



بسمه تعالی



استانداران محترم کلیه استان ها

اعلام مصوبه و ابلاغ آیین نامه مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

پیرامون چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح های توسعه و عمران

با سلام و احترام

به استحضار می رساند: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۵/۴ خود **آیین نامه ماده ۵۴ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران** را بر اساس اختیارات تفویض شده هیات وزیران در ماده ۵۳ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران، با عنوان "آیین نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح های توسعه و عمران" با عنایت به پیشنهاد مشترک وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور مورد بررسی قرار داده به شرح متن پیوست مصوب نمود.
یادآور میگردد که:

این آیین نامه به منظور تبیین و بهنگام سازی وظایف کلیه دستگاه های اجرایی مسئول در حوزه های اجرا و نظارت بر اجرای طرح های توسعه و عمران موضوع ماده (۱) و همچنین مقررات شهرسازی و معماری موضوع ماده (۲) "آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور" و بر اساس آخرین استادات قانونی تدوین شده است.
زمینه سازی برای تضمین و تسریع در تحقق اهداف طرح های توسعه و عمران از طریق ساماندهی و تنظیم روابط فیما بین دستگاه ها و تعیین ساز و کارهای همکاری دستگاه های دولتی و عمومی غیردولتی و خصوصی در جهت پایش و ارزیابی مستمر طرح ها و مقررات موجود، از دیگر اهداف مهم این آیین نامه می باشد.

در این آیین نامه ساز و کارهای پیش بینی شده برای پایش و ارزیابی طرح ها متناسب با ویژگی های هر دسته از طرح ها (فرا شهری، شهری و روستایی)، در یک مجموعه هماهنگ و یکپارچه از پایین ترین سطوح (محل اجرای طرح ها) آغاز و در یک سلسله مراتب سازمان یافته، به بالاترین سطح (مرکز پایش و ارزیابی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) متصل می گردد.

دامنه شمول این آیین نامه، حوزه های اجرا و نظارت بر اجرای کلیه طرح های توسعه و عمران اعم از طرح های ناحیه ای، منطقه ای، جامع، تفصیلی، هادی و همچنین مقررات شهرسازی و معماری موضوع ماده (۲) آیین نامه نحوه بررسی و تصویب می باشد.

وزارت راه و شهرسازی

رونوشت:

جناب آقای مهندس اسلامی- وزیر محترم راه و شهرسازی- جهت استحضار

نسخه نهایی

بسمه تعالی

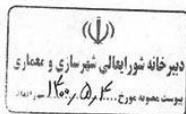


شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

آیین نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح های توسعه و عمران

موضوع ماده ۵۴ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت وزیران و اصلاح شده بر اساس مصوبه ۱۳۸۴/۰۲/۱۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۴ مرداد ماه ۱۴۰۰



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



آیین‌نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای منطقه‌ای و ملی
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴، آیین‌نامه مربوط به ماده ۵۴ از آیین‌نامه "نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور" را که مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت وزیران است و در مورخه ۱۳۸۴/۰۲/۱۹ توسط شورای عالی بازنگری شده، را بنا بر پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور (صورت جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴) و بر اساس اختیارات تفویض شده هیأت وزیران در ماده ۵۳ آیین‌نامه فوق‌الذکر، مورد بررسی قرار داد و به شرح ذیل تصویب نمود:

ماده ۱- اهداف و ساختار آیین‌نامه:

۱-۱- این آیین‌نامه به منظور تبیین و به‌هنگام سازی وظایف کلیه دستگاه‌های اجرایی مسئول در حوزه‌های اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران موضوع ماده ۱ و همچنین مقررات شهرسازی و معماری موضوع ماده ۲ آیین‌نامه "نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور" و بر اساس آخرین استنادات قانونی تدوین می‌شود.

۱-۲- زمینه‌سازی برای تضمین و تسریع در تحقق اهداف طرح‌های توسعه و عمران از طریق ساماندهی و تنظیم روابط فی‌مابین دستگاه‌ها و تبیین ساز و کارهای همکاری دستگاه‌های دولتی و عمومی غیر دولتی و خصوصی در جهت پایش و ارزیابی مستمر طرح‌ها و مقررات موجود، از دیگر اهداف مهم این آیین‌نامه می‌باشد.

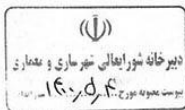
۱-۳- سازوکارهای پیش‌بینی شده برای پایش و ارزیابی طرح‌ها متناسب با ویژگی‌های هر دسته از طرح‌ها (فراشه‌ری، شهری و روستایی)، در یک مجموعه هماهنگ و یکپارچه از پایین‌ترین سطوح (محل اجرای طرح‌ها)، آغاز و در یک سلسله‌مراتب سازمان یافته، به بالاترین سطح (مرکز پایش و ارزیابی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)، متصل می‌گردد.

تبصره: تدوین و تصویب وظایف هر یک از ارکان و اجزاء، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط به شوراهای کارگروه‌ها و نهادهای پایش و ارزیابی پیش‌بینی شده در این آیین‌نامه، توسط شوراهای راهبردی مرتبط با هر یک از آن‌ها تهیه می‌شود.

۱-۴- در اجرای بند (ت) ماده ۵۹ قانون برنامه ششم توسعه مبنی بر تکلیف وزارت راه و شهرسازی برای استقرار "سامانه یکپارچه اطلاعات مکانی، تأمین زیرساخت‌های مورد نیاز آن و ایجاد ساختار مناسب برای اشتراک‌گذاری داده‌های مکانی توسط کلیه دستگاه‌های مرتبط" بدون ایجاد تشکیلات جدید و همچنین با توجه به وظایف پیش‌بینی شده برای "دفتر نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران"، "مرکز پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران" در ساختار دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تشکیل گردیده و مجری سیاست‌های شورای عالی خواهد بود.

۱-۵- معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی (دبیر شورای عالی) موظف است حداکثر ظرف ۳ ماه، با هماهنگی سازمان امور اداری و استخدامی کشور، نسبت به بازنگری در وظایف و ساختار دفتر نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران و رانداندازی "مرکز پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران" اقدام نماید.

۱-۶- به منظور زمینه‌سازی برای تشکیل نهادهای پایش و ارزیابی شهری و همچنین کارگروه‌های استانی برای پایش و ارزیابی طرح‌های فراشه‌ری، شهری و روستایی پیش‌بینی شده در این آیین‌نامه، وزارت راه و شهرسازی و وزارت



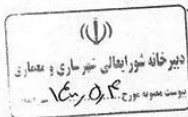


کشور مؤلفند ظرف مدت ۳ ماه، نسبت به تدوین دستورالعمل‌ها و همچنین انجام فرآیندهای ضروری برای راه‌اندازی ساختارهای پایش و ارزیابی پیش‌بینی شده در این آیین‌نامه اقدام نمایند.

ماده ۲- تعاریف واژه‌ها و اختصارات:

در این آیین‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

- ۱- "قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران" مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲، از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "قانون تاسیس" خوانده خواهد شد.
- ۲- "قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن" مصوب ۱۳۵۳/۴/۱۶، از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "قانون تغییر نام" خوانده خواهد شد.
- ۳- "قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه جمهوری اسلامی ایران" (مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ مجلس شورای اسلامی)، از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "قانون برنامه ششم" خوانده خواهد شد.
- ۴- "قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان" مصوب ۱۳۷۴، از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "قانون نظام مهندسی" خوانده خواهد شد.
- ۵- "قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها" مصوب ۱۳۸۴، از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "قانون تعاریف محدوده و حریم" خوانده خواهد شد.
- ۶- "قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی" مصوب ۱۳۹۸، از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "قانون مرمت و احیاء" خوانده خواهد شد.
- ۷- "قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور" (مصوب ۱۳۹۵ مجلس شورای اسلامی)، از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "قانون احکام دائمی" خوانده خواهد شد.
- ۸- "آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور" مصوب ۱۳۸۴، از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب" خوانده خواهد شد.
- ۹- "آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان" مصوب ۱۳۹۸/۳/۱۲ هیات وزیران، از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "آیین‌نامه شورای برنامه‌ریزی" خوانده خواهد شد.
- ۱۰- "شورای عالی شهرسازی و معماری ایران" از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "شورای عالی" خوانده خواهد شد.
- ۱۱- "وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی" از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "وزارت میراث فرهنگی" خوانده خواهد شد.
- ۱۲- "دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران" از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "دبیرخانه شورای عالی" خوانده خواهد شد.
- ۱۳- "شورای عالی آمایش سرزمین" از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "شورای عالی آمایش" خوانده خواهد شد.





۱۴- "شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان" از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "شورای برنامه‌ریزی" خوانده خواهد شد.

۱۵- "کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست" از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "کارگروه زیربنایی" خوانده خواهد شد.

۱۶- "سازمان‌های مردم‌نهاد دارای مجوز از مراجع قانونی" از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "سمن‌ها" خوانده خواهد شد.

۱۷- "اداره کل راه و شهرسازی استان" از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "راه و شهرسازی استان" خوانده خواهد شد.

۱۸- "بنیاد مسکن انقلاب اسلامی" از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "بنیاد مسکن" خوانده خواهد شد.

۱۹- "شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید" از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "شرکت عمران شهرهای جدید" خوانده خواهد شد.

۲۰- "کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران" از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "کمیسیون ماده ۵" خوانده خواهد شد.

۲۱- "مرکز پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران" از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "مرکز پایش و ارزیابی" خوانده خواهد شد.

۲۲- نظارت: رصد و کنترل مستمر برای اجرای صحیح طرح‌های توسعه و عمران و مصوبات شورای عالی

۲۳- پایش و ارزیابی: سنجش میزان تحقق‌پذیری طرح‌های توسعه و عمران و مصوبات شورای عالی بر اساس شاخص‌های استاندارد و هماهنگی کمی و کیفی

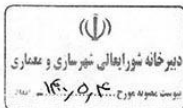
۲۴- حق توسعه: امتیازی است برای بعضی از املاک که در مناطق خاصی از شهر قرار گرفته و بر اساس طرح‌های شهری برای آن‌ها محدودیت‌هایی در نظر گرفته شده باشد. این امتیاز با رعایت حقوق قانونی شهرداری‌ها، در هر شهر قابلیت انتقال از ملکی به ملک دیگر (در سقف تراکم مجاز) را دارد. ساز و کار بهره‌گیری از این حق در طرح‌های توسعه و عمران معین می‌شود.

ماده ۳- دامنه شمول:

۳-۱- دامنه شمول این آیین‌نامه، حوزه‌های اجرا و نظارت بر اجرای کلیه طرح‌های توسعه و عمران مندرج در ماده ۱ و همچنین مقررات شهرسازی و معماری موضوع ماده ۲ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب می‌باشد.

عناوین طرح‌ها، آخرین مستندات قانونی، مرجع تصویب نهایی، دستگاه اجرایی مسئول و مراجع مسئول نظارت بر اجرای هر یک از طرح‌های مندرج در این آیین‌نامه به شرح جدول شماره ۱ می‌باشد:

تبصره: سایر طرح‌هایی که بر اساس قوانین و مقررات موضوعه و توسط مراجع معین شده در قوانین، تهیه و فرایند‌های مربوطه را طی می‌کنند، متناسب با مقیاس طرح‌ها، ملزم به رعایت احکام و مصوبات طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین‌نامه به عنوان احکام فرادست می‌باشند.





