ماده ۵.....
۶۰	۱- بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری.....
۹۱	۱-۱- گردشکار بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری.....
۹۲	۲- بررسی و تصویب تغییرات جزئی طرح‌های تفصیلی شهری.....

- دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)..... ۹۳
- ۱-۲- گردشکار بررسی و تصویب تغییرات جزئی طرح‌های تفصیلی شهری ۹۵
- ۳- بررسی و تصویب تغییر کاربری اراضی یا املاک پیشنهادی شهرداری ۹۵
- ۱-۳- انواع کاربریها ۱۰۷
- ۲-۳- گردشکار تغییر کاربری اراضی یا املاک ۱۱۲
- ۱-۲-۳- مواردی که شهرداری در خواست تغییر کاربری را به کمیسیون ماده ۵ اعلام می‌نماید ۱۱۳
- ۳-۳- قوانین و مقررات مربوطه به تغییر کاربری ۱۱۴
- ۴- تصویب ضوابط و مقررات تکمیلی (ارتقاء ضوابط و مقررات کیفی سیما و منظر شهری پیشنهادی کمیته مربوطه) ۱۱۷
- ۱-۴- گردشکار تصویب ضوابط و مقررات تکمیلی ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری ۱۲۵
- ۵- اصلاح طرح‌های تفصیلی و ضوابط و مقررات اجرایی (شهرهای بیش از ۲۰۰.۰۰۰ نفر جمعیت) ۱۲۵
- ۱-۵- گردشکار اصلاح طرح‌های تفصیلی و ضوابط و مقررات اجرایی آنها ۱۲۸
- ۶- بررسی تصویب طرح‌های تفصیلی و نقشه‌های تفکیکی و تغییرات بعدی آنها در شهرهای جدید ۱۲۸
- ۱-۶- گردشکار تصویب طرح‌های تفصیلی شهرهای جدید و ۱۳۶
- ۷- بررسی افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهر ۱۳۷
- ۱-۷- گردشکار بررسی افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهر ۱۳۷
- ۸- تصویب تغییرات، ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح‌های توسعه شهری مصوب کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری ۱۳۷
- ۱-۸- گردشکار تصویب تغییرات ضوابط و مقررات ساختمان ۱۳۸
- ۹- آرای دیوان عدالت اداری مرتبط با کمیسیون ماده ۵ ۱۳۸
- ۱-۹- ابطال قسمتی از مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص ضوابط طرح جامع و تفصیلی شهر اصفهان ۱۳۹
- ۲-۹- تأیید مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص تعیین ضوابط تغییر کاربری در اراضی حصارک شمیران ۱۴۳
- ۳-۹- تأیید مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص ضوابط عقب‌نشینی املاک شهر قزوین ۱۴۶
- ۴-۹- تأیید مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص منطقه ناژوان شهر اصفهان ۱۴۸
- ۵-۹- ابطال مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص دریافت رایگان قسمتی از ملک متقاضیان تفکیک اراضی (شهر بابل) ۱۵۲
- ۶-۹- ابطال مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص دریافت رایگان ۷۰٪ اراضی مالکین جهت تفکیک اراضی در شهر کرد ۱۵۳
- منابع و مأخذ ۱۵۶

فصل اول

مفاهيم

آماده سازی زمین؛

عبارت از مجموعه عملیاتی است که مطابق دستورالعمل وزارت مسکن و شهرسازی زمین را برای احداث مسکن مهیا می‌سازد که شامل موارد زیر می‌باشد الف - عملیات زیربنایی از قبیل تعیین بر و کف ، تسطیح و آسفالت معابر تأمین شبکه‌های تأسیساتی آب و برق، جمع آوری و دفع آب‌های سطحی و فاضلاب و غیره ب - عملیات روبنایی مانند احداث مدارس، درمانگاه، واحد انتظامی، فضای سبز اداره آتش نشانی، اماکن تجاری و نظایر آن. (آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴ هیأت وزیران)

اراضی بایر،

منظور زمین‌هایی است که سابقه عمران و احیا داشته باشند و به تدریج به حالت موات در آمده باشند. شامل اراضی که بیش از پنج سال بدون عذر موجه بلا کشت مانده است. عناصر اراضی بایر: ۱. بالفعل مالک داشته باشد. ۲. مشغول به کشت و زرع و آبادی نباشد. ۳. مالک برای مدت نامعلوم و نامحدودی از آبادی آن چشم پوشیده باشد. اطلاق بایر بر موات به کمک قرینه مجاز است. اراضی بایر علی الاصول مالک خاص دارند مگر اینکه اعراض مالک از آنها احراز شود که در این صورت آنها را بایر بلا مالک نامند. (تبصره ۲ ماده یک قانون واگذاری زمین به تحصیل کرده‌های کشاورزی مصوب سال ۱۳۸۸)

اراضی دایر؛

زمین‌هایی است که آنرا احیاء و آباد نموده‌اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است زمین‌های دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیر محصور می‌باشد. (ماده ۵ قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ مجلس شورای اسلامی)

اراضی شهری؛

زمین‌هایی که در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها قرار گرفته است. (ماده ۲ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲)

اراضی مستحدث؛

عبارت است از زمین‌هایی که در نتیجه پایین رفتن سطح آب یا هر نوع جریان آب در کرانه‌های دریا و دریاچه‌ها و جزایر، یا در نتیجه پایین رفتن آب یا خشک شدن تالاب‌ها ظاهر و یا ایجاد می‌شوند. (قانون اراضی ساحلی

مستحدث مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۹)

اراضی منابع طبیعی:

الف) جنگل‌ها یا بیشه طبیعی. مجتمعی متشکل از عرصه و هوایی و مرکب از موجودات از منشأ نباتی (مانند درخت، درختچه، نهال، علف و خزه) و حیوانی صرف‌نظر از درجه تکامل به نحوی که دست بشر در ایجاد و تکامل آن دخیل نبوده است. ب) مراتع، زمین‌هایی است اعم از کوه و دامنه یا زمین مسطح که در فصل چرای دارای پوششی از نباتات علوفه‌ای خودرو بوده و با توجه به سابقه چرای عرفاً، مرتع شناخته شود. اراضی آیش گرچه پوشش نباتات و علوفه‌ای داشته باشند مشمول تعریف مرتع نیستند. چنانچه مرتع دارای درختان جنگلی خودرو باشد مرتع مشجر نامیده می‌شود. ج) نهالستان‌ها، جنگل‌های دست کاشت عمومی که توسط دولت ایجاد شده باشد. د) اراضی جنگلی، به جنگل تکامل نیافته‌ای گفته می‌شود که به صورت‌های زیر باشد: ۱- تعداد گنده درخت یا نهال یا بوته جنگلی در هر هکتار آن جداگانه یا مجموعاً از یک صد اصله تجاوز ننماید. ۲- درختان جنگلی به صورت پراکنده باشد به نحوی که حجم آن در هر هکتار در شمال (از حوزه آستارا تا حوزه گلیداغی) کم‌تر از پنجاه متر مکعب و در سایر نقاط ایران کم‌تر از بیست متر مکعب باشد (در صورت وجود شمشاد و حجم بیش از سی متر مکعب جنگل شمشاد محسوب می‌شود). (بند ۷ ماده ۱ از آیین‌نامه اجرایی لایحه قانونی اصلاح لایحه قانونی واگذاری و احیا اراضی در حکومت

جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹/۲/۳۱ شورای انقلاب)

افراز؛

در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکاء و یا تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکا، به نسبت سهم آنان. (بند ج ماده الف آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی و باغ‌ها مصوب

۱۳۸۶/۵/۲۱)

باغ؛

زمینی است که برابر این ضوابط در آن درختان مثمر و غیر مثمر موجود باشد. تبصره ۱- مساحت محل بیش از ۵۰۰ متر مربع باشد. ۲- در دو متر مربع حداقل یک اصله درخت غیر مثمر و یا در هر ۱۶ متر مربع یک اصله درخت مثمر غرس شده باشد. ۳- دارا بودن سند مالکیت بعنوان باغ. (ضوابط اجرایی مربوط به چگونگی اجرای ماده یک لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز شهرداری، مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۱ شورای انقلاب)

تفکیک آپارتمان؛

آپارتمان‌های یک ساختمان را اداره ثبت می‌تواند تفکیک کند اما عرصه بنای شامل بر آپارتمان‌ها به حالت اشاعه باقی می‌ماند و قیمت عرصه نباید مآخذ احتساب هزینه تفکیک باشد. (عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

تفکیک از نظر حقوقی؛

عبارت است از تقسیم یک ملک به قطعات مساوی و غیر مساوی اعم از اینکه مالک ملک یک نفر باشد یا چند نفر مشاعا آن را مالک باشند. (عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

تفکیک در اصطلاح ثبتی؛

تقسیم یک ملک به قطعات مختلف مثل تفکیک یک ساختمان به چند آپارتمان و یا تفکیک یک زمین به چند قطعه مجزا. (عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

حریم شهر؛

عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. (قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴)

حریم شهر؛

حریم شهر عبارتست از محدوده ای که بزرگتر و در برگیرنده محدوده قانونی شهر بوده بطوریکه سطح حاصل از آن بتواند نیازهای جمعیت آتی شهر را براساس سرانه‌های معمول در کلیه کاربری‌های شهری تأمین نماید. حریم موصوف در اجرای ماده ۹۹ قانون شهرداری می بایست چنان تعیین شود که اولاً حدود و جهت توسعه مشخص شده در طرح‌های توسعه شهری (طرح‌های هادی و جامع سرزمین موضوع بند یک ماده یک قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی) را لحاظ کرده، ثانیاً در حداکثر رشد خود منطبق بر حدود حوزه شهری موضوع ماده پنج آیین نامه اجرایی قانون تعاریف ضوابط تقسیمات کشوری بوده و بنحوی تعیین گردد که در پنج سال آتی نیازی به تغییر و تجدید نظر در آن نباشد. (دستورالعمل نحوه تعیین محدوده قانونی و حریم شهرها نامه شماره

۱۸۷۶/۳۳/۳/۱-۱۳۶۸/۱/۳۰ وزیر کشور)

حوزه شهری؛

حوزه شهری موضوع تبصره ۴ از ماده ۴ قانون، محدوده جغرافیایی است که علاوه بر محدوده قانونی شهر شامل مکان‌ها و مزارع و اراضی و عوارض طبیعی بوده، بنحوی که حدود ثبتي و عرفی آن با حدود یکی از عناصر تقسیمات کشوری و احیاناً مکان و مزرعه مستقل همجوار باشد. (ماده ۵ آیین نامه اجرایی قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات

کشوری، مصوب ۱۳۶۳/۷/۲۲ هیات وزیران)

حیاط خلوت؛

حیاط‌های کوچک که به منظور گرفتن نور و هوا برای قسمت‌های مختلف ساختمان ایجاد می‌شود و ابعاد آن نباید از حداقل تعیین شده کمتر باشد. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

حیاط مرکزی؛

به مجتمع ساختمان‌هایی گفته می‌شود که به شکل چندضلعی با یکدیگر جمع شده و فضای محصور در میان خود احداث می‌کنند. در صورتی که حیاط مرکزی دارای دهانه ورودی باشد، تا زمانی که طول دهانه از ۲۵٪ طول پیرامون چند ضلعی کوچکتر باشد حیاط مرکزی مسدود قلمداد خواهد شد. (وزارت کشور، بلند مرتبه سازی و فضای

شهری، ۱۳۷۵)

حیاط؛

فضای باز بدون سقف و بدون تصرف که از دو یا چند طرف با دیوارهای خارجی بنا محصور باشد و اگر از همه طرف به دیوارهای خارجی بنا محصور شود، در آن صورت به آن حیاط داخلی گفته می‌شود. (دستورالعمل اجرایی محافظت ساختمان‌ها در برابر آتش سوزی، نشریه شماره ۱۱۲، سازمان برنامه و بودجه ۱۳۷۱)

راه پله؛

بخشی از مجموعه راه خروج، و شامل پله‌ها و سکوهایی است که در مجموع، رفت و آمد از یک طبقه به طبقه دیگر را بدون تداخل و برخورد با مانع امکانپذیر می‌کند. (دستورالعمل اجرایی محافظت ساختمان‌ها در برابر آتش سوزی، نشریه شماره ۱۱۲، سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۱)

راهرو؛

فضایی از ساختمان، به جز اتاق‌ها، درگاه‌ها، راه پله، خروج افقی و راه‌های فرار سرسره‌ای، که به عنوان جزیی از «مجموعه راه خروج» به حساب می‌آید. (دستورالعمل اجرایی محافظت ساختمان‌ها در برابر آتش سوزی، نشریه شماره ۱۱۲، سازمان برنامه و بودجه، ۱۳۷۱)

زیربنای مفید (خالص) ساختمان مسکونی؛

زیربنای مفید یا خالص ساختمان مسکونی، عبارتست از مجموع سطح زیر بنای اختصاصی کل واحدهای مسکونی ساختمان، در این محاسبه سطح فضاهای اختصاصی نظیر انبارها و پارکینگ‌های اختصاصی هر چند که قابل تفکیک و واگذاری به مالکین واحدهای مسکونی می‌باشند ولی جزء زیربنای مفید محاسبه نمی‌گردد. (بخشنامه شماره ۳/۱۸۱۴ مورخ ۱۳۷۴/۶/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی)

زیربنای مفید (خالص) واحد مسکونی؛

عبارت است از سطح زیربنای اختصاصی آن واحد که در آن سطح فضاهای اختصاصی آن نظیر انباری (خارج از ساختمان) و پارکینگ محاسبه نمی‌گردد (بخشنامه شماره ۳/۱۸۱۴ مورخ ۱۳۷۴/۶/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی)

زیربنای مفید آپارتمان؛

هر قسمت از بنای یک ملک که دارای مالکیت منفک و مستقلی باشد یک واحد آپارتمانی محسوب می‌شود تفکیک ملک به آپارتمان‌های مجزا طبق صورت مجلس تفکیکی (ارایه شده از طریق اداره ثبت اسناد و املاک) انجام می‌شود هر آپارتمان دارای در ورودی مجزا و تسهیلات (سرویس) و مشترکات میباشد تعداد و متر از آپارتمان‌ها (به صورت ریز شامل مساحت زیر بنا و مساحت مشترکات) در صورت مجلس تفکیکی قید می‌گردد. منظور از زیر بنای مفید آن قسمت از آپارتمان است که وقتی درب آپارتمان باز می‌شود و وارد آن می‌شویم دارای استقلال باشد در مورد آپارتمان‌هایی که تفکیک مجزا شده باشند زیر بنای مفید آن‌ها در سند قید شده است. آپارتمان‌ها دارای زیر بنای مشترک نیز هستند مشترکات آپارتمان‌ها عبارتند از: انباری‌ها، تاسیسات، پارکینگ، راه‌پله‌ها، راهروها، حیاط (اگر در سند جزء مشترکان منظور شده باشد) و غیره که مساحت این مشترکات بایستی به صورت ریز به مساحت زیر بنای مفید آپارتمان اضافه شود: اگر در اسناد آپارتمان مساحت سهم پارکینگ، زیرزمین و انباری برای هر آپارتمان مشخص شده باشد که همان مساحت منظور می‌شود. در غیر این صورت همه مشترکات به نسبت تعداد آپارتمان‌ها بین آن‌ها تقسیم می‌گردد حیاط و فضای باز آپارتمان‌ها در زمین‌های شمالی یا غربی بین همه آپارتمان‌ها مشترک است و بابت سهم العرصه آپارتمان‌ها در سند منظور شده است اما در بعضی آپارتمان‌ها مخصوصاً زمین‌های جنوبی و شرقی که ساختمان در حاشیه خیابان قرار می‌گیرد و بجز ساکنین آپارتمان همکف بقیه دسترسی به حیاط ندارند ممکن است مساحت حیاط به مساحت سهم العرصه آپارتمانی که اختصاصاً از حیاط استفاده می‌کند اضافه شده باشد، اما بدیهی است که طبق قانون نحوه تملک آپارتمان‌ها، مالک حق احداث هیچگونه ساختمان یا مستحدثاتی را در فضای حیاط نخواهد داشت. تراس‌ها و ایوان‌هایی که حداقل از سه طرف دیوار داشته و دارای سقف باشند زیر بنا محسوب می‌گردد پیش آمدگی‌ها و باران گیر لبه پشت بام جزء زیربنا محسوب نمی‌گردد پیش آمدگی‌های ساختمان در هر طبقه که از فضای خیابان با حیاط به عنوان زیر بنای ساختمان در طبقات بالای همکف استفاده شده جزء زیر بنا محسوب می‌شود ولی در مورد پیش آمدگی در قسمت خیابان علاوه بر زیر بنا به عنوان مساحت بالکن روبسته یا رو باز که جزء زیر بنا محسوب نمی‌شود. (ضوابط مندرج در طرح‌های یا طرح تفضیلی هر شهر نیز بایستی رعایت

گردد). (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

زیربنای ناخالص ساختمان (در ساختمان مسکونی تک واحدی)؛

عبارت از کل زیربنای ساختمان می باشد و زیربنای مفید یا خالص آن پس از کسر انباری و پارکینگ، موتورخانه، تأسیسات، راهرو، راه پله، پشت بام، پاسیو، سرایداری، رختشویخانه و نظایر آن از زیربنای کل ساختمان حاصل می گردد (بخشنامه شماره ۳/۱۸۱۴ مورخ ۱۳۷۴/۶/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی)

زیربنای ناخالص ساختمان مسکونی؛

زیربنای ناخالص ساختمان مسکونی عبارت است از سطح کل زیربنای ساختمان، که از حاصل جمع زیربنای مفید (خالص) واحدهای مسکونی است بعلاوه سطح فضاهای اختصاصی نظیر انبارها، پارکینگ و سطح فضاهای مشاعی مسقف ساختمان تشکیل می گردد (بخشنامه شماره ۳/۱۸۱۴ مورخ ۱۳۷۴/۶/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی)

زیربنای ناخالص واحد مسکونی؛

عبارت است از حاصل جمع زیربنای مفید یا خالص آن واحد بشرح (زیر بنای مفید خالص) واحد مسکونی، بعلاوه سطح فضاهای اختصاصی آن نظیر انباری و پارکینگ و نیز قدرالسهم آن واحد از مشاعات مسقف ساختمان (بخشنامه شماره ۳/۱۸۱۴ مورخ ۱۳۷۴/۶/۱۲ وزارت مسکن و شهرسازی)

ساختمان های چند واحدی؛

عبارت است از ساختمان هایی که واحدهای آن دارای ورودی مشترک ولی دسترسی های جداگانه باشند اعم از اینکه در یک یا چند طبقه ساخته شوند. (بخشنامه شماره ۳۲۸۵۶۵/۳۴ مورخ ۱۳۷۰/۱۲/۲۸ وزارت کشور)

ساختمان؛

بطور کلی آنچه که در یک زمین، بصورت ثابت و با استفاده از مصالح ساختمانی مانند سنگ، آجر، سیمان، آهن و غیره برای استفاده خاصی اعم از مسکونی، تجاری و صنعتی و... ساخته شده باشد ساختمان نامیده می شود (تعاریف اوراق ممیزی املاک، ترتیب ممیزی املاک، وزارت کشور)

سر پله؛

بنایی که بعد از آخرین طبقه روی راه پله ایجاد می‌شود. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

سطح اشغال ساختمان؛

سطحی از قطعه زمین که بوسیله ساختمان اشغال شده باشد. (شهرداری شیراز، تعاریف و مفاهیم شهرسازی،

۱۳۸۴)

سطح ساختمانی یا زیربنا؛

مجموع سطح ساخته شده در کلیه طبقات ساختمان که در یک قطعه زمین احداث می‌شود. (شهرداری شیراز،

تعاریف و مفاهیم شهرسازی، ۱۳۸۴)

شناسنامه ساختمان؛

مجوزی است مکتوب که از طرف شهرداری و سایر مراجع ذیصلاح صادر می‌گردد و به موجب آن مالک حق احداث ساختمان، تجدید بنا، تعمیر و تغییر اساسی در ساختمان را کسب می‌کند بر طبق مصوبه جلسه مورخ ۷۱/۸/۱۳ شورای عالی اداری پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را شامل می‌گردد. (عباس‌زاده،

عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

شهر؛

شهر محلی است با حدود قانونی که در محدوده جغرافیایی بخش واقع شده و از نظر بافت ساختمانی، اشتغال و سایر عوامل، دارای سیمایی با ویژگیهای خاص خود بوده بطوریکه اکثریت ساکنان دائمی آن در مشاغل کسب، تجارت، صنعت، کشاورزی، خدمات و فعالیتهای اداری اشتغال داشته و در زمینه خدمات شهری از خود کفایی نسبی برخوردار و کانون مبادلات اجتماعی، اقتصادی و سیاسی حوزه جذب و نفوذ پیرامون خود بوده و حداقل دارای ۱۰

هزار نفر جمعیت باشد. (ماده ۴ قانون تعاریف و تقسیمات کشوری، مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵)

طرح تفصیلی؛

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین میشود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد (قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی، مصوب ۱۳۵۴/۴/۶ با اصلاحات)

طرح جامع سرزمین؛

طرح جامع سرزمین طرحی است که شامل استفاده از سرزمین در قالب هدف‌ها و خط‌مشی‌های ملی و اقتصادی از طریق بررسی امکانات و منابع مراکز جمعیت شهری و روستایی کشور و حدود توسعه و گسترش شهرها و شهرک‌های فعلی و آینده و فصل‌های صنعتی و کشاورزی و مراکز جهانگردی و خدماتی بوده و در اجرای برنامه‌های عمرانی بخش‌های عمومی و خصوصی، ایجاد نظم و هماهنگی نماید. (بند ۱ ماده یک قانون تغییر نام وزارت آبادانی مسکن، وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶)

طرح هادی شهر؛

طرح‌های عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف بمنظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه‌حلهای کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند تهیه می‌شود. (قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی، مصوب ۱۳۵۴/۴/۱۶ با اصلاحات)

طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای؛

طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرها و شهرکهای جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به

منظور تسهیل و مدیریت سرزمین و امر خدمات رسانی به مردم و پیشنهاد چهار چوب مقررات ساخت و ساز کاربری‌های مجاز زمین‌های سراسر کشور. (آیین نامه، نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، منطقه‌ای، ملی، مقررات شهرسازی و معماری، مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲)

محدوده شهر؛

عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح‌های شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می‌باشد. (قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴)

مشاعات؛

سطوحی از یک قطعه زمین و یا قسمت‌هایی از سطح زیر بنا است که به صورت مشترک به وسیله دو یا چند واحد مسکونی استفاده می‌شود. (عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون ماده صد قانون شهرداری، ۱۳۸۹)

ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری؛

منظور ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری (پاکسازی و بهسازی نماها و جداره‌ها، مناسب‌سازی معابر و پیاده‌راهی و پیاده‌روها، ساماندهی به منظر شهری) مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و ...؛

منظور آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۸۷/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی می‌باشد.

فصل دوم

تاریخچه و جایگاه کمیسیون ماده ۵ و پیشینه

تهیه طرح‌های شهری

۱- تاریخچه و جایگاه کمیسیون ماده ۵

برای نظارت بر اجرای صحیح قوانین و مقررات، بخصوص ضوابطی که در حال تغییر باشند ضرورت دارد تا توسط قانون گذار مرجع مشخصی را برای امر فوق تعیین نماید.

در سال ۱۳۵۱ که قانون تأسیس شورای عالی شهرداری و معماری ایران تصویب گردید قانون گذار مرجع بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهرها و هم چنین تغییرات آنها را در هر استان به کمیسیونی با ترکیب تعیین شده در قانون، واگذار نمود. چون واگذار اختیار قانونی و هم چنین ترکیب اعضاء در ماده ۵ قانون فوق‌الذکر قید شده بود فلذا کمیسیون، بنام کمیسیون ماده ۵ نام گذاری گردید.

متعاقب آن در چندین نوبت منجمله در مورخ‌های ۱۳۶۵/۹/۲۵ و ۱۳۸۸/۱/۲۲ قانون فوق اصلاح گردیده است. هر چند در ترکیب اعضاء تغییراتی داده شده، اما هم چنان کمیسیون ماده ۵ به قوت خود باقی و وظایف خود را انجام میدهد.

با توجه به اینکه کمیسیون ماده ۵ با تصویب قانونی مجلس ایجاد گردیده فلذا از نظر حقوقی جایگاه قانونی معتبری نیز دارد.

به منظور آگاهی بهره‌برداران عزیز متن قوانین مربوطه بشرح ذیل درج می‌گردد.

۱-۱- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲

ماده ۱ - برای هماهنگ کردن برنامه‌های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم همچنین به منظور اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبک‌های مختلف معماری سنتی و ملی و ارائه ضوابط و جنبه‌های اصیل آن با در نظر گرفتن روشهای نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه‌های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تأسیس می‌شود.

ماده ۲ - وظائف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر است:

۱ - بررسی پیشنهادهای لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیأت وزیران.

۲ - اظهار نظر نسبت به پیشنهادهای و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح‌های جامع شهری که شامل

منطقه‌بندی - نحوه استفاده از زمین - تعیین مناطق صنعتی - بازرگانی - اداری - مسکونی - تأسیسات عمومی - فضای سبز و سایر نیازمندی‌های عمومی شهر می‌باشد.

۳ - بررسی و تصویب نهایی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه‌های تفصیلی.

۴ - تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی.

ماده ۳ - اعضای شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عبارتند از:

۱ - وزیر آبادانی و مسکن.

۲ - وزیر کشور.

۳ - وزیر اقتصاد.

۴ - وزیر فرهنگ و هنر.

۵ - وزیر آب و برق.

۶ - وزیر کشاورزی و منابع طبیعی.

۷ - وزیر جنگ.

۸ - رییس سازمان برنامه و بودجه.

ریاست شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با وزیر آبادانی و مسکن خواهد بود.

تبصره ۱ - در مورد بررسی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آنها نظرات استاندار یا فرماندار کل و انجمن شهرستان و انجمن شهر و شهردار و کارشناسان ذیصلاحیت کسب و مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲ - جلسات شورا با حضور اکثریت اعضاء رسمیت خواهد داشت و تصمیمات شورا با حداقل ۵ رأی معتبر خواهد بود.

تبصره ۳ - در صورتی که هر یک از اعضای شورا نتواند شخصاً در هر یک از جلسات شورا شرکت کند یکی از معاونان خود را به شورا اعزام خواهد داشت.

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

۱ - بررسی و اظهار نظر در مورد طرح‌های جامع شهری از طریق کمیته‌های فنی که اعضای آن به انتخاب اعضای

شورای عالی شهرسازی و مؤسسات ذیربط تعیین می‌شوند.

۲ - تهیه معیارها و ضوابط و آیین نامه‌های شهرسازی.

۳ - نظارت در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و جلب نظر انجمن شهر و شهرداری مربوط در حین تهیه طرح‌های تفصیلی.

۴ - نظارت در اجرای مراحل مختلف طرح‌های تفصیلی شهری.

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

۶ - ایجاد یک مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری.

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

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

ماده ۵ - بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان یا فرمانداری کل به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار یا فرماندار کل و به عضویت رییس انجمن شهرستان و شهردار و نمایندگان وزارت فرهنگ و هنر و آبادانی و مسکن و نماینده مهندس مشاور تهیه‌کننده طرح انجام می‌شود. آن قسمت از نقشه‌های تفصیلی که به تصویب انجمن شهر برسد برای شهرداری لازم‌الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید شورای عالی شهرسازی برسد.

تبصره - شهرداری پایتخت از شمول این ماده همچنین طرح‌های تفصیلی موضوع بند ۳ ماده ۴ و بند ۴ ماده مذکور مستثنی خواهد بود.

ماده ۶ - در شهرهایی که دارای نقشه جامع می‌باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه‌ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید و در مورد افزایش دادگاهها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا افزایش رأساً اقدام خواهند نمود.

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

تبصره - در موارد آب‌هام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی شهری موضوع ماده ۵

مراتب در شورای عالی شهرسازی مطرح و نظر شورای عالی قطعی و لازم‌الاجرا خواهد بود.

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

ماده ۹ - عقد قراردادهای مربوط به نقشه‌های جامع شهری با مهندسين مشاور همچنين تهیه شرح وظیفه فنی برای تهیه طرح‌های مذکور موکول به کسب نظر از وزارت آبادانی و مسکن خواهد بود.

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

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

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

۱-۲- قانون اصلاح تبصره ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۶۵/۹/۲۵

ماده واحده - تبصره ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر اصلاح می‌گردد:
تبصره - بررسی و تصویب طرح‌های تفضیلی شهری و تغییرات آنها در شهر تهران به عهده کمیسیون مرکب از نمایندگان وزراء مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو (در حد معاونت مربوطه)، سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رییس شورای شهر تهران می‌باشد.

محل دبیرخانه کمیسیون در شهرداری و دبیر آن شهردار تهران و یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود. و جلسات آن با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با ۴ رأی موافق معتبر است. ضمناً تا تشکیل شوراهای شهر نماینده وزیر کشور به عنوان قائم مقامی رییس شورای شهر تهران هم در کمیسیون شرکت خواهد کرد.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده و یک تبصره در جلسه روز سه‌شنبه بیست و پنجم آذر ماه یک هزار و سیصد و

شصت و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۵/۱۰/۴ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

۱-۳- قانون اصلاح ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب

۱۳۸۸/۱/۲۳

ماده واحده - ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ و تبصره

اصلاحی آن مصوب ۱۳۶۵/۹/۲۵ به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

ماده ۵ - بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به وسیله کمیسیونی به ریاست

استاندار (و در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت

جهاد کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر ذیربط

و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می‌شود.

تبصره ۱- بررسی‌های فنی این کمیسیون برعهده کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون متشکل از نمایندگان

کمیسیون و مشاور طرح تفصیلی شهر می‌باشد.

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

تبصره ۳- در مورد شهرتهران معاونین ذیربط وزراء مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، جهادکشاورزی و معاونین

رؤسای سازمان‌های حفاظت محیط زیست و میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و شهردار تهران (رئیس

کمیسیون) و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر تهران بدون حق رأی، اعضاء کمیسیون می‌باشند.

محل دبیرخانه این کمیسیون در شهرداری تهران خواهدبود. جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضاء رسمیت

یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با چهار رأی موافق معتبر است.

تبصره ۴- در صورت فقدان شورای اسلامی شهر در تهران، نماینده وزیر کشور و در سایر شهرها نماینده معرفی

شده از سوی استاندار به جای رئیس شورای اسلامی شهر در کمیسیون ذیربط شرکت خواهد نمود.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و سوم فروردین ماه یکهزار و سیصد و

هشتاد و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

۱-۴- قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف

آن مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶

ماده ۱ - تعاریف

از نظر اجرای این قانون تعاریف و اصطلاحات به طور کلی همچنین مصادیق ساختمان‌های دولتی به شرح زیر

است:

۱ - طرح جامع سرزمین:

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

۲ - طرح جامع شهر:

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

۳- طرح تفصیلی:

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمین‌های شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان و تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویت‌های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

۴ - طرح هادی:

طرح هادی عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آبی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه‌حلهای کوتاه‌مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند تهیه می‌شود.

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

الف - ساختمان‌های اداری وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و ساختمان‌های انتظامی و ندامتگاه.

ب - ساختمان‌های بهداشتی از قبیل بیمارستانها، درمانگاه‌ها، آسایشگاه‌ها، شیرخوارگاه‌ها و سایر مراکز بهداشتی درمانی و تنظیم خانواده و مراکز رفاه و نظائر آن.

ج - ساختمان‌های آموزشی از قبیل دانشگاه‌ها، انستیتوها، کتابخانه‌ها، مدارس عالی، آموزشگاه‌ها، هنرستانها، مراکز آموزش و حرفه‌ای و روستایی، دبیرستانها، و دبستان‌ها و سایر مراکز تعلیم و تربیت.

د - ساختمان‌های ورزشی، ورزشگاه‌ها، استادیوم‌ها و سایر تأسیسات ورزشی.

ه - مراکز ارتباطی از قبیل دفاتر پست، مراکز تلفن و تلگراف و نظائر آن.

و - ساختمان‌های متفرقه از قبیل کاخهای جوانان، اردوگاه‌ها و هتلها و مهمانسراها و ساختمان‌های مربوط به سازمان‌های خیریه و نظائر آن.

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

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

۱ - برنامه‌ریزی:

الف - تعیین محل شهرها و مراکز جمعیت آینده با توجه به عوامل محدودکننده از قبیل کمبود منابع آب و

استفاده‌های مختلف از زمین با رعایت اولویت برای مصارف کشاورزی از طریق تهیه طرح جامع سرزمین که مشترکاً به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشاورزی و منابع طبیعی تهیه می‌گردد با توجه به مقررات ماده ۱۳ و بند ۱ ماده ۱۷ قانون تجدید تشکیلات و تعیین وظایف سازمان‌های وزارت کشاورزی و منابع طبیعی و انحلال وزارت منابع طبیعی.

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

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

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

ه - بررسی ارتباط شهرهای فعلی و آینده در سطح منطقه و کشور.

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

ز - بررسی مستمر نیازمندی‌های مسکن - ساختمان‌های دولتی - خانه‌های سازمانی و تهیه برنامه‌های مورد لزوم. تبصره - طرح جامع سرزمین پس از تصویب شورای عالی شهرسازی برای کلیه وزارتخانه‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی در امور مربوط به آنها لازم‌الاجراء بوده و در تهیه و تنظیم طرح‌های شهری باید از آن متابعت شود.

۲ - شهرسازی:

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

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

۳ - مسکن:

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

ب - اجرای طرح‌های مربوط به خانه‌های سازمانی به صورت مستقل.

ج - نظارت در امور شرکت‌هایی که منحصراً در زمینه ایجاد و احداث واحدهای مسکونی فعالیت دارند و کمک‌های فنی و راهنمایی به مؤسسات مذکور.

نحوه نظارت و کمک و راهنمایی به این نوع شرکت‌های طبق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که با پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

تبصره - مواردی که دارای قانون خاص می‌باشد از بند ب قسمت ۲ و بند ج قسمت ۳ ماده ۳ مستثنی می‌باشد.

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

۴ - تهیه و اجرای طرح‌های ساختمان‌های دولتی به شرح مذکور در بند ۵ ماده ۱۰

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

۶ - اعمال سیاست دولت و نظارت نسبت به اراضی خالصه و موات که طبق مقررات قانون انحلال بنگاه خالصجات و ماده ۱۷ قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر و قانون ثبت اراضی اطراف تهران و قانون ثبت اراضی موات اطراف شهرهای غیر تهران مصوب سالهای ۱۳۳۱ و ۱۳۳۴ و قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانکها مصوب سال ۱۳۳۵ و اصلاحی آن مصوب سال ۱۳۳۹ امور آنها به سازمان مسکن و وزارت آبادانی و مسکن محول گردیده است.

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

ماده ۴ - ریاست شورای عالی شهرسازی به عهده نخست‌وزیر است و علاوه بر اعضاء فعلی وزیر اطلاعات و جهانگردی نیز عضو شورای عالی شهرسازی خواهد بود و تصمیمات شورا با حداقل ۶ رأی معتبر می‌باشد.

ماده ۵ - وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی مکلفند برای تهیه و اجرای طرح‌های مسکن و ساختمانی مورد نیاز خود به شرح مذکور در ماده ۱ این قانون به وزارت مسکن و شهرسازی مراجعه نمایند.

وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند برای اجرای بعضی از طرح‌های ساختمان‌های دولتی یا طرح‌های مسکن به سازمان ذیربط تفویض اختیار نماید.

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

مشخص خواهد شد.

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

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

اساسنامه این شرکت‌ها همچنین تغییراتی که در جهت اجرای این قانون باید در اساسنامه سازمان مسکن داده شود بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تأیید هیأت وزیران به تصویب کمیسیون‌های مسکن و شهرسازی و دارایی و استخدام مجلسین خواهد رسید.

شرکت‌های مذکور می‌توانند با رعایت مقررات اساسنامه‌های مصوب با شرکت‌هایی که در زمینه‌های فوق فعالیت دارند مشارکت نمایند.

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

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

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

قانون فوق مشتمل بر هشت ماده و پنج تبصره پس از تصویب مجلس سنا در جلسه روز یکشنبه شانزدهم تیر ماه یک هزار و سیصد و پنجاه و سه شمسی به تصویب مجلس شورای ملی رسید.

۱-۵- قانون اصلاح مواد ۴ و ۶ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و

شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۴/۳/۶

ماده واحده - مواد ۴ و ۶ قانون به ترتیب زیر اصلاح می‌شود و تبصره ماده ۶ به قوت خود باقی است.

الف - ماده ۴- ریاست شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به عهده وزیر مسکن و شهرسازی است و علاوه بر

اعضای فعلی وزیر اطلاعات و جهانگردی و رییس سازمان حفاظت محیط زیست نیز عضو شورای عالی شهرسازی و معماری خواهند بود و تصمیمات شورا با حداقل شش رأی معتبر می‌باشد.

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

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

شرکت‌های مذکور می‌توانند با رعایت مقررات اساسنامه‌های مصوب با شرکت‌هایی که در زمینه‌های فوق فعالیت دارند مشارکت نمایند.

بودجه مؤسسات یا مراکز مذکور همه‌ساله به صورت کمک در بودجه کل کشور منظور خواهد شد.

قانون فوق مشتمل بر یک ماده پس از تصویب مجلس شورای ملی در جلسه روز یکشنبه چهارم خرداد ماه ۱۳۵۴ در جلسه روز دوشنبه بیست و ششم خرداد ماه یک هزار و سیصد و پنجاه و چهار شمسی به تصویب مجلس سنا رسید.

۲- پیشینه تهیه طرح‌های شهری

به رغم آنکه پیشینه شهرسازی در ایران به گذشته‌های بسیار دور باز می‌گردد، تهیه طرح‌های شهری در کشورمان سابقه‌ای چندان طولانی ندارد و ریشه‌های تاریخی آن به آغاز قرن معاصر باز می‌گردد. در این فصل به مرور اجمالی مهم‌ترین تحولاتی که گواه بر سابقه تهیه طرح‌های شهری در قرن معاصر است، می‌پردازیم.

با آغاز قرن معاصر، به دنبال تحولات اجتماعی، اقتصادی و سیاسی، شهرسازی نوین در ایران آغاز گردید و باتصویب قوانین متعدد، تهیه و اجرای طرح‌های خیابان‌کشی در شهرها شروع شد و مداخلات عمده‌ای در بافت‌های تاریخی شهرهای ایران صورت گرفت که در پیش از آن با چنین وسعت و پشتوانه‌ای سابقه نداشت.

طرح پیشنهادی شهر همدان به عنوان اولین طرح شهری، توسط کارل فریش (مهندس چرمساز و رئیس کارخانه چرمسازی همدان) تهیه و به وزارت داخله پیشنهاد شد و در آبان ماه ۱۳۱۰ به تصویب وزارت داخله رسید. براساس این طرح، باید میدانی به قطر ۱۵۰ متر در مرکز شهر با شش خیابان عریض شعاعی مرکزی ایجاد می‌شد و خیابانها به خیابان عریض (بلوار) کمربندی در فاصله ۷۵۰ متری ختم می‌شدند. بدین ترتیب میدان مرکزی، سبزه میدان کهن و شش خیابان شعاعی مرکزی محلات شهر را منهدم می‌کردند.

در سال ۱۳۱۲ «قانون تعریض و توسعه معابر و خیابانها» به تصویب رسید و با وجود آنکه در مفاد این قانون بارها تجدید نظر شد و برتوان اجرایی آن افزوده گردید، اما اقدامات اصلی شهرسازی در سالهای بعد صورت گرفت. بر همین اساس بود که در تهران، اگر چه دیوارهای پهن شهر خراب شد و خیابانهای جدیدی روی خندقهای کهن ایجاد گردید، لکن این اقدام بدون پیروی از برنامه‌ای مشخص گسترش یافت و چنان شد که تهیه نقشه جدید شهر تهران از سوی دولت به مستشاران فرانسوی واگذار گردید. این نقشه که در سال ۱۳۱۶ تهیه شد، اولین نقشه شهرسازی در قرن کنونی و مربوط به شهر تهران بود.

در این سالها، به دستور بوذر جمهری (کفیل شهرداری تهران) «خیابان سازی» های عمده‌ای در بافتهای پیرامونی و مرکزی آن زمان شهر تهران به اجرا در آمد و دو سال بعد یعنی در سال ۱۳۱۸ که «قانون و آیین نامه پیش آمدگی در گذرها و...» تصویب شد، بدنه خیابانها و ساختمانهای مشرف بر آن ملزم به تبعیت از ضوابطی خاص شدند. در سال ۱۳۲۴ بخش شهرسازی و طرح‌ریزی در سازمانی موسوم به «سازمان اصل چهار ترومن» در ایران تشکیل شد و مسؤولیت آن برعهده چند مهندس شهرساز از جمله دکتر تورسن و مهندس گیبس نهاده شد. این عده نیز برای اولین بار مطالعات و طرح‌ریزی سه شهر شیراز، اصفهان و سنج را به زبان انگلیسی تهیه کردند.

در سال ۱۳۲۷ همزمان با تأسیس «سازمان برنامه» و «هیأت عالی برنامه»، زمینه‌های اصلی ایجاد ساز و کار برنامه‌ریزی عمرانی در کشور به وجود آمد.

در این حال، تحولات اجتماعی ناشی از نوگرایی در جامعه و افزایش رفاه اجتماعی، سبب رشد طبیعی جمعیت و توسعه فزاینده شهرنشینی شد و در پی آن فعالیتها، خدمات و نیازهای جدید زندگی شهری بیشتر شد.

تصویب قانون «نوسازی و عمران شهری» در سال ۱۳۴۷، «قانون شهرداری» در سال ۱۳۳۴، و قانون «کمک زمینی برای اجرای برنامه‌های شهرسازی و اقدامات عمرانی و...» در سال ۱۳۳۹، زمینه‌های حقوقی فعالیتها، شهرسازی و مدیریت شهری را در شهرها فراهم کردند و از دهه ۱۳۴۰، تهیه طرحهای شهری در دستور کار کارگزاران

قرار گرفت.

با امضای قراردادی بین هیأت عمران بین‌المللی آمریکا و وزارت کشور در دهه ۳۰، اولین گروه از سربازان، تحت‌عنوان گروه صلح به ایران آمدند و در وزارت کشور مشغول به کار شدند. بدین گونه، این گروه برای بیشتر شهرها، طرح شبکه‌بندی و گذربندی تهیه کردند.

همزمان با آن و با شروع برنامه عمرانی سوم کشور، طبق موافقتنامه‌ای که بین دولت ایران و آلمان منعقد شد، یک‌مهندس آلمانی به نام فایل با تشکیل سازمانی به نام شهرسازی در وزارت کشور، برای چند شهر از جمله اصفهان، طرح‌گذربندی و اصلاح شبکه تهیه کرد. بعضی از این طرحها به تصویب وزیر کشور، که در آن زمان تنها مرجع نظارت و تصویب امور شهرسازی و شهرداریها بود - رسید، ولی از آن طرحها کمتر استفاده شد.

به این ترتیب، طرحهای شهری با کیفیتی که هم اکنون در کشور متداول است از ابتدای برنامه سوم عمرانی کشور (۴۶-۱۳۴۱) آغاز گردید. در سالهای اول اجرای برنامه عمرانی سوم کشور، قرار داد تهیه طرح جامع چند شهر بین‌سازمان برنامه و تعدادی از مؤسسات مشاور و معماری و ساختمانی منعقد گردید. تا این که در سال ۱۳۴۳ وزارت آبادانی و مسکن و به دنبال آن شورای عالی شهرسازی تأسیس یافت و نظارت در کار تهیه طرحهای جامع شهرهایی که قرار داد آنها قبلاً منعقد شده بود، به عهده دبیرخانه شورای عالی شهرسازی محول شد و پس از مدتی عقد قراردادهای جدید در این مورد به دبیرخانه مذکور واگذار گردید.

در برنامه عمرانی چهارم کشور (۵۱-۱۳۴۷) مطالعات مربوط به طرحهای جامع ۲۰ شهر که بعضی از آنها در برنامه سوم آغاز شده بود، خاتمه یافت و به مرحله اجرا در آمد. طرحهای جامع شهرهای بندرعباس، تهران، تبریز، قزوین، رشت، بندرلنگه، انزلی، همدان، اهواز، بابلسر، جلفا، کرج، شیراز، اصفهان، مشهد، آبادان و خرمشهر از آن جمله‌اند.

شروع واقعی تهیه و اجرای طرحهای جامع را در ایران، می‌توان همزمان با تهیه برنامه عمرانی چهارم کشور دانست که در این برنامه، طرحها صراحت بیشتری یافتند و چگونگی خدمات دهی در آن زمینه‌ها مدون شدند. براساس برنامه‌یاد شده، طرحها می‌بایست در دو مرحله اجرا می‌شدند: در مرحله اول شناخت وضع موجود شهر از نظر جمعیتی، اقتصادی و کالبدی، و در مرحله دوم، تنظیم برنامه‌های کوتاه مدت شهر براساس طرح جامع و انطباق فعالیت‌های شهرداری با آن، محور موضوعات قرار می‌گرفتند.

بررسی شرح خدمات طرحهای جامع در این دوره، بیانگر توجه طرح به رفع مشکلات آتی، نگرش نسبتاً جامعی

به‌شهر و نگاهی به مسائل منطقه‌ای به منظور تدوین این طرح‌هاست.

افزایش جمعیت شهرها و توزیع نامتناسب آن در طول برنامه چهارم، مشکلات تازه‌ای در نظام شهری ایجاد نمود و دست‌اندارکاران مسائل شهری را بر آن داشت تا برگسترش لجام گسیخته شهرها به طور جدی‌تری بیندیشند. به همین سبب در برنامه پنجم (۵۶-۱۳۵۲) اهداف طرح‌های جامع، هدایت و توسعه منظم شهرها، ایجاد هماهنگی در توزیع تأسیسات و تجهیزات شهری و همچنین راهنمایی و ارشاد شهرداریها برای رفع مشکلات شهری، عنوان شد که نشانگر توجه وسیع‌تر طرحها به مسائل منطقه‌ای از یک سو و مسائل اجرایی از سوی دیگر می‌باشد.

جدول شماره ۱: (سیر تحول برنامه‌ریزی در ایران)

ردیف	عنوان برنامه توسعه اقتصادی - اجتماعی کشور	دوره زمانی برنامه توسعه اقتصادی - اجتماعی کشور	کارهای انجام گرفته در زمینه برنامه ریزی شهری
	۱	۲	۳
۱	--	۱۳۲۷-۱۳۳۰	- احداث میدین و خیابانها در تهران و دیگر شهرها توسط کارشناسان خارجی - ساخت ساختمانهای اداری در اطراف پارک شهر و ارگ قدیم
۲	برنامه اول	۱۳۲۷-۱۳۳۴	- برنامه‌ریزی با تلفیق پروژه‌ها
۳	برنامه دوم	۱۳۳۴-۱۳۴۱	- تهیه برنامه‌های جامع برای شهرهای اصفهان، سنندج، بیجار و ارومیه به زبان انگلیسی توسط کارشناسان امریکایی و در چارچوب اصل چهار ترومن - تهیه طرحهای هادی توسط سپاه صلح
۴	برنامه سوم	۱۳۴۱-۱۳۴۶	- برنامه‌های رایج کنونی از آغاز برنامه سوم شروع شده‌اند. در سالهای اول برنامه سوم عمرانی کشور قرار داد تهیه طرح جامع چند شهر با تعدادی از مشاوران منعقد شد. - تأسیس وزارت آبادانی و مسکن، و شورای عالی شهرسازی جهت نظارت بر کار تهیه برنامه جامع شهرها. - تهیه طرح جامع برای شهر تهران توسط کارشناسان ایرانی و

خارجی.			
<ul style="list-style-type: none"> - اتمام و تصویب مطالعات طرحهای جامع مربوط به ۲۰ شهری که بعضی از آنها از برنامه سوم آغاز شده بودند. - شروع بحث مربوط به خودیاری و مشارکت مردمی - پیدایش مکانیزمهای از پایین به بالا و ایجاد دفاتر عمرانی محلی 	۱۳۴۷-۱۳۵۲	برنامه چهارم	۵
<ul style="list-style-type: none"> - آغاز مطالعات و بررسی طرحهای جامع شهرهایی که در سرشماری سال ۱۳۴۵ بالاتر از ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت داشتند. - همراه شدن برنامه‌های جامع با طراحی کالبدی و توسعه اقتصادی - اجتماعی. 	۱۳۵۲-۱۳۵۷	برنامه پنجم	۶
<ul style="list-style-type: none"> - مطرح شدن بحث حوزه نفوذ در برنامه‌ریزی شهری - شروع تهیه برنامه‌های آماده‌سازی زمین - شروع بحث درباره مکانیابی - شروع برنامه‌های مربوط به شهرهای جدید - شروع بحث درباره استفاده از ابزارهای منطقه‌ای در برنامه‌های شهری 	۱۳۵۷-۱۳۷۳	--	۷

«قانون اصلاح پاره‌ای از موارد و الحاق چند ماده به قانون شهرداری» در اسفند ۱۳۴۵ تصویب شد و اقداماتی عمده برای تحقق بخشیدن به اهداف برنامه‌ریزی شهری در ایران از این سال آغاز شد، برخی از اقدامات صورت گرفته چنین بودند: پیوست مواد ۹۷ تا ۱۰۱ الحاقی به قانون مذکور، تدوین مقررات و ضوابط تهیه برنامه‌های شهری، تأسیس شورای عالی شهرسازی، تعیین حریم یا محدوده نظارت برفعالیتها و ساخت و سازها در شهرها، صدور پروانه نظارت‌ساختمانی برای هر گونه عملیات ساختمانی در محدوده خدماتی و حریم شهرها، و...»

در سال ۱۳۴۷ قانون نوسازی و عمران شهری به منظور تدوین ضوابط نوسازی شهرها تصویب شد تا اصلاحات اساسی در شهرها قانونمند شود. تهیه برنامه‌های پنج ساله عمرانی و اصلاحات شهرها و ایجاد تأسیسات

شهری و توسعه و اصلاح معابر، برخی از موضوعات این قانون است.

در اسفند ۱۳۵۱ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تصویب شد و براساس آن، مواد ۹۷ و ۹۸ الحاقی به قانون شهرداری، ملغی گردید.

در تیرماه ۱۳۵۳ قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن، به وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب رسید که تعاریف طرح جامع شهر، طرح تفصیلی و طرح هادی، و همچنین مقررات کلی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، در این قانون ارائه شده است. (به جدول شماره ۲ رجوع شود).

برنامه عمرانی ششم برمبنای مطالعات «آمایش سرزمین» تدوین شد و نقش جامعتری از طرحهای جامع ارائه نمود. در این برنامه بر لزوم برنامه‌ریزی منطقه‌ای برای شهرهای بزرگ و تجدید نظرهای مستمر بر طرحهای شهری تأکید شده و عدم تمرکز توسعه شهری و اجرایی نمودن طرحهای جامع با استفاده از تملک زمینهای داخل محدوده مورد توجه قرار گرفته است. این برنامه با تحولات انقلاب اسلامی همزمان شد و به اجرا در نیامد. پس از انقلاب تا مدتی به طرحهای جامع توجهی نشد اما از آن پس، با تجدید نظر کلی در آنها و اضافه کردن مطالعات حوزه نفوذی در سال ۱۳۶۳، طرحهای جامع بار دیگر به حیات خود ادامه دادند.

قبل از انقلاب در تهیه طرحهای شهری فقط محدوده شهرها در نظر گرفته می‌شد و مجموعه طرحهای شهری به تغییرات فیزیکی و طراحی فیزیکی توجه داشتند. اما پس از آن، مشکلات پیش آمده، توجه به حوزه نفوذ و پسرانه‌های روستایی را نیز ضروری کرد. از آن گذشته، باید اصلاحاتی در وظایف و قوانین شهری و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی نیز به وجود می‌آمد. چرا که جابه‌جایی جمعیت و مسائل مربوط به منطقه شهری، مشکلاتی جدید پدید آورده بود که برطرف کردن مشکلات طرحهای جامع شهری، لزوم هماهنگی در برنامه‌ریزی شهری - منطقه‌ای، فراهم کردن امکان مشارکت مردم و تقویت فنی شهرداریها، آماده‌سازی زمین و منطقه‌ای کردن طرحهای شهری، بهبود روش تهیه و بررسی و تصویب آن طرحها و همچنین لزوم تغییر محتوای مطالعات در برنامه‌های عمرانی شهر و حوزه نفوذ آن از جمله مشکلاتی بودند که باید از میان برداشته می‌شدند. بدین منظور، اهداف و عناوین مطالعات و شرح خدمات و وظایف مربوط به تهیه طرحهای جامع در سال ۱۳۶۳ به نام «طرحهای توسعه و عمران و حوزه نفوذ و تفصیلی شهرها» تصویب و به اجرا گذاشته شد و مقرر گردید که بار دیگر برای همه شهرها، طرحهای جامع تهیه شود و یا اینکه طرحهای جامع قبلی طبق ضوابط جدید تجدید نظر و اصلاح شوند. چنان بود که نظمی جدید در طرحهای شهری به وجود آمد و فعالیت در این زمینه از سر گرفته شد.

سازمان برنامه و بودجه نیز در سال ۱۳۶۳ قراردادهای تیپ مطالعات طرحهای جامع را تغییر داد و قراردادهای جدید را ابلاغ کرد. در پی آن، یعنی از اواسط دهه ۶۰، نهضت ایجاد شهرهای جدید با سرمایه‌گذاری کلان به منظور جذب و اسکان سرریز جمعیت شهرهای بزرگ آغاز شد و به طور همزمان نیز، با اجرای طرحهای آماده سازی زمین، زمینه فعالیت شهرسازی ناب در کشور فراهم گردید. تهیه و اجرای طرحهای آماده سازی و احداث شهرهای جدید پیرامون شهرهای بزرگ نیز، به عنوان فعالیتی رسمی و موظف، از سال ۱۳۴۶ در برنامه ریزی شهری کشور معمول شد. همچنین، قانون زمین شهری که در سال ۱۳۶۶ تهیه شد و به تصویب رسید، امکان مالکیت دولت را بر اراضی داخل محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرکها فراهم کرد.

جدول شماره ۲: (سابقه تحولات قوانین و مقررات شهری در ایران)

ردیف	سال تصویب قانون و مقررات	عنوان سند قانونی و مقرراتی تصویب شده	موضوع قانون و مقررات
	۱	۲	۳
۱	۱۳۱۲	- قانون راجع به احداث و توسعه معابر و خیابانها	- احداث و توسعه معابر و خیابانها
۲	۱۳۲۰	- قانون توسعه معابر	- تجدید نظر قانون راجع به احداث و توسعه معابر و خیابانها
۳	۱۳۴۳	- قانون تأسیس وزارت آبادانی و مسکن	- چگونگی تأسیس، حدود وظایف و نحوه عملکرد آن
۴	۱۳۴۵	- اصلاح قانون توسعه معابر	- تجدید نظر در قانون توسعه معابر و الحاق چند ماده به قانون شهرداری
۵	۱۳۴۷	- قانون نوسازی و عمران شهری	- لغو قانون توسعه معابر و جایگزینی قانون نوسازی و عمران شهر به جای آن. - وضع قانون در زمینه چگونگی تشکیل شورای عالی شهرسازی. - وضع قانون در زمینه چگونگی تهیه برنامه‌های جامع شهری. - وضع قانون در زمینه چگونگی الزام مالکان به دریافت پروانه ساختمانی، در داخل محدوده خدماتی و حریم شهرها. - وضع قانون درباره لزوم تصویب نقشه‌های تفکیک اراضی داخل محدوده و حریم شهرها، توسط شهرداری

۶	۱۳۵۱	- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	- چگونگی تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، و حدود وظایف و چگونگی عملکرد آن.
۷	۱۳۵۲	- قانون نظارت بر گسترش شهر تهران	- واگذاری تصمیم‌گیری درباره شهر تهران به شورایی مرکب از اعضای شورای اقتصادی و چند عضو دیگر
۸	۱۳۵۳	- قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی	- ارائه تعاریفی کاملتر از برنامه‌های شهری، تعیین مقررات کلی احداث بناهای شهری و خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها
۹	۱۳۵۵	- آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها	- تعیین جزئیات قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی
۱۰	۱۳۶۳	- شرح خدمات تیپ ۱۲	- مطالعه وضع موجود، پیش‌بینی آینده و تعیین الگوی توسعه شهر
۱۱	۱۳۶۶	- قانون زمین شهری	- تعریف اراضی شهری: موات، بایر، دایر، و تنظیم امور مربوط به زمین و تثبیت قیمت آن.

از سال ۱۳۶۹ شورای عالی شهرسازی با حفظ اختیارات خود در تصویب نهایی طرحها، اختیار تصویب طرح جامع شهرهایی را که در مناطق جنگ زده واقع بودند، به شورای شهرسازی استان واگذار کرد. این شورا همچنین اختیار تصویب طرح شهرهایی را که جمعیت آنها طبق سرشماری سال ۱۳۶۵ کمتر از ۲۰۰ هزار نفر بود، به شورایی با نام «شورای شهرسازی استان» و با ریاست استاندار و عضویت مدیر کل یا بالاترین مقام استانی و دستگاههای عضو شورای عالی واگذار کرد. بدین طریق بود که سرعت تصویب طرحهای جامع شهری بیشتر شد و شورای عالی فرصت یافت که به مسائل مهمتر و اساسی‌تر همچون تهیه طرحهای منطقه‌ای، مکانیابی شهرهای جدید، تعیین نقش شهرهای اصلی و وضع ضوابط و مقررات شهرسازی بپردازد. با توجه به توسعه سریع شهرها، حفظ اراضی کشاورزی پیرامون شهرها و ایجاد شهرهای جدید، تنظیم نظام سلسله مراتب شهری، اولویت دادن به تسهیلات آموزشی و بهداشتی و همچنین تمرکز زدایی از مدیریت شهری، از اهداف و سیاستهای عمده شهرسازی و اصلاح طرح جامع در

برنامه اول توسعه اقتصادی - اجتماعی فرهنگی و جمهوری اسلامی بود.

۳- ضرورت تهیه طرح‌های شهری

نقش طرح‌های شهری در ساز و کار نظام شهرنشینی چیست؟

برای پاسخ به این سؤال باید به دو اصطلاح «شکل‌گیری» و «شکل‌دهی» شهر توجه شود:

«شکل‌گیری» شهر هنگامی رخ می‌دهد که یک شهر به صورت ارگانیک و خود به خود تحت تأثیر عوامل گوناگون و عموماً ناآگاهانه و تدریجی به وجود آید. در این زمینه، عواملی بر یکدیگر اثر می‌گذارند و برآیند تأثیر این عوامل - چه مستقیم و چه غیر مستقیم - شکل شهر و ساختار آن را پدید می‌آورد. این عوامل عبارتند از: عوامل جغرافیایی، اقلیمی، اقتصادی، سیاسی، نظامی، مذهبی، اجتماعی، فرهنگی، تکنولوژیکی و...

«شکل‌دهی» شهر نیز وقتی صورت می‌گیرد که شهر از طریق طرح و برنامه‌ای از پیش اندیشیده شده و آگاهانه، بر اساس عوامل مؤثر شکل گیرد.

امروزه با پیچیده شدن مسائل شهری، افزایش فزاینده جمعیت، تنوع و کثرت نیازها و احتیاجات، نمی‌توان شهرها را به حال خود رها کرد تا خودشان از طریق برآیند عوامل یاد شده در بالا شکل گیرند و به حیاتشان ادامه دهند. از این‌رو، «طرح‌های شهری» بنیادی‌ترین ابزار شکل‌دهی شهرها بر اساس نظم و برنامه از پیش اندیشیده شده محسوب می‌شوند.

ضرورت تهیه و اجرای طرح‌های شهری مخصوصاً طرح‌های جامع، از نیاز محسوس به یک مکانیزم برای ایجاد تعادل در امور و ضرورت انضباط فضایی و کالبدی شهرها ناشی می‌شود.

به عبارت دیگر، از آنجا که طی سده اخیر، نظام‌های بسته و نیمه بسته فضایی و کالبدی در مجتمع‌های زیستی به دلیل توسعه دانش و فن‌آوری‌های پیچیده صنعتی و ارتباطی، شکسته شده‌اند و مبادلات و نقل و انتقالات، سرعتی فوق‌العاده گرفته‌اند و جمعیت روزافزون شده است، نیازها و احتیاجات زندگی شهری نیز گسترده‌تر، متنوع‌تر و ضروری‌تر شده‌اند. با در نظر داشتن چنین شرایطی است که می‌گویند رها ساختن شهرها به حال خود، نه ممکن است و نه معقول. زیرا حاکمیت خودانگیختگی مطلق، به ویژه در شهرهای بزرگ، آسیب‌های اقتصادی و اجتماعی فراوانی را (که از اغتشاش کالبدی و فضایی شهر ناشی می‌شوند) به جامعه تحمیل می‌کند.

اکنون، اگر چه کارشناسان و منتقدان نظام برنامه‌ریزی شهری در ایران به مکانیزم تهیه و نظارت طرح‌های جامع شهری انتقادات بسیاری می‌کنند، لکن همگی بر ضرورت وجود طرحی از پیش اندیشیده شده و همه جانبه تأکید

دارند.

سیاستگذاران تهیه طرحهای جامع شهری از همان ابتدا این ضرورت را حس کردند و تأکید نمودند که پس از بررسی جامع هر شهر، باید اصول کلی، ضوابط و معیارهای فضایی، کالبدی و خدماتی شهر تعیین شود تا ضمن به وجود آمدن نظام کالبدی هر شهر، منافع عمومی نیز حفظ شود.

به طور کلی، ضرورت تهیه طرحهای شهری همانند ضرورتهای اقتصادی، اجتماعی و اقتضایی است. در ضرورتهای اقتصادی مفاهیمی چون «بهره‌وری بهینه از زمین» و «کارایی مطلوب خدمات» از نظر فضایی و کالبدی، و در ضرورتهای اجتماعی نیز مفاهیمی چون «عدالت»، «تعادل توزیع خدمات»، «حفظ منافع عمومی» و «جلوگیری از تعدی و تعرض افراد به عرصه‌ها و فضاهای عمومی و خصوصی دیگران» مطرح می‌شود.

تهیه و اجرای طرحهای شهری - به طور اعم - و طرحهای جامع - به طور اخص - مقتضای شرایط پیچیده‌تر، توسعه‌یافته‌تر و گسترده‌تر زندگی در شهرهای معاصر و همچنین تنوع نیازها و احتیاجات ناشی از آن است. از این رو استفاده از طرحهای شهری به عنوان ابزار تنظیم‌کننده محیط کالبدی ضروری است. دلایل این ضرورت در کتاب «شهرهای ایران و طرحهای جامع» چنین بیان شده است.

الف: گسترش شهرها تحت تأثیر عواملی چون مکانیزه شدن کشاورزی، توسعه صنعت و نیاز به خدمات متنوع و متشکل جوامع متمرکز انسانی در آینده نیز ادامه خواهد داشت. با قبول رشد سالیانه شهرنشینی به میزان ۴ درصد برای جمعیت شهرنشین در ایران به چندین برابر مقدار موجود خواهد رسید، یعنی در طول چند سال، تأسیسات و تجهیزات لازم برای زندگی جمعیت شهرنشین جدید - علاوه بر رفع نیازهای موجود - باید تأمین شود.

ب - چند و چون سرمایه‌گذاری در خدمات شهری برای جمعیت شهرنشین آینده در طرحها و برنامه‌های بی‌شمار سکتورال (بخشی) مطرح خواهد بود و این برنامه‌ها ناگزیر باید از مجرای طرحهای شهری هماهنگ شوند و فقط از این طریق می‌توان بین نیازهای جوامع شهری و منابع بالقوه، روابط منطقی و توجیه‌کننده برقرار نمود. در نبود این طرحها مسائل و مشکلات پیچیده‌ای که شهرها امروزه با آن مواجه هستند به علت پراکندگی و ناهماهنگی برنامه‌ها و پروژه‌های بخشی افزایش خواهد یافت. اهم این مشکلات عبارت خواهند بود از:

۱- رشد شهرها: رشد سریع شهرها موجب عدم تعادل بین توزیع خدمات و سرمایه‌گذاریها در سطح ملی خواهد شد و روستاها بتدریج قدرت خود را به نفع شهرها از دست خواهند داد و به همین نسبت بخش کشاورزی نیروی انسانی و منابع حیاتی خود نظیر زمین و آب خود را در خدمت بخش خدمات می‌گذارد و جمعیت کشور بتدریج از

حالت تولیدکننده به صورت مصرف کننده در می آید.

۲- مسأله زمین: احتیاج به زمین در شهرها موجب تغییر در کاربرد زمینهای کشاورزی می گردد، از طرف دیگر افزایش احتیاج به زمین ارزش این کالای ضروری را به قدری بالا می برد که امکان دسترسی به آن را از قدرت گروههای متوسط و کم در آمد خارج می کند و باید توجه داشت که این گروهها اکثریت عظیم جمعیت شهرنشین آینده را تشکیل داده و احتیاج به مسکن در این دو گروه قسمت اعظم بافت مسکونی شهرها را در بر خواهد گرفت.

۳- مسأله انرژی: در موضوع انرژی دو مسأله اساسی مطرح است. اول نفت کالایی است که بتدریج کمیاب خواهد شد و نباید از آن به صورت مستقیم و به روال امروز استفاده کرد. دوم: تکنولوژی امروز استفاده از سایر منابع انرژی مانند انرژی خورشیدی را ممکن ساخته است و اگر در آینده استفاده از این نوع منابع به لحاظ اقتصادی قابل توجهی شود، مصرف آن جنبه عام خواهد یافت. بنابراین، مسأله تنظیم کالبدی شهری در رابطه با استفاده از انواع دیگر انرژی مطرح می گردد. چگونگی انتظام کالبدی، روابط بین اجزای آن، ضوابطی که در ساختن بناها به کار می رود و نحوه حمل و نقل و ارتباطات همه بر نحوه و مقدار استفاده از انرژی و هزینه آن اثر می گذارد. این، مسائلی را نیز در ارتباط با طرح شهری مطرح می کند. به عبارت دیگر تجدید نظر در نحوه استفاده از انرژی و کمیت آن در شهرها که مصرف کنندگان عمده آن خواهند بود، بدون وجود طرحهایی که بر این اساس تنظیم شده باشند غیر ممکن است.

۴- تشکیلات کمیسیون ماده ۵

۴-۱. مستندات قانونی تشکیل کمیسیون

ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ با اصلاحیه های بعدی)

۴-۲. اعضای کمیسیون

اعضای کمیسیون ماده ۵ بشرح ذیل می باشند:

۱. استاندار (در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) ریاست کمیسیون

۲. شهردار شهر ذیربط

۳. نماینده وزارت مسکن و شهرسازی

۴. نماینده وزارت جهاد کشاورزی

۵. نماینده سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی

۶. رئیس شورای اسلامی شهر ذریب

۷. نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی

۳-۴. رسمیت جلسه و مناط اعتبار تصمیمات

۱. در کلیه استان‌های کشور: جلسات کمیسیون‌های ماده ۵ با حضور رئیس، دبیر و ۳ نفر دیگر از اعضاء رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن با ۴ رأی موافق مناط اعتبار خواهد بود.

(آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور «اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۸۴/۲/۱۹ شورای عالی» مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت وزیران)، ص ۱۹۴، مقررات شهرسازی و معماری و طرح‌های توسعه و عمران شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، دبیرخانه شورا، (۱۳۸۸)

۲. در شهر تهران: جلسات کمیسیون با حضور اکثریت اعضاء رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با چهار رأی موافق معتبر است.

۴-۴. مرجع رسیدگی به اعتراض تصمیمات کمیسیون

مرجع رسیدگی به اعتراضات مالک یا مالکین به تصمیمات کمیسیون ماده ۵، دیوان عدالت اداری می‌باشد. (ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵/۳/۹ و مصوب ۱۳۸۵/۹/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

۵-۴. مسئول دعوت برگزاری جلسات

دعوت از اعضای کمیسیون جهت تشکیل جلسات توسط دبیرخانه کمیسیون صورت می‌گیرد.

۶-۴. محل تشکیل جلسات

۱. در کلیه استان‌های کشور: دبیرخانه کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان است و محل تشکیلات جلسات طبق نظر استاندار در استانداری یا سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌شود.

۲. محل دبیرخانه کمیسیون در تهران، شهرداری تهران می‌باشد.

۴-۷. مسئول پیگیری تصمیمات کمیسیون

مصوبات کمیسیون را دبیرخانه کمیسیون (دبیر کمیسیون) پیگیری می‌نماید.

۵- قوانین مرتبط با وظایف کمیسیون ماده ۵

به منظور آگاهی بهره‌برداران محترم و با توجه به محدودیت صفحات کتاب قسمتی از قوانین و آیین‌نامه‌های مرتبط ذیل درج می‌گردد.

۵-۱- آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای منطقه‌ای و ملی و مقررات

شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ بنا به پیشنهاد مشترک شماره ۴۹۶۵/۱۰۰۰۲ مورخ ۱۳۷۸/۹/۱۴

وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور را به شرح زیر تصویب نمود:

فصل ۱- تعاریف و طبقه بندی طرح‌ها، اختصارها و مراجع بررسی و تصویب

ماده ۱- انواع طرح‌ها:

۱- طرح جامع سرزمین: این طرح در بند (۱) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و

شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳ تعریف شده است .

۲- طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای: با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و

شهرک‌های جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل مدیریت سرزمین و امر خدمات‌رسانی به مردم و پیشنهاد چارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری‌های مجاز زمین‌های سراسر کشور .

۳- طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای: این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت

آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - و تصویب‌نامه شماره ۷۰۹۷۱ . ت

۴۰۷ هـ مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیأت وزیران، به منظور تدوین سیاستها و ارایه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی وهمچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگی‌های طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می‌شود.

۴- طرح مجموعه شهری: این طرح براساس مصوبه شماره ۹۸۶۰ ت ۱۵۳۱۱ هـ مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می‌شود.

۵- طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی: طرحی است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیت‌های کشاورزی، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و استقرار بهینه خدمات در محیط‌های روستایی و حمایت از اجرای آن تهیه می‌شود. محدوده هر یک از این طرح‌ها در طرح ناحیه‌ای مربوط تعیین می‌شود.

۶- طرح جامع شهر: در بند (۲) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ تعریف شده است .

۷- طرح هادی شهر: این طرح طبق تعریف مندرج در بند (۴) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - عبارت از طرحی است که در آن جهت گسترش آتی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه حل‌های کوتاه مدت و مناسب برای شهرهایی که دارای طرح جامع نمی‌باشند، تهیه می‌شود.

۸- طرح تفصیلی: در بند (۳) ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - تعریف شده است و از جمله شامل طرح‌های زیر می‌باشد.

۱-۸- طرح بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافتها: طرح‌هایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یامساله دار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند.

۲-۸- طرح آماده سازی توسعه‌های جدید در شهرها: این طرح‌ها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث مسکن و تأسیسات لازم مربوط مطابق قانون زمین شهری و آیین‌نامه‌های اجرایی آن است و به عنوان طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهری تهیه می‌گردد.

۹- طرح هادی روستا: عبارت از طرحی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی و نحوه استفاده از زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تولیدی، تجاری و کشاورزی و تأسیسات و

تجهیزات و نیازمندی‌های عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی یا طرح‌های جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید.

۱۰- طرح‌های ویژه: عبارت از طرح‌هایی است برای بخشهایی از کشور که به علت وجود عوامل طبیعی یا ساخته شده و یا برنامه‌های جدید توسعه و عمران و تأثیراتی که در منطقه حوزه نفوذ خود خواهند گذاشت واجد ویژگی خاصی بوده و نیاز به تهیه طرح برای توسعه هماهنگ در محدوده حوزه نفوذ عوامل مذکور دارند، تهیه می‌شود.

عنوان و محدوده این طرح‌ها همزمان با تصویب ضرورت تهیه طرح، حسب مورد به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد.

۱۱- طرح شهرهای جدید: عبارتست از طرح‌هایی که برای ایجاد شهرهای جدید طبق تعریف ماده (۱) تصویبنامه شماره ۲۳۲۴۰. ت ۲۷۶ هـ مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۵ در قالب طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای و جامع ناحیه‌ای ضرورت و مکان ایجاد آنها با سقف جمعیتی و نوع فعالیت معین به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید و متعاقب آن و مانند سایر شهرها بایستی برای آنها طرح جامع و تفصیلی تهیه شود.

۱۲- طرح شهرک‌های مسکونی: طرحی که برای ایجاد یک مرکز جمعیتی جدید در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با شرایط و ضوابط مندرج در بند (الف) ماده (۲) آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها - مصوب ۱۳۵۵ - تهیه می‌شود.

۱۳- طرح سایر شهرک‌ها: طرح‌هایی که برای ایجاد شهرک غیر مسکونی با عملکرد خاص نظیر صنعتی، توریستی، تفریحی و... طبق مقررات و قوانین مربوط به آنها تهیه می‌شوند.

ماده ۲- مقررات شهرسازی و معماری: عبارتست از مجموعه ضوابط و مقررات عمومی شهرسازی و معماری که در سطح کشور یا مناطقی از کشور لازم‌الرعایه بوده و به منظور فراهم نمودن موازین طراحی، اجرایی و قانونی توسعه موزون و هماهنگ کالبدی از مقیاس کلان تا تک بنا تهیه و تصویب می‌رسد.

ماده ۳- مراجع مسؤول بررسی و تصویب طرح‌ها:

۱- "شورای عالی شهرسازی و معماری ایران" که از این پس در این آیین نامه به طور اختصار "شورای عالی" خوانده خواهد شد، شورایی است به ریاست وزیر مسکن و شهرسازی و عضویت وزرای کشور، کشاورزی، فرهنگ و ارشاد اسلامی، صنایع، نیرو، جهادسازندگی، راه و ترابری، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، رییس سازمان برنامه و بودجه، رییس سازمان حفاظت محیط زیست و یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس

شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس به عنوان ناظر، که به موجب قانون مصوب ۱۳۵۱ و تغییرات قانونی بعدی تأسیس شده است .

تبصره ۱- از رییس سازمان نظام مهندسی کشور و یا نماینده وی برای شرکت در جلسات شورای عالی (بدو حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲- در هنگام بررسی طرح‌های توسعه شهری، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و تغییرات آنها در شورای عالی، از استانداران یا معاونان عمرانی ایشان ورؤسای سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌های مربوط جهت شرکت در جلسه (بدون حق رأی) و یا ارسال نظرات، دعوت به عمل خواهد آمد.

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

۲- " دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران " که از این پس در این آیین نامه به طور اختصار "دبیرخانه شورای عالی " خوانده خواهد شد، عبارتست از واحدی که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی که مسؤولیت دبیری شورای عالی را نیز عهده دار می‌باشد، وظایف مقرر در ماده (۴) قانون تأسیس شورای عالی را انجام می‌دهد.

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

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

۳- "کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران" که در این آیین نامه "کمیته فنی شورای عالی " خوانده خواهد شد، در اجرای تبصره (۱) ماده (۳) و بند (۱) ماده (۴) قانون تأسیس شورای عالی تشکیل می‌شود.

این کمیته متشکل از نمایندگان اعضای شورای عالی خواهد بود که به طور کتبی به دبیرخانه شورای عالی معرفی

و برای مدت دو (۲) سال به عضویت کمیته فنی منصوب می‌شوند.

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

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

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

۴- برای انجام سایر وظایف و نیل به اهداف شورای عالی، دبیرخانه شورای عالی "گروه‌های تخصصی" لازم را در زمینه‌های مختلف از بین متخصصان مربوط تشکیل خواهد داد.

۵- "شورای شهرسازی و معماری استان که از این پس در این آیین نامه "شورای استان" نامیده می‌شود، به موجب تصویبنامه شماره ۳۹۲۰ مورخ ۱۳۵۷/۲/۱۸ هیأت وزیران به ریاست استاندار و عضویت رییس سازمان مسکن و شهرسازی، رییس سازمان برنامه و بودجه، مدیر کل حفاظت محیط زیست، رییس سازمان کشاورزی، مدیر کل میراث فرهنگی، مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب، رییس سازمان جهاد سازندگی، مدیر کل صنایع، مدیر کل راه و ترابری و نماینده وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح در هر استان تشکیل می‌شود.

این شورا در مورد اموری که شرح آن در بندهای آتی خواهد آمد، تصمیم‌گیری نموده و نتیجه را به شورای عالی گزارش خواهد نمود. معاون عمرانی استاندار در غیاب استاندار ریاست جلسه را به عهده خواهد داشت.

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

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

۶- "دبیرخانه شورای شهرسازی و معماری استان" که از این پس در این آیین نامه "دبیرخانه شورای استان" نامیده می‌شود، بخشی از معاونت یا مدیریت شهرسازی و معماری سازمان مسکن و شهرسازی استان است که به عنوان واحد استانی دبیرخانه شورای عالی، اداره امور بررسی و تصویب طرح‌ها را به عهده دارد و مسئولیت اداره آن با رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان (که سمت دبیری شورا را به عهده دارد) خواهد بود. درغیاب وی، مدیر

(یامعاون) شهرسازی و معماری سازمان مذکور عهده دار این مسؤولیت خواهد بود.

تبصره - دبیر جلساتی که برای بررسی و تصویب طرح‌های هادی شهری تشکیل می‌شود، مدیر کل دفتر فنی استان می‌باشد و اداره امور دبیرخانه‌ای شورای استان در مورد بررسی و تصویب این طرح‌ها، به عهده دفتر فنی استانداری خواهد بود.

۷- "کمیته فنی شورای شهرسازی استان" که به اختصار "کمیته فنی استان" نامیده می‌شود، کمیته‌ای متشکل از نمایندگان اعضای شورای استان و نماینده‌استاندار از دفتر فنی استانداری است که در سطح کارشناسان مجرب به عنوان نمایندگان مدیران کل و رؤسای سازمان‌های عضو به طور کتبی به دبیرخانه‌شورای استان معرفی و برای مدت دو (۲) سال به عضویت کمیته مذکور تعیین می‌شوند. نمایندگان شوراها، اسلامی شهر و شهرستان و استان در صورت تشکیل و شهرداری مربوط نیز حسب مورد در کمیته فنی عضویت خواهند داشت. دبیر کمیته مذکور حسب مورد توسط دبیرخانه شورای استان پیشنهاد و با حکم استاندار منصوب می‌شود. دبیر کمیته فنی استان در جلسات شورای استان حضور خواهد داشت .

۸- "کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران"، که در این آیین نامه "کمیسیون طرح تفصیلی" نامیده می‌شود، در هر استان به ریاست استاندار و عضویت رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیر کل میراث فرهنگی و رئیس سازمان کشاورزی استان (که سمت نمایندگی وزارتخانه‌های متبوع خود را به عهده خواهند داشت)، رئیس شورای شهرستانی که طرح تفصیلی مربوط به شهر یا نقاط واقع در قلمرو آن شهرستان در دستور کار کمیسیون قرار دارد، شهردار شهری که طرح تفصیلی مربوط به آن در کمیسیون مطرح است، نماینده مهندس مشاور یا ارگان دیگری که عهده دار تهیه طرح تفصیلی مورد بحث در کمیسیون می‌باشد، در هر استان، برای بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آن تشکیل می‌شود.

تبصره ۱- از نماینده سازمان نظام مهندسی استان جهت شرکت در جلسات کمیسیون‌های ماده (۵) تهران و استان‌ها (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲- محل دبیرخانه این کمیسیون در سازمان مسکن و شهرسازی استان و امور دبیرخانه آن زیر نظر معاون یا مدیر شهرسازی سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیر کمیسیون را به عهده دارد، انجام می‌شود.

تبصره ۳- ترکیب "کمیسیون طرح تفصیلی شهر تهران" به موجب اصلاحیه مورخ ۱۳۶۵/۹/۲۵ مجلس شورای اسلامی از نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، کشاورزی (در حد معاونت مربوط)، سرپرست سازمان

حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رییس شورای شهر تهران تشکیل می‌شود. محل دبیرخانه کمیسیون فوق‌الذکر در شهرداری تهران و دبیر آن شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود. تبصره ۴- تا تشکیل شورای اسلامی شهرستان، رییس شورای اسلامی شهر مربوط عضو کمیسیون خواهد بود.

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

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

۹- "کمیسیون موضوع ماده (۱۳) آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها" که به طور اختصار "کمیسیون ماده (۱۳)" نامیده می‌شود، عبارتست از کمیسیونی به ریاست استاندار و متشکل از معاون عمرانی استاندار که در غیاب استاندار قائم‌مقام او خواهد بود، رییس سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت، رییس سازمان کشاورزی استان، مدیر کل دفتر فنی استانداری، رییس سازمان برنامه و بودجه استان، مدیر کل راه و ترابری استان و رییس سازمان جهاد سازندگی استان که به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادهای مربوط به احداث و تأسیسات و سایر وظایف مقرر در آیین نامه مذکور در مرکز هر استان تشکیل می‌شود.

به موجب این تصویب‌نامه، مدیر کل حفاظت محیط زیست و رییس بنیاد مسکن استان نیز عضو کمیسیون خواهند بود.

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

تبصره - در استان‌هایی که به موجب سایر قوانین شوراهای هماهنگی و نظارت بر توسعه وجود داشته یا بعداً ایجاد شود، دبیران شوراهای مذکور نیز عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

فصل دوم - نحوه بررسی و تصویب طرح‌ها و مقررات شهرسازی و معماری

ماده ۴- طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای پس از بررسی در کمیته فنی شورای عالی، به تصویب شورای عالی می‌رسند. در هنگام بررسی این طرح‌ها در کمیته فرعی شورای عالی، در صورت لزوم از کارشناسان و متخصصان و

نمایندگان سایر سازمان‌های ذیربط نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

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

قرار می‌گیرند:

۱- بررسی در شورای استان و گزارش تصمیمات اتخاذ شده به دبیرخانه شورای عالی؛

۲- بررسی کارشناسی در کمیته فنی شورای عالی؛

۳- ارایه گزارش بررسی طرح در شورای استان و نظریه کمیته فنی شورای عالی به شورای عالی برای تصویب

نهایی.

تبصره ۱- طرح‌های جامع شهرهای زیر دویست هزار (۲۰۰.۰۰۰) نفر که مرکز استان نباشند و همچنین طرح‌های

ناحیه‌ای با جمعیت کمتر از چهار صد هزار (۴۰۰.۰۰۰) نفر که فاقد شهر مرکز استان و شهر با بیش از دویست هزار

(۲۰۰.۰۰۰) نفر جمعیت باشند، از شمول نحوه بررسی فوق مستثنای باشند و به صورت زیر مورد بررسی و تصویب

قرار خواهند گرفت:

۱- بررسی در کمیته فنی استان با حضور نماینده دبیرخانه شورای عالی و نمایندگان سایر اعضای شورای عالی که

بنا به ضرورت و تشخیص ایشان در جلسات بررسی فنی طرح در استان شرکت خواهند نمود؛

۲- بررسی و تصویب در شورای استان با حضور نماینده دبیرخانه شورای عالی؛

۳- ارایه گزارش شورای استان به شورای عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی طرح.