جدول شماره ۱: مشخصات طرح‌های توسعه و عمران

مندرج در ماده ۱ این‌نامه (نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور) به قسم‌نامه سه طرح جدید

ردیف	نام طرح	مهمترین و آخرین استاندارد قانونی	مرجع قانونی تهیه طرح	مرجع قانونی تصویب نهایی طرح	دستگاه اجرایی مسئول	مرجع مسئول نظارت بر اجرا	
						مرجع اصلی	مرجع همکار
۱	طرح جامع سرزمین	بند ۱ ماده ۱ قانون تغییر نام مصوب ۵۳	وزارت راه و شهرسازی	شورای عالی آمایش	کلیه ارکان‌های دولتی	شورای عالی آمایش	- سازمان برنامه و بودجه - شورای عالی
۲	طرح کالبدی ملی، منطقه‌ای	مصوبه هیات وزیران مورخ ۷۸/۱/۱۲	وزارت راه و شهرسازی	- شورای عالی - شورای عالی آمایش	کلیه ارکان‌های دولتی	شورای عالی آمایش	- سازمان برنامه و بودجه - شورای عالی
۳	طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای	- تصویب نامه مورخ ۷۳/۱۱/۰۵ هیات وزیران - بند ۳ ماده ۱ این‌نامه نحوه بررسی و تصویب	وزارت راه و شهرسازی	شورای عالی	کلیه ارکان‌های دولتی	استانداری	اجرایی مرتبط
۴	طرح مجموعه شهری	- تصویب نامه هیات وزیران مورخ ۷۲/۰۸/۱۳ - مصوبه ۸۸/۰۱/۳۱ شورای عالی - در مورد مجموعه شهری تهران مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۱۲ هیات وزیران	وزارت راه و شهرسازی	شورای عالی	کلیه ارکان‌های دولتی	- استانداری - در مورد مجموعه شهری تهران کارگروه هماهنگی مدیریت مجموعه شهری تهران به ریاست معاون اول رئیس جمهور	کلیه دستگاه‌های اجرایی مرتبط
۵	طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی	- ماده ۱۲۷ برنامه سوم توسعه مصوبه ۷۸/۱۱/۱۷ - بند ۵ ماده ۱ این‌نامه نحوه بررسی و تصویب	بنیاد مسکن	شورای برنامه‌ریزی	کلیه ارکان‌های دولتی	- شورای برنامه‌ریزی - فرمانداری	- بنیاد مسکن - سایر دستگاه‌های اجرایی مرتبط
۶	طرح جامع شهر	- بند ۲ ماده ۲ قانون تأسیس - بند ۲ ماده ۱ قانون تغییر نام	راه و شهرسازی استان	- شورای عالی - شورای برنامه‌ریزی استان (شهرهای زیر ۵۰۰۰۰ نفر) به استناد ماده ۳۱ قانون احکام دائمی و در چارچوب سیاست‌های شورای عالی	شهرداری	- دبیرخانه - شورای عالی - راه و شهرسازی استان	استانداری
۷	طرح هادی شهر	- بند ۴ ماده ۱ قانون تغییر نام - بند ۷ ماده ۱ این‌نامه نحوه بررسی و تصویب	استانداری (فنی)	شورای برنامه‌ریزی	شهرداری	استانداری	راه و شهرسازی استان



ردیف	نام طرح	مهمترین و آخرین استناد قانونی	مرجع قانونی تهیه طرح	مرجع قانونی تصویب نهایی طرح	دستگاه اجرایی مسئول	مراجع مسئول نظارت بر اجرا
۸	طرح تفصیلی	- بندهای ۲ و ۳ ماده ۴ قانون تاسیس - بند ۳ ماده ۱ قانون تغییر نام	- راه و شهرسازی استان - شهرسازی های با جمعیت کمتر از دویست هزار نفر در قالب تیسره ماده ۱۲ این آیین نامه	- کمیسیون ماده ۵	- شهرسازی - کلیه دستگاه های اجرایی مسئول کاربری های عمومی	- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی استان مراجع اصلی
۸-۱	طرح بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت ها	بند ۸-۱ ماده ۱ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب	- شرکت بازرگانی شهری - شهرسازی	- کمیسیون ماده ۵ شورای برنامه ریزی استان در مورد شهرهای دارای طرح هادی	- شرکت بازرگانی شهری - شهرسازی	راه و شهرسازی استان
۸-۲	طرح آمادگی، توسعه های جدید در شهرها	بند ۸-۲ ماده ۱ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب	مالکین اراضی در چارچوب طرح تفصیلی یا طرح هادی	به استناد اراضی شهری موضوع قانون زمین شهری - کمیسیون ماده ۵ - شورای برنامه ریزی در مورد شهرهای دارای طرح هادی	- مالک اراضی با همکاری شهرسازی - راه و شهرسازی استان	راه و شهرسازی استان
۸-۳ (۱۳ آیین نامه)	طرح طراحی فضای شهری	بند ۱۳ ماده ۱ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب	- راه و شهرسازی استان - شهرسازی	- کمیسیون ماده ۵ - شورای برنامه ریزی در مورد شهرهای دارای طرح هادی	- شهرسازی - راه و شهرسازی استان	- راه و شهرسازی استان - استانداری
	طرح طرح توسعه محله ای جدید	این آیین نامه	شهرسازی	بر اساس دستورالعمل شورای عالی	شهرسازی	راه و شهرسازی استان
	طرح طرح ویژه حفاظت و احیای بافت های تاریخی - فرهنگی شهر	بند ج ماده ۱ قانون حمایت از مرمت و احیای بافت های تاریخی - فرهنگی	وزارت راه و شهرسازی استان با همکاری وزارت میراث فرهنگی و شهرسازی	شورای عالی و یا کمیسیون ماده ۵ حسب مورد (بر اساس تیسره ۱ ماده ۱۲ این آیین نامه)	راه و شهرسازی استان با همکاری میراث فرهنگی و شهرسازی	- میراث فرهنگی - استانداری
۹	طرح هادی روستا	ماده ۲۶ قانون برنامه ششم توسعه	بنیاد مسکن	- کمیته تصویب طرح های هادی روستایی - شورای برنامه ریزی در مورد روستاهای واقع در حريم شهرها	- دهیاری - بنیاد مسکن	شورای برنامه ریزی
	طرح طرح ویژه حفاظت و احیای بافت های تاریخی - فرهنگی روستا	بند ج ماده ۱ قانون حمایت از مرمت و احیای بافت های تاریخی - فرهنگی	بنیاد مسکن با همکاری وزارت میراث فرهنگی	- شورای عالی - شورای برنامه ریزی و یا کمیته تصویب طرح های هادی روستایی (بر اساس مفاد تیسره بند ۲-۳ این آیین نامه)	بنیاد مسکن با همکاری وزارت میراث فرهنگی و دهیاری	- میراث فرهنگی - استانداری

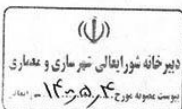


ردیف	نام طرح	مهمترین و آخرین استاندارد قانونی	مرجع قانونی تهیه طرح	مرجع قانونی تصویب نهایی طرح	دستگاه اجرایی مسئول	مراجع مسئول نظارت بر اجرا
۱۰	طرح های ویژه	بند ۱۰ ماده ۱۶ این نامه نحوه بررسی و تصویب	هنگام تصویب در شورای عالی متناسب با ماهیت طرح تعیین می شود	هنگام تصویب در شورای عالی متناسب با ماهیت طرح تعیین می شود	متناسب با ماهیت طرح	مراجع اصلی
۱۱	طرح شهرهای جدید	تصویب نامه هیات وزیران مورخ ۷۱/۶/۲۵	شهرهای جدید	شورای عالی	راه و شهرسازی استان	استانداری
۱۲	طرح شهرک های مسکونی	بند الف ماده ۲ این نامه استفاده از اراضی مورخ ۵۵/۲/۲۲ - دستورالعمل شهرک سازی مصوب ۹۹/۲/۸ شورای عالی	شهرک ساز	شورای عالی	بخش دولتی - بخش خصوصی	استان - راه و شهرسازی - استانداری
۱۴	طرح سایر شهرک ها	بند ۱۴ ماده ۱ این نامه نحوه بررسی و تصویب - دستورالعمل شهرک سازی مصوب ۹۹/۲/۸ شورای عالی	بر اساس قانون مربوطه	شورای عالی	بخش دولتی - بخش خصوصی	استان - راه و شهرسازی - استانداری - دستگاه مربوطه

فصل اول - طرح های فراشهری

به شرح جدول زیر:

نام طرح	مهمترین و آخرین استاندارد قانونی	مرجع قانونی تهیه طرح	مرجع قانونی تصویب نهایی طرح	دستگاه اجرایی مسئول	مراجع مسئول نظارت بر اجرا
طرح جامع سرزمین	بند ۱ ماده ۱ قانون تغییر نام مصوب ۵۳	وزارت راه و شهرسازی	شورای عالی آمایش	کلیه ارگان های دولتی	مراجع اصلی
طرح کالبدی ملی، منطقه ای	موضوع هیات وزیران مورخ ۷۸/۱/۱۲	وزارت راه و شهرسازی	شورای عالی - شورای عالی آمایش	کلیه ارگان های دولتی	مراجع اصلی
طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای	تصویب نامه مورخ ۷۲/۱۱/۵ هیات وزیران - بند ۳ ماده ۱ این نامه نحوه بررسی و تصویب	وزارت راه و شهرسازی	شورای عالی	کلیه ارگان های دولتی	استانداری
طرح مجموعه شهری	تصویب نامه هیات وزیران مورخ ۷۲/۸/۱۳ و مصوبه ۸۸/۱/۳۱ شورای عالی - در مجموعه شهری تهران مصوبه هیات وزیران ۱۳۸۹/۲/۱۲	وزارت راه و شهرسازی	شورای عالی	کلیه ارگان های دولتی	استانداری - در مورد مجموعه شهری تهران کارگروه هماهنگی مدیریت مجموعه شهری تهران به ریاست معاون اول رئیس جمهور





نام طرح	مهمترین و آخرین استناد قانونی	مرجع قانونی تهیه طرح	مرجع قانونی تصویب نهایی طرح	دستگاه اجرایی مسئول	مراجع مسئول نظارت بر اجرا
طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی	ماده ۱۳۷ برنامه سوم توسعه مصوبه ۳۹/۱۱/۱۷، بند ۵ ماده ۱ این‌نامه نحوه بررسی و تصویب	بنیاد مسکن	شورای برنامه‌ریزی دولتی	کلیه ارگان‌های دولتی	مرجع اصلی - شورای برنامه‌ریزی - فرمانداری مرجع همکار - بنیاد مسکن - سایر دستگاه‌های اجرایی مرتبط

ماده ۴- طرح جامع سرزمین:

- ۴-۱- این طرح بر اساس بند ۱ ماده ۱ قانون تغییر نام تعریف و مراجع تهیه و تصویب کننده آن معین شده است.
- ۴-۲- بر اساس بند الف ماده ۲۲ قانون احکام دائمی، تدوین و استقرار نظام راهبری توسعه سرزمین و نظارت بر اجرای آن بر عهده شورای عالی آمایش می‌باشد.
- ۴-۳- در اجرای تکلیف جزء ۱ بند الف ماده ۲۶ قانون برنامه ششم، تصویب‌نامه شورای عالی آمایش مصوب ۱۳۹۹/۱۲/۲۷ (و سند ملی پیوست آن) به عنوان ملاک عمل برای کلیه اقدامات آتی محسوب می‌شود.

ماده ۵- طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای:

الف: طرح کالبدی ملی مصوب ۱۳۷۸ شورای عالی

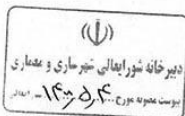
- ب: طرح‌های کالبدی منطقه‌ای که بر اساس طرح کالبدی ملی، تعریف و توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه می‌گردد.
- ۵-۱- هر گونه بازنگری در این طرح‌ها در راستای تطبیق با سند ملی آمایش سرزمین، منوط به تصویب "ضرورت بازنگری"، در شورای عالی می‌باشد.
- ۵-۲- تصویب نهایی طرح‌های بازنگری، پس از طرح و تصویب در شورای عالی، در شورای عالی آمایش صورت خواهد گرفت.

۵-۳- اجرای طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای:

- ۵-۳-۱- اجرای مصوبات این طرح‌ها از طریق هماهنگ‌سازی اقدامات عمرانی در مقیاس‌های ملی و منطقه‌ای بر عهده کلیه دستگاه‌های اجرایی ملی و منطقه‌ای، نهادهای محلی، سازمان‌های مجری و بخش خصوصی می‌باشد.
- ۵-۳-۲- کلیه دستگاه‌های اجرایی موظفند هنگام تنظیم برنامه‌های پنج ساله و سالیانه و همچنین تنظیم بودجه‌های سالیانه، برای اجرای مصوبات این طرح‌ها در بخش مربوطه، پیش‌بینی و درخواست اعتبار نموده و پیگیری‌های لازم را صورت دهند.
- ۵-۳-۳- شوراهای برنامه‌ریزی استان و سازمان برنامه و بودجه نیز برای اجرای مصوبات این طرح‌ها، در تنظیم برنامه‌ها و اختصاص بودجه، پیش‌بینی لازم را بعمل آورند.

۵-۴- نظارت بر اجرای طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای:

نظارت بر اجرای طرح‌های مصوب به دو صورت انجام می‌پذیرد:



دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری
توسعه عمرانی
۱۴۰۰/۰۵/۱۴



الف. نظارت دستگاهها و نهادهای دولتی: بر اساس ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی بند الف ماده ۳۲ قانون احکام دائمی، نظارت عالی بر اجرای طرح‌های ملی و منطقه‌ای بر عهده شورای عالی آمایش (موضوع مواد ۲ و ۳ آیین‌نامه مذکور) می‌باشد.