تبصره ۲- برای تشخیص موارد موضوع تبصره (۱) این ماده، جمعیت آخرین سرشماری عمومی کشور ملاک عمل

خواهد بود.

ماده ۶- نحوه بررسی و تصویب طرح‌های ویژه‌ای که ضرورت تهیه آنها در چارچوب وظایف قانونی به تصویب

شورای عالی می‌رسد، توسط شورای عالی مذکور تعیین خواهد شد.

ماده ۷- طرح‌های هادی شهری و همچنین طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی پس از بررسی در

کمیته فنی استان به تصویب شورای استان خواهند رسید.

حضور نمایندگان وزارت کشور در بررسی و تصویب طرح‌های هادی شهری و تغییرات آنها در کمیته‌های فنی و

شورای استان الزامی است.

تبصره ۱- تغییرات بعدی طرح‌های هادی شهری در کمیته فنی استان بررسی و تصویب خواهند شد. تغییرات

مذکور در صورتی که در اساس طرح‌های هادی مؤثر باشد، به تصویب شورای استان خواهد رسید. تعریف تغییرات اساسی طرح‌های هادی شهری به طور مشترک توسط وزارتخانه‌های کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

تبصره ۲- طرح‌های هادی روستایی طبق روشهای مندرج در مقررات قانونی مربوط بررسی و تصویب می‌شوند.
ماده ۸- طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آنها پس از بررسی در "کمیته کار" به موجب ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی در کمیسیون‌های طرح تفصیلی بررسی و تصویب می‌شوند.

طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آنها در صورتی که با طرح‌های جامع شهری مغایرت اساسی داشته باشند، پس از بررسی و تصویب در شورای استان جهت رأی‌گیری و تصویب نهایی به شورای عالی ارایه خواهند شد. مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی با طرح جامع شهر براساس مصوبات شورای عالی تعیین می‌شوند.

ماده ۹- " طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافتهای شهری " به عنوان قسمتی از طرح‌های تفصیلی شهرها و " طرح‌های آماده سازی " به عنوان طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهرها و " طراحی‌های شهری " به تصویب کمیسیون طرح تفصیلی مربوط خواهند رسید. طرح‌های فوق‌الذکر که واجد ارزش خاص تاریخی یا طراحی شهری باشند بنابه تشخیص دبیر شورای عالی، قبل از تصویب در کمیسیون طرح تفصیلی مربوط در " گروه تخصصی طراحی و بهسازی بافتهای شهری " مورد بررسی قرار خواهند گرفت .

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

ماده ۱۰- "تصویب مکانیابی، عملکرد و سقف جمعیتی شهرهای جدید" براساس طرح‌های کالبدی ملی - منطقه‌ای و طرح‌های جامع ناحیه‌ای پس از بررسی در کمیته فنی به عهده شورای عالی می‌باشد. بررسی و تصویب طرح‌های جامع و تفصیلی و طراحی شهری آنها پس از طرح در " گروه تخصصی شهرهای جدید"، مانند بررسی و تصویب سایر طرح‌های جامع و تفصیلی شهرهای خواهد بود.

تبصره - در کمیسیون‌های ماده (۵) استان‌ها، در هنگام بررسی طرح‌های تفصیلی شهرهای جدید و تغییرات بعدی آنها، مدیر عامل شرکت عمران شهر جدید مربوط به جای شهردار خواهد بود.

ماده ۱۱- "طرح‌های شهرک‌های مسکونی" به ترتیب زیر مورد بررسی و تصویب قرار می‌گیرند:

۱- بررسی و تصویب در شورای استان؛

۲- ارایه گزارش شورای استان به شورای عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی؛

۳- تغییرات اساسی بعدی شهرک‌های موضوع این ماده بنا به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان به تصویب شورای استان خواهد رسید.

ماده ۱۲- طرح‌های مربوط به مکانیابی و اصول کلی طراحی سایر شهرک‌ها در مواردی که محل پیشنهادی آنها در طرح‌های ناحیه‌ای و منطقه‌ای تعیین و به تصویب شورای عالی نرسیده باشد، پس از تصویب در شورای استان به تصویب شورای عالی خواهند رسید. نقشه‌های اجرایی این شهرک‌ها از نظر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (به جز شهرک‌های صنعتی که طبق مقررات خود به تصویب مراجع ذیربط خواهند رسید) به تأیید سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌رسد.

ماده ۱۳- مقررات شهرسازی و معماری پس از بررسی در گروه تخصصی ذیربط (شهرسازی یا معماری) به تصویب شورای عالی خواهند رسید.

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

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

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

۱- بررسی و تصویب مقدماتی طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای موضوع تبصره (۱) ماده (۵) و ارسال گزارش و مصوبه طرح‌های مذکور برای رأی‌گیری و تصویب نهایی در شورای عالی؛

۲- بررسی و اظهار نظر در مورد سایر طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای، و طرح‌های مجموعه‌های شهری و ارسال گزارش این بررسی جهت تصویب نهایی در شورای عالی؛

۳- بررسی و تصویب " طرح‌های هادی شهری " و " طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی " در سطح استان؛

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

۴- بررسی و تصویب مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آن با طرح‌های جامع مصوب و گزارش

آن به شورای عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی؛

۵- بررسی و تصویب یا اتخاذ تصمیم یا اعلام نظر مشورتی نسبت به اموری که از طرف شورای عالی یا دبیرخانه

آن به عهده شورای استان محول می‌شود؛

۶- ایجاد هماهنگی لازم بین بخشهای مؤثر در اجرای طرح‌های جامع شهرها و برنامه‌های مصوب توسعه و عمران

ناحیه‌ای در طرح‌های جامع مذکور و همچنین ارایه پیشنهادات لازم به کمیته برنامه ریزی استان برای تأمین و

تخصیص اعتبارات در چارچوب طرح‌های مصوب و رفع موانع اداری، مالی و اجرایی آنها براساس گزارش و پیشنهاد

دبیرخانه شورای استان؛

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

ناحیه‌ای و منطقه‌ای .

تبصره ۱- چنانچه تغییرات پیشنهادی با اهداف اصلی طرح‌های مذکور مغایرت اساسی داشته باشد، موارد با ذکر

دلایل توجیهی جهت تصویب نهایی به شورای عالی ارجاع خواهد شد.

تبصره ۲- دستورالعمل موارد مغایر با اساس طرح‌های مذکور حداکثر ظرف سه (۳) ماه توسط دبیرخانه شورای

عالی تهیه و پس از تصویب شورای عالی جهت اجرا ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۵- جلسات شورای شهر سازی استان براساس دعوت دبیرخانه شورا و با اعلام حداقل پانزده (۱۵) روز قبل

برگزار می‌گردد. خلاصه گزارش طرح‌ها نیز حداقل ده (۱۰) روز قبل از تشکیل جلسه به اعضای شورای شهرسازی

استان تحویل خواهد شد.

تبصره - محتوای خلاصه گزارش و نحوه تنظیم مصوبات طرح طبق نمونه‌ای خواهد بود که توسط دبیرخانه شورای

عالی با کسب نظر اعضای شورای عالی تهیه و ابلاغ می‌شود.

ماده ۱۶- جلسات شورای شهرسازی استان با شرکت حداقل شش (۶) عضو اصلی موضوع بند (۵) ماده (۳) با

حضور رییس و دبیر رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن نیز با شش (۶) رأی موافق معتبر خواهد بود.

صورتجلسات شورای استان باید به امضای اعضای اصلی برسد.

تبصره - حسب نیاز و بنا به تشخیص رییس شورای استان و با هماهنگی قبلی با دبیرخانه شورای استان، می‌توان

از نمایندگان سایر دستگاه‌ها و یاکارشناسان آزاد برای مشاوره و اظهار نظر دعوت به عمل آورد. افرادی که بدین

ترتیب در جلسه شرکت می‌کنند، در رأی‌گیری مشارکت نخواهند داشت .

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

تبصره - در صورتی که شورای استان انجام تغییرات و اصلاحاتی را پیشنهاد نماید، مهلت انجام آن را نیز تعیین خواهد نمود. در این صورت مهلت تعیین شده به مدت بررسی اضافه می‌شود، ولی به هر حال بررسی طرح در استان جمعاً نباید از دو (۲) ماه تجاوز نماید. تغییرات مذکور به دبیرخانه شورای عالی گزارش خواهد شد.

چنانچه به عللی بررسی طرح در استان بیش از مدت پیش بینی شده در این ماده به طول انجامد، دلایل این تأخیر باید به دبیرخانه شورای عالی گزارش شود.

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

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

ماده ۲۰- به منظور جلب مشارکت بیشتر مردم و نهادهای محلی، دبیرخانه شورای استان موظف است در حین تهیه و پس از تکمیل مطالعات طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای حسب مورد، نظرات مردم و شورای شهر و شهرداری و یا فرمانداران و شوراهای شهرستان مربوط را اخذ و مورد بررسی کارشناسی قرار دهد. دستورالعمل نحوه انجام نظر خواهیهای موضوع این بند ظرف مدت سه (۳) ماه از تصویب این آیین نامه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

ماده ۲۱- دبیرخانه شورای استان موظف است در مقاطع مختلف نتیجه مطالعات در دست انجام طرح‌های جامع شهری و ناحیه‌ای و مجموعه‌های شهری را هر سه ماه یک بار از طریق تهیه کنندگان طرح‌های مذکور در شورای استان به آگاهی اعضا رسانده و هماهنگی لازم را در زمینه تبادل اطلاعات و برنامه‌ها و کسب نظر در روند تهیه طرح فراهم نماید و پس از تصویب طرح‌های مذکور نیز با نظارت دقیق بر اجرای آنها، برنامه پیشرفت اجرایی کار را در مقاطع شش (۶) ماهه به شورای استان گزارش و برای رفع مشکلات اجرایی چاره جویی نموده و یک نسخه از گزارش مذکور و تصمیمات اتخاذ شده را به دبیرخانه شورای عالی ارسال نماید.

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

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

ماده ۲۳- احداث هر نوع ساختمان و تأسیسات در اراضی موضوع آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها، بدون رعایت طرح‌های ناحیه‌ای و ضوابط و مقررات مربوط ممنوع است.

در مواردی که طرح ناحیه‌ای تهیه نشده باشد و یا در دست تهیه نباشد، کمیسیون ماده (۱۳) تقاضاهایی را که پس از انجام بررسی‌های کارشناسی از طریق دبیرخانه کمیسیون مذکور (سازمان مسکن و شهرسازی استان) در کمیسیون مطرح می‌شود، با لحاظ ضوابط و مقررات عمومی مصوب شورای عالی و آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها مورد بررسی و تصویب قرار خواهد داد.

کلیه وظایف کمیسیون ماده (۱۳) در ارتباط با بررسی و تصویب شهرک‌های مسکونی و تغییرات بعدی آن به شورای استان محول می‌گردد.

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

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

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

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

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

تبصره - در مواردی که اصلاحات پیشنهادی استان با نظر کارشناسی تهیه کنندگان طرح مغایرت داشته باشد، موضوع به صورت جداگانه همراه با مدارک مربوط به دبیرخانه شورای عالی ارایه خواهد شد.

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

- ۱- کلیه نقشه‌ها و جدولها و اوراق و گزارشهایی که استناد به آنها در موقع اجرا لازم می‌آید، تصریح شده باشد.
- ۲- کلیه صفحات صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق و جدولهای پیوست مصوبه به امضای حداقل شش (۶) نفر از اعضای حاضر در جلسه شورای استان رسیده باشد.
- ۳- صورتجلسات و نقشه‌ها و جدولهای فوق به مهر و امضای دبیرخانه شورا رسیده و نتیجه بررسی طرح در دفترهای ویژه ثبت شود.

ماده ۲۸- بعد از بررسی و تصویب هر طرح جامع در شورای استان و کامل شدن صورتجلسات لازم مبنی بر تأیید طرح یا اظهار نظر درباره آنها، مراتب همراه با گزارش گردش کار و یک نسخه از صورتجلسات مربوط و حداقل دو نسخه از اصل طرح و نقشه‌ها و مدارک مربوط که به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان رسیده باشد، حداکثر ظرف بیست (۲۰) روز برای طی مراحل بعدی به دبیرخانه شورای عالی ارسال خواهد شد. نقشه‌ها و مدارکی که به موجب این ماده باید حسب مورد به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان برسد، در مورد طرح‌های جامع شهری عبارتند از:

- ۱- نقشه‌های وضع موجود
- ۲- سه سند طرح جامع شهر شامل:
 - ۱-۲ نقشه کاربری‌های مصوب؛
 - ۲-۲ محدوده‌های طرح؛
 - ۳-۲ ضوابط و مقررات اجرایی طرح.

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

۱- نقشه‌های وضع موجود

۲- چهار سند طرح جامع شهرستان شامل :

۱-۲- نقشه منطقه بندی و نقشه کاربری اراضی؛

۲-۲- ضوابط نحوه استفاده از اراضی ؛

۳-۲- سطح بندی خدماتی و مراکز جمعیتی ؛

۴-۲- تعیین اولویت استقرار عملکردها و خدمات .

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

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

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

ماده ۳۱- کمیته فنی شورای عالی :

۱- جلسات کمیته فنی شورای عالی با حضور حداقل شش (۶) نفر از اعضا و دبیر آن رسمیت می‌یابد.

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

۳- برنامه کار کمیته فنی شورای عالی متناسب با تعداد طرح‌های آماده برای بررسی در کمیته مذکور توسط دبیرخانه شورای عالی در دوره‌های شش ماهه تهیه و به صورت تقویم زمانی تشکیل جلسات به اعضای کمیته فنی شورای عالی اعلام خواهد شد. شرکت اعضا در جلساتی که براساس این برنامه تشکیل می‌شود ضروری است. جلسات فوق العاده و خارج از این برنامه با هماهنگی قبلی اعضای کمیته فنی تشکیل خواهد شد. غیبت اعضا بیش از چهار (۴) جلسه متوالی یا هشت (۸) جلسه متناوب در جلسات پیش بینی شده در هر برنامه شش ماهه، به سازمان یا وزارتخانه مربوط گزارش خواهد شد. در صورت تکرار غیبت غیر موجه، از دستگاه‌های مربوط درخواست خواهد شد تا نماینده

جدید معرفی نمایند.

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

۵- اعضای کمیته فنی شورای عالی می‌توانند در صورت نیاز و با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورای عالی حداکثر دو (۲) نفر را بدون داشتن حق رأی و به‌منظور مشورت همراه خود به جلسه بیاورند. کارشناسان همراه تنها در صورت درخواست حضور مربوط و با استفاده از وقت ایشان اجازه اظهار نظر خواهند داشت.

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

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

ماده ۳۲- گروه‌های تخصصی موضوع بند (۴) ماده (۳):

۱- هر یک از گروه‌های تخصصی موارد خاص مرتبط با حدود فعالیت خود را در زمان تعیین شده مورد بررسی قرار داده و اعلام نظر خواهند نمود.

۲- انجام امور دبیرخانه‌ای گروه‌های فوق‌الذکر به عهده دبیرخانه شورای عالی خواهد بود. دبیر گروه‌ها را دبیر شورای عالی تعیین می‌کند.

۳- جلسات گروه‌ها با حضور نصف به علاوه یک اعضا رسمیت خواهند یافت. برنامه زمانی تشکیل جلسات، نحوه جمع‌بندی نظرات و زمانبندی انجام امور محول شده توسط دبیرخانه شورای عالی تدوین و حسب مورد به گروه مربوط ابلاغ خواهد گردید.

۴- دبیرخانه شورای عالی پس از اعلام نظر گروه‌ها به دبیرخانه مذکور، حسب مورد و ضرورت، موضوع را در دستور کار شورای عالی قرار خواهد داد.

۵- شرح خدمات تفصیلی و روش‌های کار گروه‌های فوق‌الذکر، ظرف سه (۳) ماه از تشکیل هر یک از آنها، توسط دبیرخانه شورای عالی و با هماهنگی و تأیید هر یک از گروه‌های تخصصی تهیه و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۳- حق حضور در جلسات کمیته فنی و گروه‌های تخصصی با رعایت مقررات و دستورالعمل‌های مربوط از

محل اعتباری که به همین منظور در قالب موافقت نامه‌های مالی طرح‌های توسعه شهری، ناحیه‌ای و منطقه‌ای وزارت مسکن و شهرسازی یا به طور جداگانه و در بودجه دبیرخانه شورای عالی پیش بینی و با سازمان برنامه و بودجه مبادله خواهد شد، قابل پرداخت خواهد بود.

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

ماده ۳۴- جلسات شورای عالی طبق برنامه‌ها و دستور کارهای از پیش تعیین شده، با دعوت دبیرخانه شورای عالی در محل دفتر وزیر مسکن و شهرسازی و حداقل هر دو هفته یک بار تشکیل خواهد شد.

تبصره - تقویم زمانی تشکیل جلسات در اولین جلسه تشکیل شده در اول هر فصل از سال به اعضای شورای عالی داده خواهد شد و دعوتنامه‌های مربوط که حاوی دستور جلسات شورای عالی است، حداقل ده (۱۰) روز قبل از تشکیل هر جلسه به همراه یک نسخه خلاصه گزارش طرح برای اعضا ارسال خواهد شد.

ماده ۳۵- در صورتی که امکان حضور وزیر مربوط یا رؤسای سازمان‌های عضو در شورای عالی میسر نباشد، طبقه تبصره (۳) ماده (۳) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، یکی از معاونان ذیربط خود را جهت شرکت در جلسات شورای عالی به طور کتبی به دبیرخانه معرفی خواهند نمود. معاون مربوط موظف است شخصاً در جلسات شورای عالی شرکت نماید. در مواردی که بنا به ضرورت یکی از مسئولان یا کارشناسان ذیربط همراه ایشان در جلسه شورای عالی شرکت نماید، اعلام نظر وزارتخانه مربوط صرفاً از طریق معاون مربوط پذیرفته خواهد شد. در صورت عدم امکان شرکت وزیر یا معاون وی، حضور مدیر یا کارشناس ایشان در جلسه با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورای عالی صرفاً جهت اطلاع از مباحث جلسه امکان پذیر خواهد بود.

ماده ۳۶- جلسات شورا با حضور اکثریت اعضا رسمیت یافته و مصوبات آن با حداقل شش (۶) رأی موافق معتبر خواهد بود.

ماده ۳۷- در صورتی که هر یک از معاونان وزیر عضو بدون عذر موجه و بدون اطلاع قبلی بیش از سه جلسه متوالی غیبت داشته باشند، مراتب توسط رییس شورای عالی به وزیر مربوط اعلام و شرکت فعال و منظم نماینده مذکور در جلسات از ایشان درخواست خواهد شد.

ماده ۳۸- برای بررسی و تصویب نهایی طرح‌های کالبدی منطقه‌ای، طرح‌های ناحیه‌ای، طرح‌های مجموعه‌های شهری و طرح‌های جامع پس از تصویب مقدماتی و تأیید طرح در شورای استان، گزارش گردش کار و شرح مصوبه شورای مذکور و اظهار نظر کمیته فنی شورای عالی به همراه چکیده مطالعات و تصمیمات طرح که می‌باید به تصویب

برسد با ذکر نکاتی از پیشنهادات طرح که هماهنگی و اتخاذ تصمیم نسبت به آن احتمالاً در شورای استان به نتیجه نرسیده و تصمیم‌گیری در مورد آن به شورای عالی احاله شده است، به شورای عالی گزارش شده و رأی‌گیری به عمل خواهد آمد و در صورت کسب شش (۶) رأی موافق به تصویب نهایی خواهد رسید.

تبصره ۱- طرح‌های موضوع تبصره (۱) ماده (۵) و مغایرتهای اساسی طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آنها موضوع ماده (۸) این آیین نامه بدون طرح در کمیته فنی شورای عالی صرفاً با ارایه گزارش گردش کار در استان، مورد رأی‌گیری قرار خواهد گرفت .

تبصره ۲- نحوه ارایه گزارش طرح‌های موضوع این ماده توسط دستگاه تهیه کننده طرح و سایرین به شورای عالی و همچنین نمونه چکیده مطالعات، توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و پس از تصویب شورای عالی به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۹- در مواردی که شورای عالی انجام تغییرات و اصلاحاتی را لازم بداند، موضوعات مورد نظر به صورت مشخص و روشن در صورتجلسه درج و مدت زمان لازم برای انجام اصلاحات مذکور تعیین می‌شود.

دبیرخانه شورای عالی مسئول اعمال اصلاحات و تغییرات مورد نظر شورای عالی می‌باشد. در مواردی که شورای عالی طرح مجدد آن را در صورتجلسه اعلام نموده باشد، مورد دوباره در شورای عالی مطرح خواهد شد.

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

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

ماده ۴۲- در اجرای بند (۵) ماده (۴) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تصمیمات شورای عالی و مراتب تصویب طرح بلافاصله توسط دبیر شورای عالی به مراجع مربوط اعلام شده و رونوشت آن برای اعضای شورای عالی و همچنین جهت درج در روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران ارسال خواهد شد. متعاقباً مدارک طرح پس از حداکثر دو (۲) ماه با امضای رییس شورای عالی حسب مورد به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های مسئول ابلاغ خواهد

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

تصمیمات و مصوبات شورای عالی در مورد پیشنهادات مربوط به مغایرتهای اساسی طرح‌های جامع با رعایت این بند توسط دبیر شورای عالی ابلاغ خواهد شد.

در صورت لزوم، راهنماییهای لازم برای اجرای مصوبات از طریق دبیرخانه شورای عالی به عمل خواهد آمد و یا دستورالعملهای لازم صادر خواهد گردید. در صورتی که شهرداری‌ها و سازمان‌های ذیربط آب‌هامی در کیفیت اجرای این طرح‌ها و مصوبات داشته باشند، مراتب به استناد تبصره ماده (۷) قانون تأسیس شورای عالی به منظور تعیین تکلیف و رفع آب‌هام در شورای عالی مطرح خواهد شد.

مصوبات شورای عالی از تاریخ ابلاغ لازم الاجرا خواهد بود.

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

ماده ۴۳- جلسات کمیسیون‌های طرح تفصیلی با حضور رییس، دبیر و دو (۲) نفر دیگر از اعضا رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن با چهار (۴) رأی موافق منوط اعتبار خواهد بود.

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

تبصره ۲- جلسات کمیسیون طرح‌های تفصیلی طبق نظر استاندار در استانداری و یا در سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌شود.

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

ماده ۴۵- دبیرخانه کمیسیون طرح تفصیلی و شورای استان موظف است یک نسخه از مصوبات کمیسیون مذکور را با ذکر مواردی که براساس مصوبات شورای عالی با اساس طرح جامع مغایر باشد، در اولین فرصت در شورای استان مطرح نموده و صورتجلسه مربوط را حداکثر ظرف پانزده (۱۵) روز از تاریخ تصویب به دبیرخانه شورای عالی ارسال نماید.

دبیرخانه شورای عالی موظف است ظرف پانزده (۱۵) روز از تاریخ وصول صورتجلسات فوق الذکر نظر خود را در صورت عدم مغایرت اساسی مصوبات مذکور با طرح جامع شهر به دبیرخانه مذکور اعلام و در صورت تشخیص مغایر بودن مصوبات مذکور با اساس طرح جامع شهر، آن را خارج از نوبت نسبت به سایر طرح‌ها در دستور کار شورای عالی قرار دهد. بدیهی است هرگونه اقدام اجرایی در خصوص مصوباتی که مغایرت اساسی تشخیص داده می‌شوند قبل از تصویب شورای استان و تأیید نهایی شورای عالی مجاز نخواهد بود.

ماده ۴۶- دبیرخانه کمیسیون طرح‌های تفصیلی موظف است قبل از بررسی طرح‌های تفصیلی و تغییرات آن در کمیسیون، علاوه بر انجام بررسیهای کارشناسی و تخصصی از طریق " کمیته کار " به عضویت نمایندگان دستگاه‌های عضو کمیسیون و دو (۲) نفر از کارشناسان ذیصلاح به انتخاب کمیسیون، نظر تهیه کنندگان طرح را نیز در مورد پیشنهاد تغییرات طرح‌های مذکور به طور کتبی اخذ و به جلسه ارایه نماید.

ماده ۴۷- پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی باید دارای توجیه کافی باشد و همراه با گزارش کارشناسی دبیرخانه کمیسیون که حاوی مشکلات موجود در اجرای طرح اصلی و راه حل جایگزین خواهد بود، توسط دبیر کمیسیون و پس از طرح در کمیته کار جهت بررسی و تصویب به کمیسیون ارایه شود.

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

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

۱- احراز ضرورت تغییر در طرح ؛

۲- پیشنهاد زمین مناسب برای جایگزین از حیث مساحت و محل وقوع در هماهنگی با طرح جامع، چنانچه تغییر مربوط به کاربری‌های عمومی باشد؛

۳- رعایت حقوق مکتسب اشخاص ؛

۴- نحوه تأمین خدمات و تأسیسات زیر بنایی شهری و امکان اصلاح و جابجایی شبکه‌های موجود.

ماده ۵۰- تغییر در نقشه‌های طرح‌های تفصیلی خارج از بررسیهای کارشناسی از نظر رعایت مقررات قانونی و اصول فنی به ویژه در مورد زمین‌هایی که حق استفاده مجاز از آنها قبلاً تثبیت شده است یا برای آن براساس طرح

تفصیلی پروانه ساختمانی صادر گردیده، یا بر اساس کاربری مصوب در آن احداث بنا شده باشد، به هیچ وجه مجاز نیست .

ماده ۵۱- تصمیمات کمیسیون ماده (۵) به جز مواردی که به موجب ماده (۴۵) مغایر با اساس طرح جامع شهر تشخیص داده شود، بلافاصله توسط دبیر کمیسیون به مراجع مربوط اعلام شده و رونوشت آن برای اعضا ارسال خواهد شد و مصوبات و نقشه‌ها و مدارک مربوط متعاقباً حداکثر ظرف یک ماه بامضای رییس کمیسیون به سازمان‌ها و ارگانهای مجری طرح ابلاغ خواهد شد.

تبصره - کلیه صفحات صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق و جدولهای پیوست مصوبات کمیسیون باید به امضای حداقل چهار (۴) نفر از اعضای حاضر در جلسه کمیسیون طرح تفصیلی رسیده باشد.

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

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

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

ماده ۵۴- آیین نامه نحوه تهیه طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین نامه و چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای آنها حداکثر ظرف شش (۶) ماه به طور مشترک توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب شورای عالی خواهد رسید.

ماده ۵۵- کلیه روشها و مقررات و آیین‌نامه‌های مغایر با مفاد این آیین نامه از تاریخ ابلاغ این تصویبنامه ملغی است .

فصل سوم

وظایف کمیسیون ماده ۵

وظایف کمیسیون ماده ۵

کمیسیون ماده ۵ به استناد قوانین مختلف چندین وظیفه دارد که اهم وظایف کمیسیون ماده ۵ به شرح ذیل می‌باشند.

- ۱- بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری
- ۲- بررسی و تصویب تغییرات طرح جزئی طرح‌های تفصیلی شهری
- ۳- بررسی و تصویب تغییر کاربری اراضی یا املاک پیشنهادی شهرداری
- ۴- تصویب ضوابط و مقررات تکمیلی (ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری پیشنهادی کمیته مربوطه)
- ۵- اصلاح طرح‌های تفصیلی و ضوابط و مقررات اجرایی (شهرهای بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت)
- ۶- بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی و نقشه‌های تفکیکی و تغییرات بعدی آنها در شهرهای جدید
- ۷- بررسی افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهر
- ۸- تصویب تغییرات، ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح‌های توسعه شهری مصوب کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۱- بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری

به استناد ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ با اصلاحات بعدی) مهمترین وظیفه کمیسیون ماده ۵ بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری می‌باشد.

پس از اینکه برابر ضوابط و مقررات طرح جامع شهر تهیه و به تصویب مراجع ذیصلاح رسید، توسط سازمان راه و شهرسازی استان / شهرداری شهر، با مشاور واجد شرایط جهت تهیه طرح تفصیلی قرارداد لازم منعقد و مشاور، طرح تفصیلی را تهیه می‌نماید.

به استناد بند ۳۴ ماده ۷۱ قانون شوراها و اسلامی مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات بعدی، ابتدا طرح تفصیلی تهیه شده توسط مشاور در جلسه رسمی شورا مطرح و پس از بررسی و تأیید جهت اقدامات بعدی به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ ارسال می‌گردد.

بند ۳۴ ماده ۷۱ قانون شوراها (الحاقی ۶-۷-۱۳۸۲)

بررسی و تأیید طرح های هادی و جامع شهرسازی و تفصیلی و حریم و محدوده قانونی شهرها پس از ارائه آن توسط شهرداری و ارسال به مراجع ذی ربط قانونی جهت تصویب نهایی

به منظور آشنایی بهره برداران عزیز با ضوابط و مقرراتی که باید در طرح های تفصیلی شهری قید گردد، ذیلاً نمونه ای از طرح تفصیلی درج می گردد. بدیهی است کارشناسان محترم در هنگام اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی بخصوص صدور پروانه ساختمانی یا تفکیک لازم است دقیقاً براساس ضوابط و مقررات مندرج در طرح تفصیلی یا طرح هادی شهر مربوطه اقدام نمایند.

ضوابط و مقررات احداث بنا در حریم شهر

۱- کاربری های مجاز داخل حریم به شرح زیرند:

کاربری های مجاز در این منطقه همان کاربری هایی است که در طرح جامع مصوب آمده است و عبارتند از:

- محدوده های مسکونی روستاها و شهرک های موجود و تعیین شده در طرح جامع مصوب.

- اراضی کشاورزی، منابع طبیعی و اراضی ملی شده.

- قلمستان و باغ های میوه و پارک جنگلی.

- تأسیسات صنعتی وابسته به کشاورزی، آبخیزداری و دامداری.

- تجهیزات و تأسیسات شهری همچون کشتارگاه، گورستان، تأسیسات سوخت رسانی، تأسیسات فنی آب،

برق، تلفن، مخابرات و رادیو تلویزیون.

- تأسیسات فرودگاه.

- راه های روستایی.

۲- هرگونه تفکیک و ساخت و ساز در کلیه اراضی موات، بایر و دایر داخل حریم شهر، از جمله شهرک سازی

ممنوع است.

۳- گسترش، تاسیس و توسعه هرگونه صنایع کوچک و بزرگ داخل محدوده استحفاظی ممنوع است. مگر

مواردی که توسط شورای عالی شهرسازی و معماری تصویب شوند.

۴- هرگونه دخالت و تغییر سیما به مفهوم تغییر در چهره طبیعی نواحی تفریحی، گشت و گذار، فضاهای سبز،

پارک و باغ‌های حاشیه رودخانه‌هایی که به عنوان فضای گشت و گذار مردم در حریم شهر ... واقع شده‌اند ممنوع است.

۵- هرگونه تغییر و ساخت و ساز در حریم رودخانه‌ها به عمق ... متر از طرفین ممنوع است، مگر براساس طرح‌های مصوب.

۶- ساخت و ساز در کلیه معابر و حریم جاده‌ها براساس عمق اعلام شده توسط وزارت راه و ترابری مطلقاً ممنوع است.

۷- ایجاد تأسیسات صنعتی حیاتی از قبیل پالایشگاه‌های نفت و گاز و پتروشیمی پس از تایید سازمان مجری طرح فقط با ارائه مجوز توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مجاز و در بقیه موارد ممنوع خواهد بود.

۸- کلیه روستاها و شهرک‌های داخل حریم تحت نظارت و کنترل دهیاری و بخشرداری مربوط می‌باشد.

۹- در مواردی که در برنامه‌ها و مقررات اجرایی سکونت‌گاه‌های داخل حریم شهر مغایرتی با برنامه‌ها و اهداف طرح جامع شهر ... توسط مسئولین اجرائی به نظر برسد، بنا به پیشنهاد سازمان اجرایی طرح، تغییرات در ضوابط و مقررات ایشان و تطابق با برنامه‌های طرح جامع شهر... الزامی است.

۱۰- توسعه و گسترش ساخت و ساز پیرامون روستاها و آبادی‌های فاقد طرح داخل حریم شهر تنها در موارد زیر مجاز است:

● ساخت و سازهای مجاز در محدوده عرفی روستا یا حداکثر مرز ساخت و سازها براساس اسناد عکس‌های هوایی سال ۱۳۸۴ و یا بر اساس طرح‌های مصوب.

● احداث بنای مسکونی جدید به جای ساختمان مخروبه قدیمی.

● اضافه اشکوب بنای مسکونی موجود در مقیاس عرف برای گسترش خانواده ساکن روستایی و در حد حداقل

نیاز:

● احداث سرویس‌های بهداشتی و رفاهی در واحد مسکونی موجود برای ارتقاء سطح کیفی زندگی.

● توسعه واحد مسکونی موجود، حداکثر تا ... اتاق با دستیابی به استاندارد واحد مسکونی (مطابق با تعریف)، و

فقط برای یک بار.

● احداث مرغداری، دامداری، کارگاه صنایع دستی و قالبیافی در محدوده عرفی روستا.

● احداث تأسیسات مورد نیاز کاشت، داشت و برداشت از باغ‌ها و زمین‌های کشاورزی در حد نیاز همان امور

در محدوده باغها و مزارع، روستا و آبادی.

● احداث تأسیسات و تجهیزات زیربنایی برای ارتقاء سطح کیفی زندگی در روستا مثل موتورخانه برق، تلفنخانه، غسلخانه، منابع طبیعی تأمین و تصفیه آب آشامیدنی، تأسیسات گازرسانی برای مصارف خانگی و خدمات عمومی از قبیل مدرسه ابتدائی، راهنمایی و دبیرستان، درمانگاه و مرکز بهداشت، حمام، ساختمان پست و مخابرات و تعاونی مصرف روستائیان و عشایر.

منطقه بندی عملکرد اراضی شهری

۱- نحوه توزیع خدمات و منطقه بندی در شهر

خدمات رده محله:

شهر... دارای ... محله مسکونی است و محدوده آنها در نقشه تقسیمات شهر تعیین گردیده است. خدمات مستقر در مرکز محله در مقیاس جمعیتی حدود ... الی ... هزار نفر است. از نظر زندگی روزمره و تأمین مایحتاج هر محله وضعیتی به نسبت خود کفا دارد.

محورهای خدمات محله:

محورهای خدمات محله در نقشه طرح تفصیلی تعیین شده‌اند و محل استقرار خدمات مورد نیاز اهالی محله هستند. در این محورها استقرار عملکردهای خدمات عمومی در سطح محله که در عملکردهای مختلف تعریف گردیده‌اند علاوه بر عملکرد مسکونی مجاز است.

خدمات رده ناحیه:

شهر ... دارای ... ناحیه است، خدمات مستقر در مرکز ناحیه در مقیاس جمعیتی حدود ... الی ... هزار نفر است. هر ناحیه دارای تقسیمات جزئی تری به نام محله است.

ناحیه ... از محله‌های ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ تشکیل شده است.

ناحیه ... از محله‌های ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲ تشکیل شده است.

ناحیه ... از محله‌های ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷ تشکیل شده است.

ناحیه ... از محله‌های ۱۸، ۱۹، ۲۰، ۲۱، ۲۲، ۲۳ تشکیل شده است.

محورهای خدمات نواحی:

خدمات رده ناحیه در محورهای خدماتی نواحی که در طرح تفصیلی مشخص شده‌اند، مستقر خواهند شد. در این

محدوده استقرار عملکردهای خدمات عمومی در سطح ناحیه که در عملکردهای مختلف تعریف گردیده‌اند علاوه بر عملکرد مسکونی مجاز است.

محورهای خدماتی نواحی محل استقرار کاربری‌های خدماتی رده ناحیه‌ای است و نواحی، دارای مراکز جداگانه‌ای برای تمرکز خدمات رده ناحیه‌ای هستند.

خدمات رده شهر:

شهر... دارای یک مرکز شهر است که خدمات رده شهر در آن تمرکز یافته‌اند.

محورهای خدمات شهری:

محورهای خدمات شهری محل استقرار خدمات در رده شهر هستند. در این محدوده استقرار عملکردهای خدمات عمومی در سطح شهر که در عملکردهای مختلف تعریف گردیده‌اند علاوه بر عملکرد مسکونی مجاز است.

کاربردهای تثبیت شده وضع موجود:

در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی آن دسته از کاربردهای وضع موجود که شرایط لازم را برای ماندگاری و حفظ ملکر داشته‌اند، تثبیت شده‌اند. هرگونه تجدید بنا و یا تغییر اساسی یا ظاهری در کاربری‌های وضع موجود باید مطابق با ضوابط و مقررات مربوطه باشد.

کاربری‌های پیشنهادی:

در جداول و نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح تفصیلی، نیازها و کمبودهای شهر برآورد شده و مشخص شده‌اند. از آنجا که هرگونه تغییر در نقشه مصوب شهر که بر مبنای دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوب ۶۳/۱۲/۲۳) تغییر در اساس طرح جامع تشخیص داده شود باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد و تغییر جزئی در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی منوط به تصویب در کمیسیون ماده پنج است. در طرح تفصیلی کاربری‌های عمده حفظ شده و تغییرات جزئی نیز به تصویب کمیسیون ماده پنج شهر ... رسیده است. علاوه بر آن هرگونه ساخت و ساز باید طبق ضوابط و مقررات جاری کشور و مقررات ملی ساختمانی صورت بگیرد.

۲- ضوابط و مقررات ساختمان مسکونی

منطقه مسکونی به محدوده‌هایی اطلاق می‌شود که برای احداث واحدهای مسکونی اختصاص یافته‌اند. در اراضی مسکونی هرگونه کاربری به غیر از کاربرد سکونتی و خدمات تعیین شده در رده‌های مختلف غیر مجاز است، مگر بر اساس ضوابط تعیین شده به عنوان استثنائات و خدمات بلافصل مورد نیاز در مقیاس عملکردی خدمات

ناحیه‌ای و یا شهری.

الف - موارد استفاده از زمین مسکونی:

- عملکرد مسکونی در اراضی با کاربریهای زیر ممنوع است:

- حریم‌های برق، گاز، قنات، رودخانه‌ها و مسیل‌ها.
- اراضی با کاربری آموزشی، درمانی، تأسیسات و تجهیزات شهری، عمومی، خدمات اجتماعی، ورزشی و حمل و نقل.

استقرار کاربری‌های زیر در اراضی دارای کاربری مسکونی مجاز است:

- دفاتر خدمات مهندسی در کلیه رشته‌های فنی، صنعتی، معماری و شهرسازی.
- دفاتر خدمات رایانه‌ای.
- دفاتر خدمات بیمه و مالی.
- دفاتر خدمات حسابداری و حسابرسی.
- دفاتر حقوقی و کلا و مطب پزشکان.
- سوپر مارکت محله‌ای.
- مطبوعات.
- گل فروشی.
- صنایع دستی و محلی.
- آموزشگاه خیاطی، موسیقی و آرایشگاه زنانه.
- دفتر تدریس خصوصی
- کاربری‌های مجاز در محورهای محله‌ای و ناحیه‌ای و شهری.

استقرار کلیه عملکردهای به غیر از موارد تعیین شده در نواحی مسکونی مجاز نیست مگر موارد کاربری‌های

خدماتی زیر که در سطح محله و یا ناحیه و با اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی ارائه خدمات می‌دهند.

- کاربری‌های آموزشی.
- کاربری‌های خدمات درمانی.
- کاربری‌های خدمات اجتماعی.

● کاربری‌های خدمات عمومی.

● کاربری‌های ورزشی.

● کاربری‌های تأسیسات و تجهیزات شهری.

● کاربری‌های حمل و نقل (پارکینگ و پایانه).

● پارک و فضای سبز

ب - تفکیک زمین در قطعات مسکونی:

حداقل مساحت تفکیک زمین مسکونی ... متر مربع است. در نقاط سکونت اقشار کم درآمد این حد می‌تواند با

تصویب کمیسیون ماده ۵ و در صورت عدم مغایرت با اساس طرح جامع کاهش یابد.

در تفکیک اراضی بیش از ... متر مربع مالک بایستی نسبت به تهیه طرح آماده سازی و پیش‌بینی خدمات مورد

نیاز اقدام نموده و طرح به تایید کمیسیون ماده پنج رسانده شود.

- تفکیک اعیانی (آپارتمان‌ها):

برای تفکیک، هر واحد باید ورودی جداگانه و ویژگی‌های یک واحد مستقل را داشته باشد، به علاوه راه دسترسی

به بخش‌های مشاعی مثل پشت بام، حیاط، مراکز تأسیساتی نباید به وسیله یک یا تعدادی از واحدها مسدود گردد.

- اراضی مسکونی پرتراکم:

به اراضی اتلاق می‌شود که برای احداث واحدهای ساختمانی مسکونی (بیش از ... طبقه) و یا پرتراکم اختصاص

یافته‌اند. در طبقات همکف این گونه ساختمان‌ها احداث و کاربرد خدمات تجاری، بسته به موقعیت اراضی در رده‌های

مختلف، مجاز است در تمامی ساختمان‌هایی که ارتفاع آنها از چهار طبقه بیشتر می‌شود، احداث آسانسور و پله فرار و

تأمین پارکینگ مورد نیاز الزامی است.

اراضی مسکونی کم‌تراکم:

به اراضی اتلاق می‌شود که برای احداث واحدهای ساختمانی مسکونی با تراکم ساختمانی پایین شامل

ساختمان‌های یک تا ... طبقه اختصاص یافته است.

نحوه افزایش طبقات ساختمانی:

در صورت کاهش سطح اشغال همکف و افزایش سطح زمین، تراکم و تعداد طبقات افزایش می‌یابد.

برای ایجاد ایستایی ساختمان‌ها، بین ارتفاع یا تراکم ساختمانی و سطح زمین رابطه‌ای منطقی برقرار می‌شود که

در جدول زیر ارائه شده است. تعداد طبقات تعریف شده در نقشه طرح تفصیلی برای محورهای مختلف به شرط رعایت ضوابط جدول تعریف تراکم قطعات می تواند افزایش یابد. این جدول در جهت تشویق تجمیع قطعات و کاهش سطح اشغال اراضی محاسبه شده است.

جدول شماره (۱): تراکم قطعات مسکونی شهر ...

تعداد طبقات	تراکم مجاز (درصد)	سطح اشغال همکف (درصد)	مساحت زمین (مترمربع)
...	۱۲۰	۶۰	A تا
...	۱۵۰	۵۰	B-A
...	۲۰۰	۴۰	C-B
...	۲۴۰	۳۰	D-C
...	۲۴۰	۳۰	D و بیشتر

در منطقه مسکونی، در هر قطعه زمین استقرار یک یا چند واحد مسکونی با رعایت تراکم حداقل بلامانع است. در هنگام تفکیک، رعایت حداقل عرض قطعه نسبت به طول آن که ... به ... است الزامی است. در کل شهر در صورت وجود شرایط ساخت و ساز و رعایت سایر ضوابط مرتبط با تراکم ایجاد ساختمان بیش از ... طبقه در معابر کمتر از ... متر ممنوع است. همچنین در معابر بین ... تا ... متر احداث ساختمان های بیش از ... طبقه ممنوع است.

پ - پارکینگ:

برای هر واحد مسکونی تأمین یک پارکینگ الزامی است:

از پیلوت برای پارکینگ می توان استفاده کرد و احداث پارکینگ در طبقه زیرزمین تابع حداکثر سطح اشغال همکف در واحدهای مسکونی است. رامپ ورودی و خروجی پارکینگ جزء آن محسوب نمی شود. احداث واحد مسکونی در طبقه زیرزمین ممنوع است و از آن فقط می توان جهت کارهای عمومی ساختمان و پارکینگ استفاده کرد.

- تفکیک اعیانی:

تفکیک طبقات و یا واحدهای مسکونی هم طبقه با رعایت قانون تفکیک و تملک آپارتمانها و مشروط به دسترسی کلیه واحدها به مشاعات بلامانع است. به شرط رعایت دستورالعمل کنترل ساختمانی و سطح اشغال در مناطق مسکونی محدودیتی از نظر تعداد واحد تفکیکی و یا مساحت آنها وجود ندارد.

۳-۳- ضوابط و مقررات ساختان تجاری:

الف - موارد استفاده از زمین:

تجاری رده محله: شامل واحدهای خرید روزانه خرده فروشی مانند خواربار فروشی‌ها، تره‌بار (میوه و سبزی) فروشی‌ها، نانوائی‌ها و انواع مشابه دیگر در این رده.

تجاری رده ناحیه: واحدهای خرید هفتگی مانند فروشگاه‌های بزرگ، نوشت افزار فروشی‌ها، خرازی‌ها، پوشاک فروشی‌های جزء، شعب بانک‌ها، بنگاه‌های معاملات املاک، شیرینی فروشی‌ها، آجیل فروشی‌ها و انواع مشابه دیگر در این رده.

تجاری رده شهر: شامل واحدهای خرید سالانه مانند فروشگاه‌های بزرگ زنجیره‌ای، بنگاه‌های فروش اتومبیل، میل فروشی، پوشاک فروشی‌های عمده و انواع مشابه دیگر در این رده. بازارچه‌ها، بازار روزها، بنگاه‌های معاملات تلفن، واحدهای خرید ماهانه، پارچه فروشی‌ها، پلاستیک فروشی‌ها، کفاشی‌ها، لوازم خانگی، فروش لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی‌ها، راسته‌های صنوف و بورس‌ها، بازارها، شرکت‌های بازرگانی و تجاری، شعب مرکزی بانک‌ها، مؤسسات تجاری و ادارت و صادرات کالا.

تبصره: محل اراضی تجاری رده شهر، بر روی نقشه کاربری پیشنهادی طرح جامع منعکس شده و بقیه موارد بر حسب مطالعات طرح تفصیلی مشخص خواهند شد.

احداث واحدهای مسکونی، اداری و آموزشی (برای کلاس‌های نهضت سوادآموزی)، مراکز آموزش حرفه‌ای، هنرکده‌های فنی، هنری و صنعتی، مؤسسات آموزش زبان‌های خارجی، دارالترجمه‌ها، واحدهای خدمات پذیرائی و جهانگردی، سالن‌های اجتماعات، سالن‌های نمایش تئاتر و فیلم، نمایشگاه‌های هنری و صنعتی، نمایشگاه‌های کالاهای تجاری و صنعتی و کلیه سازمان‌های اداری بخش عمومی در محل‌هایی که به عنوان کاربری‌های رده خدمات شهری مشخص شده‌اند مجاز هستند.

احداث عملکردهای زیر در واحدهای مختلط اداری - تجاری، مستقر در مراکز خدماتی نواحی و مراکز خدماتی شهری مجاز است:

خدمات ملکی، خدمات بیمه، کارگاه‌های تولیدی کوچک مثل خیاطی‌ها و گلدوزی‌ها، آموزش‌شکده‌های زبان و کلاس‌های آموزش فنی - تعمیراتی، آموزش حسابداری و تایپ، کلاس‌های خیاطی و گلدوزی، نمایندگی‌های تعمیراتی شرکت‌های مختلف تجاری در خصوص لوازم خانگی کوچک، شرکت‌های تأسیساتی، مهندسی پیمانکاری، مهندسی مشاور، خدمات حسابداری و حسابرسی، خدمات انفورماتیک و کامپیوتری، شرکت‌های خدمات گمرکی و حمل و نقل،

دفاتر اداری، بخش خصوصی و بخش عمومی، موسسات تولیدی، استخراج معادن، انتشارات، لیتوگرافی، موسسات مطبوعاتی، موسسات ارائه خدمات چاپ و تکثیر و تایپ و حروفچینی، شرکت‌های تهیه و تولید فیلم‌های سینمایی و ویدئویی، واحدهای تحقیقاتی موسسات علمی و پژوهشی، شرکت‌های داروئی، دفاتر هواپیمایی، آژانس‌های مسافرتی، آژانس‌های هواپیمایی، بازرسی‌های حمل و نقل، دفاتر سرپرستی بانک‌ها، صرافی‌ها، آژانس‌های معاملات املاک، دارالوکاله‌ها، دفاتر ثبت و اسناد، محضر و دفتر اسناد رسمی، دارالترجمه‌ها، آژانس‌های تبلیغاتی، بنگاه‌های کاریابی، دفاتر طراحی‌های تبلیغاتی و تزیینات، مشاورین مدیریت، واحدهای درمانی، مطب پزشکان و دندانپزشکان، رادیولوژی و آزمایشگاه، خدمات بهداشتی و درمان، کلینیک‌های درمانی، دامپزشکی‌ها، جوامع، اتحادیه‌ها و جمعیت‌های صنفی و حرفه‌ای از هر نوع، کانون‌های سردفترداران، کانون‌بازنشستگان، کمیته‌های امور صنفی، انجمن‌ها و اتحادیه‌ها، آموزشکده‌های موسیقی، خطاطی، پیکرتراشی، نقاشی، گالری‌های هنری و نمایشگاه‌های آثار هنری، علوم سراها، باشگاه‌های ورزشی، کلوپ‌های ورزشی، تعمیرات لوازم‌الکتریکی و الکترونیکی، تعمیرات لوازم خانگی، آرایشگاه و سالن زیبایی.

ب - ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

تفکیک اراضی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری به شرح زیر است:

برای مجتمع‌های تجاری - خدماتی حداقل مساحت تفکیکی ... مترمربع و عرض زمین در قطعه تفکیکی ... متر
برای واحدهای تجاری - خدماتی حداقل مساحت تفکیکی ... مترمربع و حداقل برقطعه ... متر.

پ - پارکینگ:

تعداد پارکینگ مورد نیاز برحسب معابر محله‌ای، ناحیه‌ای و شهری عبارت است از:

- در جوار معابر با عملکردهای محله‌ای و ناحیه‌ای تأمین یک دوم واحد پارکینگ به ازاء هر واحد تجاری ضروری است.

- در جوار معابر با عملکرد شهری تأمین یک واحد پارکینگ به ازاء هر ... مترمربع زیربنا یا هر واحد تجاری الزامی است.

- در جوار معابر ناحیه‌ای و شهری که سطح تجاری قبلی تجدید بنا می‌شود تأمین پارکینگ مطابق ضابطه فوق ضروری است.

در نقاطی که امکان تأمین پارکینگ به لحاظ فنی یا محدودیت‌های دیگر میسر نباشد هزینه پارکینگ جایگزین و

برای هر واحد پارکینگ به میزان ... مترمربع محاسبه و دریافت می‌شود.

سایر ضوابط مربوط به احداث پارکینگ تابع ضوابط عمومی احداث بنا خواهد بود.

بانک‌ها می‌توانند برای مباحث امنیتی پارکینگ در جوار و یا نزدیک خود احداث کنند.

آژانس‌های تاکسی سرویس موظف به تأمین پارکینگ به تعداد نصف خودروهای خود هستند. این پارکینگ‌ها

حذف‌شدنی (از طریق پرداخت عوارض) نیست.

ت - ضوابط تراکم، سطح اشغال و ساخت و ساز در اراضی تجاری:

- در واحدهای تجاری خالص کمتر از ... مترمربع ضوابط زیر حاکم است:

● حداکثر سطح اشغال زمین ... درصد

● حداکثر تراکم ... درصد

● حداکثر ارتفاع ... طبقه

- در واحدهای تجاری بین ... تا ... مترمربع ضوابط زیر حاکم است:

● حداکثر سطح اشغال زمین ... درصد

● حداکثر تراکم ... درصد

● حداکثر ارتفاع ... طبقه

در مجتمع‌های تجاری با مساحت بیش از ... مترمربع و اراضی با کاربری مختلط، ضوابط اراضی مسکونی مجاور

باید رعایت شود.

۳-۴- ضوابط و مقررات ساختمان در اراضی آموزشی:

الف - موارد استفاده از زمین:

این اراضی بسته به موقعیت قرارگیری در تقسیمات فضایی شهر براساس رده‌های مختلف کاربری آموزشی به

احداث ساختمان‌های آموزشی اختصاص دارد. فعالیت‌های مجاز در این اراضی در رده‌های مختلف به شرح زیرند:

اراضی آموزشی رده محله: شامل مهدکودک، آمادگی، مدرسه ابتدائی.

اراضی آموزشی رده ناحیه: شامل کلاس‌های نهضت سوادآموزی، مدارس راهنمایی و دبیرستان‌ها.

اراضی آموزشی رده شهر: شامل دبیرستان‌های شبانه روزی، مدارس اسلامی، مؤسسات آموزش زبان‌های خارجی

و هنرستان‌های صنعتی، مدارس ویژه نابینایان، مدارس ویژه معلولین کر و لال و مدارس ویژه سایر معلولین. مدارس

ویژه کودکان استثنائی. مراکز آموزش فنی و حرفه‌ای و هنرکده‌ها.

احداث ساختمان آموزشی در کلیه نواحی عملکردی شهر به غیر از محل‌های مشخص شده برای کاربری‌های خدماتی به شرح زیر مجاز می‌باشد. (عملکرد فضای آموزشی در اراضی با کاربری‌های زیر غیر مجاز است):

● اراضی که با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری مشخص شده باشند.

● اراضی که با کاربری ورزشی مشخص شده باشند.

● اراضی که به عنوان حریم برق، گاز، قنات، رودخانه و مسیل مشخص شده باشند.

تبصره: در شرایط ویژه از طریق جایگزینی اراضی دیگر در همسایگی محل کاربری آموزشی مورد نظر و تغییر کاربری آن اراضی به کاربری آموزشی، با نظر اداره کل آموزش و پرورش و رای مثبت کمیسیون ماده پنج، تغییر کاربری اراضی آموزشی امکان‌پذیر خواهد بود.

- استفاده‌های مشروط:

۱- احداث کاربری آموزشی برای امور عالم المنفعه به جز غیر انتفاعی‌ها (مانند خیرین مدرسه ساز) مشروط به توافق شهرداری و آموزش و پرورش در مناطق مربوط به رده‌های مختلف بلامانع است.

۲- در اراضی با کاربری آموزشی مشخص شده در طرح تفصیلی در سطح شهری، هر نوع استفاده دیگری غیر از کاربری مزبور از این اراضی ممنوع است. در مورد آموزش‌های سطح ناحیه و محله به شرط تأمین این کاربری در نقطه دیگری با شعاع دسترسی مجاز و موافقت آموزش و پرورش و با مجوز کمیسیون ماده پنج تغییر به کاربری دیگری مجاز است.

ب - ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

تفکیک اراضی، حداقل مساحت و ابعاد و تناسب قطعاتی که برای احداث واحدهای آموزشی اختصاص می‌یابد باید منطبق بر رعایت دستورالعمل‌ها و ضوابط و مقررات آموزش و پرورش باشد.

پ - ضوابط و مقررات آموزش و پرورش به شرح زیر است:

● کودکان:

- برای احداث کودکان ۲ کلاس حداقل قطعه تفکیکی ... مترمربع

- برای احداث کودکان ۳ کلاس حداقل قطعه تفکیکی ... مترمربع

- برای احداث کودکان ۴ کلاس حداقل قطعه تفکیکی ... مترمربع

● دبستان:

- برای احداث دبستان ۵ کلاس در یک طبقه حداقل قطعه تفکیکی ... مترمربع
 - برای احداث دبستان ۵ کلاس در دو طبقه حداقل قطعه تفکیکی ... مترمربع
 - برای احداث دبستان ۱۰ کلاس در دو طبقه حداقل قطعه تفکیکی ... مترمربع
 - برای احداث دبستان ۱۰ کلاس در دو طبقه حداقل قطعه تفکیکی ... مترمربع
 - برای احداث دبستان ۱۵ کلاس در دو طبقه حداقل قطعه تفکیکی ... مترمربع
 - برای احداث دبستان ۲۰ کلاس در دو طبقه حداقل قطعه تفکیکی ... مترمربع
- راهنمایی تحصیلی:

- حداقل قطعه تفکیکی برای احداث مدرسه راهنمایی ۳ کلاس در یک طبقه ... مترمربع
 - حداقل قطعه تفکیکی برای احداث مدرسه راهنمایی ۳ کلاس در دو طبقه ... مترمربع
 - حداقل قطعه تفکیکی برای احداث مدرسه راهنمایی ۶ کلاس در دو طبقه ... مترمربع
 - حداقل قطعه تفکیکی برای احداث مدرسه راهنمایی ۹ کلاس در دو طبقه ... مترمربع
 - حداقل قطعه تفکیکی برای احداث مدرسه راهنمایی ۹ کلاس در دو طبقه ... مترمربع
 - حداقل قطعه تفکیکی برای احداث مدرسه راهنمایی ۱۲ کلاس در دو طبقه ... مترمربع
- دبیرستان:

- حداقل قطعه تفکیکی برای احداث دبیرستان ۴ کلاس در یک طبقه ... مترمربع
 - حداقل قطعه تفکیکی برای احداث دبیرستان ۸ کلاس در دو طبقه ... مترمربع
 - حداقل قطعه تفکیکی برای احداث دبیرستان ۸ کلاس در دو طبقه ... مترمربع
 - حداقل قطعه تفکیکی برای احداث دبیرستان ۱۲ کلاس در دو طبقه ... مترمربع
 - حداقل قطعه تفکیکی برای احداث دبیرستان ۱۲ کلاس در دو طبقه ... مترمربع
- ت - ضوابط مربوط به احداث ساختمان:

بناهای آموزشی مطابق با ضوابط آموزش و پرورش احداث خواهد شد.

ث - پارکینگ:

حداقل تعداد پارکینگ واحدهای آموزشی مقطع دبیرستان به تناسب هر مربی و سرپرست ... واحد، در مورد

مدرسه راهنمایی ... واحد و دبستان ... واحد است.

۳-۵- ضوابط و مقررات احداث واحدهای آموزش عالی و حرفه‌ای:

الف - موارد استفاده از زمین:

استقرار کاربری‌های آموزش عالی و حرفه‌ای در سلسله مراتب عملکردی زیر در رده‌های مختلف خدمات شهری فقط در محل‌های تعیین شده مجاز می‌باشند.

- رده شهر:

شامل مجتمع‌های آموزش حرفه‌ای و تخصصی در مراکز خدماتی مرکز شهر، اراضی تعیین شده و ساختمان‌های مختلط تجاری - اداری.

مدارس عالی، دانشگاه‌ها، دانشکده‌ها، دانشسراها، حوزه‌های علمیه و مراکز تحقیقاتی.

نوسازی و تکمیل و توسعه واحدهای آموزشی موجود طبق ضوابط و مقررات سازمان‌های ذی‌ربط و وزارت علوم، تحقیقات و فن آوری و رعایت ضوابط و مقررات این دفترچه مجاز است.

ب - پارکینگ:

حداقل تعداد پارکینگ واحدهای آموزش عالی به تناسب هر ... نفر دانشجو یک واحد است.

۳-۶- ضوابط و مقررات احداث واحدهای مذهبی و فرهنگی:

الف - موارد استفاده از زمین:

احداث عملکردهای زیر در اراضی که با کاربری مذهبی و یا فرهنگی مشخص شده‌اند و یا در محورهای خدماتی سطوح مختلف مجاز می‌باشند:

- استفاده‌های مجاز:

اراضی فرهنگی - مذهبی بسته به موقعیت قرارگیری اراضی در یکی از مراکز خدماتی سلسله مراتب تقسیمات شهری و نسبت به نوع عملکرد به شرح زیرند:

● اراضی فرهنگی - مذهبی رده محله‌ای:

شامل کتابخانه کودکان، کتابخانه‌های محله‌ای و مساجد محله‌ای.

● اراضی فرهنگی - مذهبی رده ناحیه‌ای:

شامل کتابخانه‌های ناحیه‌ای، سالن‌های اجتماعات، مساجد، فرهنگسرا.

● اراضی فرهنگی - مذهبی رده شهر:

شامل کتابخانه های شهری، بنیادهای ارشادی و کانون ها، اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، مؤسسات انتشاراتی، نمایشگاه ها، سینما، تئاتر و سالن های نمایش، انجمن ها، بناهای یاد بود، آرامگاه مشاهیر و مساجد. به طور کلی احداث واحدهای فرهنگی عمده که در مقیاس شهر و فراتر ساخته می شوند در مراکز خدماتی رده شهر ... مجازند.

ب - ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

۱- ضوابط مربوط به تفکیک زمین، احداث بنا و پارکینگ در اراضی مذهبی:

- حداقل مساحت قطعه زمین با کاربری مذهبی با توجه به سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر است:

● در مراکز محلات و محورهای خدمات محله ای ... مترمربع

● در مراکز خدماتی رده ناحیه و محورهای خدمات ناحیه ای حداقل تفکیک ... مترمربع

● در محورهای خدمات رده شهری حداقل تفکیک ... مترمربع

- ضوابط احداث بنا:

● حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در بناهای مذهبی ... درصد است.

سطح اشغال زمین برحسب سلسله مراتب خدمات به شرح زیر است:

- در مراکز و محورهای محلات و نواحی ... درصد

- در محورهای خدمات رده شهر ... درصد

- پارکینگ:

حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز برای هر ... مترمربع زیر بنا یک واحد به مساحت ... مترمربع لازم است.

۲- ضوابط مربوط به تفکیک زمین، احداث بنا و پارکینگ در اراضی فرهنگی:

- حداقل مساحت قطعه زمین با کاربری فرهنگی با توجه به سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیر است:

● در مراکز محلات و محورهای خدمات محله ای ... مترمربع

● در مراکز خدماتی رده ناحیه و محورهای خدمات ناحیه ای حداقل تفکیک ... مترمربع

● در محورهای خدمات رده شهری حداقل تفکیک ... مترمربع

- ضوابط احداث بنا:

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در بناهای فرهنگی ... درصد است.

- سطح اشغال زمین برحسب سلسله مراتب خدمات به شرح زیر است:

● در مراکز و محورهای محلات و نواحی ... درصد

● در محورهای خدمات رده شهر ... درصد

- پارکینگ:

حداقل تعداد پارکینگ برای هر ... متر مربع زیر بنا یک واحد به مساحت ... مترمربع لازم است.

۳-۷- ضوابط و مقررات احداث واحدهای خدمات پذیرایی، گردشگری و جهانگردی:

الف - موارد استفاده از زمین:

عملکردهای مجاز خدمات پذیرایی و جهانگردی در رده‌های خدماتی مختلف (محله، ناحیه، شهر) باید منطبق

با ضوابط سازمان ایرانگردی - جهانگردی باشد.

● رده شهری:

شامل رستوران‌ها، سالن‌های غذاخوری، تالارها، چلوکبابی‌ها و سلف سرویس‌ها

سالن‌های بزرگ برگزاری جشن‌ها و میهمانی‌ها، رستوران‌های بزرگ و ویژه، خوابگاه‌ها و پانسیون‌ها، هتل‌ها،

مسافرخانه‌ها، مهمانسراها، مهمانخانه‌ها و متل‌ها مجاز هستند.

عملکردهای فوق علاوه بر اراضی که با چنین کاربری مشخص شده‌اند، در واحدهای تجاری مختلف نیز می‌توانند

مستقر شوند. عملکرد پانسیون‌ها در اماکن مسکونی نیز مجاز است.

تغییر اساسی عملکرد، هتل‌ها، مهمانخانه‌ها و مسافرخانه‌های مستقل به هر عملکرد دیگری غیر مجاز است.

ب - تراکم و ضوابط احداث بنا در این اراضی همانند ضوابط کاربری تجاری است.

پ - پارکینگ:

حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز براساس یک واحد برای ... مترمربع کاربری اقامتی و یک واحد برای هر ...

مترمربع کاربری پذیرایی است.

تبصره: در طرح تفصیلی بخشی از باغات داخل محدوده شهر به عنوان باغات با قابلیت گردشگری و تفریحی

معرفی شده‌اند که ضوابط ساخت و ساز در آنها مشروط به حفظ درختان و تابع ضوابط اراضی باغ و کشاورزی است.

۳-۸- ضوابط و مقررات احداث واحدهای درمانی:

الف - موارد استفاده از زمین:

عملکردهای مجاز خدمات درمانی نسبت به رده‌های مختلف عملکردی که در نظام تقسیمات شهری در

محورهای خدماتی تعریف شده، به شرح زیرند:

● خدمات درمانی رده مرکز محله:

شامل بخش‌های تزریقات و مطب‌های عمومی.

● خدمات درمانی رده مرکز ناحیه:

شامل مراکز بهداشت خانواده، داروخانه‌ها، کلینیک‌ها و مطب‌های تخصصی.

● خدمات درمانی رده شهر:

شامل درمانگاه‌ها، مراکز درمان سرپائی، آزمایشگاه‌ها، رادیولوژی‌ها، مراکز و واحدهای خدمات تخصصی و ویژه

درمانی، داروخانه‌های بزرگ و بیمارستان‌های ۵۰ تختی و زایشگاه‌ها مراکز اورژانس، بیمارستان‌های عمومی،

داروخانه‌های اصلی شهر.

داروخانه‌های ویژه توزیع داروهای کمیاب، بیمارستان‌های بزرگ و تخصصی (مراکز پزشکی)، بیمارستان‌ها و مراکز

توانبخشی.

بسته به نیاز نواحی، تغییر کاربری اراضی مسکونی به کاربری خدمات درمانی با تصویب کمیسیون ماده ۵ مجاز

است.

تغییر عملکرد ساختمان‌های خوابگاهی، هتل و متل به ساختمان‌های درمانی بدون مجوز کمیسیون ماده ۵

ممنوع است.

احداث گرمابه، رختشوی خانه و توالت‌های عمومی در اراضی بهداشتی در مقیاس عملکردی مراکز محله و

ناحیه مجاز است.

در اراضی با کاربری درمانی هر نوع استفاده دیگری غیر از استفاده‌های مشروح فوق از این اراضی ممنوع است.

تغییر کاربری این اراضی در مقیاس شهری با مجوز شورای عالی شهرسازی و در مقیاس محله و ناحیه با مجوز کمیسیون

ماده ۵ امکان پذیر است.

احداث بیمارستان‌های عفونی منوط به رعایت ضوابط و مقررات وزارت بهداشت و درمان و علوم پزشکی است.

ب - ضوابط مربوط به تفکیک اراضی درمانی:

تفکیک اراضی واقع در حوزه استفاده از اراضی بهداشتی و درمانی با رعایت دستورالعمل‌ها و مقررات وزارتخانه بهداشت و درمان و سازمان بهزیستی به شرح زیرند:

حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث خانه بهداشت و درمانگاه و مراکز انتقال خون ... مترمربع.

حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث مرکز بهداشت و درمانگاه ... مترمربع.

حداقل مساحت قطعه تفکیکی برای احداث بیمارستان به ازای هر تخت، ... مترمربع و حداقل مساحت ۱۵۰۰۰ مترمربع است.

پ - ضوابط احداث بنا در کاربری درمانی:

تراکم ساختمانی در اراضی درمانی ... درصد و حداکثر سطح اشغال ... درصد است و در داروخانه‌ها و مطب پزشکان و مجتمع‌های پزشکی همانند اراضی تجاری است.

ت - پارکینگ:

برای درمانگاه‌ها و مراکز بهداشتی به ازاء هر ... مترمربع زیر بنا حداقل یک واحد و برای بیمارستان، زایشگاه و مراکز درمانی بالینی به ازاء هر پنج تخت خواب حداقل یک واحد است.

۳-۹- ضوابط و مقررات احداث کاربری‌های ورزشی:

الف - موارد استفاده از زمین:

استقرار عملکردهای ورزشی در اراضی با کاربری ورزشی یا فضای سبز در مقیاس شهری و در محورهای خدماتی رده‌های مختلف مجاز است.

عملکردهای مجاز ورزشی برحسب سلسله مراتب تقسیمات عملکردی شهر و در محورهای خدماتی رده‌های مختلف به شرح زیرند:

● رده مرکز محله:

زمین‌های بازی کوچک

● رده مرکز ناحیه:

زمین‌های ورزشی، استخرهای کوچک، زورخانه‌ها و باشگاه‌ها.

● رده شهر:

شامل کلوب‌های ورزشی، سالن‌های ورزشی، زمین‌های ورزشی چمن و استخرها، ورزشگاه‌ها و مجتمع‌های ورزشی.

استادیومها، مجموعه‌های بزرگ ورزشی و پیست‌های بازی‌های زمستانی.

ب - ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

حداقل مساحت لازم برای کاربری ورزشی تابع نوع فعالیت ورزشی و فضای باز و یا سرپوشیده بودن آن است.

پ - ضوابط مربوط به احداث ساختمان:

- تراکم ساختمانی:

حداکثر سطح مجاز زیربنا برای تأسیسات و تجهیزات مربوط به فضاهای باز ورزشی ... سطح کل زمین است.

حداکثر سطح مجاز زیربنا برای فضاهای ورزشی سرپوشیده ... سطح کل زمین است.

- سطح اشغال زمین:

حداکثر سطح اشغال تأسیسات و تجهیزات مربوط به فضاهای باز ورزشی و پارک‌ها ... سطح کل قطعه است.

سطح اشغال برای فضاهای ورزشی سرپوشیده ... سطح قطعه است در استقرار بنا رعایت حقوق همسایگی ضروری

است.

- ارتفاع بنا:

حداکثر ارتفاع فضاهای ورزشی سرپوشیده تابع استانداردهای مربوطه است. احداث زیرزمین حداکثر به میزان

مساحت همکف با رعایت ... سانتیمتر ارتفاع نورگیر از کف زمین بلامانع است.

ت - پارکینگ:

تعداد پارکینگ در فضاهای باز و سرپوشیده ورزشی براساس نیاز و نوع فعالیت ورزشی تعیین می‌شود. در

فضاهای سرپوشیده کوچک مانند کلوپ‌ها، باشگاه‌ها، استخرها، و... تابع ضوابط کاربری تجاری است و تامین پارکینگ

برای فضاهای باز ورزشی به ازاء هر ... مترمربع زمین یک واحد است.

۳-۱۰- ضوابط و مقررات کاربری باغ‌ها و اراضی کشاورزی:

اراضی کشاورزی و باغات طبق قانون ذیربط مشخص می‌شوند.

الف - موارد استفاده از زمین:

- استفاده‌های مجاز:

- احداث واحدهای مسکونی (باغ - بنا) براساس مفاد قانون زمین شهری است.

- تبدیل کاربری این اراضی به فضاهای سبز عمومی مثل پارک و تفریحی در مقیاس محله یا ناحیه، با

موافقت کمیسیون ماده ۵ انجام میگیرد.

- هرگونه تفکیک مزارع، باغها و اراضی دارای کاربری فضای سبز، تابع قوانین، ضوابط و دستورالعملهای مربوط به اراضی باغها و زمینهای مزروعی است.

ب - ضوابط مربوط به احداث ساختمان:

- تراکم ساختمانی و سطح اشغال:

حداکثر سطح زیربنای مجاز برای تأسیسات رفاهی عمومی در فضاهای سبز عمومی و پارکها پنج درصد (۰.۵٪) سطح کل زمین است.

- ارتفاع بنا:

حداکثر ارتفاع تأسیسات رفاهی عموم یک طبقه و ... متر از کف زمین تا زیر سقف است.

۳-۱۱ - ضوابط و مقررات احداث کاربری اداری:

الف - موارد استفاده از زمین:

عملکردهای مجاز در کاربری اداری در مقیاسهای مختلف تقسیمات شهری به شرح زیرند:

● اراضی اداری رده محله:

شامل شهرداری نواحی، نیروی انتظامی، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق، دفاتر پست و کیوسکهای راهنمایی و رانندگی، شورای محل.

● اراضی اداری رده شهر:

شامل تمامی ادارات مربوط به مرکز استان، مرکز شهرستان و مرکز بخش، شهرداری مرکزی، مرکز نیروی انتظامی، مؤسسات بزرگ خصوصی، مراکز احزاب، سازمانهای سیاسی و صنفی، سازمانهای خدمات اجتماعی و کمیته امداد.

استقرار عملکردهای اداری در ساختمانهای مختلط تجاری مجاز است.

- استفادههای ممنوع:

- هر نوع استفاده دیگری غیر از استفادههای مشروح فوق در اراضی دارای این کاربری در طرح ممنوع است، مگر

باکسب مجوز از کمیسیون ماده پنج.

ب - تفکیک اراضی و تراکم:

تفکیک اراضی واقع در حوزه استفاده از اراضی اداری به شرح زیر است:

- حداقل مساحت تفکیکی برای احداث واحدهای اداری دولتی ... مترمربع، حداقل عرض قطعه تفکیکی ... متر وهمجوار خیابان با حداقل ... متر عرض می باشد. حداکثر سطح مجاز ساختمان ... درصد و سطح اشغال زمین ... درصداست.

پ - پارکینگ:

در ادارات دولتی به ازای هر ... مترمربع زیربنا، یک واحد پارکینگ در نظر گرفته شود. ضوابط ساختمانی برای احداث واحدهای اداری غیر دولتی (شرکتی) در محورهای مختلف خدماتی همانند کاربری تجاری است.

۳-۱۲- ضوابط و مقررات اراضی با کاربری فضای سبز و پارک (فضای سبز عمومی)

الف - موارد استفاده از زمین:

- استقرار این عملکردها در کاربری های تعیین شده به عنوان پارک و فضای سبز عمومی مجاز است.

- هر نوع استفاده دیگری غیر از استفاده های مشروح فوق از اراضی ممنوع است.

- تفکیک اراضی این کاربری به هر شکل ممنوع می باشد.

ب - پارکینگ:

در پارکها و فضاهای باز به ازاء هر ... مترمربع مساحت زمین، تأمین یک واحد پارکینگ عمومی ضروری است.

در پارکهای دارای تأسیسات فرهنگی - اجتماعی یا تفریحی به ازاء هر ... مترمربع مساحت زمین تأمین یک واحد پارکینگ عمومی الزامی است.

برای فضاهای تفریحی و پارک با مساحت ... مترمربع و بیشتر اختصاص ... مساحت زمین به فضای پارکینگ عمومی الزامی خواهد بود.

۳-۱۳- ضوابط و مقررات کاربری اراضی نظامی:

الف - موارد استفاده از زمین:

با عنایت به مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به غیر از عملکردهای ستادی نظامی، استقرار کلیه عملکردهای نظامی در داخل محدوده شهر غیر مجاز و ممنوع است. عملکردهای ستادی باقیمانده در اراضی نظامی تابع کاربری اداری است.

۳-۱۴- ضوابط و مقررات کاربری صنعتی - تولیدی و تعمیرگاهی:

کاربری‌های صنعتی و تولیدی در دو شکل قابل استقرار هستند:

براساس مصوبات سازمان حفاظت محیط زیست، صنایع گروه «الف» مجاز هستند تا در مناطق صنعتی یا تجاری در داخل محدوده مصوب شهری استقرار یابند. بنابراین، این نوع صنایع با توجه به سلسله مراتب آنها (نسبت به تقسیمات شهری) می‌توانند در منطقه عملکردهای محله‌ای (تولیدی‌های بسیار کوچک و غیر مزاحم)، ناحیه‌ای و شهری به شرح رده بندی تعیین شده در این ضوابط مستقر شوند.

صنایع سایر گروه‌ها مطابق ضوابط و مقررات، مجاز به استقرار در محدوده شهر نبوده و براساس ضوابط طرح جامع و سازمان حفاظت محیط زیست است.

الف - استفاده‌های مجاز از زمین:

احداث کلیه کارگاه‌های کوچک تولیدی و تعمیراتی در صورتی که بنا بر ضوابط سازمان محیط زیست و وزارت صنایع از نوع صنایع مزاحم نبوده و صدا، لرزش، دود، گاز، گرما، بو، آلودگی آب و هوای ناشی از آنها قابل کنترل باشد.

احداث واحدهای خدماتی و رفاهی روزانه (مانند: حمام، سرویس و غیره) مورد نیاز کارکنان واحدهای فوق.

- احداث پارکینگ عمومی مراجعین:

صنایع خدماتی - کارگاهی مجاز استقرار در شهر ... به شرح زیرند:

● اراضی کارگاهی رده محله:

شامل کارگاه‌های کوچک نجاری، کارگاه‌های کوچک آهنگری، کارگاه‌های کوچک خدمات اتومبیل و انواع

کارگاه‌های خدماتی فنی و کوچک و کارگاه‌های صنایع دستی و محلی.

● اراضی کارگاهی رده ناحیه:

شامل کارگاه‌های در و پنجره سازی، تعمیرگاه‌های انواع خودرو، کارگاه‌های تولیدی کفافی، خیاطی،

دوزدگی، گلدوزی، تعمیرگاه‌های لوازم برقی و الکترونیکی.

● اراضی صنعتی - کارگاهی رده شهر:

شامل تعمیرگاه‌های مجاز انواع خودروهای سبک و سنگین، کارگاه‌های تولیدی کوچک، کارگاه‌های تعمیراتی

لوازم برقی و الکترونیکی مجاز، کارگاه‌های خدمات حروف چینی و چاپ، گاراژهای مجتمع خدمات فنی اتومبیل و

موارد مشابه تعمیرگاه‌های مجاز خودروها، کارواش‌ها، چاپخانه‌های مطبوعاتی و انتشاراتی و صنایع موجود (به شرط

رفع آلودگی).

صنایع غیر مجاز که در وضعیت فعلی در سطح شهر استقرار دارند و دارای آلودگی برطرف نشدنی و یا پرهزینه هستند، می بایستی هر چه سریع تر با توجه به ضوابط سازمان محیط زیست و وزارت صنایع به خارج از حریم شهر منتقل شوند. از جمله این صنایع می توان موارد زیر را برشمرد:

مرغداری ها، دامداری ها، صنایع سنگبری، صنایع شیمیایی، صنایع چرمسازی و دباغی، روده پاک کنی و زهتابی رنگرزی پوست و خز، تولید آسفالت، آهک پزی و گچ پزی و سنگ تراشی.

استقرار صنایع و کارگاه ها در مناطق عملکردی محله ای، ناحیه ای، شهری و حریم معابر نسبتاً سریع، مشروط به غیرمزاحم بودن آنها و حل مسائل مربوط به تخلیه و بارگیری و همچنین سیما و منظر شهری مناسب، مجاز است.

ب - استفاده های ممنوع:

احداث هر گونه واحد مسکونی به استثناء محل زندگی موقت نگهبان و کارگران موقت در این کاربری ممنوع است.

هر نوع استفاده دیگری از این اراضی به استثناء موارد فوق ممنوع است.

پ - ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

حداقل اندازه قطعات تفکیکی در این کاربری برای کارگاه های سطح شهر ... مترمربع و برای کارگاه های کوچک در سطح محله و ناحیه طبق ضوابط کاربری تجاری است.

ت - سطح اشغال ساختمان در زمین:

حداکثر سطح اشغال ساختمان در این کاربری برای کارگاه های سطح شهر ... درصد و تراکم آن ... درصد است و برای کارگاه های کوچک در سطح محله و ناحیه طبق ضوابط کاربری تجاری است.

ث - پارکینگ:

حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز برای کارگاه های سطح شهر به ازاء هر ... مترمربع زیربنا، یک واحد است. حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز برای کارگاه های کوچک در سطح محله و ناحیه طبق ضوابط کاربری تجاری است.

۳-۱۵- ضوابط و مقررات کاربری اراضی تأسیسات و تجهیزات شهری:

الف - موارد استفاده از زمین:

احداث عملکردهای زیر در اراضی که با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری مشخص شده‌اند پس از هماهنگی با سازمان اجرائی طرح (شهرداری) و ارائه طرح و برنامه خود در داخل محدوده طرح مجاز هستند.

● در مقیاس محله: پست‌های فرعی برق

● در مقیاس ناحیه: مراکز فنی و خدماتی شبکه تلفن شهری، پست‌های برق

● در مقیاس شهر: شامل ایستگاه‌های آتش نشانی، مراکز فنی پست و تلگراف و تلفن، پست‌های اصلی برق، امور آبرسانی نواحی، تأسیسات فنی و منبع آب، پمپ بنزین، پست‌های امدادی شبکه گازرسانی، پست‌های امدادی شبکه آب‌رسانی، پست‌های امدادی شبکه برق، تأسیسات اصلی گازرسانی، سایت‌های اصلی توزیع برق فشار قوی، تأسیسات اصلی جمع‌آوری و دفع زباله، تأسیسات فنی شبکه‌های مخابراتی رادیو و تلویزیون.

احداث تأسیسات و تجهیزات با عملکردهای زیر در داخل محدوده شهر ممنوع است و احداث آنها تابع ضوابط زیست محیطی و طرح جامع است.

● کشتارگاه، گورستان جدید، محل دفن زباله، تصفیه خانه‌های فاضلاب و دیگر موارد مشابه.

۳-۱۶- ضوابط و مقررات اراضی با عملکرد حمل و نقل انبار:

الف - موارد استفاده از زمین:

- در اراضی که به عنوان پایانه‌های حمل و نقل مشخص شده‌اند، استقرار عملکرد پایانه‌ای تنها کاربری مجاز است.

- در اراضی که به عنوان انبار مشخص شده‌اند، و داخل محدوده طرح قرار دارند عملکردهای زیر مجازند:

انبار مواد غذایی، انبار مصالح ساختمانی، سردخانه‌ها، سیلوهای شهری، محوطه‌های تخلیه و بارگیری که در مقیاس ناحیه‌ای کاربری دارند.

استقرار پایانه‌های باربری، گاراژهای باز، پارکینگ‌های وسایط نقلیه سنگین در داخل محدوده شهر ممنوع است. کاربری‌های از این قبیل که در وضع موجود در محدوده شهر قرار دارند باید به مکان‌هایی در خارج از محدوده شهر منتقل گردند.

حداکثر سطح مجاز در کاربری حمل و نقل و انبار ... درصد و حداکثر سطح اشغال ... درصد است.

۳-۱۷- ضوابط و مقررات اراضی با کاربری تفریحی:

الف - موارد استفاده از زمین:

این کاربری‌ها در کلیه مناطق عملکردی شهری و مناطق خاص تعیین شده برای آنها، قابل استقرارند.

عملکردهای مجاز در اراضی که با کاربری تفریحی مشخص شده‌اند برحسب سلسله مراتب خدمات شهری به شرح زیرند:

- رده محله: شامل زمین‌های بازی کودکان به همراه امکانات فنی مربوطه.
- رده ناحیه: شامل باشگاه‌های تفریحات سالم، زمین‌های بازی.
- رده شهر: شامل سینما و مجموعه‌های تفریحی کودکان و شهربازی، تأسیسات ویژه ورزشی تفریحی و نمایشگاه‌های فصلی.

اختصاص بخشی از فضای سبز و پارک‌ها به خدمات تفریحی برحسب نظر سازمان اجرائی طرح بلامانع است. تخصیص بیش از ... درصد وسعت کل زمین فضای سبز و پارک به کاربری تفریحی مجاز نیست.

ب - ضوابط مربوط به تفکیک زمین:

تفکیک قطعات دارای کاربری مذکور ممنوع می‌باشد.