۱-۴-۵: دستگاه‌های اجرایی موظفند در سلسله مراتب محلی، استانی و ملی، خود بر انجام وظایف پیش‌بینی شده برای آن‌ها در طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای نظارت نمایند.

ب. نظارت نهادهای عمومی و مردمی: شوراهای اسلامی استان با همکاری شوراهای برنامه‌ریزی و (سمن‌ها) می‌توانند در چارچوب دستورالعملی که به تصویب شورای عالی می‌رسد در فرآیندهای نظارت بر اجرای این طرح‌ها ایفای نقش نموده و در صورت برخورد با رویدادهای متغیر با طرح‌های مصوب، گزارش لازم را به مراجع ذیربط منعکس نمایند. وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور مشترکاً ظرف مدت ۶ ماه دستورالعمل اجرایی این بند را تهیه و به تصویب شورای عالی می‌رسانند.

۵-۵-۵- پایش و ارزیابی طرح‌های ملی و منطقه‌ای:

۱-۵-۵-۵: بر اساس ماده ۶ سند ملی آمایش (الزامات تحقق و اجرایی شدن سند)، سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است ظرف مدت حداکثر شش ماه، سامانه پایش و ارزیابی توسعه فضایی کشور را تهیه و آماده بهره‌برداری نماید. دبیرخانه شورای عالی کلیه اطلاعات و مدارک مربوط به این طرح‌ها را در اختیار سازمان برنامه و بودجه قرار دهد.

۲-۵-۵-۵: راه و شهرسازی استان‌ها موظفند، علاوه بر انجام همکاری و اقدامات پیش‌بینی شده در قوانین، مصوبات و اسناد فوق‌الاشاره، گزارش تمامی اقدامات و تصمیمات اتخاذ شده در "شورای هماهنگی توسعه منطقه‌ای" (موضوع مواد ۱۳ و ۱۴ آیین‌نامه مذکور در بند ۴-۵) مرتبط با طرح‌های کالبدی منطقه‌ای را به مرکز پایش و ارزیابی منعکس نمایند.

ماده ۶- طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای

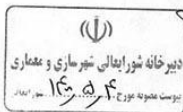
۱-۶- طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای به استناد تصویب‌نامه مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۰۵ هیأت وزیران و بند ۳ ماده ۱ آیین‌نامه "نحوه بررسی و تصویب" برای نواحی تعیین شده در طرح کالبدی ملی، توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و پس از طی فرآیندهای پیش‌بینی شده در آیین‌نامه "نحوه بررسی و تصویب" به عنوان مرجع نهایی، در شورای عالی تصویب و به مراجع ذیربط ابلاغ می‌شود.

۲-۶- در مواردی که طرح ناحیه بیش از یک شهرستان را در بر می‌گیرد، راه و شهرسازی استان‌ها موظفند اسناد و مدارک و نقشه‌های مصوب را برای کلیه فرمانداری‌های ذیربط به تفکیک ارسال نمایند.

تبصره: نظر به الزام تطبیق کلیه طرح‌ها و پروژه‌های کلان مقیاس با طرح‌های فرادست، دستورالعمل تعیین آستانه‌های مغایرت اساسی طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای ظرف مدت ۶ ماه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و به تصویب شورای عالی می‌رسد.

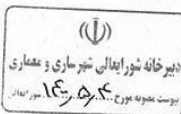
۳-۶- اجرای طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای:

۱-۳-۶- اجرای احکام و مصوبات این طرح‌ها از طریق هماهنگ‌سازی اقدامات عمرانی در مقیاس ناحیه‌ای و شهرستانی، بر عهده دستگاه‌های اجرایی استانی، شهرستانی، نهادهای محلی، سازمان‌های مجری و بخش خصوصی می‌باشد.





- ۲-۳-۶- دستگاه‌های اجرایی استانی و شهرستانی موظفند به هنگام تنظیم برنامه‌های پنج ساله و سالانه و همچنین تنظیم بودجه‌های سالیانه، برای اجرای مصوبات این طرح‌ها در بخش مربوطه، پیش‌بینی و درخواست اعتبار نموده و پیگیری‌های لازم را انجام دهند.
- ۳-۳-۶- جمع‌بندی برنامه‌ها و تنظیم درخواست بودجه برای اجرای مصوبات طرح‌ها در حوزه هر شهرستان به عهده فرمانداری ذیربط می‌باشد.
- ۳-۳-۴- شوراهای برنامه‌ریزی و سازمان‌های مدیریت استان‌ها موظفند در اختصاص بودجه‌های عمرانی استانی، مصوبات این طرح‌ها را مورد توجه قرار دهند.
- ۳-۳-۵- در صورت وقوع مناطق آزاد، در محدوده فضایی طرح ناحیه‌ای، مراجع قانونی تهیه کننده طرح جامع مناطق آزاد، ملزم به رعایت احکام طرح ناحیه‌ای به عنوان طرح فرادست می‌باشند.
- ۳-۳-۶- کمیسیون‌های تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات مصوب ۱۳۸۵/۰۸/۰۱، در صدور آرای مرتبط با تغییر کاربری، فرمانداری‌ها در اجرای بند (ت) ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی، شهرداری‌های واقع در محدوده طرح ناحیه برای صدور پروانه در حریم شهر و راه و شهرسازی استان در پاسخ‌گویی به هرگونه استعلام که از طرف دستگاه‌های مختلف برای هرگونه اقدام در محدوده طرح ناحیه صورت می‌پذیرد، موظفند برنامه‌ها و احکام و ضوابط و مقررات طرح‌های مصوب را مورد توجه قرار دهند.
- ۳-۳-۷- در استان‌های شمالی و جنوبی، وظیفه هماهنگی احکام طرح‌های ناحیه‌ای و طرح‌های مدیریت یکپارچه مناطق ساحلی کشور (ICZM) با راه و شهرسازی استان‌ها می‌باشد.
- ۳-۳-۸- به منظور تطبیق احکام طرح‌های ناحیه‌ای با سند آمایش استان و در راستای اجرای تصویب‌نامه شورای عالی آمایش مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۷، یک نسخه از اسناد و مدارک طرح ناحیه‌ای از طرف استانداری به سازمان مدیریت به عنوان دبیر شورای برنامه‌ریزی استان ابلاغ می‌گردد.
- ۴-۳-۶- نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای:
- ۴-۳-۶-۱- شورای برنامه‌ریزی به استناد بند (ص) ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی، موظف است نحوه نظارت بر اجرای طرح ناحیه‌ای را تعیین و به دستگاه‌های اجرایی ابلاغ نماید.
- ۴-۳-۶-۲- راه و شهرسازی استان‌ها به عنوان دبیر کارگروه زیربنایی و همچنین بر اساس مواد ۳۴ و ۳۵ قانون نظام مهندسی ساختمان، موظفند ضمن نظارت بر اجرای احکام طرح‌های ناحیه‌ای، گزارش لازم در مورد چگونگی اجرا و تخلفات احتمالی از احکام و برنامه‌های مصوب طرح‌ها را به رئیس شورای برنامه‌ریزی اعلام نمایند.
- ۴-۳-۶-۳- شوراهای اسلامی شهرستان با همکاری شورای برنامه‌ریزی و سمن‌ها می‌توانند در چارچوب دستورالعملی که به تصویب شورای عالی می‌رسد در فرآیندهای نظارت بر اجرای این طرح‌ها ایفای نقش نموده و در صورت برخورد با رویدادهای مغایر با طرح‌های مصوب گزارش لازم را به مراجع ذیربط منعکس نمایند.





ماده ۷- طرح مجموعه شهری

طرح مجموعه شهری به استناد ماده ۹ قانون تعاریف محدوده و حریم و تبصره ۱ ماده ۱ مصوبه ۱۳۳۴/۸/۱۳ هیأت وزیران تحت عنوان "طرح‌ریزی و مدیریت مجموعه شهری تهران و سایر شهرهای بزرگ کشور و شهرهای اطراف آنها"، در سه سطح "مجموعه شهری میانی" و "مجموعه شهری بزرگ" و "منطقه کلان‌شهری"، توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و پس از طی فرآیندهای پیش‌بینی شده در آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب به عنوان مرجع نهایی در شورای عالی تصویب و به مراجع ذیربط ابلاغ می‌شود.

۷-۱- به هنگام تهیه طرح‌های مجموعه شهری، تعیین فرآیندهای اجرایی، تدوین شروط تحقق‌پذیری و شاخص‌های ارزیابی، اساس طرح و شرح وظایف هریک از دستگاه‌های اجرایی به‌صورت ضمیمه طرح الزامی است.

۷-۲- اجرای طرح‌های مجموعه شهری:

۷-۲-۱- اجرای احکام و مصوبات این طرح‌ها از طریق هماهنگ‌سازی اقدامات عمرانی در مقیاس بخش و شهرستان، بر عهده دستگاه‌های اجرایی (دهیاری، بخشداری، فرمانداری، شهرداری، بنیاد مسکن، شرکت عمران شهرهای جدید، شرکت شهرک‌های صنعتی ایران)، دستگاه‌های دولتی و بخش خصوصی می‌باشد.

۷-۲-۲- کلیه دستگاه‌های اجرایی استانی و شهرستانی موظفند به هنگام تنظیم برنامه‌های پنج ساله و سالانه و همچنین در تنظیم بودجه‌های سالانه، برای اجرای مصوبات این طرح‌ها در بخش مربوطه پیش‌بینی و درخواست اعتبار نموده و پیگیری‌های لازم را انجام دهند.

۷-۲-۳- جمع‌بندی برنامه‌ها و تنظیم درخواست بودجه برای اجرای مصوبات طرح‌ها بر عهده شهردار شهر مرکز مجموعه شهری و با همکاری معاون عمرانی استانداری می‌باشد.

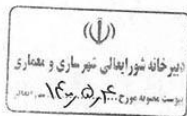
۷-۲-۴- شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه و سازمان برنامه و بودجه استان موظفند در اختصاص بودجه‌های عمرانی استانی مصوبات این طرح‌ها را مورد توجه قرار دهند.

۷-۳- نظارت بر اجرای طرح‌های مجموعه شهری:

۷-۳-۱- شورای برنامه‌ریزی به استناد بند (ص) ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی موظف است نحوه نظارت بر اجرای طرح‌های مجموعه شهری را در چارچوب مصوبات و احکام مندرج در طرح، تعیین و به هریک از دستگاه‌ها ابلاغ کند.

۷-۳-۲- راه و شهرسازی استان‌ها به عنوان دبیر کارگروه زیربنایی و همچنین بر اساس مواد ۳۴ و ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، موظفند ضمن نظارت بر اجرای احکام طرح‌های مجموعه شهری، گزارش‌های لازم در مورد چگونگی اجرا و تخلفات احتمالی از احکام و برنامه‌های مصوب را به رئیس شورای برنامه‌ریزی استان اعلام نماید.

۷-۳-۳- شوراهای اسلامی استان، شهرستان، شهر و روستا (سمن‌ها) می‌توانند در چارچوب دستورالعملی که به تصویب شورای عالی می‌رسد در فرآیندهای نظارت بر اجرای این طرح‌ها ایفای نقش نموده و در صورت برخورد با رویادهای مغایر با طرح‌های مصوب، گزارش لازم را به مراجع ذیربط منعکس نمایند.





۳-۷- در مورد طرح مجموعه شهری تهران، مصوبه مورخ ۱۳۸۲/۲/۱۰ هیأت وزیران، اصلاحات بعدی و آخرین اصلاحیه مورخ ۱۳۸۹/۲/۱۴ هیأت وزیران، ملاک عمل می‌باشد.

ماده ۸- طرح ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی:

طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی به استناد تبصره ۲ بند ۲ مصوبه الگوی سطح‌بندی مناطق و مراکز روستایی مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۰۶ شورای عالی و در چارچوب ضوابط تهیه این طرح‌ها بر اساس مصوبه ۱۳۷۹/۱۱/۱۷ شورای عالی برای فضاها و محیط‌های روستایی که ضرورت و محدوده آن در طرح‌های ناحیه‌ای تعیین می‌شود، توسط بنیاد مسکن تهیه و پس از طی فرآیندهای پیش‌بینی شده در آیین‌نامه "نحوه بررسی و تصویب" در شورای برنامه‌ریزی به تصویب می‌رسد. این طرح‌ها به عنوان سند بالادست طرح هادی روستایی محسوب می‌گردد.

۸-۱- اجرای طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی:

۸-۱-۱- حمایت از اجرای این طرح‌ها به استناد بند ۹ مصوبه ۱۳۷۹/۱۱/۱۷ شورای عالی، بر اساس دستورالعمل اجرایی ایلاعی سازمان برنامه به شورای برنامه ریزی صورت می‌پذیرد.

۸-۱-۲- دستگاه‌های اجرایی استانی و همچنین شوراهای اسلامی شهرستان و روستا و دهیاری‌ها موظفند مصوبات و احکام این طرح‌ها را در تنظیم برنامه و بودجه‌های سالانه خود مد نظر قرار دهند.

۸-۲- نظارت بر اجرای طرح‌های ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی:

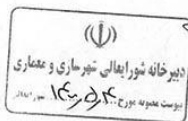
۸-۲-۱- بر اساس ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی، این شورا و کارگروه زیربنایی آن مسئولیت نظارت بر اجرای این طرح‌ها را بر عهده دارند.

۸-۲-۲- شوراهای اسلامی و سمن‌ها می‌توانند در چارچوب دستورالعملی که به تصویب شورای عالی می‌رسد در فرآیند نظارت بر اجرای این طرح‌ها ایفای نقش نموده و در صورت برخورد با رویدادهای مغایر با طرح‌های مصوب، گزارش لازم را به مراجع ذیربط منعکس نمایند.

ماده ۹- پایش و ارزیابی طرح‌های فراشهری:

۹-۱- به منظور زمینه‌سازی برای پایش و ارزیابی مستمر روند اقدامات اجرایی و همچنین تضمین تحقق اهداف پیش‌بینی شده در طرح‌های فراشهری (موضوع این فصل) و به استناد تبصره ۱ ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی با تصویب شورا، کارگروه "هماهنگی طرح‌های کالبدی فراشهری" در هر استان تشکیل می‌شود.

۹-۲- وظایف کلی کارگروه، اعضا و محل استقرار دبیرخانه آن و همچنین مراجع بالادست دریافت کننده گزارشات و اطلاعات از این کارگروه به شرح مندرج در جدول زیر می‌باشد:





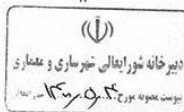
کارگروه هماهنگی طرح‌های فراشهری استان (طرح‌های ناحیه‌ای، مجموعه شهری و ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی)			
وظایف کلی	اعضا	محل دپوختانه	مراجع بالادست دریافت کننده اطلاعات
- انجام پایش مستمر در بستر جغرافیایی طرح از طریق گردآوری گزارشات و دیدگاه صاحب نظران و مشاهدات و شکایات مردمی - انجام پایش مستمر اجتماعی و اقتصادی از طریق گزارشات دستگاهها و اطلاعات مندرج در تحقیقات دانشگاهی و مراکز پژوهشی - انجام پایش اندوژی از طریق بکارگیری مقطعی مهندسان مشاور و پژوهشگران محلی - ارزیابی نتایج حاصل از اجرای طرح‌های توسعه با استفاده از شاخص‌های تعیین شده در این طرح‌ها - ارزیابی اجرای طرح‌های فراشهری با استفاده از اطلاعات گردآوری شده و تشخیص نقاط ضعف پدید آمده و نیز تخلفات احتمالی افراد و دستگاهها و معرفی آن‌ها به دستگاههای مربوطه	* معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری (رئیس) * مدیر کل راه و شهرسازی استان (دبیر) * رئیس سازمان مدیریت استان - رئیس شورای اسلامی استان * شهردار شهر مرکزی در مواردی که موضوع جلسه طرح مجموعه شهری باشد * مدیر کل بنیاد مسکن در مواردی که موضوع جلسه طرح فضا و سکونتگاه‌های روستایی باشد * یک کارشناس ثابت در رشته‌های مرتبط * یک کارشناس متغیر متناسب با طرح (ناحیه‌ای و یا مجموعه شهری و یا سکونتگاه‌های روستایی) - مشاور طرح (در صورت لزوم) * در مورد مجموعه شهری تهران، ریاست جلسه با استاندار تهران می‌باشد.	راه و شهرسازی استان	- اعضای کارگروه - شورای برنامه‌ریزی - شورای عالی (مرکز) پایش و ارزیابی

* دارندگان حق رأی

فصل دوم - طرح‌های شهری

به شرح جدول ذیل:

نام طرح	مهمترین و آخرین اسناد قانونی	مرجع قانونی تهیه طرح	مرجع قانونی تصویب نهایی طرح	دستگاه اجرایی مسئول	مراجع مسئول نظارت بر اجرا
					مراجع اصلی / مراجع همکار
طرح جامع شهر	- بند ۲ ماده ۲ قانون تاسیس - بند ۲ ماده ۱ قانون تغییر نام	راه و شهرسازی استان	- شورای عالی - شورای برنامه‌ریزی استان (شهرهای زیر ۵۰۰۰۰ نفر) به استناد ماده ۳۱ قانون احکام دائمی و در چارچوب سیاست‌های شورای عالی	شهرداری	- دبیرخانه شورای عالی - راه و شهرسازی استان
طرح هادی شهر	- بند ۴ ماده ۱ قانون تغییر نام، - بند ۷ ماده ۱ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب	استانداری (نقارت فنی)	شورای برنامه‌ریزی	شهرداری	راه و شهرسازی استان





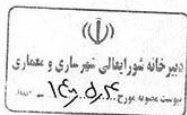
استانداری	- دبیرخانه شورای عالی - راه و شهرسازی استان	- شهرداری - کلیه دستگاههای اجرایی مسئول کاربرهای عمومی	کمیسیون ماده ۵	- راه و شهرسازی استان - شهرداریهای با جمعیت کمتر از دویست هزار نفر و در قالب تبصره ماده ۱۲ این آیین نامه	پندهای ۲ و ۴ ماده ۲ قانون تأسیس - بند ۳ ماده ۱ قانون تغییر نام	طرح تفصیلی
استانداری	راه و شهرسازی استان	- شرکت بازآفرینی - شهرداری	- کمیسیون ماده ۵ - شورای برنامه ریزی استان در مورد شهرهای دارای طرح های	- شرکت بازآفرینی شهری - شهرداری	بند ۸-۱ ماده ۱ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب	طرح بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافتها
استانداری	راه و شهرسازی استان	- مالک اراضی با همکاری شهرداری - راه و شهرسازی استان	به استثنای اراضی شهری موضوع قانون زمین شهری - کمیسیون ماده ۵ - شورای برنامه ریزی در مورد شهرهای دارای طرح های	مالکین اراضی در چارچوب طرح تفصیلی یا طرح های	پندهای ۲-۸ ماده ۱ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب	طرح آماده سازی توسعه های جدید در شهرها
- راه و شهرسازی استان - استانداری	شهرداری	- شهرداری - راه و شهرسازی استان	- کمیسیون ماده ۵ - شورای برنامه ریزی در مورد شهرهای دارای طرح های	- راه و شهرسازی استان - شهرداری	۱۲ ماده ۱ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب	طرح طراحی فضای شهری
استانداری	راه و شهرسازی استان	شهرداری	بر اساس دستورالعمل شورای عالی	شهرداری	این آیین نامه	طرح توسعه محله ای
- میراث فرهنگی استانداری	راه و شهرسازی استان	راه و شهرسازی استان با همکاری میراث فرهنگی و شهرداری	شورای عالی و یا کمیسیون ماده ۵ حسب مورد (بر اساس تبصره ۱ ماده ۱۷ این آیین نامه)	وزارت راه و شهرسازی استان با همکاری وزارت میراث فرهنگی و شهرداری	بند ۳ ماده ۱ قانون حمایت از مرمت و احیای بافت های تاریخی- فرهنگی	طرح ویژه حفاظت و احیای بافت های تاریخی- فرهنگی شهر

ماده ۱۰- طرح جامع شهری:

طرح های جامع شهری به استناد بند ۲ ماده ۲ قانون تأسیس و بر اساس بند ۲ ماده ۱ قانون تغییر نام تعریف و توسط راه و شهرسازی استان تهیه و پس از طی فرآیندهای پیش بینی شده در آیین نامه "نحوه بررسی و تصویب" به عنوان مرجع نهایی در شورای عالی به تصویب رسیده و به مراجع ذیربط ابلاغ می شود.

به استناد ماده ۴۲ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب، ابلاغ طرح های جامع شهری از طریق استاندار به شهرداری های مربوطه (به استثنای شهرداری تهران) صورت خواهد گرفت.

تبصره: استاندار حداکثر ظرف مدت ۱ ماه از تاریخ دریافت ابلاغیه شورای عالی، طرح جامع را به شهرداری مربوطه ابلاغ نماید.





۱-۱-۱-۱- اجرای طرح‌های جامع:

۱-۱-۱-۱-۱- به استناد ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، اجرای طرح‌های جامع شهری بر عهده شهرداری‌ها می‌باشد.
۱-۱-۱-۱-۲- رعایت کلیه برنامه‌ها، اصول و احکام طرح‌های جامع مصوب، برای شهرداری‌ها و کلیه دستگاه‌های اجرایی دولتی و همچنین بخش‌های خصوصی و تعاونی ذینفع در محدوده و حریم شهر، با استناد به ماده ۷ قانون تأسیس، ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها و بند ۹ ماده ۲ قانون نظام مهندسی الزامی است.

۱-۱-۱-۱-۳- ابلاغ یک نسخه از اسناد و مدارک طرح جامع شهر از طرف استاندار به سازمان برنامه و بودجه استان به عنوان دبیر شورای برنامه‌ریزی الزامی است. سازمان مدیریت استان موظف است به استناد بند ب ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی نسبت به تأمین منابع لازم برای کلیه دستگاه‌های متولی اجرای کاربری‌های عمومی، در اعتبارات سالیانه استانی اقدام و جمع‌بندی نهایی در مورد نحوه تملک اراضی مربوط به کاربری‌های عمومی را به رئیس شورای برنامه‌ریزی (استاندار) ارائه نماید.

۱-۱-۱-۱-۴- راه و شهرسازی استان‌ها موظفند حداکثر یک‌ماه پس از دریافت رونوشت ابلاغیه طرح جامع، نسبت به ابلاغ شروع تهیه طرح تفصیلی اقدام نمایند.

۱-۱-۱-۱-۵- به استناد مصوبه ۱۳۹۵/۱/۱۸ شورای عالی و همچنین بر اساس بند (ف) ماده ۸ آیین‌نامه شورای برنامه‌ریزی، راه و شهرسازی استان‌ها موظفند همزمان با تهیه طرح تفصیلی، اقدامات مربوط به تهیه سند بهینه‌بندی حریم شهر را نیز (در صورتیکه پیوست طرح جامع نباشد) ترجیحاً از طریق مشاور طرح جامع انجام دهند.

۱-۱-۲- نظارت بر اجرای طرح‌های جامع:

۱-۱-۲-۱- نظارت بر اجرای طرح‌های جامع شهری به دو صورت انجام می‌گیرد:

الف- نظارت دستگاه‌های دولتی:

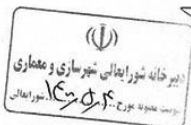
الف-۱- به استناد بند ۲ از ماده ۳ قانون تغییرنام، نظارت عالی بر حسن اجرای طرح‌های جامع و هماهنگی با واحدهای استانی مسئول در امر نظارت، بر عهده دبیرخانه شورای عالی (دفتر تخصصی) می‌باشد.

الف-۲- وزارت راه و شهرسازی به استناد ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و ماده ۲۳ آیین‌نامه اجرایی همین قانون (مصوب ۱۳۷۵) نظارت بر اجرای طرح جامع را بر عهده دارد.

الف-۳- شورای برنامه‌ریزی و کارگروه زیربنایی آن، به استناد ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی، نظارت بر اجرای طرح‌های جامع شهر را عهده دارند.

ب- نظارت نهادهای عمومی و مردمی:

شوراهای اسلامی شهر، سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان، دانشگاه‌ها و سمن‌ها می‌توانند در چارچوب دستورالعملی که به تصویب شورای عالی می‌رسد در اجرای طرح‌های جامع ایفای نقش نموده و در صورت برخورد با اقدامات و رویدادهای منافی با طرح‌های مصوب، گزارش لازم را به مراجع ذیربط و مراجع تشخیص تخلف ارائه نمایند.