پ - ضوابط مربوط به احداث ساختمان:

حداقل ارتفاع مجاز ساختمان در مورد بناهای خاص تفریحی مانند، تئاتر، سینما، سالن تفریحات کودکان تابع ضوابط و مقررات و طرح‌های تیپ سازمانهای مربوطه است.

ت - پارکینگ:

حداقل تعداد پارکینگ مورد نیاز در واحدهای با کاربری سینما، تئاتر، باشگاه، نمایشگاه و خدماتی از این قبیل به ازاء هر ... مترمربع زمین یک واحد است.

ضوابط عمومی احداث بنا و تفکیک

۱- ضوابط و مشخصات عمومی نوسازی:

در طرح توسعه و عمران مبحث سیمای شهری مورد توجه خاص قرار گرفته و رعایت ضابطه‌های زیر در احداث بناهای عمومی ضرورت دارد:

۱-۱- بناهای عمومی از طریق طرح‌های متناسب و ذکر شده (تهیه شده به وسیله متخصص) احداث شوند.

۱-۲- در طرح این ابنیه اثرات محیطی آنها و نقش سیماسازی شهریشان مدنظر قرار گیرد.

۱-۳- فضای باز ابنیه عمومی باید با فضای باز عمومی مرتبط باشند تا نقش مؤثری در سیماسازی شهری داشته

باشند. بنابراین، این فضاها نباید به وسیله دیوارهای بسته از فضاهای عمومی جدا شوند. استفاده از دیوارهای

مشبک، ردیف‌های درختان و مشابه در این ارتباط بسیار کارساز است. این ضابطه درباره بناهای موجود نیز صادق و لازم است. ضروری است بناهایی با این ویژگی هر چه زودتر سیمای ظاهری خود را تصحیح کنند.

۴-۱- نصب نرده‌های فلزی مقابل پنجره‌ها، درها و روی دیوارها توصیه نمی‌شود. در صورت نیاز به نرده‌های حفاظتی برای ردها و پنجره‌ها، نیاز مزبور به هنگام طراحی مطرح گردد تا از طریق کوچک کردن تقسیمات پنجره‌ها و درها و دیگر روش‌ها به این امر اقدام شود.

۵-۱- ضوابط همجواری در احداث بناهای عمومی از دیگر عوامل سیماسازی شهری و همگون سازی بناهایی است که در جوار یکدیگر احداث می‌گردند. در این جهت ضوابط زیر ارائه می‌شود:

● حتی‌الامکان بناهای عمومی به ساختمان‌های مجاور متصل نشوند تا از ایجاد یک دیواره بسته یکپارچه در جوار معابر جلوگیری شود. رعایت این ضابطه برای واحدهای دارای عملکرد عمومی که عرض آنها بیش از ... متر باشد، به میزان حداقل ... عرض پلاک در طبقات همکف و اول و دوم و ... در طبقات سوم و چهارم و ... در طبقات پنجم به بالا از شرق الزامی است.

● نماسازی برای تمام سطوح نمایان ساختمان، اجباری است. حتی اگر در طرفین بنا و مجاور قطعه همسایه باشند که در این صورت احداث نورگیر نیز در این دیوارها از ارتفاع ... به بالا بالامانع است. ولی باید این نورگیر به شکلی عمل کند که در صورت احداث بنا در مجاور آن خللی به نورگیری (در سطح حداقل) فضا ایجاد نشود.

● سطح پنجره‌ها حداقل بایستی بیست سانتی‌متر از سطح دیوار عقب نشینی داشته باشد.

● عقب‌نشینی در ورودی اصلی ساختمان نسبت به دیوار حداقل بایستی یک متر باشد.

● در مورد پلاک‌هایی که عدم اتصال بنا با ابنیه مجاور ممکن نیست، ضوابط زیر بایستی رعایت گردد:

● در صورتی که بنا نسبت به بنای ساخته شده همسایه عقب نشینی داشته باشد، دیواره‌های دارای دید بنای مجاور بایستی مشابه بنای در دست احداث و یا بنای ساخته شده قبلی توسط مالک بنای در دست احداث نماسازی شود.

● سطح (قائم یا افقی) بنای در دست احداث با واحد ساخته شده مجاور بایستی همسطح باشد و در صورت وجود اختلاف سطح این اختلاف نبایستی بیشتر یا کمتر از ... متر باشد.

۶-۱- احداث فضاهای تجاری خود از عوامل موثر در سیماسازی شهری است. لذا پیشنهاد می‌شود که به طور قطع فضاهای تجاری به صورت جمعی احداث گردند و تنها سرفقلی آن واگذار شود تا بتوان برحفظ سیما و عملکرد آن

در طول عمر بنا نیز تسلط داشت. به علاوه ضوابط زیر نیز به هنگام واگذاری بخش های تجاری ارائه گردد:

● هرگونه انبار و تجمع اجناس در خارج از مغازه ممنوع است. بنابراین لازم است فضای کافی برای انبار مورد نیاز مغازه ها در نظر گرفته شود.

● هرگونه تغییر در نما، ویتترین ها، درهای حفاظ، تابلو و نام بدون توافق شورای شهر غیر مجاز خواهد بود.

● فضای سبز همجوار بخش های تجاری باید به طور کامل حفاظت و نگهداری شود.

۷-۱- در معابر شرقی - غربی بایستی حداقل یک ردیف درخت در قسمت جنوبی خیابان کاشته شود تا سایه مناسب تابستانی را در سطح معبر فراهم آورند. همچنین این درختان باید از نوع خزان پذیر باشند تا در زمستان آفتابگیری معبر را مختل نسازند.

۲- مقررات عمومی مربوط به تفکیک اراضی:

۱-۲- مجوز هرگونه تفکیک قطعات توسط شهرداری باید با ضوابط طرح منطبق باشد.

۲-۲- در طرح های تفکیکی برای هر یک از قطعات زمین تفکیک شده نحوه دسترسی به معابر و عرض خیابان های تعیین شده در نقشه ها و ضوابط مربوط به معابر طرح توسعه و عمران می بایست مشخص گردد.

۳-۲- در مصارف غیر انتفاعی شهر نظیر درمانی، اداری، تأسیسات و تجهیزات آموزشی و غیره ضوابط مصوبه ارگان های ذیربط بر ضوابط طرح توسعه و عمران (که هماهنگ با ضوابط موجود) تهیه شده از جحیت دارد و در صورت فقدان ضابطه مصوب، ضوابط طرح توسعه و عمران اعمال می گردد.

۴-۲- برای کلیه استفاده های مصارف عالم المنفعه شهری می بایست طرح تفصیلی و اجرایی تهیه و پس از تایید مراجع ذی ربط برای تفکیک ساختمان اقدام کرد.

۵-۲- تفکیک باغ ها و اراضی زراعی در محدوده شهر مجاز نخواهد بود مگر با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه.

۶-۲- در تفکیک پلاک هایی که در قسمتی از آنها ساختمان احداث گردیده است، رعایت ضابطه درصد پوشش طبقه همکف نسبت به کل زمین الزامی است.

۷-۲- چنانچه در چند قطعه تفکیکی قصد احداث یک ساختمان باشد، قطعات تفکیکی قبل از صدور پروانه می بایست تجمیع گردند.

۳- مقررات ساختمانی:

۱-۳- در زمان صدور پروانه ساختمانی، رعایت سطح مجاز زیربنا در انواع کاربری های طرح توسعه و عمران به

شرح زیرالزامی است:

۲-۳- سطح مجاز زیربنا در ناحیه مسکونی مطابق با ضوابط تراکم و با رعایت عدم مشرفیت در نظر گرفته می‌شود.

۳-۳- سطح پیلوتی در محاسبه سطح کل زیربنا منظور نمی‌گردد، مشروط بر اینکه ارتفاع آن از کف از ۲.۴۰ متر تجاوز ننماید.

۴-۳- حداکثر ارتفاع ساختمان یک طبقه ... متر می‌باشد (حداکثر کف طبقه همکف با ... متر ارتفاع از حیاط ... متر ارتفاع ساختمان با ... سانتی‌متر جان پناه) برای هر طبقه بعدی سه متر اضافه می‌شود. در صورت احداث پیلوت به جای زیرزمین حداکثر ارتفاع ساختمان یک طبقه و ... متر خواهد بود.

۵-۳- فضاهای سرپوشیده‌ای که در طبقه همکف دو معبر عمومی مختلف را به یکدیگر متصل می‌نماید و توسط مالک برای عبور و مرور عمومی به شهرداری واگذار شود، جزو سطح ساختمانی محاسبه نخواهد شد.

۶-۳- در زمان صدور پروانه ساختمانی رعایت ضوابط و مقررات طرح در مورد دیوارهای جانبی و نماسازی، به شرح زیرالزامی است.

۷-۳- در ساختمان‌های فاصله‌دار نیز در زمان صدور پروانه حتی‌الامکان سعی شود، ارتفاع آنها هماهنگ و نماهای آنها مشابه باشد.

۸-۳- هواکش در هیچ یک از سطوح خارجی ساختمان نمی‌تواند در فاصله‌ای کمتر از ... متر نسبت به ملک مجاور احداث گردد.

۹-۳- حداکثر سطح مجاز در کاربریهای مختلف طرح تفصیلی به شرح ذیل است. لازم به ذکر است که کسب مجوز از سازمانهای ذیربط نیز الزامی است.

- در کاربری آموزشی: طبق ضوابط آموزش و پرورش
- در کاربری اداری: حداکثر سطح مجاز ... درصد کل زمین و حداکثر پوشش همکف ... درصد کل زمین
- در کاربری درمانی: حداکثر سطح مجاز ... درصد کل زمین و حداکثر پوشش همکف ... درصد کل زمین
- در کاربری جهانگردی و پذیرایی: همانند واحدهای تجاری است.
- در کاربری فرهنگی: حداکثر سطح مجاز ... درصد کل زمین و حداکثر پوشش همکف ... کل زمین در سطح نواحی و محلات و ... درصد در سطح شهر است.

- در کاربری بوستان و فضای سبز: حداکثر سطح مجاز ساختمان ... درصد کل زمین است.
- کاربری ورزشی: حداکثر سطح مجاز ... درصد کل زمین و حداکثر پوشش همکف ... درصد کل زمین
- در کاربری حمل و نقل و انبار: حداکثر سطح مجاز ... درصد کل زمین و حداکثر پوشش همکف ... کل زمین
- در زمان صدور پروانه ساختمانی رعایت سطح مجاز برای پوشش طبقه همکف در انواع قطعات زمین به شرح ذیل الزامی است.

- در کاربری مسکونی حداقل ... درصد فضای باز.
- در کاربری تجاری و مختلط، در سطح شهر حداکثر سطح پوشش طبقه همکف ... درصد کل زمین و در اراضی کمتر از ... مترمربع ... درصد کل زمین.
- ۳-۱۰- در زمان صدور پروانه ساختمانی، رعایت ضوابط و مقررات طرح در مورد پیش آمدگی های مختلف در گذرها به شرح زیر الزامی است.

- ارتفاع زیر پیش آمدگی ایوانها در طبقات بالا از طبقه همکف نباید از ... متر کمتر باشد.
- بالکن باز فقط در گذرهایی که عرض آنها از ... متر بیشتر است به طریق زیر اجازه داده می شود:
- در گذرهای به عرض ... الی ... متر، حداکثر پیش آمدگی ... متر با عرض پیاده رو.
- در گذرهای به عرض ... الی ... متر ... متر.
- در گذرهای به عرض پانزده متر به بالا، ... متر.
- ایوانهای بسته، فقط در گذرهای عریض تر از ... متر به صورت زیر مجاز است.
- در گذرهای به عرض ... الی ... متر، حداکثر پیش آمدگی یک متر.
- مجموع طول ایوانهای بسته هر اشکوب نباید از ... طول جبهه مشرف به خیابان ساختمان بیشتر باشد.
- ۳-۱۱- در ساختمان هر گونه پیش آمدگی به منظور سایه بان آزاد است، مشروط بر اینکه ضوابط زیر در آنها رعایت گردد:

- ارتفاع پایین ترین نقطه پرده های آفتابگیر نباید از کف پیاده رو از ... متر کمتر باشد و پیش آمدگی ها حداکثر ... عرض پیاده رو بوده و در هیچ حال بیش از ... متر نخواهد بود.
- پیش آمدگی تابلوها و آگهی های الوان از هر نوع، باید طوری باشد که پایین ترین نقطه آنها از کف پیاده رو کمتر از سه متر نباشد. نصب تابلو در پیاده رو ممنوع است.

● پیش آمدگی لوله‌های ناودان در لبه بام حداکثر ... سانتی‌متر خواهد بود و در هیچ حال نصب ناودان‌های شره‌ای به طرف گذر مجاز نیست.

● احداث هر نوع راه بان در پیاده‌رو ممنوع است.

● نصب لوله‌های بخاری، که از سطح نمای ساختمان خارج می‌شود، ممنوع است.

● پیش آمدگی دره‌های تاشو نباید از ... سانتی‌متر تجاوز کند.

۴- ضوابط صدور پروانه ساختمانی:

۴-۱- مالکین اراضی که قصد احداث ساختمان دارند می‌بایست با رعایت نکات ذیل برای ساختمان از شهرداری کسب پروانه نمایند پروانه ساختمان در دو مرحله (اخذ جواز ساختمان و پروانه اتمام ساختمان) صادر خواهد شد. کلیه شرایط اجرای ساختمان تابع ضوابط قانون نوسازی و عمران شهری خواهد بود.

۴-۲- هر نوع ساختمان اعم از آنکه توسط بخش خصوصی یا عمومی احداث می‌شود ملزم به داشتن پروانه‌های فوق می‌باشد. رعایت اصول مندرج در مطالعات جغرافیایی و پهنه‌بندی اقلیمی و مقررات ملی ساختمانی نیز الزامی است.

۴-۳- طرح و احداث ساختمان در کلیه زمین‌ها تابع قانون نظام مهندسی ساختمان است و نقشه‌های معماری و محاسباتی در صورت نیاز به ترتیب باید به امضای مهندسین معمار و محاسب که حائز شرایط نظام مزبور باشند رسیده و ساختمان تحت نظارت مهندسین مربوط اجرا شود.

۴-۴- شهرداری موظف است ضوابط ساختمانی در این آیین‌نامه را در اختیار متقاضیان پروانه ساختمانی بگذارد.

۴-۵- برای تقاضای پروانه احداث بنا ضروری است تا شخص مالک تقاضا نماید در غیر این صورت ارائه وکالت‌نامه رسمی از طرف مالک به همراه دیگر مدارک توسط نماینده مالک ضروری است.

۴-۶- مدارک زیر جهت تشکیل پرونده احداث ساختمان می‌بایستی تحویل شهرداری گردد.

● تقاضای کتبی مالک یا وکیل مربوط به همراه فتوکپی بخشنامه رسمی

● سند مالکیت و سایر مدارک ثبتی لازم

● گواهی مبنی بر پرداخت کلیه عوارض ساختمان و زمین و مالیات‌های مربوطه براساس قوانین جاری

شهرداری‌ها

● یک نسخه نقشه موقعیت زمین در مقیاس ... بر روی نقشه سازمان نقشه برداری یا نقشه‌های طرح توسعه و

عمران شهر

۴-۷- جدولی که حاوی اطلاعات لازم باشد، پس از بازدید محل و انطباق با ضوابط طرح توسعه و عمران توسط شهرداری تکمیل و ضمیمه پرونده می گردد.

۴-۸- ارائه تعهدنامه توسط مالک مبنی بر اجرای ضوابط فوق در زمان ساخت

۴-۹- ارائه نقشه ساختمانی شامل پلان اصلی طبقات و زیرزمین (برای کارگاهها و تاسیسات بزرگ، مقیاس ... مورد نیاز است) با مقیاس ... و اندازه گیری کامل و دقیق و نقشه چهار نما و مقاطع عرضی و طولی (حتی المقدور از روی پلهها) با مشخص نمودن مصالح در نماسازی

● نقشه های محاسباتی فنی شامل تاسیسات برق و تلفن و لوله کشی آب و برق و گرمایش و سرمایش، تهویه مطبوع، فاضلاب و نحوه اتصال تاسیسات زیربنایی به شبکه شهر برای ساختمانهای ... طبقه و بیشتر.

● برای ساختمانهای ... طبقه و بیشتر ارائه دفترچه محاسبات فنی ضروری است.

● برای ساختمانهای ... طبقه و بیشتر (با زیرزمین) ارائه گواهی آزمایشگاههای مقاومت خاک و ژئوتکنیک الزامی است.

● کلیه نقشه های ساختمانی مربوط به خدمات عمومی از قبیل مراکز آموزشی، بهداشتی و درمانی و فرهنگی و غیره می بایستی به تایید سازمان های مربوط به هر یک رسیده باشد.

۴-۱۰- پس از تایید نقشه ساختمانی توسط شهرداری جواز ساختمان صادر می گردد.

۴-۱۱- در صورتی که مالک برخلاف تعهدنامه ارائه شده و جواز ساختمان اقدام نماید، شهرداری مکلف است نسبت به ادامه کار در هر مرحله جلوگیری نماید و پس از رفع خلاف یا اجرای حکم طبق قوانین جاری شهرداریها، نسبت به ادامه کار یا صدور برگ تکمیل ساختمان اقدام خواهد شد.

۴-۱۲- پروانه پایان کار ساختمان پس از اجرای طرح و انطباق با جواز ساختمان از طرف شهرداری صادر می شود و صدور سند اعیان یا تفکیک اعیان توسط اداره کل ثبت پس از صدور پروانه ساختمانی انجام میگیرد.

۱-۱ گردشکار بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری.

۱-۱-۱ طرح تفصیلی شهر به همراه مصوبه شورای اسلامی شهر طی نامه کتبی شهرداری به دبیرخانه کمیسیون

ماده پنج مستقر در اداره کل راه و شهرسازی تحویل می گردد.

۱-۱-۲- به منظور بررسی‌های فنی طرح تفصیلی شهر و انطباق آن با ضوابط و مقررات تعیین شده مفاد طرح تفصیلی در کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون متشکل از نمایندگان کمیسیون و مشاور طرح تفصیلی شهر مربوطه مطرح می‌گردد. (تبصره یک ماده ۵ قانون اصلاح ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۸۸/۱/۲۳)

۱-۱-۳- پس از رفع ابهامات احتمالی توسط کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون مراتب به دبیرخانه کمیسیون تحویل می‌گردد.

۱-۱-۴- دبیرخانه کمیسیون از اعضای کمیسیون ماده ۵ دعوت بعمل می‌آورد

۱-۱-۵- پس از حضور اعضاء در صورتیکه حاضرین برابر حد نصاب رسمیت جلسه باشند جلسه رسمی کمیسیون تشکیل می‌گردد.

۱-۱-۶- کمیسیون با رعایت مفاد آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۸۷/۱۰/۱۲ با اختلافات بعدی پس از بحث و تبادل نظر طرح تفصیلی شهر را تصویب می‌نمایند.

۱-۱-۷- تصمیمات کمیسیون ماده (پنج) به جزء در مواردی که مغایر با اساس طرح جامع شهر تشخیص داده شود. بلافاصله توسط دبیر کمیسیون به مراجع مربوطه اعلام شده و رونوشت آن برای اعضا ارسال خواهد شد. و مصوبات و نقشه‌ها و مدارک مربوط متعاقباً حداکثر ظرف یک ماه با امضای رییس کمیسیون به سازمان‌ها و ارگانهای مجری طرح ابلاغ خواهد شد.

(ماده ۵۱ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و کشور مصوب ۱۳۸۷/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی)

۲- بررسی و تصویب تغییرات جزئی طرح‌های تفصیلی شهری

به استناد ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ با اصلاحات بعدی) یکی از وظایف کمیسیون ماده ۵ بررسی و تصویب تغییرات جزئی طرح‌های تفصیلی شهری می‌باشد.

با توجه به اختلاف نظرهایی که در خصوص تشخیص تغییرات جزئی و کلی وجود داشت شورای عالی شهرسازی و معماری ایران طی دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر را تصویب و جهت اجراء به کلیه مراکز استان‌ها جهت اجراء ابلاغ نموده است فلذا در صورتیکه تغییرات نقشه تفصیلی پیشنهادی شهرداری مربوطه در اساس شهر

طرح جامع شهری مؤثر باشد علاوه بر تصویب کمیسیون ماده ۵ باید به تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری ایران نیز برسد.

به منظور آگاهی بهره‌برداران محترم دستورالعمل فوق‌الذکر ذیل درج، سپس توضیحات لازم مرقوم می‌گردد.

دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوب ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

از آنجا که در تشخیص اساس طرح جامع موضوع ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تا کنون 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 دوم 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 برنامه های افزایش جمعیت و توسعه .
- ۲ - اولویتهای ملی و اقتصادی و زیست محیطی بهره وری سرزمین و محدودیتهای توسعه ناشی از آنها مثل کمبود آب به عنوان مهمترین عامل تعیین نوع بهره وری .
- 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 - برنامه های هماهنگ عمرانی بخشهای عمومی و خصوصی

۵ - ضرورتها و مبانی دیگر.

ب) محتوای اصلی یا اساس طرح جامع شهر:

۱ - ساخت شهر و توسعه

۱ - ۱ - مشخصات ساختی و کالبدی (مثل متمرکز، شعاعی، خطی، پیوسته، ناپیوسته و غیره)

۱ - ۲ - تعیین حوزه عملکردهای اصلی (کاربریهای عمده و مؤثر شهر)

۱ - ۳ - خطوط کلی و نظام شبکه ارتباطی (و تسهیلات شهری عمده مثل خط آهن شهری، فرودگاه و غیره)

- ۱ - ۴ - نظام تقسیمات واحدهای شهری (مثل مناطق و محلات و غیره)
 - ۱ - ۵ - تعیین عناصر و بافتهای خاص (تاریخی، صنعتی و اقلیمی) و مناطق نوسازی و بهسازی.
 - ۲ - جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر
 - ۲ - ۱ - احتمالات جمعیتی و ظرفیت جمعیت پذیری.
 - ۲ - ۲ - منابع و محاسبات ظرفیت زیربنایهای شهری.
 - ۲ - ۳ - حدود کلی تراکم جمعیت شهر.
 - ۲ - ۴ - محدوده استحفاظی یا حریم شهر.
 - ۳ - معیارها و ضوابط و مقررات در مورد:
 - ۳ - ۱ - سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین.
 - ۳ - ۲ - استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری مثل مناطق و محلات و غیره
 - ۳ - ۳ - چگونگی توزیع تراکم جمعیت.
 - ۳ - ۴ - عناصر و بافتهای خاص و مناطق نوسازی و بهسازی.
 - ۳ - ۵ - حفظ بنا و نماهای تاریخی و مناظر طبیعی.
 - ۴ - ۶ - کلیات معماری سیمای شهری، بافت و ساختمان با توجه به سنن فرهنگی و ویژگیهای اقلیمی.
 - ۳ - ۷ - حفاظت محیط زیست.
- تبصره ۱ - علاوه بر اینکه در صورتی که نیاز به توضیحات کلی و موردی بیشتر باشد و به منظور راهنمایی کمیسیون ماده ۵ و رفع ابهام و اشکال و اختلاف نظر، موضوع تبصره ماده ۷ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در صورتی که خارج از چارچوب این دستورالعمل نباشد وزارت مسکن و شهرسازی می تواند راسا اقدام نماید.
- تبصره ۲ - همانطور که نقشه های تفصیلی توسط مهندسین مشاور تهیه می شود، مطالعات لازم برای بررسی تغییرات نیز بایستی بوسیله مهندسین مشاور با وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود. با تصویب این دستورالعمل، دستورالعمل مربوط به تشخیص نوع مغایرتهای اساسی و طرحهای تفصیلی با طرحهای جامع که در تاریخ ۱۳۶۲/۱۲/۱۵ به تصویب رسیده و کلیه دستورالعملهای مغایر دیگر لغو می گردد.

۱-۲- گردشکار بررسی و تصویب تغییرات جزئی طرح های تفصیلی شهری

در طول اجرای طرح تفصیلی شهری و با توجه به رشد شهر، افزایش جهت بر اثر مهاجر پذیری و بنا به هر دلیلی که نیاز به تغییرات در طرح های تفصیلی شهری احساس شود بشرح ذیل اقدام می گردد

۱-۱-۲- شهرداری دلایل و مستندات مربوطه را کتباً به دبیرخانه کمیسیون تقدیم می نماید.

۲-۱-۲- توسط دبیرخانه مراتب به کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون اعلام می گردد

۳-۱-۲- پس از بررسی توسط کارگروه مراتب به دبیرخانه عودت می شود

۴-۱-۲- توسط دبیرخانه کمیسیون از اعضای جلسه دعوت و در صورت رسمیت یافتن جلسه مراتب در جلسه کمیسیون مطرح می گردد

۵-۱-۲- کمیسیون با رعایت مفاد (آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و...) موضوع را بررسی و در صورت موافقت تصویب می نماید.

یادآوری: به استناد ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ با اصلاحات بعدی) در صورتیکه تغییرات نقشه های طرح تفصیلی در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری کشور برسد.

۶-۱-۲- فرآیند ابلاغ مصوبه همانند گردشکار بررسی و تصویب طرح های تفصیلی شهری می باشد.

۳- بررسی و تصویب تغییر کاربری اراضی یا املاک پیشنهادی شهرداری

یکی از مهمترین وظیفه کمیسیون ماده ۵ بعد از تصویب طرح تفصیلی شهر و هم چنین بیشترین حجم کار کمیسیون بحث تغییر کاربری اراضی و املاک شهرها می باشد.

با توجه به اهمیت موضوع تغییر کاربری و نظر به اینکه هم اکنون اکثر کاشناسان شهرداری با مسئله تغییر کاربری مشکل دارند فلذا بحث تغییر کاربری به تفصیل مرقوم می گردد.

۱-۳- کلیاتی در رابطه با کاربری ها

۱-۱-۳- تعریف

برنامه ریزی برای کاربری زمین شهری، یعنی ساماندهی مکانی و فضایی فعالیتها و عملکردهای شهری بر اساس خواستها و نیازهای جامعه شهری. این برنامه ریزی در عمل، هسته اصلی برنامه ریزی شهری است و انواع استفاده از

زمین را طبقه‌بندی و مکانیابی می‌کند.

قبل از تهیه طرح‌های شهری برای شهرها، شهروندان برای استفاده‌های گوناگون زمین خود در شهر، هیچ نوع محدودیتی (جز عرف رایج) نداشتند و مالک هر قطعه زمین، در چگونگی عمران زمین خود که از احتیاجات خصوصی وی نشأت می‌گرفت، اختیار کامل داشت.

یکی از وظایف مهم طرح‌های شهری، مشخص کردن نوع کاربری زمین، برای استفاده در زمینه‌های گوناگون مورد نیاز زندگی شهری در محدوده قانونی شهرهاست. از این رو، همه زمینه‌های موجود در محدوده شهر، طبق نقشه کاربری زمین مورد بررسی قرار می‌گیرند و نوع استفاده از آنها مطابق نیازهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مشخص و تعیین می‌شود.

طرح کاربری زمین شهری، یکی از ابزارهای مهم برای دستیابی به اهداف کلان اجتماعی، اقتصادی و کالبدی است که نه تنها اثراتی بسیار بر سرمایه‌گذاری و تصمیم‌های عمومی و خصوصی می‌گذارد، بلکه نقشی مهم در میزان رشد شهری و کیفیت محیط کالبدی شهر دارد.

۳-۱-۲- مفهوم زمین

زمین، در برنامه‌ریزی شهری دو مفهوم متضاد دارد:

۱- زمین به عنوان یک منبع طبیعی (نظیر آب و هوا) که بهره‌مندی از آن برای سکونت و زندگی و حفاظت آن برای نسل‌های آینده اهمیت حیاتی دارد.

۲- زمین به عنوان نوعی دارایی که در چارچوب مالکیت خصوصی، کالا قلمداد می‌شود و برای کسب منفعت و درآمد شخصی قابل تملک و خرید و فروش است.

ایجاد توازن بین این دو مفهوم که همیشه موضوع اقتصاد سیاسی بوده اما اخیراً موضوع «توسعه پایدار» به شمار می‌رود، کاری ساده نیست. نوع استفاده از زمین شهری نیز با توجه به منافع عمومی و مالکیت خصوصی، محدودیتها و مغایرت‌هایی اساسی دارد.

گاهی نوعی از کاربری زمین از نظر اثرات محیطی یا اجتماعی مضر تشخیص داده می‌شود، در حالی که همان کاربری از نظر مزایای اقتصادی برای برخی شهروندان مفید به شمار می‌رود. برای نمونه اراضی کشاورزی پیرامون شهرها، دیدگاه زیست محیطی و حفاظت طبیعی، برای شهر اهمیت حیاتی دارند، در حالی که تبدیل همین زمین به مجتمع مسکونی یا صنعتی برای مالکان آن و حتی برای برخی شهروندان منفعتهایی اقتصادی دارد.

آگاهی از این تضاد منافع (تضاد منافع خصوصی در مقابل مقتضیات عمومی و همچنین تضاد منافع اقتصادی در مقابل منابع طبیعی) ضرورت و اهمیت برنامه ریزی کاربری زمین را مشخص می سازد. این تضاد گاهی بین دو نوع کاربری مفید عمومی نیز بروز می کند. بنابراین برنامه ریزی مؤثر کاربری زمین به ندرت یک تحقیق یا طراحی محض و یا یک عمل سیاسی محسوب می شود بلکه بیشتر، ترکیبی از این سه با همدیگر به شمار می رود.

۳-۱-۳- محتوی طرح کاربری زمین

طرح کاربری زمین، بیانگر الگوی آتی استفاده از زمین در هر شهر است و انواع گونه گون کاربریهای شهری (مانند مسکونی، تجاری، صنعتی) و استفاده های عمومی (مانند آموزشی، بهداشتی، اداری و تفریحی) را تعیین می کند. علاوه بر تعیین نوع استفاده از زمین، تعیین شدت و کثرت کاربری یا «تراکم» استفاده های متفاوت نیز اهمیت دارد. معمولاً هر طرح کاربری زمین در یک گزارش، یک نقشه اصلی و چندین نقشه توضیحی تشکیل شده است. گزارش شرح سیاستها، معیارها، استانداردها و محاسبات است و نقشه ها کاربرد فضایی (مکانی) این سیاستها و تدابیر را مشخص می سازند.

طرح کاربری زمین هر چند بخشی از یک طرح جامع است، در واقع هسته اصلی طرح محسوب می شود. براساس طرح کاربری زمین، بخشهای دیگر طرح جامع، یعنی طرح شبکه ارتباطی و حمل و نقل، طرح تأسیسات و تجهیزات زیربنایی، طرح تسهیلات و خدمات عمومی شهر و طرح توسعه و حفاظت از محیط زیست شکل می گیرند. این طرح برای هر شهر، همچون پلان پایه (همکف) برای ساختمان است. در طرح کاربری زمین، کجایی و مکان نوع فعالیتها و عملکردهای شهری مشخص می شود، به همین سبب طرح یاد شده، چارچوبی می سازد که در آن، مکان، زمان و ظرفیت عملکردهای گونه گون شهری مشخص می شود.

محتوای طرحهای کاربری زمین، در اندازه و نوع شهرها و مجتمعهای زیستی متفاوت است. مثلاً طرح کاربری زمین برای یک روستا با یک شهر صنعتی و همچنین طرح کاربری زمین برای یک مجتمع مسکونی حومه ای با یک کلانشهر تفاوت بسیار دارد. محتوای طرح کاربری زمین نسبت به طول دوره برنامه ریزی نیز تفاوت می کند. طرح کوتاه مدت، در اهداف، سیاستها و اقدامات با یک طرح بلند مدت، محتوای متفاوتی دارد.

۳-۱-۴- فرایند برنامه ریزی کاربری زمین

فرایند برنامه ریزی کاربری زمین، شبیه فرایند برنامه ریزی شهری است. زیرا هم از لحاظ نظری و هم از جنبه عملی، هسته مرکزی برنامه ریزی محسوب می شود و در چارچوب آن انجام می پذیرد.

فرآیند برنامه‌ریزی کاربری زمین از لحاظ عملی شامل شش مرحله است:

مرحله اول: شناخت وضع موجود؛ به ویژه شناخت اهداف و سیاست‌هایی که کاربریهای متفاوت مسکونی، تجاری، صنعتی و... مانند آنها در نظر گرفته شده‌اند.

مرحله دوم: پیش‌بینی وضع آینده؛ مبنی بر آنکه چه مقدار از توسعه شهر در داخل مرزهای محدوده موجود شهر متمرکز می‌گردد و چه مقدار در خارج از محدوده موجود و همچنین چه تغییراتی در الگوی توسعه باید انجام گیرد و یا الزاماً در آینده رخ می‌دهد.

مرحله سوم: بررسی مناطق و نواحی توسعه نیافته پیرامون شهر و مشخص کردن عوامل مؤثر در انتخاب زمین برای توسعه آینده شهر؛ براساس استانداردهای پیشنهادی قابل قبول.

مرحله چهارم: تحلیل و جمع‌بندی نتایج بررسیهای فوق و ارائه طرح کاربری زمین شهری؛ برای دست یافتن به وضع مطلوب و هماهنگ با وضع موجود و امکانات اجتماعی و اقتصادی جامعه شهری.

مرحله پنجم: تدوین طرح کاربری زمین.

مرحله ششم: تنظیم ابزارهای اجرایی طرح؛ که مهمترین آن ابزار اجرایی، استانداردهای ذکر شده در ذیل هستند:

- استانداردهایی برای ایجاد تسهیلات عمومی در سطوح گونه‌گون شهری.

- استانداردهایی برای راهنمایی عمومی به قصد سرمایه‌گذاری در زمینه خانه‌سازی، صنعت، تجارت و خدمات.

- استانداردهایی به عنوان راهنمای تفکیک اراضی، منطقه‌بندی زمین شهری و اراضی پیرامون، برای احداث

پارکها، مراکز تفریحی (تفرجگاهها)، ورزشی و فرهنگی.

این استانداردها همراه با مقررات دیگر، ضوابط مکانیابی کاربریها، تفکیک زمین، تراکم ساختمانی و فعالیتی را

تعیین می‌کنند. چنین طرح راهنما و مرجع همه دست‌اندرکاران توسعه و عمران شهری، و سرمایه‌گذاران و شهروندانی است که برای آگاهی از شیوه نامه‌ها و دستورالعملها (استانداردها) بدان رجوع می‌کنند.

طرح کاربری زمین مابین طرح جامع (که جنبه‌ای سیاستی دارد) و طرح زونینگ (که جنبه‌ای قانونی دارد) قرار

گرفته و بیشتر دارای جنبه فنی است. امروزه بسیاری از شهرسازان معتقدند که این سه باید در چارچوب یک طرح یگانه قرار گیرند.

۳-۱-۵- طبقه‌بندی کاربریهای شهری

کاربریهای شهری به طور کلی به ۹ دسته تقسیم می‌شوند و هر دسته از گروههای فرعی یا جزئی تشکیل می‌شود

که همگی به طور تفصیلی مورد بررسی قرار می گیرند و معیارهای مکانیابی و استانداردهای فضایی خاصی دارند. از نظر کد گذاری، هر گروه فرعی با یک شماره اختصاصی و یک پیش شماره کاربری اصلی مشخص می شود. برای نمونه کاربری مسکونی با شماره ۱ مشخص می شود و مسکونی متحرک با شماره ۴. بنابراین مسکونی متحرک با شماره ۱۴ کدگذاری می شود.

جدول طبقه بندی و کد کاربریهای اصلی

کد	کاربری اصلی	کد	کاربری اصلی
۱	مسکونی	۶	خدماتی
۲ و ۳	صنعتی	۷	فرهنگی و گذران اوقات فراغت
۴	حمل و نقل و تأسیسات	۸	منابع تولیدی و استخراج
۵	تجاری	۹	اراضی بایر و مناطق آبی

جدول بندی کاربریهای فرعی

کد	کاربری اصلی	کد	کاربری فرعی
۱	مسکونی	۱۱	واحدهای مسکونی
		۱۲	مجموعه های مسکونی
		۱۳	هتل های مسکونی (مهمانسرا)
		۱۴	خانه های متحرک
		۱۵	آلونکها
		۱۶	سایر
۲	صنایع	۲۱	صنایع غذایی
		۲۲	صنایع نساجی
		۲۳	صنایع پوشاک (لباسدووزی)
		۲۴	صنایع الوار و چوب
		۲۵	(جز مبلمان و اثاثیه چوبی)
		۲۷	صنایع مبلمان و اثاثیه چوبی
		۲۸	صنایع چاپ و نشر
		۲۹	تولید شیمیایی
		۳۰	صنایع نفت و پالایشگاه
۳	صنایع دیگر	۳۱	صنایع لاستیک و پلاستیک
		۳۲	تولیدات سنگبری و خاک و شیشه
		۳۳	صنایع مواد اولیه (فلزات)
		۳۴	صنایع تولیدات فلزی
		۳۵	کارگاه های علمی و فنی عکاسی و
		۳۶	کالاهای اپتیک، ساعت سازی

صنایع متفرقه (گوناگون)			
راه آهن، قطار شهری و خیابانی	۴۱	حمل و نقل، ارتباطات و تأسیسات	۴
وسایل نقلیه موتوری	۴۲		
حمل و نقل هوایی (فرودگاه)	۴۳		
بندرگاه	۴۴		
بزرگراه و خیابان	۴۵		
پارکینگ اتومبیل	۴۶		
ارتباطات	۴۷		
تأسیسات	۴۸		
سایر	۴۹		
عمده فروشی	۵۱	تجارت	۵
خرده فروشی (ساختمان، لوازم	۵۲		
فلزی خانگی و ملزومات کشاورزی)	۵۳		
خرده فروشی کالاهای عمومی	۵۴		
خرده فروشی مواد غذایی	۵۵		
لوازم یدکی اتومبیل و دیگر وسایل	۵۶		
نقلیه	۵۷		
خرده فروشی لباس (بوتیک و	۵۸		
خرازی)	۵۹		
خرده فروشی لوازم خانگی و ملزومات			
مواد خوردنی و آشامیدنی			
سایر خرده فروشیها			
خدمات مالی، بیمه و بنگاه	۶۱	خدمات	۶
معاملات املاک	۶۲		
خدمات شخصی	۶۳		
خدمات کسب و کار (شغلی)	۶۴		
تعمیرگاه	۶۵		
خدمات حرفه‌ای	۶۶		
خدمات پیمانکاری ساختمان	۶۷		
خدمات دولتی	۶۸		
خدمات آموزشی	۶۹		
خدمات متفرقه			
فعالیت‌های فرهنگی و نمایشگاه	۷۱	فرهنگی - پذیرایی - تفریحی	۷
طبیعی	۷۲		
انجمنها و مجامع عمومی	۷۳		
مراکز سرگرمی	۷۴		
فعالیت تفریحی	۷۵		

تفرجگاه، پاتوق و اردوگاه جمعی	۷۶		
پارکهای شهری	۷۹		
سایر (متفرقه)			
کشاورزی	۸۱	تولید منابع و استخراج معادن	۸
فعالیت های مربوط به کشاورزی	۸۲		
فعالیت جنگلداری و خدمات	۸۳		
مربوط به جنگل	۸۴		
فعالیت ماهیگیری و خدمات	۸۵		
مربوطه به آن	۸۹		
فعالیت معدنی و خدماتی مربوط به آن			
سایر			
اراضی بایر و بلااستفاده	۹۱	اراضی بایر و آب	۹
اراضی جنگلی غیر تجاری	۹۲		
پهنه های آب	۹۳		
پهنه های همکف خاک (اراضی محصور خالی)	۹۴		
تحت ساختمان (در دست ساختمان)	۹۵		
سایر	۹۹		

۳-۱-۶- معیارهای مکانی کاربری زمین

معیار مکانی در کاربری زمین، به طور کلی، استاندارد است که با آن مکان بهینه یک کاربری در شهر مورد سنجش قرار می گیرد. معیارهای مکانی هر نوع استفاده از زمین، انعکاس وضعیت اجتماعی، اقتصادی و کالبدی شهرها و همچنین مردمی است، که در آینده از آن بهره مند خواهند شد. به عبارتی دیگر، مشخصات محلی و احتیاجات ساکنان شهر و مؤسسات و نهادهای مستقر در شهر، اساس تعیین معیارهای مکانی کاربری زمین شهری به شمار می رود.

فعالیت مردم در سطح خرد تا کلان در بخشهای گونه گون تجاری، خدماتی، صنعتی و فرهنگی، پدید آورنده فرم فیزیکی شهر و منطقه شهری است. در یک تقسیم بندی کلی می توان نظام کاربردی زمین شهری را به چهار عرصه سکونت، اشتغال، اوقات فراغت، و ارتباطات دسته بندی کرد. شبکه ارتباطی خطوط رابط و اتصال بین سه عملکرد دیگر است که با یکدیگر استخوان بندی فیزیکی یک شهر را تشکیل می دهند.

در تعیین مشخصات مکانی هر نوع استفاده از زمین یا هر نوع فعالیت شهری، دو عامل هدایت کننده، یعنی عامل

رفاه اجتماعی و عامل رفاه اقتصادی ملاک سنجش قرار می‌گیرند. براساس این دو عامل بسیار کلی، شش معیار زیر در مکانیابی عملکردهای شهری، ملاک برنامه‌ریزی کاربری زمین شهری قرار می‌گیرد:

الف: سازگاری

عمده‌ترین تلاش شهرسازی، مکانیابی برای کاربریهای گوناگون در سطح شهر و جداسازی کاربریهای ناسازگار از یکدیگر است.

کاربریهایی که دود، بو، صدا و شلوغی تولید می‌کنند، باید از کاربریهای دیگر، به ویژه کاربریهای مسکونی، فرهنگی و اجتماعی جدا شوند. این جدایی مطلق نیست، بلکه در برخی مواقع می‌توان با تمهیداتی، اثرات سوء کاربریهای مزاحم را محدود کرد. در جدایی فضایی کاربریها، فاکتورهای هزینه، سود و خودبسندگی نسبی آنها مورد نظر قرار می‌گیرد.

جدایی فضایی عملکردها فقط به فعالیتهای مشخصی نظیر کشتارگاه و چرم‌سازی و فلزکاری اختصاص ندارد، بلکه درمورد کاربریهای کوچک مزاحم نیز صدق می‌کند (مانند یک مغازه چوب‌بری یا در و پنجره‌سازی، و حتی یک دکه‌فروش نفت در یک محله مسکونی که امکان دارد مورد اعتراض ساکنان آن محل قرار گیرد).

ب: آسایش

در استانداردهای مکانیابی، دو عامل فاصله و زمان، واحدهای اندازه‌گیری میزان آسایش و راحتی هستند. مقولاتی مانند فاصله نزدیک یا فاصله راحت برای زندگی، فواصل پیاده، قابلیت دسترسی به خطوط حمل و نقل و تأسیسات و تسهیلات شهری، معمولاً مفهوم راحتی و آسایش دارند. سهولت دسترسی به تسهیلات و خدمات شهری مورد نیاز کاربریهای متفاوت و دوری از مزاحمت‌های برخی کاربریهای پر ازدحام از عوامل آسایش محسوب می‌شوند.

ج: کارایی

الگوی قیمت زمین شهری، عامل اصلی و معیار اساسی تعیین مکان کاربری زمین است. هر نوع کاربری از لحاظ اقتصادی و سرمایه‌گذاری، برآیند قیمت زمین و وضعیت آن از نظر آماده‌سازی و مخارج آبادانی است که با روش تحلیل هزینه - منفعت مشخص می‌شود.

د: مطلوبیت

عامل دلپذیری و مطلوبیت، یعنی کوشش در حفظ عوامل طبیعی، مناظر، گشودگی فضاهای باز و سبز، چگونگی شکل گرفتن راهها، ساختمانها و فضاهای شهری است. این عامل از نظر طراحی سیستم راههای ارتباطی نیز

اهمیت خاصی دارد. شبکه راهها و جهت‌گیری آنها می‌تواند طوری باشد که عابران پیاده و سواره بیشترین مناظر زیبا و فرح‌انگیز طبیعی درون شهری و پیرامون شهر را ببینند و از آن لذت ببرند.

هن سلامت (شهر سالم)

امروزه برای بهبود فضاها و ساختمانها و اماکن صنعتی، رعایت استانداردهای اجرایی بهداشت و محیط زیست نقش مهمی دارد. استانداردهای شهر سالم و مقررات معروف به اثرات محیطی هرگونه فعالیت شهری را از نظر حفظ محیط‌زیست، حراست از آسایش اجتماعی و حفاظت از میراث فرهنگی مورد ارزیابی قرار می‌دهد.

بدین ترتیب، با اعمال ضوابط محیطی و بهداشتی، عوامل مزاحم صنعتی و هر نوع عملکرد تولیدی یا خدماتی و حتی احداث بزرگراهها، ترمینالها و فرودگاهها به طور عملی تحت کنترل در می‌آید و این استانداردها روز به روز اهمیت بیشتری می‌یابد، به طوری که معیارهای پاکیزگی و کنترل محیط، از عوامل اصلی و تعیین کننده در هر طرح استفاده از زمین به شمار می‌روند.

و: ایمنی

عوامل امنیتی، استانداردهای خاصی را در تعیین محل فعالیت‌های شهری پیشنهاد می‌دهند. استانداردهای امنیتی به‌طور کلی به حفاظت تأسیسات شهری و دفاع از شهر در مقابل حمله‌های احتمالی جنگ بستگی دارد.

تجمع تأسیسات صنعتی شهر در یک منطقه خاص صنعتی، عملاً با سیاست دفاعی شهر مغایرت دارد. زیرا هنگام حمله نظامی به شهرها، تخریب مناطق صنعتی، فرودگاهها و مراکز استراتژیک حمل و نقل و ارتباطات، از جمله هدفهای نظامی دشمن به شمار می‌روند. بنابراین، همجواری این عملکردها با مناطق مسکونی خطرناک بوده، باید از نواحی مسکونی فاصله داشته باشند.

پیش‌بینی شیوه تخلیه شهر در زمان بروز خطر، پیش‌بینی پناهگاهها و چگونگی توزیع آنها در شهر و همچنین شیوه هدایت جمعیت به سوی آنها اهمیت پدافندی بسیار دارد.

حفاظت و ایمنی شهر در مقابل سوانح طبیعی مانند سیل، طوفان و زلزله نیز که در معیارهای مکانی فعالیتها و کاربریهای متفاوت مؤثر است براساس این معیارها، به طور کلی حریم مسیلهها، نهرها و رودخانه‌ها در سطح شهر با انجام تحقیقات هیدرولوژی مشخص می‌شوند و از احداث هر گونه ساختمان و فعالیت تثبیت شده در حریم آنها جلوگیری می‌شود.

از حریم دریاها نیز هم از نظر حفاظت از محیط زیست و مناظر طبیعی، و هم از نظر ایمنی در برابر طوفان و

طغیان دریا حراست می‌شود و اجازه احداث تأسیسات و فعالیتهای در کنار دریا با در نظر گرفتن تناسب فرم و ساختار سواحل و بنابر ضوابطی خاص داده می‌شود.

زلزله یکی از خطرات بزرگ در شهرها به ویژه در ایران است. هنگام وقوع زمین لرزه، گسلها فعال می‌شوند و سبب تخریبهای وسیع و بروز فاجعه‌های بزرگ انسانی می‌گردند. رعایت استانداردهای پهنه‌بندی زلزله پیرامون گسلها، وهمچنین به کارگیری ضوابط و مقررات ساختمانی از میزان خطر می‌کاهد. اما با این حال، زلزله نیز مانند حملات هوایی در زمان جنگ، گذشته از نیروی تخریبی آن با خطر آتش سوزی، انفجار مواد سوختی، قطع لوله‌های گاز و کابل‌های برق همراه است.

برای پیشگیری از میزان تخریب در شهرها، هنگام وقوع سیل، طوفان و زلزله، افزون بر ضوابط خاص ایمنی فنی ومقررات ساختمانی، باید ضوابط مکانیابی فعالیتهای و استقرار عملکردهای شهری نیز رعایت شود و از قرارگیری کاربریهای ناسازگار، مزاحم و یا خطرناک در مجاور یکدیگر جلوگیری به عمل آید.

۳-۱-۷- مشخصات مکانی کاربری زمین

بافت فیزیکی یک شهر براساس منشور آتن به طور کلی به چهار نوع کاربری عمده تقسیم می‌شود. که عبارتند از نواحی مسکونی، کار، اوقات فراغت و شبکه ارتباطی. مشخصات کارکردی هر یک از چهار کاربری عمده شهر چنین است:

- کاربری سکونتی: شامل محله‌های مسکونی، واحدهای همسایگی، مجتمع‌های مسکونی و کاربریهای مربوط به آنها (مانند مدارس، زمینهای بازی، مغازه‌ها و پارکها).

- کاربری اشتغال: شامل مراکز صنعتی، نواحی تجاری و خدمات گوناگون اداری، نظامی، بهداشتی و آموزشی بزرگ، بازارها.

- کاربری اوقات فراغت: شامل مراکز تفریحی، ورزشی و فرهنگی (مانند موزه‌ها، سالنهای تئاتر، سینماها، کتابخانه‌ها، مساجد، پارکها، ورزشگاهها و گردشگاهها).

- کاربری حمل و نقل: شامل راههای اصلی، فرعی و دسترسی، پلها، پارکینگها، ایستگاهها، فرودگاهها، ترمینالها یا پایانه‌ها، انبارها.

در حالت کلی و عمومی، کاربریهای چهارگانه عمده، از مشخصات مکانی زیر پیروی می‌کنند.

مشخصات مکانی کاربری مسکونی

- نواحی مسکونی باید از مناطق خطرناک طبیعی، مانند مسیلهها و گسلها، محللهای طغیان آب و مکانهای ریزش یا لغزش زمین دور باشند.
 - نواحی مسکونی باید دورتر از فعالیتهای ناسازگار صنعتی و حمل و نقل قرار گیرند تا از مزاحمت ازدحامها و آلودگیها در امان باشند.
 - نواحی مسکونی باید در جوار فضاهای باز و سبز احداث شوند.
 - نواحی مسکونی باید به نواحی کار و گذران اوقات فراغت نزدیک باشند.
 - نواحی مسکونی باید در شیبهای ملایم و نواحی خوش آب و هوای شهر که مناظر طبیعی زیبا و مطلوبیت فضایی دارند، استقرار یابند.
 - با توجه به وضع توپوگرافیک شهر، اراضی مسکونی باید در زمینهای کمابیش مسطح و کم شیب، تا شیب متوسط (حداکثر ... درصد) توسعه یابند و حتی المقدور از توسعه در اراضی پرشیب با قطعات نامنظم، و بویژه با شیب معکوس اجتناب شود.
 - مناطق مسکونی باید به طور غیر مستقیم به سیستم راههای اصلی - که مراکز کار و مراکز اصلی شهر را به یکدیگر متصل می کنند - دسترسی داشته باشند و نواحی و محلات مسکونی به وسیله خطوط ترافیک یا خیابانهای اصلی محاط شوند این خیابانها به داخل ناحیه مسکونی نفوذ نکند. در اصل، نواحی مسکونی باید از ترافیک عبوری و خطرات ناشی از آن مصون باشند.
 - سیستم خیابان بندی داخلی محلات مسکونی باید با عوارض طبیعی زمین مانند شیب و آبروهای طبیعی تطبیق داده شود.
- مشخصات مکانی مراکز کار
- فاصله بین اماکن کار و سکونت باید به حداقل برسد.
 - مراکز کار باید نزدیک راهها و سیستم حمل و نقل باشند تا دسترسی آنها به سایر مراکز کار و فعالیت شهری تضمین شود.
 - مراکز کار باید در فاصله مناسبی از نواحی کاری دیگر قرار گیرند تا مبادلات و ارتباط بین آنها با حداقل زمان و هزینه انجام گیرد.
 - مراکز تولید صنعتی باید به سیستمهای تأسیساتی (آب و فاضلاب و گاز و نیرو) دسترسی داشته باشند و نزدیک

خطوط ارتباطی (جاده، راه آهن و بندرگاه) قرار گرفته باشند.

- موقعیت مکانی مراکز کار از لحاظ طبیعی و شرایط محیطی باید مناسب باشد و از خطرات ناشی از سوانح طبیعی در امان باشد.

- اندازه زمین محل کار باید با حجم عملیات آن متناسب بوده، برای توسعه احتمالی در آینده فضای کافی داشته باشند.

- محل‌های کار باید برحسب کیفیت بهداشتی از همدیگر جدا شده باشند و برای هر دسته، مکانی مناسب انتخاب شود.

- محل‌های کار خصوصی و دولتی باید با نظام مراکز شهری (اشتغال) هماهنگ گردند و برحسب سلسله مراتب، در سطح شهر توزیع شوند.

- استفاده از زمین از لحاظ اقتصادی (هزینه تسطیح، نوع خاک و شیب) مقرون به صرفه باشد.

- بخش‌های صنعتی سنگین و آلوده باید از بخش‌های سکونتی جدا باشند و با ایجاد فضای سبز، از دیگر بخش‌ها جدا شوند

برای رعایت عملی اصول یا معیارهای کلی یاد شده، باید عوامل مؤثر در هر یک از آنها مشخص شوند و برای هر یک ضوابط دقیقتری تعیین شود.

مشخصات مکانی کاربری اوقات فراغت

کاربریه‌های اوقات فراغت، برحسب مقیاس عملکردی در سطح شهر و منطقه آن، مشخصات مکانی متفاوتی دارند و به طور کلی از ضوابط مکانی زیر پیروی می‌کنند:

- باید در فاصله‌ای مناسب از نواحی مسکونی قرار گرفته، دسترسی بدانها آسان باشد.

- محل انواع فعالیتهای فرهنگی و تفریحی - که جاذب جمعیت هستند - باید در مراکز شهری قرار گرفته باشد، و یا خود مرکز ویژه‌ای را به وجود آورد که در مرکز برزندهای شهری قرار گیرد.

- مراکز تفریحی باید با پارکها و فضاهای باز هماهنگ شوند تا بافتی طبیعی یا مصنوعی و متناسب برای کلیه فعالیتهای تفریحی پدید آورند. پراکندگی فضاهای آزاد و فضاهای تفریحی از سرزندگی و جمعیت‌پذیری آنها می‌کاهد و بدینگونه، ساکنین شهر چنان که باید از آنها استفاده نمی‌کنند.

- کناره رودخانه‌ها، جنگلها، بیشه‌ها، کرانه‌های دریا، دامنه و ارتفاعات کوهستانهای نزدیک یا اطراف شهر،

مکان مناسبی برای ایجاد تفرجگاههای عمومی است.

- عناصر طبیعی درون یا پیرامون شهرها (مانند رودها، تپه‌ها، پارکهای طبیعی، دریاچه‌ها و سواحل) بهترین جا برای ایجاد مکانهای تفریحی و گذران اوقات فراغت محسوب می‌شوند.

- برای احداث تسهیلاتی که به بنا و پارکینگ نیاز دارند و یا انواعی از ورزشهای میدانی، شیب زمین باید کمتر از ... درصد باشد تا با هزینه کم قابل تسطیح باشد.

برای فضاهای باز وسیع و نواحی حفاظت شده عمومی نیز، در شیب زمین محدودیتی وجود ندارد و شرایط مناسب محیطی و طبیعی و همچنین تنوع در سیمای زمین رجحان دارد.

مشخصات مکانی کاربری صنعتی

در بسیاری از شهرها، صنعت سهمی بسیار مهم در اقتصاد آن دارد و مکانهای صنعتی باید در موقعیت و محلی مناسب قرار گیرند. صنایع، با یکدیگر ارتباط و همبستگی پیچیده‌ای دارند که در تعیین محل آنها نمی‌توان از نیازها و ارتباطات یاد شده چشم پوشید. افزون بر آن، در مکان استقرار صنایع، باید شیوه استفاده شاغلین از سیستم حمل و نقل درون شهری و بین شهری در نظر گرفته شود.

تعریف کاربری صنعتی در هر شهر متفاوت است. برخی از صنایع با عمده‌فروشی و تأسیسات انبارداری بیشتری مرتبطند و برخی دیگر با سیستم حمل و نقل (مانند راه‌آهن و فرودگاه و جاده‌های ملی).

در برنامه‌ریزی شهری، منطقه صنعتی در دو مقیاس متفاوت طبقه‌بندی می‌شود:

۱- مقیاس منطقه‌ای و درون منطقه‌ای

۲- مقیاس شهری

در این دو مقیاس برای کسب اطمینان از مناسب بودن محل استقرار صنایع، باید هم نیازهای خود صنعت را در نظر گرفت و هم رابطه آن را با سایر عوامل اقتصادی و فیزیکی شهر و منطقه.

تعداد کاربری‌ها در هر منطقه و هر شهر با دیگر شهرها فرق دارد. بطور مثال کاربری ساحلی فقط مختص شهرهای بندری می‌باشد و یا کاربری تفرجگاهی فقط در شهرهایی که دارای محل تفرجگاه هستند مصداق دارند ذیلاً کاربری‌هایی که بصورت عمومی در شهرهای کشور رایج می‌باشد بصورت نمونه قید می‌گردد.

۳-۱- انواع کاربریها

- کاربری مسکونی

اراضی اختصاص یافته جهت سکونت افراد را کاربری مسکونی گویند که دارای انواع گوناگون مانند مسکونی تک‌واحدی، مجتمع مسکونی و نظایر آنهاست.

- کاربری باغ مسکونی

فضای سکونت حاصل تلفیق باغ و مسکونی را کاربری باغ - مسکونی گویند.

- کاربری تجاری

شامل فضاهایی است که به منظور عرضه کالا و خدمات در قبال دریافت وجه ایجاد شده و دارای سلسله مراتب عملکردی به شرح زیر می‌باشد:

- ۱- تجاری مقیاس محله‌ای شامل واحدهای تجاری است که مورد استفاده روزانه قرار می‌گیرند و عموماً در داخل محلات و حاشیه محورهای محله‌ای استقرار می‌یابند مانند خواربارفروشی، نانوايي، بقالی، لبنیاتی و نظایر اینها.
- ۲- فعالیتهای تجاری مقیاس ناحیه‌ای و شهری فعالیتهای هستند که غالباً مراجعات به آنها بصورت هفتگی، ماهانه و یا حتی سالانه صورت می‌گیرد. مانند عمده فروشی خواربار، مبل فروشی، توزیع پوشاک، خدمات اتومبیل، توزیع لوازم یدکی اتومبیل، کلوپ‌های ورزشی و نظایر آنها.

- کاربری آموزشی

این کاربری شامل آموزش عمومی، آموزش عالی و سایر مراکز آموزشی می‌باشد.

- ۱- آموزش عمومی شامل کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمائی، دبیرستان، مدارس فنی و حرفه‌ای و کار و دانش

و...

- ۲- آموزش عالی شامل تمامی مراکز آموزشی است که ادامه تحصیل در آن نیاز به داشتن مدارک تحصیلات متوسطه (دبیرستان، فنی و حرفه‌ای و کار و دانش) بوده و تحت پوشش وزارت علوم، تحقیقات و فن‌آوری و وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه ... هستند.

- ۳- سایر مراکز آموزشی شامل حوزه‌های علمیه، مراکز آموزش نهضت سوادآموزی و نظایر آنها می‌باشد.

- تغییرات غیر اساسی

اقدامات ساختمانی که شامل تغییر اساسی نگردد مانند جابجا کردن دیوارهای غیر باربر، پنجره‌ها، درها و غیره (با حفظ نور و تهویه مورد نیاز کلیه فضاها)، تغییرات غیر اساسی گفته می‌شود.

- بلوک شهری

بخشی از بافت شهری و متشکل از یک و یا چند قطعه زمین (ساخته شده و یا نشده) است که همه لبه‌های آن با گذرهای عمومی همجوار است.

- کوی

مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و خدمات خود را در مقیاس کوی از برخی واحدهای خدماتی (تجاری و رفاهی) مقیاس محله‌ای دریافت می‌کنند. یک واحد همسایگی یا کوی از طریق خیابان جمع کننده محلی یا خیابان‌های اصلی در سطح محله از دیگر واحدهای همسایگی جدا می‌شود.

- محله

کوچکترین واحد تقسیمات شهری طرح است که متشکل از تعدادی کوی مسکونی و در بردارنده عناصر زیر است:

- آموزشی (کودکستان، مهدکودک و دبستان)

- تجاری مقیاس محله (تجاری‌های با مراجعات روزانه مانند خواربارفروشی و نظایر اینها)

- پارک محله

- زمین ورزشی مقیاس محله (زمین فوتبال)

- فرهنگی (خانه مشق، خانه فرهنگ و نظایر اینها)

- مذهبی (مسجد - حسینیه)

- منطقه بندی

تقسیم شهر به بخش‌های مختلف برای استقرار عملکردهای اصلی مانند مسکونی، جهانگردی - پذیرایی و نظایر اینها را منطقه بندی گویند.

- کاربری درمانی - بهداشتی

کاربری درمانی شامل فضاهایی از قبیل کلینیک، درمانگاه، بیمارستانهای تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانوار، خانه سالمندان، مرکز انتقال خون، آزمایشگاهها، مراکز گفتار درمانی، بخش شنوایی و نظایر اینهاست. کاربری بهداشتی نیز شامل گرمابه‌های عمومی، سرویس‌های بهداشتی عمومی و نظایر آنها می‌باشد.

- کاربری فرهنگی

اراضی اختصاص یافته به فضاهای فرهنگی شامل سینما، موزه، فرهنگسرا، تالار بزرگ نمایش، سخنرانی و

گردهمایی، کتابخانه و... را کاربری فرهنگی گویند.

- کاربری مذهبی

به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای مذهبی همانند مسجد، تکیه، امامزاده و اماکن مذهبی اقلیتهای دینی و مذهبی، کاربری مذهبی اطلاق می گردد.

- کاربری ورزشی

این کاربری شامل اراضی اختصاص یافته به زمینهای ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز است.

- کاربری اداری

کاربری اداری شامل اراضی اختصاص یافته به کلیه فعالیتهای خدماتی ادارات، نهادها و سازمانهای دولتی و عمومی است که در قالب خدمات غیر تولیدی فعالیت می کنند.

- کاربری انتظامی

اراضی اختصاص یافته به کلیه فعالیتهای غیر نظامی و غیر تولیدی نیروی انتظامی و پایگاههای بسیج را کاربری انتظامی گویند.

- کاربری جهانگردی و پذیرایی

اراضی اختصاص یافته به خدمات ایرانگردی و جهانگردی نظیر قهوه خانه، رستوران، مهمانپذیر، هتل، نمایشگاههای صنایع دستی و نظایر اینها را گویند.

- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

اراضی اختصاص یافته به تأسیسات شهری شامل شبکه و مستحداات وابسته به آب، برق، مخابرات، گاز، فاضلاب و تجهیزات شهری شامل گورستان، غسلخانه، کشتارگاه، مراکز جمع آوری زباله، آتش نشانی، مراکز توزیع سوخت، میادین میوه و تره بار و نظایر اینها را کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری گویند.

- کاربری حمل و نقل و انبار

کاربری حمل و نقل و انبار شامل اراضی مربوط به حمل و نقل عمومی شهری و نگهداری کالا و مایحتاج شهروندان از قبیل: پایانه های اتوبوس بین شهری، اتوبوس شهری، مینی بوس شهری و بین شهری و همچنین ایستگاه های سواری درون و برون شهری، سردخانه ها، انبارها و سیلوها، پارکینگ های عمومی، میادین تخلیه بار و بارگیری و نظایر آنها می باشد.

- کاربری کارگاهی و صنوف مزاحم

اراضی اختصاص یافته به کلیه واحدهای کارگاهی و صنوف مزاحم مانند درب و پنجره سازی، مبیل سازی، تراشکاری و غیره ظایر آنها است که با توجه به ضوابط و مقررات زیست محیطی می توانند در داخل محدوده و یا حریم شهر استقرار یابند.

- کاربری پارک

سطوح اختصاص یافته به تمامی فضاهای سبز تجهیز شده ای که امکان حضور و استفاده مردم برای گذران اوقات فراغت را فراهم می کند، کاربری پارک گویند. این کاربری در برگیرنده پارکهای جنگلی، پارکهای شهری و محله ای و پارکهای عمومی تجهیز شده و یا بوستانهای کودک و نظایر اینها می باشد.

- کاربری فضای سبز

سطوح اختصاص یافته به فضاهای سبز تجهیز نشده ای است که عموماً مورد استفاده مردم جهت گذران اوقات فراغت قرار نمی گیرد. فضاهای سبز حاشیه معابر اصلی، میادین، رفیوژها و نظایر اینها در این زمره قرار دارند.

- کاربری باغات و اراضی زراعی

اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای زراعی و باغی را گویند.

- کاربری معابر

کلیه سطوح مورد استفاده برای جابجایی انسان و کالا چه به صورت سواره و چه به صورت پیاده را کاربری معابر گویند.

معابر شهری طبق آئین نامه طراحی راههای شهری شامل انواع مختلفی بدین شرح می باشد:

الف - راه شریانی درجه یک

راهی است که در طراحی و بهره برداری از آن، به جابجایی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می شود. برای رعایت این برتری، دسترسی وسایل نقلیه موتوری و همچنین عبور پیاده ها از عرض راه تنظیم می شود. راههای شریانی درجه یک، ارتباط با شبکه راههای برون شهری را تأمین می کنند. با اعمال درجات مختلفی در کنترل دسترسی، راههای شریانی درجه یک به شرح زیر دسته بندی می شوند:

- آزاد راه: راهی است که در تمامی طول آن ترافیک دو طرف به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و جریان ترافیک

در آن بدون وقفه آزاد است، یعنی وسایل نقلیه موتوری، جز در تصادفها و راه بندانها، ناچار به توقف نمی شوند. برای

تأمین چنین وضعیتی، تقاطع همسطح اجازه داده نمی‌شود و نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود.
- بزرگراه: راهی است که ترافیک دو طرف آن به طور فیزیکی از یکدیگر جداست و در طولهای قابل ملاحظه‌ای از آن می‌توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. برای تأمین چنین وضعیتی، نحوه صحیح ورود و خروج وسایل نقلیه طراحی می‌شود. بزرگراه می‌تواند معدودی تقاطع همسطح داشته باشد به شرطی که فاصله تقاطع‌ها از یکدیگر زیاد (بیش از ... کیلومتر) باشد.

- راه عبوری: ادامه راههای برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرها (معمولاً کوچک و متوسط) یا روستاها به شرط آن که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. برای حفظ این عملکرد، ورود و خروج وسایل نقلیه به آن کاملاً تنظیم و طراحی می‌شود و فاصله تقاطع‌های همسطح آن از یکدیگر حداقل ۲.۵ کیلومتر است.

ب - راه شریانی درجه ۲: راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن، به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود. برابری این برتری، حرکت پیاده‌ها از عرض خیابان کنترل می‌شود. راههای شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری‌اند و شبکه اصلی راههای درون شهری را تشکیل می‌دهند.

ج - خیابان محلی: خیابانی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه سوار و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابانها پایین نگه داشته می‌شود.

۳-۲- گردشکار تغییر کاربری اراضی یا املاک

به استناد ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ با اصلاحات بعدی، شهرداری‌ها مکلفند مصوبات شورای عالی و شهرسازی و معماری ایران را طبق ماده ۲ قانون فوق‌الذکر رعایت نمایند. از طرفی سرانه‌های کاربری‌ها منجمله فضای سبز، فرهنگی، آموزشی، تجاری و... جزء مصوبات شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران در طرح‌های جامع تصویب و یا با مصوبات جداگانه، حفظ سرانه‌ها از اهم وظایف شهرداری‌ها قلمداد گردیده است.

هم چنین در صورتیکه شهرداری بدون مجوز کاربری‌های شهر را تغییر دهد کل اصول شهرسازی به هم خورده و مشکلات عدیده‌ای برای شهروندان بوجود خواهد آمد.

فلذا قانون گذار جهت حل مشکل فوق تحت شرایط خاصی تغییر کاربری را به کمیسیون ماده ۵ واگذار نموده که به صورت اجمال ذیلاً مرقوم می‌گردد.

۳-۲-۱- مواردی که شهرداری در خواست تغییر کاربری را به کمیسیون ماده ۵ اعلام می‌نماید.

اول - گاهی اوقات به لحاظ اجبار منجمله عدم تملک املاک توسط صاحب کاربری (ادارات و دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹) در مدت تعیین شده حداکثر ۵ سال، متقاضی جهت اخذ مجوز ساخت و ساز به شهرداری مراجعه می‌نماید.

دوم - در مواقعی که شهرداری حسب ضرورت تصمیم داشته باشد در یک محل با چند کاربری مختلف، مجتمع‌های تجاری یا مسکونی احداث نماید که اجباراً باید کلیه املاک مورد نظر به یک کاربری واحد اختصاص یابد.
سوم - در مواقعی که مالک یا مالکینی تصمیم بگیرند خود مجتمع تجاری یا مسکونی یا بهداشتی در کاربری‌های غیرمرتبط ایجاد نمایند.

چهارم: در مواقعی که بر اثر گسترش شهر و مهاجر پذیری شهر ضرورت داشته باشد کاربری مسکونی و یا تجاری اضافه بشود.

پنجم: در مواقعی که حسب تشخیص شهرداری کاربری‌های گورستان و کشتارگاه‌های قدیم نیاز به تغییر کاربری داشته باشند.

ششم: در هر مواردی که اشخاص حقیقی یا حقوقی از شهرداری درخواست تغییر کاربری بنمایند.

۳-۲-۲- متقاضی تغییر کاربری درخواست خود را به صورت کتبی به شهرداری تحویل می‌نماید.

۳-۲-۳- شهرداری با رعایت قانون تعیین وضعیت املاک و هم چنین رعایت مفاد ماده ۴۹ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ با مالک توافقات لازم را بعمل آورده و مدارک مستندات مربوطه را به همراه درخواست کتبی به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ ارسال می‌نماید.

۳-۲-۴- توسط دبیر کمیسیون مدارک مربوطه جهت انجام کار کارشناسی به کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون ارجاع می‌گردد.

۳-۲-۵- کارگروه (کمیته) با در نظر گرفتن قوانین و مقررات هر مورد پس از بررسی نظر خود را بصورت مکتوب

به دبیرخانه اعلام می‌نماید.

۳-۲-۶- توسط دبیر کمیسیون از اعضاء دعوت در صورت رسمیت یافتن جلسه، کمیسیون بررسی‌های ذیل را انجام میدهد.

- اطمینان از رعایت مواعدهای قید شده در ماده واحده و تبصره یک قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداری مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹

- رعایت آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و... مصوب ۱۳۸۷/۱۰/۱۲ و اصلاحات بعدی و اطمینان از اجرایی شدن مفاد ماده ۴۹ آیین نامه فوق‌الذکر

۳-۲-۷- تغییر کاربری توسط کمیسیون ماده ۵ تصویب می‌گردد.

۳-۲-۸- بقیه گردشکار همانند ردیف ۱-۱-۷- عمل خواهد شد.

۳-۳- قوانین و مقررات مربوطه به تغییر کاربری

۳-۳-۱- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹

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

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

تبصره ۲ - شهرداری‌ها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام

اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

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

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

۳-۲- قانون اصلاح تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری ها

مصوب ۱۳۸۰/۱/۲۲

ماده واحده - مهلت‌های ده ساله مذکور در تبصره (۱) ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری ها، مصوب ۱۳۶۷، به پنج سال کاهش می‌یابد.

۳-۳- دستورالعمل تعیین مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز موضوع ماده ۱۰ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و

باغها مصوب ۱۳۸۵/۸/۱ مجلس شورای اسلامی

اقدامات ذیل در صورتی که در اراضی زراعی و باغهای موضوع قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و بدون رعایت ضوابط و مقررات مربوطه و اخذ مجوز از کمیسیون تبصره یک ماده یک و یا موافقت سازمان جهاد کشاورزی در قالب طرح‌های تبصره ۴ الحاقی قانون مذکور حسب مورد صورت گیرد و مانع از تداوم تولید و بهره‌برداری و استمرار کشاورزی شود به عنوان مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز تلقی می‌گردد:

برداشت یا افزایش شن و ماسه

ایجاد بنا و تاسیسات

خاکبرداری و خاکریزی

گودبرداری

احداث کوره‌های آجر و گچ‌پزی

پی‌کنی

دیوارکشی اراضی

دپوی زباله، نخاله و مصالح ساختمانی، شن و ماسه و ضایعات فلزی

ایجاد سکونتگاههای موقت

استقرار کانکس و آلاچیق

احداث جاده و راه

دفن زباله‌های واحدهای صنعتی

رها کردن پساب‌های واحدهای صنعتی، فاضلاب‌های شهری، ضایعات کارخانجات

لوله‌گذاری

عبور شبکه‌های برق

انتقال و تغییر حقایب اراضی زراعی و باغات به سایر اراضی و فعالیت‌های غیرکشاورزی

سوزاندن، قطع و ریشه‌کنی و خشک کردن باغات به هر طریق

مخلوط‌ریزی و شن‌ریزی

احداث راه آهن و فرودگاه

احداث پارک و فضای سبز

پیست‌های ورزشی

استخرهای ذخیره آب غیرکشاورزی

احداث پارکینگ مسقف و غیرمسقف

محوطه‌سازی (شامل سنگفرش و آسفالت‌کاری، جدول‌گذاری، سنگ‌ریزی و موارد مشابه)

صنایع تبدیلی و تکمیلی و غذایی و طرح‌های موضوع تبصره ۴ فوق‌الذکر

صنایع دستی

طرح‌های خدمات عمومی

طرح‌های تملک دارایی‌های سرمایه‌ای مصوب مجلس شورای اسلامی (ملی - استانی)

تبصره: تشخیص سایر مصادیق تغییر کاربری غیرمجاز به عهده سازمان امور اراضی کشور بوده و سازمان جهاد کشاورزی استان موظف است در صورت ابهام نظریه سازمان مذکور را استعلام و بر اساس آن عمل نماید.

۲- تغییر هریک از فعالیتها و طرح‌های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده یک قانون به خارج از مصادیق و ضوابط تبصره مذکور بدون اخذ مجوز از کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون تغییر کاربری غیرمجاز تلقی می‌گردد.

تبصره: تغییر فعالیتها و طرح‌های موضوع تبصره ۴ الحاقی به ماده یک قانون به سایر طرح‌های مندرج در تبصره مذکور مستلزم اخذ گواهی لازم از اداره کل محیط زیست استان و موافقت رئیس سازمان جهاد کشاورزی می‌باشد.

(موضوع ماده ۱۱ تصویب نامه شماره ۵۹۸۷۹ / ت ۳۷۱۱۰ هـ مورخ ۸۶/۴/۱۹ هیأت وزیران)

۴- تصویب ضوابط و مقررات تکمیلی (ارتقاء ضوابط و مقررات کیفی سیما و منظر شهری پیشنهادی کمیته مربوطه)

یکی دیگر از وظایف کمیسیون ماده ۵، به استناد بند ۴-۲-۸ ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوب مورخ ۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، بررسی و تصویب ضوابط و مقررات تکمیلی درخصوص مصوبه فوق می‌باشد.

به منظور آگاهی بهره‌برداران عزیز متن مصوبه فوق الذکر ذیلاً درج سپس توضیحات لازم مرقوم می‌گردد.

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

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

۱- کلیات:

در راستای وظایف محوله بر اساس ماده ۳۰ قانون برنامه چهارم توسعه، تکمیل مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تحت عنوان ضوابط و مقررات نمای شهری و به منظور ارتقاء کیفی بصری و ادراکی سیما و منظر شهری، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ 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 طرح های توسعه شهری و شهرداری ها و دیگر مراجع صدور پایان کار ساختمانی و سازمان های نظام مهندسی و سایر نهادهای ذیربط لازم الاجرا خواهد بود .

۱-۲- حوزه شمول : توسعه های شهری آتی ، شهرهای جدید و شهرک های مسکونی جدید الحداث از زمان ابلاغ ، مشمول این مصوبه خواهند بود. برای بافت های موجود نیز به ترتیب اولویت طرح های موضعی سامان دهی منظر شهری تهیه می شود. این طرح ها 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 تامین سلامت و رفاه ساکنین .
- ب- ساماندهی 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 حیات مدنی.

۲- تعاریف :

۱-۲- منظر شهری : در این مصوبه منظور از منظر شهری، کلیه عناصر طبیعی و مصنوع (ساختمان ها و الحاقات آنها، مبلمان شهری، پوشش گیاهی و ...) قابل مشاهده از عرصه های عمومی شهر شامل خیابانها، میداين، گره ها و پهناهای 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 ساختمان های واقع در محدوده و حریم شهرها و شهرک ها که از داخل معابر قابل مشاهده است اعم از نمای اصلی یا نمای جانبی) می باشد.

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

۲-۴- پیاده راه : منظور از پیاده راه، خیابانها و گذرگاه هایی است که منحصرأ برای عبور پیاده مورد استفاده قرار

می گیرد.

۵-۲- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری : این کمیته نهادی پیشنهادی است که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و موسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر، در شهرها تشکیل می‌گردد. نهادهای مذکور در این مصوبه از این پس به اختصار " کمیته " نامیده می‌شود.

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 می‌شود تا طی برنامه ای ۵ ساله نسبت به بهسازی نمای ساختمان‌های موجود در شهرها اقدام نمایند .

۳-۱-۳- در پاکسازی مصالح ساختمانی ، رنگ و بافت و مصالح نما در بخش تاریخی شهر همخوانی داشته و ترجیحا 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 شهر باید در انطباق با مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان به صورت هماهنگ برای صنوف مختلف تهیه شود. ابعاد ، فرم و محل نصب تابلوها باید توسط کمیته تعیین و مالکین و بهره برداران ملزم به رعایت این مقررات می‌باشند.

۳-۳-۵- تعدد تابلوهای معرف کاربری در یک منظر شهری مجاز نمی‌باشد 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 می‌شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبردها ، نقاشی‌ها ، جداره‌ها ، استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری ، تابلوهای تبلیغاتی ، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابان‌ها و میداين و) اقدام نماید و به تصویب کمیته برساند . رعایت تصمیمات کمیته در این زمینه برای دستگاه‌ها

، سازمان‌ها ، نهادهای و موسسات دولتی و عمومی در اولویت قرار دارد .

۳-۱-۷- پیش آمدگی بدنه ساختمان‌ها (نظیر بالکن ، تراس و ...) در فضاهای شهری ممنوع بوده و احداث فضای نیمه باز با عقب نشینی دیوارهای خارجی از حد زمین تامین 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 مورد نیاز جهت انباری و محل خشک نمودن البسه را درون ابنیه پیش بینی نمایند. مساحت این فضاها تا سقف ۱۰٪ (ده درصد) کل مساحت زیر بنا جز 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 زیر بنای هر یک از واحدهای مسکونی به فضاهای نیمه باز و پیش فضای ورودی اختصاص خواهد داشت .این بخش جز زیر بنا محسوب نمی شود و مسدود نمودن و الحاق نمودن آن به فضاهای محدود ساختمان‌ها به هر نحو ممنوع می باشد.

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

۳-۱-۱۲- با توجه به اهمیت معماری نبش ، کنج، دروازه‌ها ، طرح و نمای ساختمان‌ها واقع در این نقاط باید به تایید "کمیته " برسد .

۳-۱-۱۳- در شهرهایی که پوشش نهایی غالب آن‌ها از انواع پوششهای شیب دار 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.

۴-۱-۱۴- استفاده از پوشش‌های شیبدار ، در شهرهایی که استفاده از آن در سنت معماری محل نباشد ، ممنوع خواهد بود .

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

۳-۱-۱۶- استفاده از نماهای پرده ای (نماهای آلومینیومی ، شیشه ای ، کامپوزیت، شیشه‌های جیوه ای و ...) در

جدارهای 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 صرفا درون بناها مجاز است . به مالکین ابنیه موجود فرصت داده می شود، ظرف مدت ۳ سال، با اولویت بناهای دولتی و عمومی به اصلاح نمای این ابنیه با مصالح جایگزینی که توسط کمیته تعیین می شود، اقدام نمایند.

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

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

۳-۱-۱۹- استفاده از بام های سبز در محل هایی که کمیته تصویب نماید مجاز خواهد بود .

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

۳-۲-۱- به مالکین ابنیه فرصت داده می شود تا ظرف ۵ سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه کلیه کانال های تاسیساتی نمایان در نماها و در جدارهای شهری شامل کولرها (اسپیلت ها) کانال های کولر ، ناودان ها ، سیمها و کابل های برق و تلفن ، دودکش بخاری، لوله های تاسیساتی (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 جدارهای شهری قابل مشاهده نباشند . لوله های گاز شهری نیز بایستی متناسب با رنگ بنای ساختمان ها رنگ آمیزی شود .

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

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

۳-۲-۴- به شهرداری ها امکان داده می شود تا مطابق برنامه ۳ ساله نسبت به ساماندهی کابین ها، کیوسک ها و اثاثه شهری موجود اقدام نمایند.

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

۳-۲-۶- کف سازی معابر پیاده باید به گونه ای انتخاب شود که امکان سر خوردن عابرین به حداقل کاهش یافته، امکان پاکسازی را دارا بوده و از مصالح بوم آورد انتخاب شده باشد.

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

۳-۲-۸- ائانه شهری به کار رفته در فضاهای شهری از نظر فرم، اندازه، رنگ و مصالح، بایستی مطابق با طرح ائانه شهری و متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص شده و اعلام شود.

۳-۲-۹- حفظ و توسعه فضای سبز شهری باید حتی امکان با گونه‌های گیاهی بومی صورت گیرد. کمیته، گونه‌های گیاهی بومی را متناسب با ویژگیهای طبیعی، تاریخی و فرهنگی هر شهر مشخص نموده و اعلام می نماید.
۳-۳- ضوابط مربوط به ساماندهی زیر ساخت‌های شهری :

۳-۳-۱- تعبیه تاسیسات سرمایشی و گرمایشی و کانال‌های مورد نیاز در فضاهای داخلی ساختمان الزامی است .
۳-۳-۲- کلیه مسیرها و کانال‌های تاسیساتی موجود در معابر (پیاده روها و پیاده راهها) باید بوسیله کفسازی مشخص شود . کانال‌ها 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.

۳-۴-۱- به منظور استفاده بهینه از فضاهای شهری و ایجاد سرزندگی در آنها، به شهرداری‌ها اختیار داده می شود تا با هماهنگی کمیته‌ها 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 هایی چون اغذیه فروشی و عرضه کنندگان آبمیوه‌ها و نوشیدنی‌های سرد و گرم اجازه دهند تا بخشی از معبر را با مبلمان مناسب تجهیز و از مراجعین پذیرایی نمایند ، لکن احداث نرده و یا ایجاد مانع ثابت در مسیر عابرین در آن ممنوع است.

۳-۵- ضوابط مربوط به اجرای مقررات :

۳-۵-۱- تحویل نقشه حجمی ابنیه و راندوی مصالح به کار 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 نقشه‌ها میزان هماهنگی میان احجام از نظر فرم، جنس و رنگ مصالح، دانه‌بندی و ریخت در واحدهای همسایگی، الزامی است. دستورالعمل‌ها و راهنماهای مورد نیاز در این خصوص از سوی کمیته، تدوین و ابلاغ خواهد شد.