ماده ۱۱- طرح هادی شهر

طرح هادی شهری موضوع بند ۴ ماده ۱ قانون تغییر نام و بند ۷ ماده ۱ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب و به استناد مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۲۸ هیأت وزیران برای شهرهای با جمعیت کمتر از ۲۵۰۰۰ نفر با رعایت مصوبات شورای عالی، توسط دفتر فنی و امور عمرانی استانداری‌ها تهیه و پس از طی فرایندهای پیش‌بینی شده در کمیسیون بررسی و تأیید طرح‌های هادی استان‌ها و کارگروه زیربنایی و تصویب نهایی در شورای برنامه‌ریزی، با امضای استاندار به شهرداری و سایر دستگاه‌های ذیربط ابلاغ می‌شود.

یک نسخه از کلیه اسناد و مدارک به همراه مصوبه شورای برنامه‌ریزی برای معاونت عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزارت کشور ارسال می‌شود.

تصویب طرح هادی منوط به عدم وجود طرح جامع می‌باشد. بنابراین برای شهرهای دارای طرح جامع، چه در زمان اعتبار و چه پس از پایان مدت اعتبار طرح، تهیه طرح هادی مجاز نمی‌باشد.

تمدید یا تجدید نظر طرح‌های هادی مادامی که طرح جامع برای آن‌ها به تصویب نرسیده باشد، کماکان بر عهده دفاتر فنی استانداری‌ها می‌باشد و در صورت تصویب طرح جامع برای این شهرها، اجرای طرح هادی متوقف می‌شود.

۱۱-۱- اجرای طرح‌های هادی شهری:

۱۱-۱-۱- کلیه الزامات مرتبط با اجرای طرح‌های هادی شهری منطبق بر بند ۱-۱-۱ (به استثناء اجزای ۴ و ۵ آن) طرح‌های جامع و همچنین بند ۱-۱۲ طرح‌های تفصیلی همین آیین‌نامه می‌باشد.

۱۱-۲- نظارت بر اجرای طرح‌های هادی شهری:

۱۱-۲-۱- به استناد مصوبه ۱۳۹۰/۱۲/۲۸ هیأت وزیران، مرجع اصلی نظارت بر اجرای طرح‌های هادی شهری دفتر فنی و امور عمرانی استانداری است. مرجع رسیدگی به مغایرت‌های غیر اساسی کمیسیون مغایرت‌های طرح هادی می‌باشد که در استانداری تشکیل می‌شود. رسیدگی به مغایرت‌های اساسی بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۰۵ شورای عالی صورت می‌پذیرد.

۱۱-۲-۲- سایر الزامات مرتبط با نظارت بر اجرای طرح‌های هادی منطبق بر بند ۲-۱۰ طرح‌های جامع و همچنین بند ۱۲-۲ طرح‌های تفصیلی همین آیین‌نامه می‌باشد.

ماده ۱۲- طرح تفصیلی شهر

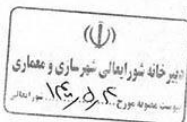
طرح تفصیلی شهر که بر اساس بند ۳ ماده ۱ قانون تغییر نام و همچنین بند ۸ ماده ۱ آیین نامه "نحوه بررسی و تصویب" تعریف شده است، بلافاصله پس از ابلاغ طرح جامع، توسط راه و شهرسازی استان‌ها، برای محدوده تعیین شده در طرح جامع، تهیه و پس از طی فرایندهای پیش‌بینی شده در آیین نامه "نحوه بررسی و تصویب"، در صورت عدم مغایرت با اساس طرح جامع مصوب، در کمیسیون ماده ۵ شهر ذیربط به تصویب و در نهایت برای اجرا به شهرداری ابلاغ می‌شود.



تبصره: شهرداری‌های شهرهای زیر دویست هزار نفر در صورت تمایل و اعلام رسمی به وزارت راه و شهرسازی می‌توانند در چارچوب تقاضانامه‌ای که به امضای مشترک معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی و شهردار مربوطه می‌رسد، نسبت به تهیه طرح تفصیلی اقدام نمایند.

۱-۱۲- اجرای طرح‌های تفصیلی:

- ۱-۱۲-۱- بر اساس ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، اجرای طرح تفصیلی بر عهده شهرداری می‌باشد.
- ۱-۱۲-۲- به استناد ماده ۳۴ قانون نظام مهندسی، ضوابط و مقررات شهرسازی مندرج در طرح تفصیلی برای شهرداری به عنوان مجری اصلی طرح، لازم‌الاجرا می‌باشد و هرگونه تخطی از آن ممنوع می‌باشد.
- ۱-۱۲-۳- اجرای این طرح‌ها از طریق هماهنگ‌سازی اقدامات عمرانی در مقیاس‌های شهری و محلی به عهده شهرداری‌ها و سایر نهادهای اجرایی و بخش خصوصی به ترتیب زیر خواهد بود:
 - ۱-۱۲-۳-۴- شهرداری‌ها موظفند برنامه تراز مالی و فیزیکی طرح تفصیلی را جهت تصویب به شورای شهر تقدیم نمایند.
 - ۱-۱۲-۳-۵- به استناد ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک، کلیه دستگاه‌های متولی کاربری‌های عمومی مکلفند پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه نسبت به انجام معامله قطعی ملک مربوطه اقدام نمایند.
 - شهرداری‌ها مکلفند به کلیه دستگاه‌های اجرایی که مشمول قانون مذکور می‌باشند، طرح را به صورت مکتوب ابلاغ نموده و شروع مدت ۱۸ ماهه مهلت تملک را از تاریخ ابلاغ ملاک عمل قرار دهند.
 - ۱-۱۲-۳-۶- به استناد ماده ۱ و ماده ۱۵ قانون توسازی، شهرداری‌ها موظفند برای اجرای معابر و فضاهای سبز، برنامه زمانبندی ۵ ساله اجرایی خود را تهیه و به تصویب شورای شهر برسانند.
 - ۱-۱۲-۳-۷- به استناد تبصره ۴ ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها، کلیه اراضی حاصل از تبصره قانون مذکور که شامل معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک یا افزاز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نمی‌گردد.
 - ۱-۱۲-۳-۸- شهرداری‌ها در اجرای کامل طرح تفصیلی موظفند در راستای اجرای کاربری‌های عمومی و خدماتی، به صورت رسمی و مستمر، انجام وظایف دستگاه‌های متولی را پیگیری نموده و گزارشات لازم در خصوص عملکرد سایر دستگاه‌ها را به مراجع ذیصلاح اعلام نمایند.
 - ۱-۱۲-۳-۹- به منظور حفظ حاکمیتی کاربری‌های کشاورزی (باغی و زراعی) در داخل محدوده شهری و جلوگیری از تغییر کاربری و بهره‌مندی مالکین از حقوق مالکانه، اجرای دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (مصوب ۱۳۷۴/۰۴/۲۵) و اصلاحات بعدی آن (در بعضی از شهرها)، الزامی است.
 - ۱-۱۲-۳-۱۰- به منظور حفاظت از بناها و ساختارهای ارزشمند تاریخی، طبیعی و اجتماعی در محدوده‌هایی از شهرها که امکان اعطای تراکم پیش‌بینی شده در طرح تفصیلی مناطق همجوار وجود ندارد و همچنین برای ایجاد انگیزه مشارکت و جبران عدم انتفاع ناشی از توسعه برای مالکین، شهرداری‌ها می‌توانند با تصویب شورای اسلامی شهر، از ساز و کار "انتقال حق توسعه" استفاده نمایند.





۱۱-۱-۱۲- به استناد ماده ۳۴ آیین‌نامه اجرایی قانون نظام مهندسی، شهرداری‌ها موظفند در متن تأییدیه تفکیک زمین و متن پروانه‌های ساختمانی و متن پاسخ به هرگونه استعلام، مشخصات و مصوبات طرح‌های جامع و تفصیلی و هادی را درج نمایند.

۱۲-۱-۱۲- بر اساس بند ۹ ماده ۲ قانون نظام مهندسی، سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان موظفند ضوابط و مقررات طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی را در مباحث طراحی و اجرایی توسط مهندسین و دفاتر (حقیقی- حقوقی) مورد توجه قرار داده و این ضوابط را به کلیه مهندسین طراح و ناظر ابلاغ نموده تا در کلیه مراحل طراحی و ساخت و نظارت بر اجرا و پایان کار، رعایت شود. عدول از ضوابط و مقررات طرح‌ها در کلیه مراحل مربوطه، تخلف محسوب می‌شود.

۱۳-۱-۱۲- شهرداری‌ها موظفند بستر اجرایی لازم در خصوص هوشمندسازی و فرآیند عملیات صدور پروانه الکترونیکی را بر اساس مصوبه ۱۳۹۷/۱۱/۰۸ هیأت وزیران ایجاد نمایند.

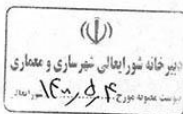
۱۴-۱-۱۲- کلیه شهرداری‌های کشور موظفند در جهت استانداردسازی و ارتقای کیفی سند "دستور تهیه نقشه‌های ساختمانی" که در بدو مراجعه مالکین برای اخذ پروانه ساختمانی به ایشان ابلاغ می‌شود، موضوعات به شرح ذیل را در متن سند درج نمایند:

- کلیه اطلاعات شناسنامه‌ای و ضوابط شهرسازی مندرج در طرح تفصیلی برای پلاک مربوطه
- تعیین محل توده‌گذاری بر اساس ضوابط و مقررات و وضعیت پلاک‌های همجوار
- ضرورت استفاده از طراحان دارای صلاحیت حرفه‌ای
- ضرورت تهیه و ارائه کلیه نقشه‌های ساختمانی (معماری، سازه، تأسیسات، نما) به صورت همزمان
- ضرورت رعایت کلیه مقررات ملی ساختمان در طراحی نقشه‌ها
- ضرورت رعایت اصول معماری و شهرسازی بومی (ایرانی- اسلامی)

وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) و وزارت راه و شهرسازی (معاونت شهرسازی و معماری)، مشترکاً ظرف مدت ۲ ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه جزئیات این بند را تهیه و توسط رئیس شورای عالی به وزیر کشور جهت ابلاغ به شهرداری‌ها، اعلام می‌شود.

۱۵-۱-۱۲- به منظور تضمین و حصول اطمینان از رعایت ضوابط و مقررات طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی، شفاف‌سازی و تفکیک موضوعی فرآیندها و همچنین تسریع در فرآیندهای اداری مرتبط با صدور پروانه‌های ساخت، کلیه شهرداری‌های کشور موظفند حداکثر ظرف ۶ ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه شرایط صدور پروانه ۳ مرحله‌ای به شرح ذیل را فراهم نمایند:

- مرحله اول، پروانه شهرسازی
شامل کلیه ضوابط و مقررات شهرسازی مندرج در طرح جامع و تفصیلی، عرض معبر دسترسی، سطح اشغال، تراکم، تعداد طبقات، محل توده‌گذاری، موقعیت ملک در طرح تفصیلی و سایر اطلاعات لازم.
- مرحله دوم، پروانه تخریب، در مواردی که اعیانی در پلاک وجود دارد (تخریب و نوسازی).





شامل نقشه‌های گودبرداری و پایدارسازی گود و تجهیز کارگاه، ضوابط لازم‌الرعایه به هنگام تخریب بر اساس مقررات ملی و رعایت حقوق همسایگان، تعیین محل تخلیه نخاله ساختمانی نام مهندسين طراح و ناظر ذيصلاح و ساير اطلاعات لازم.

• مرحله سوم، پروانه احداث ساختمان

شامل جدول سطح و سطوح منطبق بر پروانه شهرسازی، کلیه نقشه‌های ساختمانی منطبق بر جدول سطح و سطوح که به صورت هماهنگ و همزمان توسط مهندسين صاحب صلاحيت تهیه شده باشند و مشخصات ناظر ذيصلاح و ساير اطلاعات لازم.

وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) و وزارت راه و شهرسازی (معاونت شهرسازی و معماری) مشترکاً ظرف مدت دو ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه دستورالعمل چگونگی این اقدام را برای شهرهای مختلف تهیه و توسط رئیس شورای عالی به وزیر کشور جهت ابلاغ به شهرداری‌ها اعلام می‌شود.