۳-۵-۲- صدور پایان کار و گواهی عدم خلاف برای ابنیه جدید الاحداث منوط به اجرای نقشه‌های ارائه شده جهت اخذ پروانه ساختمانی است. مهندسين ناظر مسئول اجرای دقیق نقشه‌های 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، کمیته‌های 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 خواهند شد. دبیرخانه این کمیته در سازمان مسکن و شهرسازی استان مستقر خواهد بود.
۴-۲- کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

۴-۲-۱- این کمیته نهادی تخصصی غیر بخشی، غیر انتفاعی است (بر اساس مفاد تبصره بند ۳ از ماده ۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای، ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۷۸/۱۰/۱۲ هیات محترم وزیران که به منظور ایجاد هماهنگی میان کلیه سازمان‌ها، نهادها، دستگاه‌ها، شرکت‌ها و موسسات ذیربط در امر ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری و با عضویت نمایندگان شهرداری، مهندسين مشاور تهیه کننده طرح توسعه شهری، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان، سازمان مهندسی استان، اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان، دو نفر از اعضای هیات علمی دانشکده‌های 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 کمیته‌های 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- منظره بندی شهرها جهت انجام اقدامات بهسازی و ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

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

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

پیاده روها با عنایت به موارد اقلیمی، فرهنگی و سایر ویژگی های 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 مورد نیاز فضاهای شهری (معابر ، میداين ، پهنه ها و بناهای مهم بر حسب لوکس) و نحوه

نورپردازی به آنها (به گونه ای که باعث افزایش زمان حضور شهروندان در فضاهای شهری شده و در عین حال مانع

از مشاهده ستارگان نشود)

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

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

ح- تدقیق 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 شهر متناسب مقتضیات محلی و بومی

د- تدوین ضوابط، مقررات و دستورالعمل های مورد نیاز در خصوص نحوه مکان یابی، 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- هر گاه بر اساس تصمیمات و مصوبات این کمیته ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح های

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 آیین نامه داخلی کمیته‌ها انجام خواهد شد.

۵- بازنگری در ضوابط :

در صورت تشخیص کمیته و نیاز این مصوبه هر ۵ سال یک بار مورد تجدید نظر، تکمیل و اصلاح قرار خواهد گرفت .

۴-۱- گردشکار تصویب ضوابط و مقررات تکمیلی ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

کمیته‌های موضوع ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوب ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران موظف هستند برابر ضوابط مربوطه در خصوص سیما و منظر شهری تصمیماتی را اتخاذ نمایند. از طرفی به استناد بند ۴-۲-۸- ضوابط فوق شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تهیه و تدوین ضوابط و مقررات تکمیلی را به کمیته‌های مربوطه تفویض و تصویب پیشنهادات کمیته‌ها را به کمیسیون ماده ۵ واگذار نموده است.

فلذا گردشکار بشرح ذیل می‌باشد.

۱- کمیته‌های مربوطه براساس ضوابط مندرج در بند ۴-۲-۹ تصمیمات لازم را اتخاذ می‌نمایند.

۲- در صورتیکه تصمیمات کمیته در رابطه با تکمیل ضوابط و مقررات (مصوب شورای عالی شهرسازی در خصوص ارتقاء کیفی سیما و منظر) باشد، بایستی مراتب کتباً به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ تحویل گردد.

۳- مدارک و مصوبات کمیته‌های فوق به کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون ارجاع می‌شود.

۴- کارگروه (کمیته) فنی بررسی لازم را بعمل و نتیجه جهت طرح در جلسه کمیسیون ماده ۵ به دبیرخانه تحویل می‌گردد.

۵- کمیسیون برابر ضوابط بررسی و پس از تصویب نتیجه به کمیته‌های ارتقاء کیفی سیما و منظر ابلاغ می‌گردد.

۵- اصلاح طرح‌های تفصیلی و ضوابط و مقررات اجرایی (شهرهای بیش از ۲۰۰.۰۰۰ نفر جمعیت)

به استناد مصوبه ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلند مرتبه سازی مصوب ۱۳۶۹.۱۰.۲۴ شورای عالی شهرسازی

و معماری ایران، کمیسیون‌های ماده ۵ موظف گردیده‌اند تا طرح‌های تفضیلی و ضوابط و مقررات اجرایی آنها در شهرهای بیش از ۲۰۰ هزار نفر جمعیت را با رعایت شرایطی تصویب نمایند.

به منظور آگاهی بیشتر بهره‌برداران عزیز متن مصوبه فوق‌الشاره ذیل درج سپس توضیحات لازم مرقوم می‌گردد.

ضوابط و مقررات افزایش تراکم و بلندمرتبه سازی مصوب ۱۳۶۹/۱۰/۲۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

شورای عالی 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.

- تامین فضای باز و محیط زیست بهتر.

و در هماهنگی با مصوبه مورخ ۶۹/۷/۱ شورای اقتصاد در خصوص تقلیل سطح زیربنای واحدهای مسکونی با

تاکید بر خط مشی‌های کلی:

- تشویق بلندمرتبه سازی.

- تطبیق الگوی تفکیک با مقتضیات بلندمرتبه سازی.

- تشویق به تجمیع قطعات در مناطق نوسازی.

- استفاده از ظرفیتهای افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی.

- انبوه سازی و بکارگیری روشهای صنعتی در ساختمان سازی.

تصویب نمود که کمیسیونهای ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری موظفند طرح‌های تفضیلی

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 بعهد

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۲ - تعیین مناطقی مسکونی و مختلط مسکونی با تراکم بالا برای مرتبه سازی و حداقل ۴ طبقه غیر از زیرزمین در

اراضی ساخته نشده.

۳ - تعیین مناطق مسکونی و مختلط مسکونی برای بلندمرتبه سازی تشویقی (حداقل ۴ طبقه غیر از زیرزمین) در

مناطق نوسازی و محلات فرسوده و قدیمی و قطعات کوچک ساخته نشده.

برای استفاده از افزایش تراکم تشویقی لازم است قطعات کوچک در حد مساحت لازم برای بلندمرتبه سازی

تجمع شوند.

- ۴ - تعیین مناطق مسکونی ۱ یا ۲ خانواری با حداکثر ارتفاع ۲ طبقه غیر از زیرزمین.
- ۵ - تعیین حداکثر سطح اشغال در مناطق بلند مرتبه سازی.
- ۶ - تعیین ضوابط تفکیک و تراکم ساختمانی در مناطق بلند مرتبه سازی با رعایت حداقل ۱۰۰۰ متر مربع مساحت و مقررات تشویقی افزایش تراکم در مقابل افزایش سطح قطعات و کاهش سطح اشغال.
- ۷ - تعیین ضوابط تفکیک و تراکم ساختمانی در مناطق ۲ و ۱ خانواری.
- ۸ - تعیین ضوابط مربوط به فاصله ساختمان ها از معبر مجاور اضلاع زمین به منظور تامین 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 داشته اند اجباری نمی باشد. 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 تصمیم گیری قرار خواهد گرفت و تا آن زمان هرگونه تغییری در ضوابط تفکیک و تراکم ساختمانی طرح های مصوب ممنوع است مگر با تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری.
- ۱۲ - افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهرناشی از افزایش تراکم ساختمانی 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 سرانه ها، توزیع فضاهای خدماتی و شبکه عبور و مرور و تاسیسات آب و برق که قبلا در کمیسیون ماده ۵ بادعوت از نماینده وزارت نیرو و سازمان های برنامه بودجه و محیط زیست مورد بررسی قرار گرفته است برای تصویب به شورایی عالی شهرسازی و معماری ارسال گردد.
- ۱۴ - هرگونه تغییرات دیگری در ضوابط و مقررات تفکیک و تراکم ساختمانی که منجر به افزایش تراکم جمعیتی شهر شود بدون تصویب شورای عالی شهرسازی ممنوع است.

۵-۱- گردشگر اصلاح طرح های تفصیلی و ضوابط و مقررات اجرایی آنها

۵-۱-۱- شهرداری های شهرهای با بیش از ۲۰۰.۰۰۰ نفر جمعیت (طبق سرشماری سال ۱۳۶۵)

براساس ضوابط و مقررات افزایش تراکم، ضوابط و مقررات اجرایی طرح تفصیلی شهر خود را تهیه و تدوین و به همراه مستندات لازم به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ در مرکز استان تحویل می نمایند.

۵-۱-۲- دبیرخانه کمیسیون مدارک مربوطه را به کارگروه (کمیته) فنی استان ارجاع و کارگروه با در نظر گرفتن ضوابط و مقررات مربوطه کارشناسی انجام و نتیجه را به دبیرخانه اعلام می نماید.

۵-۱-۳- دبیرخانه اعضای جلسه کمیسیون ماده ۵ را دعوت و پس از رسمیت یافتن جلسه، موضوع در کمیسیون ماده ۵ مطرح و با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه نسبت به تصویب آن اقدام می گردد

۵-۱-۴- بقیه ادامه گردشکار همانند ردیف ۱-۱-۷ عمل می گردد

۶- بررسی تصویب طرح های تفصیلی و نقشه های تفکیکی و تغییرات بعدی آنها در شهرهای جدید

به استناد ماده ۸ آیین نامه اجرایی قانون شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۲/۵/۱۵ هیأت مدیران بررسی و تصویب طرح های تفصیلی و نقشه های تفکیکی و تغییرات بعدی آنها در شهرهای جدید از وظایف کمیسیون ماده ۵ می باشد. به منظور آگاهی بیشتر بهره برداران عزیز متن آیین نامه قید شده ذیلاً درج و سپس توضیحات لازم مرقوم می گردد

آیین نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۲/۵/۱۵

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۲/۵/۱۵ بنا به پیشنهاد شماره ۱۸۷۹/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۸۱/۴/۱۸ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده (۱۵) قانون ایجاد شهرهای جدید - مصوب ۱۳۸۰- آیین نامه اجرایی قانون یادشده را به شرح زیر تصویب نمود:

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

بخش اول - تعاریف

ماده ۱ - اصطلاحات بکاررفته در این آیین نامه در معانی مشروح زیر به کار می روند:

۱ - قانون: قانون ایجاد شهرهای جدید - مصوب ۱۳۸۰ -

- ۲ - شورای عالی: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
- ۳ - شرکت مادر: شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی).
- ۴ - شرکت وابسته: شرکت عمران شهر جدید، وابسته و زیر مجموعه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی).
- ۵ - متقاضی غیردولتی: متقاضی غیردولتی مجوز ایجاد شهر جدید.
- ۶ - مجری، شهرساز یا سازنده شهر جدید: سازنده بخش دولتی یا متقاضی غیردولتی مجاز.
- ۷ - آماده سازی اراضی: تعیین بر و کف، تسطیح و آسفالت معابر، جمع آوری و دفع آب‌های سطحی می باشد.
- ۸ - محدوده شهر جدید: آن بخش از اراضی مکان یابی شده برای ایجاد شهر جدید است که برای سکونت و ایجاد ساختمان‌ها و تاسیسات موردنیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی آن در یک دوره زمانی معین در طرح جامع شهر جدید مشخص و به تصویب شورای عالی برسد.
- ۹ - حوزه استحفاظی شهر جدید: آن بخش از اراضی پیرامون و متصل به محدوده شهر جدید که نظارت و کنترل هرگونه فعالیت عمرانی و ساخت و ساز در آن برای حفظ شهر، توسعه بلندمدت و برنامه ریزی شده آن ضرورت دارد. حوزه یادشده منطبق بر حریم استحفاظی شهرهای جدید بوده و می باید در آن، محدوده روستاهای موجود براساس طرح‌های توسعه و عمران روستایی مورد توجه قرار گیرد.
- بخش دوم - کلیات، شرایط، ضوابط و مقررات مشترک برای بخش دولتی و متقاضی غیردولتی به منظور ایجاد شهر جدید.
- ماده ۲ - ضرورت و مکان ایجاد شهر جدید با تعیین سقف جمعیتی (حداقل سی هزار نفر) با رعایت سیاستهای دولت در قالب طرح کالبدی ملی، منطقه‌ای و یا ناحیه ای به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی می رسد.
- ماده ۳ - در مواردی که ضرورت ایجاد شهر جدید در طرح‌های کالبدی ملی و منطقه ای به تصویب نرسیده باشد، مطالعات مکان یابی در قالب مطالعات طرح ناحیه ای و یا طرح‌های ویژه، موضوع تصویب نامه شماره ۵۵۸۳۷/ت/۲۱۴۱۴هـ مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۲۰ هیئت وزیران به انجام می رسد.
- نتیجه این مطالعات باید متضمن یافتن مناسبترین مکان با لحاظ سقف جمعیتی موردنظر و سطح لازم برای ایجاد شهر جدید و حوزه آن به عنوان بخشی از اراضی متصل به محدوده شهر جدید که نظارت و کنترل هرگونه فعالیت

عمرانی در آن برای حفظ شهر جدید ضرورت دارد باشد. همچنین حدود حوزه استحفاظی شهر جدید باید روی نقشه معین و مشخص گردد. این نقشه نیز به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی می رسد.

ماده ۴ - در مواردی که طرح ناحیه ای قبلا تهیه و تنها ضرورت ایجاد و سقف جمعیتی شهر جدید در این طرح یا طرح های بالادست به تصویب رسیده باشد، مطالعات مکان یابی به شرح ماده فوق بصورت موردی در سطح ناحیه و با توجه به طرح ناحیه ای مصوب تهیه و توسط دبیرخانه شورای عالی جهت بررسی و تصویب به شورای عالی پیشنهاد می شود.

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

ماده ۶ - تهیه طرح جامع شهر جدید، پس از ابلاغ مصوبه شورای عالی در خصوص ضرورت، محدوده مکان و سقف جمعیتی آن به عهده سازنده شهر جدید می باشد.

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

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

ماده ۹ - سازندگان شهر جدید مکلفند اراضی ملکی خود با کاربری آموزشی را وفق ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش در استانها، شهرستانها و مناطق کشور - مصوب ۱۳۷۲ - و اصلاحات بعدی آن و سایر کاربریهای خدماتی از قبیل فضاهای سبز، فضاهای فرهنگی، پارکها، معابر، میادین، گذرگاهها، محل بازی کودکان،

گورستان، محلهای ورزشی، مذهبی، درمانی، ایستگاه آتش نشانی، ایستگاه جمع آوری زباله و محل دفن آنها، محل احداث تصفیه خانه های آب و فاضلاب، مکان نیروی انتظامی (غیر از اراضی با کاربری تجاری) را پس از ارائه طرح زمان بندی شده و تامین اعتبار لازم برای ساخت ساختمانها و تاسیسات ذریبط و تخصیص آن و متناسب با پیشرفت کار به طور رایگان حسب مورد در اختیار دستگاه های دولتی خدمات دهنده، شهرداری و شرکتهای آب و فاضلاب قرار دهند تا نسبت به احداث بناهای مورد نیاز اقدام کنند. تغییر کاربری یا واگذاری اراضی یادشده به غیر، ممنوع است.

ماده ۱۰ - کلیه وزارتخانه ها، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، موسسات و شرکتهای دولتی و سایر شرکتهای و موسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است، مکلفند پس از تصویب طرح جامع شهر جدید و حوزه استحفاظی آن به منظور ایجاد شهر جدید به گونه ای برنامه ریزی و اقدام به تامین اعتبار کنند که متناسب با پیشرفت عملیات احداث و اسکان در شهر جدید، خدمات مورد نیاز را همانند خدماتی که به سایر شهرهای مشابهی که در همان محدوده جغرافیایی قرار دارند ارائه نمایند.

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

ماده ۱۲ - اجرای صحیح طرح شهر جدید، با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا، گواهی پایان کار و عدم خلاف، حفظ و حراست اراضی و نگهداری شهر، وصول عوارض مقرر برابر قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین - مصوب ۱۳۶۹ - در محدوده شهر جدید و حوزه استحفاظی آن، تا قبل از استقرار و شروع کار شهرداری حسب مورد به عهده سازندگان شهر جدید است. سازنده مجاز است وجوه دریافتی را طبق مقررات مربوط، صرف احداث و ارایه خدمات در شهر جدید نماید.

ماده ۱۳ - سازنده شهر جدید به منظور حفظ و حراست اراضی و جلوگیری از تعرضات و تجاوزات به اراضی و مستحذات شهر جدید و تخلفات ساختمانی و شهرسازی در محدوده شهر و حوزه استحفاظی آن، موظف است با درخواست از نیروی انتظامی از تعرضات و تجاوزات یا ادامه تخلفات جلوگیری و پس از تشکیل پرونده در ارتباط با تخلفات ساختمانی و شهرسازی، مراتب را به کمیسیون موضوع تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده (۹۹) قانون شهرداریها - مصوب ۱۳۷۲ - اعلام کنند. کمیسیون مزبور با توجه به ضوابط طرح جامع و تفصیلی شهر جدید و

نظرات کارشناسی سازنده شهر جدید به موضوع رسیدگی و وفق قانون مربوط، نسبت به صدور رای قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی احداث شده اقدام می نماید. در صورت جریمه، عواید حاصل شده حسب مورد به حساب سازنده و یا از طریق خزانه به حساب شرکت وابسته واریز می شود تا در جهت خدمات عمومی شهر جدید به مصرف برسد. به هر حال تا زمان رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرسازی در کمیسیون یادشده و صدور رای، سازنده شهر جدید موظف است از ادامه تخلفات جلوگیری نماید و نیروی انتظامی و سایر مراجع ذیصلاح نیز مکلف به همکاری با سازنده شهر جدید می باشند.

ماده ۱۴ - سازنده شهر جدید تا قبل از استقرار و شروع به کار شهرداری مجاز است برای مالکان اراضی که در محدوده شهر جدید قرار می گیرند براساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کاربری زمین اجازه تفکیک، افراز و عمران اعم از آماده سازی و ساخت و سازها صادر نماید. صدور مجوزهای یادشده برای مالکان اراضی مزاد بر یکهزار مترمربع مشروط براینکه مالک یا مالکان سهم اراضی خدماتی خود را بابت تامین فضاهای لازم برای معابر، خدمات تاسیسات و تجهیزات شهری به میزان سرانه های طرح جامع مصوب شورایعالی به رایگان به شرکت وابسته و از طریق توافق به متقاضی غیردولتی واگذار نمایند، امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۱ - چنانچه میزان سهم اراضی خدماتی تعلق یافته، قابل تفکیک و یا بهره برداری مناسب نباشد، متقاضی می تواند سهم خود را به صورت معوض، یا خدمات مورد توافق و یا معادل قیمت کارشناسی روز، پرداخت یا دریافت نماید.

تبصره ۲ - در تفکیک و افراز باغات موجود در محدوده شهر جدید باید قوانین، ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک و افراز باغات رعایت شود.

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

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

ماده ۱۵ - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است برای روستاهای واقع در حوزه استحفاظی شهر جدید با هماهنگی سازنده آن و در چارچوب طرح جامع، نسبت به تهیه یا بازنگری طرح های هادی روستایی و تصویب آنها در

مراجع ذیربط اقدام نماید.

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

ماده ۱۷ - سازنده شهر جدید موظف است اراضی مورد خریداری و تملک خود را با توجه به برنامه مرحله بندی، تفکیک و آماده سازی نموده و مطابق کاربری های طرح های جامع و تفضیلی به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار نماید. تنظیم سند قطعی به نام خریدار موکول به ارائه گواهی پایان کار می باشد. متقاضی غیردولتی، در واگذاری اراضی شهر جدید علاوه بر شرایط فوق باید ضوابط مندرج در ماده (۳۰) این آیین نامه را نیز رعایت نماید.

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

ماده ۱۸ - سازنده شهر جدید می تواند هزینه های مشترک نگهداری شهر جدید تا قبل از استقرار شهرداری را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی، در قالب قرارداد واگذاری یا در سند انتقال پیش بینی نماید.

ماده ۱۹ - اوراق قرارداد واگذاری زمین در شهرهای جدید، در مراحل مرتبط با اعطای تسهیلات بانکی و تسهیلاتی که سازمان تامین اجتماعی به مشمولان قانون تامین اجتماعی می دهد و یا سایر سازمان ها یا موسسات اعتباری به مشتریان خود اعطاء می کنند، در حکم سند رسمی بوده و شرکت وابسته مجاز است اسناد تنظیمی را منحصر از جهت تجویز رهن امضاء نماید و در هر حال در صورت عدم انجام تعهدات از ناحیه وام گیرنده، سازنده شهر جدید با جانشینی بانک یا سازمان یا موسسه اعتباری وام دهنده یا هر شخص دیگری که از ناحیه آنها معرفی شود بجای متقاضی یا خریدار موافقت خواهد نمود.

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

ماده ۲۱ - پس از ایجاد و استقرار شهرداری، سازنده شهر جدید موظف است حداکثر ظرف یک ماه، طی صورتجلسه تحویل و تحول، فضاهای عمومی (فضای سبز، پارکها، معابر، میادین، گذرگاهها، گورستان و غسلخانه)

پیش بینی شده در طرح و تاسیسات زیربنایی مربوط را پس از تکمیل و آماده شدن نقشه‌ها و اسناد و مدارک مربوط به پروانه ها، پایان کارها و گواهی عدم خلاف صادرشده و نقشه های مرحله بندی ساخت، به صورت بلاعوض به شهرداری تحویل دهد. شهرداری نیز مکلف است پروانه ها، پایان کارها و گواهی عدم خلاف صادرشده را مورد قبول و رعایت قرار دهد.

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

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

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

ماده ۲۳- کلیه شرکت‌های وابسته اعتبارات جاری و عمرانی مورد نیاز شهر جدید را برای احداث و اجرای طرح‌های مربوط، از طریق منابع پیش بینی شده در بودجه مصوب هر سال شرکت تامین می نمایند.

ماده ۲۴ - سرمایه گذاری هایی که از منابع داخلی شرکت‌های وابسته برای ایجاد فضاهای آموزشی، خدماتی، فرهنگی، هنری و مذهبی صورت گرفته یا می گیرد به عنوان پیش پرداخت مالیاتی به حساب مالیاتهای قطعی شده شرکت‌های وابسته منظور می شود.

تبصره - کلیه هزینه هایی که توسط شرکت وابسته جهت ایجاد فضاهای مذکور در این ماده و یا به منظور ارائه خدمات عمومی و آماده سازی اعم از احداث، نگهداری، تعمیرات و بهره برداری صورت گرفته یا می گیرد جزء اعتبارات طرح‌های عمرانی منظور و تعرفه بیمه آن براساس تعرفه طرح‌های عمرانی محاسبه می شود.

ماده ۲۵ - به منظور امکان اجرای ماده (۷) قانون، اعتبارات و درآمدهای شرکت‌های وابسته در یک حساب که توسط شرکت مادر نزد خزانه معین می شود، تمرکز می یابد و شرکت مادر موظف است شرکت‌های وابسته زیانده را تعیین و در قالب بودجه مصوب آنها نسبت به جابجایی اعتبار و درآمد بین شرکت‌های وابسته و تامین هزینه های خود اقدام نماید. این جابجایی اعتبارات درآمد محسوب نمی گردد.

فصل سوم - ضوابط و مقررات خاص متقاضی غیردولتی

ماده ۲۶ - متقاضی غیردولتی موظف است تقاضای خود را مبنی بر آمادگی ایجاد شهر جدید مشخص شده در طرح ناحیه ای مصوب، به انضمام مدارک زیر به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه نماید:

۱ - اعلام مساحت در نظر گرفته شده (حداقل سیصد هکتار) و ارائه مدارک کافی مبنی بر اینکه در صورت تصویب نهایی طرح، متقاضی غیردولتی امکان تهیه و تامین اراضی مورد نیاز را خواهد داشت.

۲ - تایید وزارت جهاد کشاورزی و سازمان حفاظت محیط زیست مبنی بر بی مانع بودن استفاده از اراضی مورد نظر.

۳ - تعیین و معرفی مهندسين مشاور شهرسازی و معماری ذیصلاح مسوول تهیه طرح و نظارت.

۴ - تعهدنامه مبنی بر منظور داشتن زمین مورد نیاز براساس سرانه های طرح جامع مصوب برای معابر عمومی، فضاهای سبز، میادین، تاسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات غیرقابل تملک خصوصی و واگذاری رایگان اراضی ملکی خود با کاربریهای مذکور در ماده (۹) این آیین نامه و رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در قانون و این آیین نامه، مصوبه های شورای عالی و ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی.

ماده ۲۷ - وزارت مسکن و شهرسازی پس از اخذ مدارک و تشکیل پرونده، موضوع تقاضا و توانمندیهای متقاضی، نوع و موقعیت اراضی و مکان ارائه شده را بررسی و در صورت تایید و صدور موافقت اصولی به متقاضی غیردولتی اعلام می نماید تا نسبت به تهیه طرح مکان یابی در قالب طرح ناحیه ای اقدام و برای تصویب به شورای عالی ارائه نماید.

تبصره - چنانچه در طرح های ناحیه ای مصوب، مکان شهر جدید مشخص نشده باشد، ضروری است متقاضی غیردولتی قبل از مکان یابی دقیق شهر جدید در سطح ناحیه، اقدام به اخذ موافقت مقدماتی بنماید. بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهاد احداث شهر جدید و مکان تقریبی آن با توجه به طرح های کالبدی ملی، منطقه ای و ناحیه ای و مسایل امنیتی، سیاسی، اجتماعی و سایر مقتضیات و نیازهای هر منطقه در مرکز هر استان به عهده شورای برنامه ریزی و توسعه استان می باشد. تصویب نهایی مکان شهر جدید بر عهده شورای عالی خواهد بود.

ماده ۲۸ - پس از تصویب طرح جامع شهر جدید، وزارت مسکن و شهرسازی برای متقاضی، پروانه احداث شهر جدید صادر می کند. متقاضی غیر دولتی بدون موافقت کتبی وزارت مسکن و شهرسازی اجازه واگذاری یا انتقال پروانه مذکور را به دیگری ندارد.

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

تبصره - تعرفه حق نظارت به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.
ماده ۳۰ - هرنوع واگذاری اراضی در شهرهای جدید توسط سازنده غیردولتی قبل از تفکیک، آماده سازی و اتمام عملیات زیربنایی هرمرحله و سپردن تعهد مناسب به وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر انجام خدمات عمومی مورد نیاز ساکنین آن فاز و ادامه عملیات زیربنایی فازهای بعدی، ممنوع است.

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

ماده ۳۲ - متقاضی غیردولتی ایجاد شهر جدید از کلیه مزایا و تسهیلاتی که وزارت مسکن و شهرسازی برای انبوه سازان مسکن منظور نموده یا می نماید، بهره مند می باشد.

ماده ۳۳ - کلیه مفاد این آیین نامه مشمول شهرهای جدیدی که تاکنون مصوب، ایجاد و احداث شده اند نیز می باشد.

۶-۱- گردشکار تصویب طرح‌های تفصیلی شهرهای جدید و...

به استناد ماده ۸ آئین نامه اجرایی قانون شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۲/۵/۱۵ تا تشکیل شهرداری در شهر جدید مدیر عامل شرکت وابسته یا مدیر عامل شرکت مادر، وظایف شهردار را بشرح ذیل انجام می دهد.

۶-۱-۱- پس از اینکه طرح تفصیلی نقشه تفکیکی زمین یا تغییرات آنها تهیه و تدوین گردید. توسط مدیر عامل شهر جدید کلیه مستندات، جهت اقدامات قانونی به دبیرخانه کمیسیون تحویل می گردد.

۶-۱-۲- دبیرخانه کمیسیون مدارک مستندات مربوطه را جهت بررسی لازم به کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون ارجاع می نماید.

۳-۱-۶- کارگروه (کمیته) فنی با بررسی مدارک و تطبیق آن با ضوابط و مقررات جاری با انجام کارشناسی نظریه خود را به دبیرخانه اعلام می نماید.

۴-۱-۶- توسط دبیر کمیسیون از اعضای جلسه دعوت و پس از رسمیت یافتن جلسه، موضوع در جلسه مطرح و برابر ضوابط تصمیم لازم اتخاذ می گردد.

۵-۱-۶- بقیه گردشکار همانند ردیف ۱-۱-۷- پیگیری می گردد.

۷- بررسی افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهر.

به استناد بند ۱۳ مصوبه (ضوابط و مقررات افزایش تراکم در بلند مرتبه سازی مصوب ۱۳۶۹/۱۰/۲۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران کمیسیون ماده ۵ مسئول بررسی افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهرها می باشد.

۱-۷- گردشکار بررسی افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهر.

۱-۱-۷- شهرداری در صورت ضرورت افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهر بایستی گزارش توجیهی و مدارک و مستندات مربوطه را تهیه و به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج ارسال نماید یادآوری: افزایش تراکم متوسط جمعیتی شهرنشانی از افزایش تراکم ساختمانی حداکثر تا میزان ۲۵٪ نسبت به طرح جامع تصویب شده بیشتر نباشد.

۲-۱-۷- دبیر کمیسیون مراتب را جهت انجام کارشناسی به کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون ارجاع می نماید.

۲-۱-۷- کارگروه پس از بررسی کارشناسی و تطبیق درخواست شهرداری با ضوابط و مقررات نظریه کتبی خود را به دبیرخانه تحویل می نماید.

۳-۱-۷- توسط دبیر کمیسیون اعضاء دعوت و پس از رسمیت یافتن جلسه موضوع در جلسه مطرح می گردد و اثرات افزایش تراکم بر روی سرانه ها، توزیع فضاهای خدماتی و شبکه عبور و مرور و تأسیسات آب و برق با حضور نماینده دستگاه های ذیربط بررسی و تصویب می شود.

۴-۱-۷- مصوبه کمیسیون ماده ۵ جهت تأیید نهایی به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارسال خود می گردد.

۸- تصویب تغییرات، ضوابط و مقررات ساختمانی مندرج در طرح های توسعه شهری مصوب کمیته

ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری

در صورتیکه کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری موضوع بند ۴-۲- ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوب مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، حسب ضرورت در هر شهر ضوابط و مقررات ساختمانی را تصویب نماید، که منجر به تغییراتی در طرح‌های توسعه شهری گردد، به استناد بند ۴-۲-۱۰- ضوابط و مقررات فوق‌الاشاره بایستی ضوابط (مصوبه کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری) به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

۸-۱- گردشکار تصویب تغییرات ضوابط و مقررات ساختمان

۸-۱-۱- در صورتی که کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر با رعایت ضوابط مندرج در (ضوابط و مقررات کیفی سیما و منظر شهری مصوب ۱۳۸۷/۹/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران حسب ضرورت ضوابط و مقررات ساختمانی را تصویب که در طرح‌های توسعه شهری تغییراتی را ایجاد نماید بایستی مراتب به همراه کلیه مدارک و مستندات به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ ارسال گردد

۸-۱-۲- توسط دبیر کمیسیون مدارک و مستندات جهت انجام کارشناسی به کارگروه (کمیته) فنی کمیسیون تحویل می‌گردد

۸-۱-۳- کارگروه (کمیته) فنی پس از بررسی مدارک و تطبیق آن با ضوابط و مقررات، نتیجه را به دبیرخانه اعلام می‌نماید.

۸-۱-۴- توسط دبیر اعضای جلسه کمیسیون دعوت و پس از رسمیت یافتن جلسه، موضوع در جلسه مطرح و با رعایت قوانین و مقررات در صورت ضرورت درخواست کمیته ارتقاء کیفی سیما و منظر شهر مربوطه را تصویب می‌نماید.

۸-۱-۵- بقیه گردشکار همانند ردیف ۱-۱-۷ عمل می‌گردد

۹- آرای دیوان عدالت اداری مرتبط با کمیسیون ماده ۵

به منظور آگاهی بهره‌برداران محترم تعدادی از آراء دیوان عدالت اداری مرتبط با تصمیمات و وظایف کمیسیون ماده ۵ بعنوان نمونه ذیلاً درج می‌گردد.

۹-۱- ابطال قسمتی از مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص ضوابط طرح جامع و تفصیلی

شهر اصفهان

کلاس پرونده: ۵۶۰/۸۸

تاریخ: ۱۳۸۹/۱۰/۱۳

شماره دادنامه: ۴۱۱

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.

شاکی: آقای سیدامیرحسین محمودی.

موضوع شکایت و خواسته: ۱- ابطال بند ۶ مصوبه ابلاغی شماره ۵/۴۹۵۲ مورخ ۱۳۸۴/۳/۱۱ شهرداری اصفهان

۲- اصلاح ارتفاع پروانه ساختمان به شماره ۳/۸۸/۱۰/۱۹۰ مورخ ۱۳۸۸/۴/۱۱ در پرونده کلاس ۱۳۲۷۶۳۷

شهرداری منطقه ۳ اصفهان به نام آقای علیرضا وارسته پور.

گردشکار: شاکی در دادخواست تقدیمی اعلام داشته است که مالک یک باب آپارتمان در قسمت تمامی عرصه ملک خود بوده و مالک پلاک جنوبی آقای علیرضا وارسته پور تحت پروانه ساخت شماره ۳/۸۸/۱۰/۱۹۰ مورخ ۱۳۸۸/۴/۱۱ صادره از شهرداری منطقه ۳ اصفهان در حال ساخت سه طبقه کامل در جنوب ملک خود می باشد. اینجانب طبق شکایت های متعدد به شهرداری اصفهان اعلام نمودم در شهر اصفهان در مواردی حداکثر ارتفاع مجاز طبق بند ۲-۲ بخش دوم طرح تفصیلی شهر اصفهان برابر ۴۰٪ طول پلاک شمالی می باشد و احداث طبقات بیشتر فقط با شکست و عقب نشینی در حدی که مانع تابش خورشید تحت تابش زاویه ۴۵ درجه نشود امکان پذیر است ولی شهرداری به صورت خلاف و بدون توجه به مصوبه طرح تفصیلی بر اساس بند ۶ صورتجلسه داخلی شهرداری ابلاغی به شماره ۵/۴۹۵۲ مورخ ۱۳۸۴/۳/۱۱ با این محتوی که (اگر طول حیات پلاک شمالی کمتر از ۲ متر باشد نیازی به رعایت مصوبه طرح تفصیلی نیست) پروانه ساخت را برای سه طبقه بدون عقب نشینی در طبقه سوم به خلاف حدود ۹ متر یعنی سه طبقه پروانه صادر نموده که در این صورت جلوی نور، تابش آفتاب، پنجره و حریم آپارتمان اینجانب کاملاً گرفته و کور شده و ارزش مادی آن نیز شدیداً افت می نماید. در ادامه شاکی بند ۶ صورتجلسه مورد درخواست ابطال را توجهاً به اینکه مطابق بند ۴ ماده ۲ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب ۱۳۵۱ و اصلاحات بعدی تصویب معیارها و ضوابط و آیین نامه های معماری و شهرسازی جزء وظایف این شورا است و طبق ماده ۵ همین قانون بررسی و تصویب طرح های تفصیلی و تغییرات آنها در هر استان به عهده کمیسیون ماده مزبور است و بند ۶ صورت جلسه مورد درخواست ابطال، مصوبه کمیسیون ماده ۵ نمی باشد و همچنین بند مزبور

مغایر ماده ۶ فصل سوم طرح جامع اصفهان می باشد خلاف موازین قانونی دانسته و در ادامه دادخواست اشعار داشته، طبق بند ۲-۲ ضوابط طرح تفصیلی شهر اصفهان، رعایت ضوابط مربوط به حریم بناها و مشرفیت در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می شود الزامی و طبق بند ۲-۲ (با توجه به نحوه تابش خورشید در شهر اصفهان رعایت حریم سایه اندازی در احداث بنا (مشرفیت در ارتفاع) در قطعات مالکیت الزامی است بنابراین صدور پروانه ساخت به ارتفاع حدود ۹ متر (سه طبقه) بدون عقب نشینی و شکست مغایر با ضوابط اصلی مصوب طرح تفصیلی است و اجرای بند ۶ صورت جلسه به معنای محرومیت ساکنان یک ساختمان از نور، روشنایی و تابش آفتاب که از هم ضروریات زندگی و بهره مندی از حق طبیعی و انسانی همه افراد جامعه است و همچنین موجب تضرر همسایه و اضرار به غیر بوده بنابراین با اصول ۲۰ و ۴۰ قانون اساسی و موازین شرعی و ماده ۱۳۲ قانون مدنی کاملاً مغایرت دارد و خلاف موازین شرعی و قانونی می باشد.

مدیر امور حقوقی شهرداری اصفهان در پاسخ به شکایت شاکی، طی لایحه دفاعیه ای به شماره ۸۸/۱۱۸۸۲۵/س مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۱۲، اعلام داشته است:

۱- یکی از خواسته های شاکی الزام شهرداری به توقف عملیات ساختمانی می باشد در صورتی که شهرداری هیچ گونه اقدام ساختمانی در محل مورد نظر انجام نداده و در این خصوص دخالت ندارد. بنابراین خواسته مذکور متوجه شهرداری نیست، استدعای بذل توجه و اتخاذ تصمیم شایسته را دارد.

۲- از آن جا که شهرداری حسب ضوابط و مقررات جاری نسبت به صدور پروانه ساختمانی شماره ۳/۸۸/۱۰۱۹۰ مورخ ۱۳۸۸/۴/۱۱ اقدام نموده و پس از صدور پروانه ساختمانی شهرداری حق هیچ گونه تغییری در مفاد پروانه صادره ندارد، مگر اینکه خود مالک ملک متقاضی اصلاح مفاد پروانه باشد که آن هم با طی مراحل قانونی و با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی انجام می پذیرد. بنابراین نظر به اینکه ذینفع پروانه شخص ثالث می باشد و نامبرده طرف شکایت مطروحه قرار نگرفته لذا رسیدگی به آن بدون حضور ذینفع فاقد محمل قانونی است.

۳- نظر به اینکه مصوبه ای به شماره 4952/5 مورخ ۱۳۸۴/۴/۱۱ وجود خارجی ندارد شماره مذکور صرفاً نامه مدیر نظارت برای ضوابط شهرسازی می باشد که فاقد بندهای مختلف است لذا ابطال بند ۶ سالبه به انتفاع موضوع می باشد از طرفی اگر منظور نظر شاکی صورت جلسه مورخ ۱۳۸۴/۳/۷ که به موجب نامه مذکور ارسال شده می باشد به عرض می رساند در خصوص نحوه رعایت مشرفیت پلاک های شمالی که مساحت آنها کمتر از یکصد متر مربع بوده و یا به صورت شرقی و غربی تفکیک گردیده در چارچوب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر اصفهان می باشد و از آن

جا که کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ به ریاست استاندار یا فرماندار با عضویت رئیس شورای شهر و نمایندگان وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و مسکن و شهرسازی و نماینده مهندسین مشاور تهیه کننده طرح دارای شخصیت مستقل و مجزا شهرداری می باشد که رأی شماره ۱۵۸-۱۵۹ مورخ ۱۳۸۱/۵/۱۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری گویا و مؤید این مطلب است لذا چنانچه شاکی ابطال مصوبه مذکور که در چارچوب ضوابط و اصول طرح تفصیلی شهر به تصویب رسیده باشد، بایستی طرح دعوی به طرفیت مرجع مذکور صورت پذیرد.

۴- هر چند طرف دعوی قرار دادن شهرداری محل ایراد است لیکن با توجه به مشکلات عدیده که در بافت های فرسوده شهر اصفهان وجود دارد شهرداری حسب بند ۶ صورت جلسه مذکور ۵/۴۹۵۲ مورخ ۱۳۸۴/۳/۷، در خصوص پلاک های با محدودیت پلاک شمالی « که منطبق با طرح تفصیلی شهر اصفهان می باشد » که خود رعایت ۴۰٪ حیاط را ننموده و طول حیاط آن کمتر از ۲ متر باشد صددرصد ساخت محسوب شده و نیازی به رعایت ۴۰٪ طول پلاک شمالی نمی باشد، اقدام می نماید. لازم به ذکر است شاکی خود براساس سوابق کمیسیون ماده صد تحت نامه شماره ۱۳/۳۹۸۵۱ مورخ ۱۳۸۸/۱/۲۹ رعایت ۶۰٪ سطح اشتغال در شمال پلاک را ننموده است که در گزارش کارشناس رسمی نیز به این موضوع تاکید شده است و حیاط در ضلع غربی حدود ۱/۱۰ متر و در ضلع شرقی انتهای دیوار آپارتمان حدود ۱/۳ متر فضا دارد که این مهم با بند ۱۰-۲ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب شهر اصفهان مغایر است. همچنین طبق بند ۳-۲ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب در هیچ یک از سطوح خارجی بنا نمی توان پنجره یا هواگیر مشرف به مالکیت مجاور احداث نمود مگر اینکه از حد مالکیت مجاور حداقل دو متر عقب نشینی رعایت و اجرا شده باشد که در این خصوص پلاک مذکور این ضابطه را رعایت نکرده است. که نامه شماره ۸۸/۱۱۵۱۱۴/س مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲ سرپرست معاونت شهرسازی و معماری به اداره حقوقی شهرداری اصفهان گویا و موید این مطلب است. لذا با توجه به موارد معنون فوق و با عنایت به اینکه از ناحیه شاکی دلیلی دال بر خلاف قانون بودن مصوبه مذکور ارائه نگردیده و صرفاً به یک سری موارد اشاره گردیده که با موضوع شکایت مرتبط نمی باشد، استدعای رد شکایت شاکی را دارد. متعاقباً مشتکی عنه در لایحه دفاعیه شماره ۱۱۴۰۵۴/۸۹ س مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲، بر خلاف لایحه دفاعیه قبلی اعلام داشته که مصوبه معترض عنه به تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری نرسیده است. قائم مقام دبیر محترم شورای نگهبان در خصوص ادعای خلاف شرع بودن موضوع بند ۶ صورت جلسه مورخ ۱۳۸۴/۳/۷ شهرداری اصفهان، طی لایحه ای به شماره

آشنایی با کمیسیون ماده ۵

۱۳۸۹/۴/۹، اعلام داشته‌اند: بند مذکور خلاف موازین شرع تشخیص داده نشد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤساء، مستشاران و دادرسان علی‌البدل شعب دیوان

تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت عمومی

الف - نظر به اینکه بند ۶ صورت جلسه مورد شکایت توسط فقهای معظم شورای نگهبان خلاف موازین شرع تشخیص نگردیده است، از این حیث قابلیت ابطال ندارد .