۱-۱۶-۲ به منظور ساماندهی سیما و منظر شهرها و ارتقای کیفیت ساخت و ساز در شهرهای کشور، شهرداری‌های کشور با اولویت شهرهای با جمعیت بیش‌تر از ۲۰۰۰۰ نفر، نسبت به ایجاد کمیته‌های سیما و منظر شهری در ساختار داخلی و در مسیر فرآیند اصلی صدور پروانه و با بهره‌گیری از اعضای هیأت علمی دانشگاه‌ها (در رشته‌های معماری و طراحی شهری) و نمایندگان تشکلهای حرفه‌ای (جامعه مهندسين مشاور یا سازمان نظام مهندسي ساختمان استان یا صلاحديد شهردار) و نمایندگان منتخب شورای شهر به عنوان ناظر (در رشته‌های معماری و طراحی شهری)، اقدام نمایند. دبیرخانه شورای عالی، ضمن اصلاح آخرین مصوبه شورای عالی (مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵) و سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور مشترکاً ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تصویب این آیین‌نامه دستورالعمل اجرایی این بند را تهیه و توسط رئیس شورای عالی به وزیر کشور جهت ابلاغ به شهرداری‌ها اعلام می‌شود.

۲-۱۲-۲- نظارت بر اجرای طرح‌های تفصیلی:

نظارت بر اجرای طرح‌های تفصیلی، به دو صورت انجام می‌شود:

الف. نظارت دستگاه‌های دولتی:

الف-۱- بر اساس بند ۲ ماده ۳ قانون تغییر نام، وظیفه نظارت عالی بر حسن اجرای طرح‌های تفصیلی شهرها بر عهده دبیرخانه شورای عالی (دفتر تخصصی) بوده که با هماهنگی واحدهای استانی مسئول نظارت صورت می‌گیرد.

الف-۲- راه و شهرسازی استان‌ها متولی اصلی نظارت بر اجرای طرح‌های تفصیلی بوده و گزارش‌های دریافتی از دستگاه‌ها و نهادهای عمومی و مردمی را به مراجع ذیربط و مراجع قانونی تشخیص تخلف ارجاع می‌نمایند.

الف-۳- شوراهای برنامه‌ریزی، از طریق کارگروه زیربنایی در قالب ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی، در امور نظارت بر اجرای طرح‌های تفصیلی، مسئولیت دارند.

الف-۴- به استناد ماده ۳۵ قانون نظام مهندسي و ماده ۳۳ آیین‌نامه اجرایی آن، وزارت راه و شهرسازی در امر نظارت بر اجرای طرح‌های تفصیلی، مسئولیت دارد.





ب. نظارت نهادهای عمومی و مردمی:

ب-۱- شوراهای اسلامی شهرها، سازمانهای نظام مهندسی ساختمان و سمنها می‌توانند در چارچوب دستورالعملی که به تصویب شورای عالی می‌رسد در فرآیندهای نظارت بر اجرای طرح‌های تفصیلی ایفای نقش نموده و در صورت برخورد با اقدامات و رویدادهای مغایر با طرح‌های مصوب، گزارش لازم را به مراجع ذیربط و مراجع تشخیص تخلف ارائه نمایند.

ب-۲- به منظور نظارت مستمر بر اجرای طرح‌های تفصیلی، شهرداری‌ها موظفند تا نسبت به عقد قرارداد با مشاور تهیه کننده طرح تفصیلی (موضوع پیوست‌های ۵ و ۶ قراردادهای تپ ۱۲) اقدام نمایند.

تبصره: چنانچه با تصویب شورای عالی در شیوه تهیه طرح‌ها و نحوه انعقاد قرارداد با مشاورین تغییراتی صورت پذیرد نیز رعایت این بند کماکان الزامی است.

ماده ۱۳- طرح بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها:

این طرح‌ها به استناد ماده ۲ قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲) و مواد ۵۹ و ۶۱ قانون برنامه ششم و بند ۸-۱ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب، به عنوان بخشی از طرح تفصیلی شهرها توسط مرجع تهیه کننده طرح تفصیلی و یا شرکت بازاریابی شهری تهیه و در کمیسیون ماده ۵ بررسی و به تصویب می‌رسد.

۱۳-۱- محدوده این طرح‌ها بر اساس شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد (مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۰۲/۱۱ شورای عالی) در کلان‌شهرها، به تصویب شورای عالی و در بقیه شهرها به تصویب کمیسیون ماده ۵ می‌رسد.

۱۳-۲- کلیه مراحل اجرا و همچنین نظارت بر اجرای این طرح‌ها در بخش‌های کاربری‌های عمومی و معابر و ساخت و سازهای مردمی، منطبق بر الزامات پیش‌بینی شده در ماده ۱۲ این آیین‌نامه (طرح تفصیلی) می‌باشد.

۱۳-۳- رعایت ماده ۴۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مصوبه ۱۳۸۷/۰۸/۲۰ هیأت وزیران) برای شهرداری‌ها و دستگاه‌های دولتی الزامی است.

تبصره: مرجع تصویب این طرح‌ها در شهرهای دارای طرح هادی شورای برنامه‌ریزی می‌باشد.

ماده ۱۴- طرح آماده‌سازی توسعه‌های جدید در شهرها:

۱۴-۱- به استناد بند ۸-۲ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب و همچنین بندهای ۵ و ۶ ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مصوب ۱۳۸۷/۰۸/۲۰ هیأت وزیران)، طرح‌های آماده‌سازی برای آن بخش از اراضی که بر اساس طرح‌های جامع به تازگی به محدوده شهر الحاق شده باشند و همچنین برای اراضی یکپارچه موجود در محدوده و حریم شهرها که بر اساس قوانین و مقررات قابلیت تفکیک داشته باشند، توسط مالکین اراضی و با هماهنگی شهرداری ذیربط در چارچوب طرح جامع و با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، تهیه و در کمیسیون ماده ۵ به تصویب می‌رسد.

۱۴-۲- به هنگام تهیه طرح‌های آماده‌سازی لازم است با رویکرد طراحی شهری، برای کلیه معابر و همچنین واحدهای ساختمانی، ضوابط و مقررات مرتبط با سیما و منظر شهری تهیه شود.





۱۴-۳- هرگونه واگذاری اراضی قبل از اتمام عملیات اجرایی طرح‌های آماده سازی ممنوع می‌باشد.
۱۴-۴- کلیه مراحل اجرا و همچنین نظارت بر اجرای این طرح‌ها در بخش‌های کاربری عمومی و معابر و ساخت و سازهای مردمی، منطبق بر الزامات پیش‌بینی شده در ماده ۱۲ این آیین‌نامه (طرح تفصیلی) می‌باشد.
تبصره: مرجع تصویب این طرح‌ها در شهرهای دارای طرح هادی شورای برنامه‌ریزی می‌باشد.

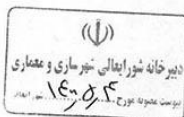
ماده ۱۵- طرح طراحی فضاهای شهری:

۱۵-۱- به استناد بند ۱۳ ماده ۱ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های با عنوان "طراحی فضاهای شهری"، به منظور ساماندهی به عرصه‌های عمومی شهر شامل (خیابان‌ها، میادین، پهنه‌ها و عرصه‌های ویژه و خاطره‌انگیز شهری)، در چارچوب طرح‌های تفصیلی، عنوان، محدوده، مقیاس، رویکردهای ضروری مد نظر و تهیه‌کنندگان آن‌ها توسط کمیسیون ماده ۵ تعیین و پس از تهیه طرح، در کمیسیون مذکور به تصویب می‌رسد.
۱۵-۲- به استناد ماده ۹ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌هایی که واجد ارزش خاص تاریخی یا طراحی شهری باشند، با اطلاع و تشخیص دبیر شورای عالی، قبل از تصویب در کمیسیون ماده ۵، در کارگروه شماره ۳ (معماری، طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش) مورد بررسی قرار خواهند گرفت.
۱۵-۳- کلیه مراحل اجرا و همچنین نظارت بر اجرای این طرح‌ها در بخش کاربری‌های عمومی و معابر و ساخت و سازهای مردمی منطبق بر الزامات پیش‌بینی شده در ماده ۱۲ آیین‌نامه (طرح تفصیلی) می‌باشد.
تبصره: مرجع تصویب این طرح‌ها در شهرهای دارای طرح هادی شورای برنامه‌ریزی می‌باشد.

ماده ۱۶- طرح توسعه محله‌ای:

طرح توسعه محله‌ای به عنوان سطح سوم طرح جامع شهری می‌باشد که از طریق شناسایی مسائل و فرصت‌های پیش‌روی توسعه محله، برآمده از اجماع نظرات ذینفعان، اقدام به تدوین چارچوب طرح و ارائه برنامه و مجموعه اقدامات خاص و منحصر به فرد هر محله در ابعاد اقتصادی- اجتماعی- فرهنگی و کالبدی و محیط زیستی می‌نماید.
این طرح‌ها ضمن تبعیت از طرح‌های بالادست در فرآیند برنامه‌ریزی از پایین به بالا و به‌صورت مشارکت حداکثری فی‌مابین اجتماعات محلی و دستگاه‌های اجرایی موثر در بخش دولتی و عمومی و همچنین سمن‌ها و بخش خصوصی تهیه می‌شوند.

۱۶-۱- این طرح‌ها در مراکز استان‌ها و همچنین کلیه شهرهایی که بر اساس دستورالعمل‌های رسمی وزارت کشور، دارای طبقه‌بندی مناطق، نواحی و محلات هستند، توسط شهرداری‌های ذیربط تهیه و بر اساس دستورالعملی که به تصویب شورای عالی می‌رسد، مراحل تهیه، بررسی، تصویب و ابلاغ را طی می‌کند.





۲-۱۶- اجرای طرح‌های توسعه محله‌ای:

اجرای این طرح‌ها از طریق هماهنگ‌سازی اقدامات مربوط به هریک از دستگاه‌های دولتی در مقیاس منطقه‌ای و محلی و سایر مراجع غیردولتی، توسط شهرداری‌ها صورت می‌گیرد. در اجرای این طرح‌ها هرگونه تخلفی از ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی ممنوع می‌باشد.

۳-۱۶- نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه محله‌ای:

نظارت بر اجرای این طرح‌ها به دو صورت انجام می‌شود:

الف- نظارت دستگاه‌های دولتی و عمومی

شهرداری‌ها و دستگاه‌های دولتی که بر اساس طرح‌های مصوب، برای آن‌ها وظایفی تعیین شده است، موظفند بر اجرای این طرح‌ها در بخش مرتبط با خود نظارت نمایند و گزارشات خود را به مراجع ذیصلاح ارائه نمایند.

ب- نظارت نهادهای مردمی

شوراهای شهر، سازمان‌های نظام مهندسی ساختمان و سمن‌ها نیز می‌توانند بر اساس دستورالعملی که به تصویب شورای عالی می‌رسد در فرآیند نظارت بر اجرای این طرح‌ها ایفای نقش نموده و در صورت برخورد با اقدامات و رویدادهای مغایر با طرح‌های مصوب، گزارش لازم را به مراجع ذیصلاح و مراجع تشخیص تخلف ارائه نمایند.

ماده ۱۷- طرح ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی شهر:

به استناد بند (ح) ماده ۱ قانون "مرمت و احیا"، طرح ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی شهر، طرحی است که با توجه به ویژگی، ظرفیت و مزیت تاریخی، فرهنگی و طبیعی بافت تاریخی- فرهنگی شهر با هماهنگی و همکاری نزدیک کلیه دست‌اندرکاران و ذینفعان در مقیاس کل تا جزء به همراه طرح مدیریتی مربوطه ارائه شده و تکالیف همه دست‌اندرکاران در آن روشن باشد.

در این طرح علاوه بر تنظیم روابط این بخش از شهر با سایر تقسیمات شهری، زمینه‌های توسعه هماهنگ شهری مد نظر قرار می‌گیرد.

۱-۱۷- این طرح‌ها به استناد ماده ۳ قانون مذکور توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارت میراث فرهنگی و شهرداری‌ها تهیه و پس از طی مراحل استانی (کمیسیون ماده ۵ و شورای برنامه‌ریزی) به تصویب شورای عالی می‌رسد.

۲-۱۷- در تهیه این طرح‌ها، شهرهای موضوع مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۷ شورای عالی که طی آن محدوده بافت تاریخی ۱۶۸ شهر تعیین و ابلاغ گردید، در اولویت می‌باشد.

تیسره ۱: در صورت توافق رسمی وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و میراث فرهنگی، تصویب نهایی بعضی از این طرح‌ها، می‌تواند در کمیسیون ماده ۵ صورت پذیرد. در صورت عدم توافق، مرجع تصویب تمام طرح‌ها، شورای عالی می‌باشد.

تیسره ۲: رعایت حقوق مالکانه مردم و سایر حقوق قانونی و شرعی در تهیه این طرح‌ها الزامی است.





۱۷-۳- اجرای طرح های ویژه حفاظت و احیای بافت های تاریخی- فرهنگی شهر:

۱-۱۷-۳-۱- به استناد ماده ۳ قانون مذکور، مسئولیت اجرای طرح های شهری، با وزارت راه و شهرسازی و همکاری وزارت میراث فرهنگی و شهرداری ها می باشد.

۲-۱۷-۳-۲- به استناد ماده ۶ قانون مذکور، سازمان برنامه و بودجه مکلف است، با همکاری وزارت میراث فرهنگی و وزارت راه و شهرسازی، نظام فنی و اجرایی اختصاصی مربوط به بناها و بافت های تاریخی- فرهنگی را تدوین و به تصویب هیأت وزیران برساند.

۳-۱۷-۳-۳- به استناد ماده ۹ قانون مذکور کلیه دستگاه های اجرایی مکلفند برنامه های خود در ارتباط با رفع نیازهای موجود در حوزه های خدماتی، تجهیزاتی و نیز زیرساخت های مورد نیاز برای ارتقای کیفیت زندگی در این بافت ها را ظرف مدت ۶ ماه پس از تصویب شورای برنامه ریزی به مورد اجرا بگذارند.

۴-۱۷-۳-۴- شورای برنامه ریزی موظف است اعتبارات مورد نیاز برای ساخت و تجهیز فضاها و ساختمان های عمومی و خدماتی در محدوده مصوب بافت های تاریخی- فرهنگی شهرها را از محل اعتبار توزیعی در سهم دستگاه های ذیربط با اولویت تأمین نماید.

۵-۱۷-۳-۵- به استناد ماده ۱۱ قانون مذکور و به منظور جبران محدودیت های اعمال شده برای مالکین املاک واقع در محدوده این طرح ها، استفاده از ساز و کار "انتقال حق توسعه" الزامی است.

۶-۱۷-۳-۶- به استناد ماده ۱۶ قانون مذکور، سازمان اداری و استخباراتی کشور مکلف است با همکاری وزارت کشور و وزارت میراث فرهنگی، تدابیر لازم جهت ایجاد ساختار مناسب اداری در شهرداری شهرهای دارای بافت تاریخی- فرهنگی مصوب را انجام دهد.

۴-۱۷- نظارت بر اجرای طرح های ویژه حفاظت و احیای بافت های تاریخی- فرهنگی شهر:

۱-۴-۱۷- نظارت بر اجرای این طرح ها به دو صورت انجام می شود:

الف- نظارت دستگاه های دولتی و عمومی

دستگاه های دولتی و شهرداری ها و نهادهای عمومی غیر دولتی که بر اساس قوانین و مقررات و همچنین در طرح های مصوب، برای آن ها وظایفی تعیین شده است، موظفند در سلسله مراتب اداری خود بر اجرای این طرح ها در بخش مرتبط با خود نظارت نمایند.

ب- نظارت نهادهای مردمی

شورای اسلامی شهر، سازمان های نظام مهندسی ساختمان و سمن ها نیز می توانند بر اساس دستورالعملی که به تصویب شورای عالی می رسد، در فرآیند نظارت بر اجرای این طرح ها ایفای نقش نموده و در صورت برخورد با اقدامات و رویدادهای مغایر با طرح های مصوب، گزارش های لازم را به مراجع ذیصلاح و مراجع تشخیص تخلف ارائه نمایند.



۱۷-۵- اقدامات مرتبط با پایش و ارزیابی این طرح‌ها در چارچوب نهادهای پایش و ارزیابی پیش‌بینی شده برای طرح‌های شهری (ماده ۱۸) و با حضور نمایندگان میراث فرهنگی استان‌ها در شوراهای راهبردی و تخصصی آن‌ها (با حق رأی) صورت می‌پذیرد.

ماده ۱۸- پایش و ارزیابی طرح‌های شهری:

۱-۱۸- به منظور زمینه‌سازی برای پایش و ارزیابی مستمر روند اقدامات اجرایی و همچنین تضمین تحقق اهداف پیش‌بینی شده در طرح‌های شهری (موضوع این فصل) نهاد پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه شهری در هر شهر تشکیل می‌شود.

۲-۱۸- وظایف نهادهای پایش و ارزیابی توسعه و عمران شهرها عبارتند از:

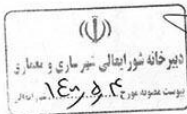
- کنترل و نظارت بر تحولات فضایی- کالبدی و عملکردی شهر در چارچوب طرح جامع
- پایش دائمی و نظارت بر تحقق طرح‌های جامع و تفصیلی، موضوعی و موضعی مصوب
- هماهنگی میان بخشی دستگاه‌های ستادی و اجرایی ذیربط در راستای تحقق طرح‌ها
- زمینه‌سازی برای دسترسی آزاد شهروندان به اطلاعات و طرح‌های مصوب از طریق تشکیل بانک اطلاعات یکپارچه طرح و انتشار آمار و اطلاعات
- ارزیابی مستمر و تنظیم گزارش‌های ادواری در ارتباط با روند پیشرفت و تحقق طرح‌ها و چالش‌های فرارو و انعکاس به مراجع ذیربط

• شناسایی و ارائه پیشنهاد اصلاحات مورد نیاز در طرح جامع و تفصیلی به مراجع ذیربط

۳-۱۸- ساختار نهادهای پایش و ارزیابی شامل اعضای شوراهای راهبردی و تخصصی و چگونگی انتخاب رئیس و محل استقرار دبیرخانه و همچنین مراجع بالادست دریافت‌کننده گزارشات و اطلاعات از این کارگروه به شرح مندرج در جداول زیر می‌باشد:

نهاد پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران شهر تهران				
مراجع بالادست دریافت‌کننده اطلاعات	محل استقرار نهاد	ارکان اصلی		
		رئیس نهاد	شورای تخصصی	شورای پایش نهاد
هر یک از اعضای شورای عالی نهاد - شورای عالی (مرکز پایش و ارزیابی)	شهرداری تهران	با توافق ۳ عضو شورای عالی نهاد و حکم شهردار تهران	× معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی (رئیس) × معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران (نایب رئیس) × رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر × مدیرکل دفتر فنی وزارت کشور × ۵ نفر از صاحب نظران در رشته‌های مرتبط با پیشنهاد شورای تخصصی و حکم وزیر × رئیس نهاد (دبیر شورای تخصصی) - مشاور طرح تفصیلی (مشاور مادر) در صورت لزوم	× وزیر راه و شهرسازی (رئیس شورای عالی) × شهردار تهران × رئیس شورای اسلامی شهر تهران - دبیر نهاد (دبیر شورای عالی نهاد)

× دارندگان حق رأی



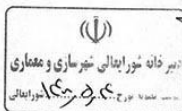


نهاد پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران شهرهای مراکز استان و کلان‌شهرها				
مراجع بالادست دریافت کننده اطلاعات	محل استقرار نهاد	ارکان اصلی		
		رئیس نهاد	شورای تخصصی	شورای راهبردی نهاد
- هر یک از اعضای شورای راهبردی نهاد - شورای عالی (مرکز پایش و ارزیابی)	شهرداری	با توافق اعضاء شورای راهبردی و حکم شهردار	* معاون شهرسازی و معماری شهرداری (رئیس) * معاون شهرسازی و معماری راه و شهرسازی استان * مدیر کل دفتر فنی استانداری * رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای شهر * نماینده معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی * رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان استان * ۳ نفر از صاحب‌نظران به انتخاب اعضای شورا و حکم رئیس شورای راهبردی * رئیس نهاد (دبیر شورای تخصصی) - مشاور طرح تفصیلی (مشاور مادر) در صورت لزوم	* معاون عمرانی استانداری (رئیس) * مدیر کل راه و شهرسازی (نایب رئیس) * شهردار * رئیس شورای اسلامی شهر - رئیس نهاد (دبیر شورای راهبردی) * مدیر کلان‌شهرها از دبیر شورای عالی دعوت می‌شود. در صورت حضور، ریاست جلسه و حق رای راه و شهرسازی با ایشان است.

* دارندگان حق رای

نهاد پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران شهرهای بالای ۵۰۰۰۰ نفر				
مراجع بالادست دریافت کننده اطلاعات	محل استقرار نهاد	ارکان اصلی		
		رئیس نهاد	کمیته تخصصی	شورای راهبردی نهاد
- هر یک از اعضای شورای راهبردی - شورای برنامه‌ریزی - شورای عالی (مرکز پایش و ارزیابی)	شهرداری	با توافق مدیر کل راه و شهرسازی استان و شهردار و با حکم شهردار	* معاون شهرسازی معماری راه و شهرسازی استان (رئیس) * نماینده استانداری * معاون شهرسازی و معماری شهرداری * رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر * ۳ نفر از صاحب‌نظران (با توافق اعضای شورای راهبردی و حکم رئیس شورای راهبردی) * نماینده سازمان نظام مهندسی ساختمان استان - مشاور طرح تفصیلی (در صورت لزوم) * رئیس نهاد (عضو و دبیر کمیته تخصصی)	* مدیر کل راه و شهرسازی (رئیس) * مدیر کل دفتر فنی استانداری * شهردار * رئیس شورای شهر - رئیس نهاد (دبیر شورای راهبردی)

* دارندگان حق رای





کارگروه هماهنگی پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران شهرهای زیر ۵۰۰۰ نفر			
مراجع بالادست دریافت کننده اطلاعات	محل استقرار دبیرخانه	ارکان اصلی	
		دبیر	کارگروه هماهنگی
- هر یک از اعضای کارگروه هماهنگی - شورای برنامه‌ریزی - شورای عالی (مرکز پایش و ارزیابی)	شهرداری	معاون شهرداری و معماری شهرداری	* مدیر کل دفتر فنی استانداری (رئیس) * معاون شهرداری و معماری اداره کل راه و شهرسازی * شهردار * رئیس شورای اسلامی شهر * نماینده سازمان نظام مهندسی ساختمان استان * ۲ نفر از صاحب‌نظران با توافق مدیر کل دفتر فنی استانداری و مدیر کل راه و شهرسازی استان و حکم معاون عمرانی - مشاور طرح تفصیلی یا طرح هادی (در صورت لزوم) - دبیر شورا

* دارندگان حق رأی

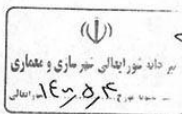
فصل سوم - طرح‌های روستایی

به شرح جدول ذیل:

نام طرح	مهمترین و آخرین استناد قانونی	مرجع قانونی تهیه طرح	مرجع قانونی تصویب نهایی طرح	دستگاه اجرایی مسئول	مراجع مسئول نظارت بر اجرا
طرح هادی روستا	ماده ۲۶ قانون برنامه ششم توسعه	بنیاد مسکن	- کمیته تصویب طرح‌های هادی روستایی - شورای برنامه‌ریزی در مورد روستاهای واقع در حریم شهرها	دهیاری، بنیاد مسکن	شورای برنامه‌ریزی مرجع اصلی مراجع همکار
طرح ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی روستا	بند ج ماده ۱ قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی	بنیاد مسکن با همکاری وزارت میراث فرهنگی	- شورای عالی - شورای برنامه‌ریزی و یا کمیته تصویب طرح‌های هادی روستایی (بر اساس مفاد تبصره بند ۲-۳ این آیین‌نامه)	بنیاد مسکن با همکاری وزارت میراث فرهنگی و دهیاری	میراث فرهنگی - استانداری

ماده ۱۹- طرح هادی روستا:

- طرح هادی روستایی به استناد جزء ۵ بند الف ماده ۲۶ قانون برنامه ششم توسعه، زیر نظر بنیاد مسکن تهیه و در کمیته‌ای متشکل از رئیس بنیاد مسکن استان (به عنوان رئیس)، فرماندار، بخشدار، نمایندگان معاون عمرانی استانداری، راه و شهرسازی استان و جهاد کشاورزی، مدیر بنیاد مسکن شهرستان و رئیس شورای اسلامی روستا (به عنوان ناظر)، مورد بررسی و تصویب قرار می‌گیرد.





ب- نظارت نهادهای عمومی و مردمی:

* شورای اسلامی روستا و سمن‌ها، می‌توانند در فرآیندهای نظارت بر اجرای طرح‌های مصوب ایفای نقش نموده و در صورت برخورد با رویدادهای مغایر با طرح‌های مصوب، گزارش لازم را به مراجع ذیربط و مراجع تشخیص تخلف ارائه نمایند.