ب - نظر به اینکه به موجب بند ۴ ماده ۲ قانون « تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ » تصویب معیارها و ضوابط و آیین نامه های شهرسازی از وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران احصاء گردیده و به موجب ماده ۵ قانون مذکور تغییرات نقشه های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد، باید به تایید شورای عالی شهرسازی برسد، در غیر این صورت تغییرات نیازمند تصویب در کمیسیون ماده ۵ می باشد. بنابراین بند ۶ صورت جلسه ابلاغی معاونت شهرسازی شهرداری اصفهان به شماره ۵/۴۹۵۲ مورخ ۱۳۸۴/۳/۱۱ که در مقام بیان حکمی مغایر با ضوابط طرح جامع و طرح تفصیلی شهر اصفهان تصویب گردیده، به لحاظ عدم رعایت تشریفات قانونی فوق الذکر، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب کننده تشخیص داده می شود و به استناد بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می گردد.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

محمدجعفر منتظری

۹-۲- تأیید مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص تعیین ضوابط تغییر کاربری در اراضی

حصارک شمیران

کلاس پرونده: ۸۷/۷۶۹

تاریخ: ۱۳۸۸/۰۲/۰۶

شماره دادنامه: ۴۳/۸۸

موضوع رأی: ابطال بند یک صورت جلسه ۲۷۵ مورخ ۱۳۷۶/۱۱/۸ کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری .

شاکی: خانم پردخت خوش منظر .

مقدمه: وکیل شاکی به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، موکل اینجانب به موجب سند شماره ۱۰۲۷۷۹ مالک شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۳۶۶/۵ مترمربع به پلاک ثبتی ۸۳۵ فرعی از ۷ اصلی واقع در حصارک شمیران می باشد و در سال ۱۳۷۴ علیرغم دریافت مفاصا حساب از شهرداری منطقه یک و اخذ جواز دیوارکشی به دلیل مشکلات مالی موفق به احداث بنا در ملک مزبور نگردید پس از انقضاء مهلت جواز مذکور، موکل

به منظور تمدید و اخذ پروانه احداث بنا به شهرداری منطقه یک مراجعه نموده لکن آن شهرداری بدون ارائه دلیلی مدتها مانع صدور پروانه ساختمانی در ملک مزبور می‌گردید. لذا پس از مراجعات مکرر و تقاضای کتبی مالک، طی نامه مورخ ۱۳۸۰/۶/۴ شهرداری مشخص گردید به واسطه اعلام کاربری فضای سبز ملک مزبور و به استناد بند یک صورتجلسه ۲۷۵ مورخ ۱۳۷۶/۱۱/۸ کمیسیون ماده پنج قانون شورای عالی شهرسازی، امکان صدور پروانه احداث ساختمان توسط آن شهرداری وجود ندارد و تاکنون نیز مانع صدور پروانه گردیده است. اینک با توجه به اینکه اولاً، ابقاء و اجرای بند یک صورتجلسه مذکور دائر بر ممنوعیت صدور پروانه ساختمانی به دلیل عدم رعایت مهلت قانونی، مخالف صریح ماده واحده قانون اصلاح تبصره یک ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب ۱۳۸۰/۱۰/۲۲ است و بدین مضمون می‌باشد که «در صورتی که اجرای طرح و تملک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی به ۵ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث بنا یا تجدید یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند. ثانیاً، به موجب ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ انجام معامله قطعی و انتقال سند رسمی و پرداخت بها یا عوض آن می‌بایست حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه پس از اعلام رسمی طرح توسط شهرداریها صورت پذیرد که در خصوص این تکلیف قانونی نیز تاکنون هرگز اقدامی بعمل نیامده است. ثالثاً، به استناد تبصره ۲ ماده ۳ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک، «دستگاه اجرایی موظف است ظرف ۳ ماه نسبت به خرید ملک و پرداخت حقوق یا خسارات اقدام و یا آنکه انصراف خود را از خرید و تملک کتباً به مالک اعلام نماید، بهر حال عدم اقدام به منزله انصراف است» و طبعاً این عدم اقدام به خرید، در مورد ملک موکل نیز واقع گردیده، فلذا دلالت بر انصراف از طرح دارد. رابعاً، احداث بنای مسکونی در ملک مجاور که در نقشه طرح تفصیلی ارائه شده توسط شهرداری منطقه یک، جزو فضای سبز تلقی گردیده نیز بیانگر وقوع تبعیض در اجرای مصوبه مزبور و عدم رعایت حقوق مالکانه موکل است. لذا با عنایت به دلایل و قرائن فوق الذکر و بهره‌گیری از وحدت ملاک دادنامه ۱۶۹ مورخ ۱۳۸۱/۵/۲۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، متقاضی ابطال بند یک صورتجلسه ۲۷۵ مورخ ۱۳۷۶/۱۱/۸ کمیسیون ماده پنج شورای عالی شهرسازی و معماری می‌باشد. مدیرکل حقوقی شهرداری تهران در پاسخ به شکایت مطروحه طی نامه شماره ۱۲۹۷/۴/۳۱۷ مورخ ۱۳۸۷/۱/۲۰ اعلام داشته‌اند، ۱- برابر ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری تنها مقام قانونی صالح جهت تعیین و تغییر کاربری املاک که یکی از موارد پیش‌بینی شده در طرحهای تفصیلی می‌باشد و همچنین بررسی عوامل متعددی که این ضرورت را ایجاب می‌نماید، کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون فوق‌الذکر است و هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز به موجب دادنامه شماره ۳۹۵ الی ۴۰۰ مورخ ۱۳۸۱/۱۱/۶ مراتب معروضه فوق دائر بر

صلاحیت اختصاصی کمیسیون ماده ۵ جهت تعیین، تصویب و تغییر کاربری املاک را مورد تایید قرار داده‌اند. با توجه به اینکه کمیسیون ماده ۵ صرفنظر از نفع و یا ضرر اشخاص، اعم از حقیقی و یا حقوقی و صرفاً با در نظر گرفتن منافع عموم و لحاظ سایر عوامل و ضوابط شهری و شهرسازی و لحاظ روشهای علمی و فنی و مقتضیات شهری در جهت ایجاد محیط زیست مناسب برای همگان مبادرت به تعیین و یا تغییر کاربری جهت املاک واقع در سطح شهر می‌نماید، بنابراین اعتراض شاکی و جاهت قانونی ندارد. از سویی بدیهی است با توجه به لزوم استفاده از اراضی واقع در سطح شهر جهت اجرای طرحهای مورد نیاز شهری، اجرای طرحهای مصوب با حقوق مالکانه اشخاص برخورد پیدا می‌کند، لیکن به جهت غیرقابل اجتناب بودن این امر، حقوق مالکانه اشخاص نمی‌تواند مانع اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی از حیث تامین خدمات و تاسیسات عمومی و مورد نیاز شهر و شهروندان و در نتیجه موجب ابطال تصمیمات قانونی اتخاذ شده در این خصوص گردد. لذا رعایت حقوق مالکانه اشخاص و نحوه تامین آن در مواردی که اراضی، ابنیه و املاک شهری داخل در طرحی قرار گرفته، به موجب ضوابط و مقررات قانونی مربوطه پیش‌بینی و لحاظ شده است. ۲- پروانه ساختمانی بر اساس کاربری مقرر اراضی و املاک طبق طرحهای جامع و تفصیلی تنظیم و صادر می‌گردد، لذا در وضعیتی که ملکی همانند ملک مذکور در طرح مغایر قرار گرفته باشد، به لحاظ عدم وجود کاربری و صفر بودن تراکم مربوطه، امکان صدور پروانه ساختمانی از لحاظ ضوابط و مقررات شهرداری و شهرسازی میسر نخواهد بود. علیهذا با عنایت به مراتب معروضه فوق، تقاضای رد شکایت مطروحه را دارد. هیأت عمومی دیوان در تاریخ فوق با حضور رؤسا و مستشاران و دادرسان علی‌البدل تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت عمومی

به موجب ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها با رعایت ضوابط نقشه جامع شهر در زمره وظایف و مسئولیتهای کمیسیون مقرر در ماده مزبور و تبصره آن قرار دارد. نظر به اینکه طرح تفصیلی اراضی حصارک جماران و تغییر کاربری آن از مسکونی به فضای سبز براساس اختیارات قانونی مربوط به تصویب کمیسیون ذیصلاح رسیده است، بنابراین مغایرتی با قانون ندارد و خارج از حدود اختیارات کمیسیون مذکور نمی‌باشد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری معاون قضائی دیوان عدالت اداری

رهبرپور

۹-۳- تأیید مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص ضوابط عقب‌نشینی املاک شهر قزوین

شماره دادنامه: ۱۷۳/۸۷ تاریخ: ۱۳۸۷/۰۳/۲۰ کلاس پرونده: ۸۶/۵۸۷

موضوع رأی: ابطال بند ۲۴ صورتجلسه مورخ ۱۳۸۳/۵/۵ کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرستان قزوین .
شاکی: آقای علی خوبان .

مقدمه: شاکی در دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، شهرداری قزوین ضوابطی را در مورد متقاضیان صدور پروانه ساختمانی که املاک آنها بر خیابان اصلی قرار دارد تحت عنوان گشایش معبر اعمال می‌نماید با این استدلال که در کلیه پلاکها در طبقه همکف و در مجاورت محور تجاری به عمق حداقل ۳ متر در تمام طول کاربری تجاری خطی و به طول و پلاک بایستی فضای باز تامین گردد، مالکیت این فضا اختصاصی است اما استفاده آن عمومی و صرفاً برای عبور عابر پیاده می‌باشد و در حالت خاص با اخذ مجوز از شهرداری ضمن تامین امکان عبور پیاده می‌تواند با باغچه و گلدان محوطه سازی شود. شهردار این اقدام را به بند ۱-۲-۵ طرح تفصیلی شهر قزوین مصوب ۱۳۷۳/۷/۲۳ کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری قزوین مستند می‌نمود، که مصوبه مرقوم طی دادنامه‌های ۱۷۲ و ۱۷۳ مورخ ۱۳۸۱/۵/۲۷ هیأت عمومی به لحاظ خروج از حدود اختیارات کمیسیون مربوطه در وضع مقررات دولتی و مخالفت با قانون ابطال گردید. کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری قزوین وفق بند ۲۴ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین مصوب ۱۳۸۵/۵/۵ اقدام به بی اعتبار نمودن رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و استمرار اقدامات گوناگونی با مضمون احداث و استقرار جبهه ساخت در طبقه همکف با رعایت ۳ متر فاصله از بر خیابان نموده است لذا به دلایل ذیل مصوبه فوق مخالف قانون و خارج از حدود اختیارات کمیسیون ماده ۵ می‌باشد. اولاً، به موجب ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران وظیفه ومسئولیت قانونی کمیسیون ماده پنج تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در محدوده تعریف طرح تفصیلی مذکور در بند ۳ ماده یک قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶ با اصلاحیه بعدی می‌باشد لذا وضع قاعده خاص مبنی براستقرار و احداث جبهه ساخت در طبقه همکف با رعایت ۳ متر از بر خیابان که متضمن کسر املاک شرعی و قانونی اشخاص و الحاق آن به معابر عمومی (پیاده رو) جهت استفاده عمومی باشد از مقوله تصویب طرحهای تفصیلی و امور مربوط به شمار نمی‌رود. ثانیاً، استفاده از املاک اشخاص به منظور تامین نیازمندیها و تاسیسات عمومی شهری به حکم قوانین

موضوعه باید از طریق خرید و تملک آنها صورت گیرد. نتیجه اجرای مصوبه مذکور سلب مالکیت از کلیه املاک بر خیابان به عمق ۳ متر در کل طول ملک می باشد با این توضیح که حداقل ۳ متر عمق در کل طول املاک بر خیابانهای اصلی که ملک شرعی و قانونی افراد است باید مجاناً به فضای باز و پیاده رو عمومی تبدیل شود و بدین ترتیب هر مالکی که قصد احداث یا تجدید بنا داشته باشد. الزاماً ناچار است ۳ متر عمق به انضمام کل طول ملک خود را در راستای اجرای مصوبه مذکور مجاناً به پیاده رو عمومی الحاق نماید و نتیجه اینکه، موکلین بر خیابانهای اصلی عملاً مالکیتی نسبت به مایملک خود نداشته و ملک آنان باید تبدیل به فضای باز و پیاده رو عمومی شود. ثالثاً، مصوبه مذکور مغایر اصول ۴، ۲۲، ۴۷ و ۵۸ قانون اساسی و مواد ۳۰، ۳۱ و ۳۸ قانون مدنی و اصل تسلیط در باب حرمت افراد می باشد. رئیس سازمان مسکن و شهرسازی قزوین در مقام دفاع طی نامه شماره ۴۰۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۲/۳۰ اعلام داشته است، اگر خواسته مشارالیه ابطال بند ۲۶ صورتجلسه مورخ ۱۳۸۲/۵/۲۵ کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری باشد برابر دادنامه شماره ۵۹۹ مورخ ۱۳۸۶/۷/۳۰ معاونت قضایی دیوان عدالت اداری رأی مقتضی مبنی بر قرار دادخواست صادر و قطعی گردیده است. لیکن اگر ابطال بند ۳۴ کمیسیون ماده ۵ به تاریخ ۱۳۸۳/۵/۵ مد نظر است خاطر عالی قضات دیوان را مستحضر می دارد، بر اساس مصوبه مذکور هیچ گونه محدودیت و یا سلب مالکیت اشخاص مورد تصویب قرار نگرفته است که صرفاً جبهه ساخت که از وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری است تعیین شده است با این توضیح که همانند مستحذات مسکونی که جبهه ساخت حتماً در ضلع شمالی عرصه قرار گرفته و در حیاط ملک حسب مورد شمال یا جنوب ملک قرار می گیرد در این مورد نیز در خصوص مکان جغرافیایی و جبهه ساخت اراضی تجاری تعیین موقعیت گردیده است یعنی اینکه مشخصاً جبهه ساخت می بایست پس از رعایت ۳ متر فاصله از بر خیابان تعیین گردد، لذا همانگونه که در اراضی مسکونی تعیین جبهه ساخت به معنای سلب مالکیت اشخاص نمی باشد در اراضی تجاری نیز تعیین جبهه ساخت و رعایت فاصله آن نمی تواند مسقط حق مالکیت باشد بدیهی است در سند مالکیت اشخاص نیز این مساحت به عنوان مالکیت صاحب سند در نظر گرفته شده و تعیین خواهد شد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسا و مستشاران و دادرسان علی البدل شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

رأی هیأت عمومی

مفاد صورتجلسه مورخ ۱۳۸۳/۵/۵ کمیسیون طرح تفصیلی شهر قزوین مبنی بر طرح پیشنهاد شهرداری قزوین در

زمینه اصلاح بند ۲۶ مصوبه مورخ ۱۳۸۲/۵/۲۵ کمیسیون ماده ۵ و موافقت با احداث و استقرار جبهه ساخت در طبقه همکف با رعایت ۳ متر فاصله از بر خیابان با عنایت به مندرجات لایحه جوابیه شماره ۴۰۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۲/۳۰ سازمان مسکن و شهرسازی استان قزوین مبنی بر اینکه عقب نشینی ملک در سطح همکف نافی حق مالکیت در آن قسمت و فی نفسه سالبه حق مالکیت به دریافت بهای قسمتی از ملک در صورت وقوع آن در طرح ایجاد یا تعریض پیاده رو نمی‌باشد، بنابراین مصوبه مورد اعتراض به جهات مذکور مغایرتی با قانون ندارد ./

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری معاون قضائی دیوان عدالت اداری

مقدسی فرد

۹-۴- تأیید مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص منطقه ناژوان شهر اصفهان

شماره دادنامه: ۸۹-۸۸/۸۷ تاریخ: ۱۳۸۷/۰۲/۱۵ کلاس پرونده: ۱۸۵ و ۸۵/۹۱۵

موضوع رأی: ابطال مصوبه مورخ ۱۳۸۳/۴/۱۴ کمیسیون ماده ۵ در خارج از محدوده بودن منطقه ناژوان .

شاکي: ۱- سازمان بازرسی کل کشور ۲- آقای مرتضی محمدی

مقدمه: الف - آقای مرتضی محمدی در دادخواست تقدیمی خودچنین معنون می دارد، در تاریخ ۸۳/۳/۳۰ معاونت اداری مالی شهرداری اصفهان در نامه ای به شماره ۲۵۵/۲۳۰۰۷ به طور محرمانه از مدیریت پروژه ناژوان خواستار بسته شدن جاده ساحلی سواره رو پارک ناژوان می گردد و در تاریخ ۸۳/۴/۱۴ توسط مشاورین شهر و خانه وابسته به شهرداری طرح پیشنهادی محدوده ناژوان را به قصد متروکه کردن و به تملک در آوردن اراضی منطقه به قیمت ارزان توافقی در کمیسیون ماده پنج مسکن و شهرسازی مطرح و تصویب می گردد و در تاریخ ۸۳/۴/۲۵ از سوی ریاست سازمان مسکن و شهرسازی به معاونت شهرسازی شهرداری ابلاغ می گردد و در تاریخ ۸۳/۹/۱ جاده آسفالته منطقه پارک ناژوان را مسدود و در تاریخ ۸۳/۹/۲۵ اقدام به کندن آسفالت جاده به بهانه حفظ محیط زیست، آلودگی هوا، عدم تردد اتومبیل گردید و با این عمل باعث میلیارد ها خسارت به بیت المال گردید. ۱- محدوده ناژوان خارج از محدوده طرح تفصیلی اصفهان بوده بنابراین منطقه ناژوان خارج از محدوده و اتخاذ تصمیم کمیسیون ماده ۵ در این منطقه فاقد اعتبار قانونی است. ۲- راهکار قانونی هر گونه تغییر کاربری و با پروژه اجرائی و صدور مصوبه ای در این پس از تصویب در کارگروه شهرسازی و معماری و شورای برنامه ریزی استان باید به تصویب ریاست شورای عالی شهرسازی و معماری ایران برسد. ۳- براساس قوانین و مقررات و مصوبات جاری کشور هرگونه اقدام اجرائی

شهرداری در طرحهای تفصیلی شهر قبل از ابلاغ رسمی از سوی ریاست کمیسیون ماده ۵ استاندار و خارج از محدوده قبل از طی مراحل قانونی پیش گفته و تصویب ریاست شورای عالی شهرسازی و معماری ایران وزیر مسکن و شهرسازی برخلاف قانون و جرم محسوب می شود. ۴- بنابراین اقدام اجرائی شهرداری اصفهان و بستن راه نازوان به استناد مصوبه ۸۳/۴/۱۴ کمیسیون ماده ۵ هر دو خلاف قانون بوده و طبق قانون متخلفین مجرم و مستحق مجازات و ملزم به اعاده وضع و رفع اثر از تخلفات نموده است - 5. اینک دستگاه قضائی اصفهان عاملان متخلف شهرداری را در بستن راه نازوان در راستای انجام مصوبه کمیسیون ماده ۵ دانسته، خلاف قانون بوده ولیکن قرار منع تعقیب عاملان متخلف شهرداری را صادر نموده است. ۶- با پیگیری از سوی وزیر دادگستری و ارجاع نهائی به مدیرکل بازرسی و نظارت شهرداریها در وزارت کشور اقدام شهرداری اصفهان را به قصد تملک اراضی و املاک مردم واقع در محدوده مذکور به بهانه قوانین و مقررات مربوط به طرح مصوب را غیر قانونی دانسته و اعلام داشته و به هر حال هرگونه اقدام شهرداری قبل از تصویب طرح توسط مراجع ذیصلاح خلاف و باید پاسخگوی عمل خود باشد. ۷- با پیگیری از سوی دفتر وزیر مسکن و شهرسازی ضمن تأیید خارج از محدوده بودن منطقه نازوان که مدارک آن ضمیمه است و نهایتاً توسط مدیرکل حقوقی و امور مجلس هفت مورد تخلف در انجام مصوبه غیر قانونی ۸۳/۴/۱۴ و اقدام اجرائی شهرداری گرفته شد و متخلفین را مجرم مستحق مجازات و ملزم به اعاده وضع و رفع اثر از تخلف نموده است و به جزای نقدی محکوم ساخت. در پایان دستور لغو مصوبه غیر قانونی و تحت پیگرد قرار دادن عوامل متخلف شهرداری را نموده است. ب- معاونت نظارت و بازرسی امور سیاسی و قضائی سازمان بازرسی کل کشور طی شکایت نامه شماره ۷/۱۴۰۸۱ مورخ ۸۴/۴/۲۹ معنون داشته اند، مفاد گزارش بازرسی از عملکرد کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری در استان اصفهان حاکی است کمیسیون مزبور طی جلسه مورخ ۸۳/۴/۱۴ خود، باغات و اراضی کشاورزی محدوده نازوان واقع در ضلع غربی شهر اصفهان را از اعمال ضوابط و مقررات ماده ۱۴ قانون زمین شهری مستثنی نموده و در نتیجه حق هرگونه تفکیک و افراز مالکین اراضی منطقه سلب شده است، از آنجا که وضع قواعد آمره در باب تحدید و یا سلب حقوق مکتسبه اشخاص از اختیارات قوه مقننه و خارج از حدود اختیارات و صلاحیت قانونی کمیسیون مزبور می باشد، لذا در گزارش بازرسی پیشنهاد ابطال بند ۹ مصوبه ۸۳/۴/۱۴ کمیسیون ماده ۵ (طرح تفصیلی) شهر اصفهان ارائه شده است. بنا بر مراتب ضمن ارسال نسخه ای از گزارش و مستندات آن، خواهشمند است دستور فرمایید در اجرای تبصره بند (د) ماده ۲ قانون تشکیل سازمان بازرسی کل کشور، موضوع رسیدگی و این سازمان را از نتیجه حاصله مطلع نمایند. سازمان مسکن و شهرسازی اصفهان در پاسخ به شکایات

مذکور طی نامه شماره ۱۰۵/۹/۴۶۲۴۵ مورخ ۸۶/۱۲/۷ چنین اعلام داشته است، محدوده اراضی کشاورزی و باغات نازوان در غرب شهر اصفهان و در دو سمت رودخانه زاینده رود در طول تقریبی ۳/۵ کیلومتر واقع شده است، با توجه به وجود کارخانه های آلاینده همچون ذوب آهن، نیروگاه برق، صنایع نظامی و صدها صنعت کوچک و بزرگ دیگر در غرب اصفهان و جریان باد غالب از سمت غرب به شرق شهر، حفاظت بی چون و چرا از اراضی کشاورزی و باغها در جهت تعدیل هوای شهر امری حیاتی می باشد و به همین مناسبت در کلیه طرحهای شهرسازی از جمله طرح جامع منطقه اصفهان (مصوب سال ۱۳۶۵) کاربری کشاورزی و در طرح جامع شهر اصفهان مصوب ۱۳۶۷، کاربری پارک طبیعی (با سیاست) حفظ باغات و اراضی برای این اراضی در نظر گرفته شده است. از طرف دیگر با توجه به اهمیت موضوع و اجماع مدیریت شهری استان در جلوگیری از هرگونه ساخت و ساز بدون برنامه در اراضی مذکور، موضوع بند شماره ۵۴ کارگروه امور زیربنایی مورخ ۸۶/۵/۱۶ تأیید و پس از آن در تاریخ ۸۶/۷/۱۲ به تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان به عنوان بالاترین مرجع رسیدگی به طرح های شهرسازی در استان رسیده است. همچنین شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در تاریخ ۸۶/۹/۵ با توجه به اهمیت و ویژگی مکانی، ضرورت تهیه طرح ویژه را برای نازوان به تصویب رسانده است. در راستای دستیابی به اهداف پارک طبیعی در پیشگیری از تخریب اراضی و ساخت و ساز از یک سو و امکان استفاده شهروندان از فضای پارک طبیعی از سوی دیگر، شهرداری اصفهان با بکارگیری تمهیدات فنی، همچون استفاده از شبکه معابر موجود عرضی تأمین دسترسی به پارکینگ های محلی، مسدود و محدود نموده آن قسمت از معابر طولی که موجب حرکت بی رویه وسائط نقلیه در محدوده پارک طبیعی می گردیده وضعیت را ساماندهی نموده است که این اقدام شهرداری اصفهان اگرچه در چهارچوب سیاستهای حفاظت از محیط زیست شهر اصفهان به عنوان دومین شهر آلوده کشور مورد تأیید همه کارشناسان ذیربط بوده لیکن یقیناً خوشایند برخی از مالکین نمی باشد و ایشان با طرح ابهاماتی در صدد تشکیک در تصمیمات کمیسیون ماده ۵ شهر اصفهان بر آمده اند. در صورتیکه همانگونه که در مذاکرات حضوری به استحضار رسید کمیسیون ماده ۵ قانوناً اختیار اتخاذ تصمیم در محدوده ای که طرح جامع برای آن کاربری تعیین نموده است را داشته باشد. به طور مثال به لحاظ ضرورت پیش بینی برخی از کاربریها، مانند توسعه دراز مدت، حرایم سبز و جنگل کاری، باغات و کشاورزی و... که عملاً در مجاورت ساخت و سازها قرار داشته و بر شهر تأثیر گذار می باشند و ممکن است در خارج از محدوده قرار گیرند، طرح جامع علاوه بر تعیین کاربری برای کالبد اصلی شهر به عنوان اراضی داخل محدوده، در لبه

بیرونی نیز کاربری تعیین و به تصویب می رساند که برای اراضی ناژوان نیز کاربری تعیین به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است. به گفته دیگر تعیین کاربری پارک طبیعی و خارج از محدوده نمودن آن توسط شورای عالی شهرسازی بیانگر عدم ضرورت خدمات رسانی توسط شهرداری به محل در راستای سیاست حفظ کاربری کشاورزی و بیشه زارها بوده و نه به معنای عدم صلاحیت کمیسیون ماده ۵ که در راستای کاربریها و ضوابط طرح جامع، کاربریها و ضوابط با جزئیات بیشتر طرح تفصیلی را بررسی و به تصویب می رساند. لازم به توضیح است یکی از علل طرح موضوع در جلسه کارگروه امور زیربنایی مورخ ۸۶/۵/۱۶ ضرورت توسعه اراضی ناژوان به سمت غرب در محدوده شهر درچه است که در همسایگی غربی شهر اصفهان قرار دارد و ضرورت دارد کل اراضی کشاورزی و باغات حد فاصل درچه و اصفهان همجوار رودخانه در طرح ویژه مد نظر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران لحاظ و طراحی گردد. هیأت عمومی دیوان در تاریخ فوق با حضور رؤسا و مستشاران و دادرسان علی البدل شعب دیوان تشکیل و پس از استماع توضیحات شکات و نمایندگان سازمان مسکن و شهرسازی اصفهان، شهرداری اصفهان، سازمان محیط زیست اصفهان و جهادکشاورزی اصفهان بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید .

رأی هیأت عمومی

به موجب ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ بررسی و تصویب طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان یا فرمانداری کل به عهده کمیسیون مقرر در ماده مذکور محول شده است و قانونگذار در تعریف نقشه تفصیلی به شرح بند ۳ ماده یک قانون تغییرنام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی مصوب ۱۳۵۳ مقرر داشته است که طرح تفصیلی عبارت از طرحی است که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر، نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و الویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود. نظر به محتویات پرونده و توضیحات نمایندگان سازمان مسکن و شهرسازی، سازمان محیط زیست، سازمان جهادکشاورزی و شهرداری اصفهان و اینکه مصوبه مورخ ۱۳۸۳/۴/۱۴ کمیسیون ماده ۵ قانون فوق الذکر با عنایت به نقشه جامع شهر اصفهان توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در قسمت مربوط به منطقه ناژوان واقع در ضلع غربی شهر اصفهان و در جهت حفظ اراضی واقع در طرح و

حاشیه زاینده رود و تأثیر آن در بهبود محیط زیست و جلوگیری از ساخت و سازهای بی رویه تنظیم و تصویب شده است، بنابراین مصوبه مزبور مغایرتی با قانون ندارد و خارج از حدود اختیارات کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مستقر در اصفهان نمی باشد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری معاونت قضائی دیوان عدالت اداری

مقدسی فرد

۹-۵- ابطال مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص دریافت رایگان قسمتی از ملک متقاضیان

تفکیک اراضی (شهر بابل)

شماره دادنامه: ۵۱۷، ۵۱۸ تاریخ دادنامه: ۱۳۸۷/۸/۵ کلاس پرونده: ۶۵ / ۱۰۰ / ۸۷

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری.

شاکی: آقای علی نورانی.

موضوع شکایت و خواسته: ابطال قسمتی از طرح تفصیلی بابل.

مقدمه: شاکی به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، با استناد به آراء وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، و با عنایت به اینکه تامین نیازمندی های شهرداری ها به استفاده از اراضی و املاک اشخاص به منظور ایجاد تاسیسات عمومی شهری به حکم قوانین مربوطه از جمله لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷ جز در موارد مصرح در قانون مستلزم تملک اراضی و املاک مورد نیاز بر اساس قوانین مربوط است و تملک رایگان اراضی اشخاص و با دریافت بهاء آنها به منظور تامین تاسیسات عمومی شهر در ازاء موافقت با تفکیک اراضی مذکور با اعتبار مالکیت مشروع و اصل تسلیط به شرح اصل ۲۲ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و مقررات قانون مدنی در این باب منافات دارد و همچنین با استناد به صلاحیت دیوان وفق بند (پ) ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری خواهان ابطال تمامی بخشهایی از طرح تفصیلی مصوب شهر بابل که متقاضی را بر حسب متر از پلاک تفکیکی مکلف به واگذاری رایگان سهم ۱۰ درصد و ۱۵ درصد و ۲۵ درصد ملک خود جهت تامین خدمات عمومی به شهرداری می باشد، هستیم. رئیس سازمان مسکن و شهرسازی مازندران در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه شماره ۱۱۷۰۰/ش مورخ ۱۳۸۷/۳/۳۰ اعلام نموده اند، اولاً طرف شکایت شهرداری بابل می باشد. ثانیاً

خواسته شاکی ابطال قسمتی از طرح تفصیلی شهر بابل بوده که در صلاحیت شعب دیوان می باشد. در ماهیت دعوی نیز به آگاهی می رساند، طرح تفصیلی شهر بابل که مصوب کمیسیون ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص تفکیک اراضی در داخل محدوده شهر بر اساس مساحت زمین، سهمی را در خصوص خدمات در نظر گرفته است. هدف از تدوین این مقررات در واقع این است که مالکین عرصه اراضی واقع در محدوده شهر، معادل میزان بهره‌وری از امکانات شهری، سطح متناسبی از اراضی خود را جهت احداث تاسیسات عمومی و رفاهی از قبیل مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی، پارک کودک و پارک محله‌ای و غیره به سازمان مجری طرح واگذار نمایند. زیرا زمانی که املاک درون شهر تفکیک می شوند، موجب جذب جمعیت در محل مورد نظر می شود و بنابراین بایستی بخشی از خدمات مورد نیاز آنها تامین گردد. همچنین در اثر تفکیک و کوچک شدن قطعات به ارزش ملک افزوده می گردد لذا هدف اصلی این ضابطه عدالت محوری می باشد. هیأت عمومی دیوان در تاریخ فوق با حضور رؤسا و مستشاران و دادرسان علی‌البدل در تاریخ فوق تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

رأی هیأت عمومی

با عنایت به ماده ۳۰ قانون مدنی در باب اعتبار مالکیت مشروع و اصل تسلیط در اموال غیر منقول، الزام مالکین اراضی واقع در محدوده شهر به واگذاری بخشی از اراضی خود هنگام تفکیک به طور رایگان به شهرداری به منظور ایجاد تاسیسات رفاهی و عمومی به شرح مصوبه کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری در زمینه طرح تفصیلی شهر بابل خلاف حکم مقنن و خارج از حدود اختیارات آن کمیسیون در وضع مقررات دولتی است. بنابراین مصوبه مزبور به استناد قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده یک و بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می شود.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری معاون قضائی دیوان عدالت اداری

رهبرپور

۹-۶- ابطال مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص دریافت رایگان ۷۰٪ اراضی مالکین جهت

تفکیک اراضی در شهرکرد

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای خدارحم طاهری

موضوع: ابطال بند یک مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۹/۲۰ کمیسیون ماده ۵ (طرح تفصیلی) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری (شهرکرد).

مقدمه: شاکی به شرح دادخواست تقدیمی اعلام داشته است، کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهرستان شهرکرد به موجب بند یک مصوبه موضوع صورتجلسه مورخ ۱۳۸۵/۹/۲۰ با بررسی طرح تفصیل اراضی مقابل دانشگاه شهرکرد، پیرو بند یک صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۶ به مساحت ۲۲ هکتار چنین اتخاذ تصمیم نموده است «با کلیات طرح تفصیلی ارائه شده توسط مشاور شهرداری و با رعایت ۷۰ درصد کل زمین جهت فضای عمومی با اولویت خدمات فرهنگی، پذیرایی و گردشگری و تفریحی و مابقی آن که ۳۰ درصد کل زمین می باشد به مسکونی و خدمات مورد نیاز آن محل و با تراکم حداکثر ۸ طبقه به تصویب رسید و مقرر شد مدیریت اجرای آن توسط شهرداری و جزئیات اجرایی آن توسط کمیته‌ای به ریاست معاونت عمرانی و مدیرکل دفتر فنی و شهردار و رئیس شورای شهر و رئیس مسکن و شهرسازی و مشاور طرح فوق تصمیم گیری لازم اتخاذ شود و همچنین مقرر شد سطح آموزشی پیش‌بینی شده در غرب طرح نیز در محل دیگری پیش‌بینی و سطح آن با کاربری سبز به سبز عمومی طرح الحاق گردد» اقدام کمیسیون از مصادیق قانونگذاری بوده و از حدود اختیارات اعضای کمیسیون خروج موضوعی دارد، زیرا اجرای این مصوبه موجب سلب مالکیت افراد تا میزان ۷۰ درصد زمین آنها و استفاده بلا جهت شهرداری است. از سوی دیگر زمینهای متنازع فیه که کمیسیون میزان آن را بدون رعایت معابر عمومی و ... ۲۲ هکتار برآورد کرده است بیش از ده سال است که با رعایت شوارع اعم از خیابان و کوچه به قطعات کوچک ۱۰۰ الی ۲۰۰ متری تفکیک و بارها مورد خرید و فروش قرار گرفته‌اند و شهرداری با تمسک به طرح تفصیلی از صدور پروانه ساختمانی بر روی پلاکهای مفروز متعلق به افراد خودداری نموده است، علیهذا با توجه به مراتب مذکور و عدم صلاحیت کمیسیون در امر تملک ۷۰ درصد زمینهای متعلق به مردم و نظر به اینکه این امر در حکم قانونگذاری بوده و از حدود صلاحیت مرجع مذکور خارج است و در صورت اجرای آن از قطعات یکصد متری تنها ۳۰ مترمربع برای مالکین باقی می ماند که قابل ساخت و ساز مسکن نیست، تقاضای رسیدگی و صدور حکم بر ابطال تصمیم موضوع بند یک مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۹/۲۰ کمیسیون طرح تفصیلی شهرکرد را می نمایم. شهردار شهرکرد در پاسخ به شکایت مذکور طی نامه

شماره ۴/۱۱۰/۲۳۵۷۹/۸۷ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۱ اعلام داشته‌اند، نظر به اینکه سابقاً ملک مورد نظر شاکی و املاک مجاور آن به عنوان فضای سبز پیش‌بینی شده بود که با طرح موضوع در کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی شهرکرد نسبت به تغییر کاربری املاک با رعایت ۷۰ درصد کل زمین جهت فضای سبز عمومی با اولویت خدمات فرهنگی پذیرایی و گردشگری تفریحی و مابقی آن ۳۰ درصد کل زمین می‌باشد به مسکونی و خدمات مورد نیاز محل با تراکم ۸ طبقه اقدام گردید. لذا نظر به سوابق امر و ضرورت نیاز محل به فضاهای عمومی و با توجه به جمیع جهات مصوبه کمیسیون مذکور منطبق با قوانین و شرایط حاکم صادر شده و خدش‌های بر آن وارد نیست. لذا تقاضای رسیدگی و صدور حکم در رد دعوی مطروحه را دارد. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق با حضور رؤسا و مستشاران و دادرسان علی‌البدل شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیأت عمومی

طبق ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ حدود وظایف و اختیارات کمیسیون ماده ۵ قانون مزبور مشتمل بر بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها و سایر امور مربوط تعیین و احصاء شده است. بنابراین تغییر کاربری قسمتی از ملکی که کلاً دارای کاربری فضای سبز بوده و تبدیل آن به ۷۰ درصد فضای سبز و ۳۰ درصد با کاربری مسکونی و خدماتی بدون تبیین علل و جهات قانونی این تغییر که موجد زمینه تصور الزام مالکین به واگذاری ۷۰ درصد ملک خود به شهرداری بطور رایگان و قابلیت استفاده از ۳۰ درصد بقیه ملک اشخاص با توجه به مساحت آن است، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات کمیسیون مزبور تشخیص داده می‌شود و مستنداً به قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده یک و بند یک ماده ۱۹ و ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ بند یک مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۹/۲۰ کمیسیون ماده ۵ شهرکرد ابطال می‌گردد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری معاون قضائی دیوان عدالت اداری

رهبرپور

منابع و مأخذ

- ۱- اباذری فومشی، منصور، مجموعه آراء هیات عمومی دیوان عدالت اداری، چ ۱، تهران، خرسندی، ۱۳۸۷
- ۲- ارباطی ایرانی، بابک، مجموعه نظرهای مشورتی حقوقی، چ ۲، تهران، مجد، ۱۳۸۵
- ۳- براتی، ناصر و...، آشنایی با طرح‌های توسعه شهری در ایران، چ ۱، تهران، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۹۰
- ۴- حجتی اشرفی، غلامرضا، مجموعه کامل قوانین و مقررات محشای شهرداری و شوراهای اسلامی، چ ۴، تهران، گنج دانش، ۱۳۸۷
- ۵- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مقررات شهرسازی و معماری و طرحهای توسعه و...، تهران، چ ۱، نشر توسعه، ۱۳۸۸
- ۶- سایت سامانه قوانین و مقررات شهرداری اهواز <http://regulation8.ahwaz.ir>
- ۷- سعیدنیا، احمد، کتاب سبز «راهنمای شهرداری‌ها»، جلد دوم، کاربری زمین شهری، چ ۱، تهران، مرکز مطالعات برنامه‌ریزی شهری وزارت کشور، ۱۳۷۸
- ۸- سعیدنیا، احمد، کتاب سبز «راهنمای شهرداری‌ها»، طرح‌های شهری در ایران جلد پنجم، چ ۱، تهران، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۸۳
- ۹- سید صدر، سیدابوالقاسم، مجموعه کامل حقوق شهرسازی و معماری ایران، چ ۱، تهران سگه و خیام، ۱۳۷۸
- ۱۰- عباس‌زاده، عبدالرضا، کمیسیون‌های شهرداری، چ ۱، تهران، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۹۰
- ۱۱- عباس‌زاده، عبدالرضا، مقررات شهرسازی مرتبط با شهرداری‌ها، چ ۱، تهران، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، ۱۳۹۰
- ۱۲- محمدی همدانی، اصغر، مجموعه کامل آرای هیات عمومی دیوان عدالت اداری، سال ۱۳۸۸، «جلد اول»، چ ۱، تهران، جنگل، ۱۳۸۹
- ۱۳- مرادی مسیحی، وراز، برنامه‌ریزی استراتژیک در کلان شهرها، چ ۱، تهران شهرداری تهران، ۱۳۸۱
- ۱۴- مهندسان مشاور شارمند، شیوه‌های تحقق طرح‌های توسعه شهری، چ ۱، تهران سازمان شهرداری‌های کشور، ۱۳۷۹

۱۵- مهندسان مشاور فر نهاد، معیارها و ضوابط سامان دهی صنایع و خدمات شهری، جداول مبنای و مفاهیم پایه،

چ ۱، تهران، سازمان شهرداری های کشور، ۱۳۸۱

۱۶- مهندسین مشاور کریاس بنا، طرح جامع شهر اسلامیه، ۱۳۸۹

۱۷- نجاتی حسینی، سید محمود، برنامه ریزی و مدیریت شهری مسائل نظری و چالش های تجربی، چ ۱، تهران،

سازمان شهرداری های کشور، ۱۳۸۱



استاداری کرمانشاه
معاونت امور عمرانی
دفتر امور شهری و شوراهای



وزارت کشور
سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور
پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی

دانشگاه شهرداری ها و دهیاری ها

پژوهشکده مدیریت شهری و روستایی
تهران - بلوار کشاورز
ابتدای خیابان نادری
پلاک ۱۷

تلفن : ۸۸۹۸۶۳۹۸

نمابر : ۸۸۹۷۷۹۱۸

www.imo.org.ir

ISBN:978-600-5950-90-8



9 786005 950908

قیمت : ۴۵۰۰۰ ریال