ماده ۲۰- طرح ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی روستا:

به استناد بند (ح) ماده ۱ قانون مرمت و احیاء طرح ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی روستا، طرحی است که با توجه به ویژگی، ظرفیت و مزیت تاریخی- فرهنگی و طبیعی بافت تاریخی- فرهنگی روستا با هماهنگی و همکاری نزدیک کلیه دست‌اندرکاران و ذینفعان در مقیاس کل تا جزء به همراه طرح مدیریتی مربوطه ارائه شده و تکالیف همه دست‌اندرکاران در آن روشن باشد.

۱-۲۰- در این طرح علاوه بر تنظیم روابط این بخش از روستا با سایر تقسیمات روستایی، زمینه‌های توسعه هماهنگ روستایی مد نظر قرار می‌گیرد.

۲-۲۰- این طرح‌ها به استناد ماده ۳ قانون مذکور توسط بنیاد مسکن و با همکاری وزارت میراث فرهنگی و دیپاری‌ها تهیه و پس از طی مراحل استانی (شورای برنامه‌ریزی) به تصویب شورای عالی می‌رسد.

تبصره: در صورت توافق رسمی وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و میراث فرهنگی و بنیاد مسکن، تصویب نهایی بعضی از این طرح‌ها می‌تواند در شورای برنامه‌ریزی و یا کمیته تصویب طرح‌های روستایی با حضور نماینده میراث فرهنگی استان صورت پذیرد. در صورت عدم توافق، مرجع تصویب تمام طرح‌ها، شورای عالی می‌باشد.

۳-۲۰- اجرای طرح‌های ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی روستا:

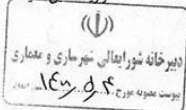
۱-۲۰-۳- به استناد ماده ۳ قانون مذکور، مسئولیت اجرای طرح‌های روستایی با بنیاد مسکن و با همکاری میراث فرهنگی استان‌ها و دیپاری‌ها می‌باشد.

۲-۲۰-۳- به استناد ماده ۶ قانون مذکور، سازمان برنامه و بودجه مکلف است با همکاری وزارت میراث فرهنگی و بنیاد مسکن، نظام فنی و اجرایی اختصاصی مربوط به بنا و بافت‌های تاریخی- فرهنگی روستایی را تدوین و به تصویب هیأت وزیران برساند.

۳-۲۰-۳- به استناد ماده ۹ قانون مذکور، کلیه دستگاه‌های اجرایی مکلفند برنامه‌های خود در ارتباط با رفع نیازهای موجود در حوزه‌های خدماتی، تجهیزاتی و نیز زیرساخت‌های مورد نیاز برای ارتقای کیفیت زندگی در این بافت‌ها را ظرف مدت ۶ ماه پس از تصویب شورای برنامه‌ریزی به مورد اجرا بگذارند.

۴-۲۰-۳- شورای برنامه‌ریزی موظف است اعتبارات مورد نیاز برای ساخت و تجهیز فضاها و ساختمان‌های عمومی و خدماتی در محدوده مصوب بافت‌های تاریخی- فرهنگی روستاها را از محل اعتبار توزیعی در سهم دستگاه‌های ذیربط با

اولویت تأمین نماید.





۳-۲- به استناد ماده ۱۱ قانون مذکور و به منظور جبران محدودیت‌های اعمال شده برای مالکین املاک واقع در محدوده این طرح‌ها، استفاده از سازوکار "انتقال حق توسعه" الزامی است.

۴-۲- نظارت بر اجرای طرح‌های ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی روستا:

۱-۴-۲- نظارت بر اجرای طرح هادی روستایی به دو صورت انجام می‌گیرد:

الف- نظارت دستگاه‌های دولتی و عمومی:

دستگاه‌های دولتی، دهیاری‌ها و نهادهای عمومی غیر دولتی که بر اساس قوانین و مقررات و همچنین در طرح‌های مصوب، برای آن‌ها وظایفی تعیین شده است، موظفند در سلسله مراتب اداری خود بر اجرای این طرح‌ها در بخش مرتبط با خود نظارت نمایند.

ب- نظارت نهادهای مردمی:

شوراهای اسلامی روستا و سمن‌ها نیز می‌توانند در فرآیندهای نظارت بر اساس دستورالعملی که به تصویب شورای عالی می‌رسد در فرآیند نظارت بر اجرای این طرح‌ها ایفای نقش نموده و در صورت برخورد با اقدامات و رویدادهای مغایر با طرح‌های مصوب، گزارش لازم را به مراجع ذیصلاح و مراجع تشخیص تخلف ارائه نمایند.

ماده ۲۱- پایش و ارزیابی طرح‌های روستایی:

۱-۲۱- به منظور پایش و ارزیابی مستمر فرآیندهای مرتبط با اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های روستایی موضوع این فصل و زمینه‌سازی برای تسریع در تحقق اهداف پیش‌بینی شده برای آن‌ها و به استناد تبصره ۱ ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی، با تصویب شورا، کارگروه هماهنگی طرح‌های روستایی به شرح مندرج در جدول زیر تشکیل می‌شود.

کارگروه هماهنگی طرح‌های روستایی (طرح هادی روستا، طرح ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی روستا)			
اعضای کارگروه	دبیر	محل استقرار دبیرخانه	مراجع بالادست دریافت کننده اطلاعات
«مدیرکل دفتر فنی استانداری (رئیس) «رئیس بنیاد مسکن استان «نمایندگان راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی استان «نماینده میراث فرهنگی استان - در مواردی که موضوع جلسه طرح ویژه حفاظت و احیای بافت‌های تاریخی- فرهنگی روستایی باشد. «یک کارشناس (منتخب) - با پیشنهاد کارگروه و حکم معاون عمرانی استانداری • از مدیرکل امور روستایی استانداری برای حضور در جلسات دعوت شود. • رئیس شورای اسلامی روستا به عنوان عضو ناظر در مواردی که موضوع جلسه مربوط به روستای خاصی باشد.	رئیس بنیاد مسکن استان	بنیاد مسکن استان	- هریک از اعضای کارگروه - شورای برنامه‌ریزی - شورای عالی (مرکز پایش و ارزیابی)

× دارندگان حق رأی





فصل چهارم: طرح‌های ویژه

به شرح جدول ذیل:

نام طرح	مهمترین و آخرین استناد قانونی	مرجع قانونی تهیه طرح	مرجع قانونی تصویب نهایی طرح	دستگاه اجرایی مسئول	مرجع مسئول نظارت بر اجرا
طرح‌های ویژه	بند ۱۰ ماده ۱۰ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب	هنگام تصویب در شورای عالی متناسب با ماهیت طرح تعیین می‌شود	هنگام تصویب در شورای عالی متناسب با ماهیت طرح تعیین می‌شود	متناسب با ماهیت طرح	متناسب با ماهیت طرح

ماده ۲۲- طرح‌های ویژه:

۱- ۲۲- طرح‌های ویژه که در بند ۱۰ ماده ۱۰ آیین‌نامه "نحوه بررسی و تصویب" تعریف شده است، بنا به پیشنهاد دبیر شورای عالی شامل ضرورت تهیه طرح، عنوان و محدوده طرح و همچنین نحوه تهیه و بررسی طرح (به استناد ماده ۶ آیین‌نامه مذکور)، به صورت همزمان در شورای عالی به تصویب می‌رسد.

۲- ۲۲- الزامات مرتبط با چگونگی تهیه، اجرا، نظارت بر اجرا و پایش و ارزیابی این طرح‌ها، متناسب با ماهیت هر یک از این طرح‌ها (فراشهری، شهری، روستایی، ...)، چنانچه به صورت ویژه توسط شورای عالی تعیین تکلیف نشده باشد، مشمول الزامات مندرج در مواد و بندهای مرتبط با هر یک از فصول این آیین‌نامه می‌باشد.

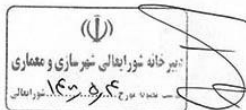
فصل پنجم - طرح شهرهای جدید و شهرک‌ها

به شرح جدول ذیل:

نام طرح	مهمترین و آخرین استناد قانونی	مرجع قانونی تهیه طرح	مرجع قانونی تصویب نهایی طرح	دستگاه اجرایی مسئول	مرجع مسئول نظارت بر اجرا
طرح شهرهای جدید	تصویب نامه هیأت وزیران مورخ ۷۱/۶/۳۵	شرکت عمران شهرهای جدید	شورای عالی	راه و شهرسازی استان	استانداری
طرح شهرک‌های مسکونی	بند الف ماده ۲ آیین‌نامه استفاده از اراضی مورخ ۵۵/۲/۳۳ - دستورالعمل شهرک‌سازی مصوب ۹۹/۲/۸ شورای عالی	شهرک‌ساز	شورای عالی	بخش دولتی - بخش خصوصی	راه و شهرسازی استان - استانداری
طرح سایر شهرک‌ها	بند ۱۴ ماده ۱۰ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب - دستورالعمل شهرک‌سازی مصوب ۹۹/۲/۸ شورای عالی	بر اساس قانون مربوطه	شورای عالی	بخش دولتی - بخش خصوصی	راه و شهرسازی استان - استانداری - دستگاه مربوطه

ماده ۲۳- طرح شهرهای جدید

۱- ۲۳- به استناد ماده ۱ تصویب‌نامه مورخ ۱۳۷۱/۰۶/۲۵ هیأت وزیران و همچنین بند ۱۱ از ماده ۱ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب، ضرورت و مکان ایجاد شهرهای جدید با سقف جمعیتی و نوع فعالیت معین، در قالب طرح‌های فرادست





(کلیدی ملی - منطقه‌ای و ناحیه‌ای) تعیین و به تصویب شورای عالی می‌رسد و متعاقب آن لازم است مانند سایر شهرها برای آن‌ها طرح جامع و تفصیلی تهیه شود.

۲-۲۳- به موجب مواد ۱ و ۲ قانون ایجاد شهرهای جدید (مصوب ۱۳۸۰/۱۰/۱۶) و مواد ۲، ۳، ۴ و ۵ این‌نامه اجرایی قانون مذکور (مصوب ۱۳۸۷/۰۵/۱۵) و ماده ۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵) و در چارچوب طرح مصوب شورای عالی، در خارج از محدوده و حریم شهرهای موجود برای اسکان حداقل ۳۰۰۰۰ نفر به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدمات اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش‌بینی و طرح جامع آن پس از اخذ موافقت اصولی از وزارت راه و شهرسازی توسط متقاضی (اعم از خصوصی و دولتی) تهیه و پس از طی فرایندهای مندرج در این‌نامه نحوه بررسی و تصویب، در شورای عالی به تصویب رسیده و به مراجع ذیربط ابلاغ می‌شود.

۳-۲۳- به هنگام تهیه طرح تفصیلی برای شهرهای جدید، لازم است علاوه بر کلیه اسناد، مدارک، نقشه‌ها و ضوابط و مقررات شهرسازی، نسبت به تهیه طرح‌های طراحی شهری برای معیار و چارچوب ضوابط سیما و منظر ساختمان‌ها اقدام شود.

۴-۲۳- مطابق ماده ۴ قانون شهرهای جدید، طرح تفصیلی شهر جدید و تغییرات بعدی آن و همچنین نقشه‌های تفکیک اراضی یا پیشنهاد شرکت عمران شهرهای جدید در کمیسیون ماده ۵ شهر جدید مطرح و به تصویب می‌رسد. تا قبل از تشکیل شهرداری، مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید به جای شهردار در کمیسیون شرکت می‌کند.

۵-۲۳- بر اساس ماده ۱۵ این‌نامه اجرایی، بنیاد مسکن مولف است با هماهنگی سازنده شهر جدید، برای روستاهای واقع در حریم شهر جدید، در چارچوب طرح جامع، نسبت به تهیه و یا بازنگری طرح‌های روستایی اقدام نماید.

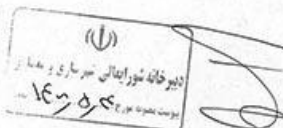
۶-۲۳- اجرای طرح‌های شهرهای جدید:

۱-۲۳-۶- پس از تصویب طرح شهر جدید در شورای عالی، یک نسخه از اسناد و مدارک و نقشه‌ها به شرکت عمران شهر جدید، به عنوان مجری، ابلاغ می‌شود.

۲-۲۳-۶- به استناد ماده ۱۰ قانون ایجاد شهرهای جدید، اجرای صحیح طرح، صدور مجوز احداث بنا و گواهی پایان کار و عدم خلاف، حفظ و حراست اراضی، نگهداری شهر و وصول عوارض مقرر در محدوده و حریم شهر تا قبل از استقرار شهرداری، بر عهده شرکت‌های وابسته و یا سازندگان شهرهای جدید می‌باشد.

۳-۲۳-۶- بر اساس ماده ۵ قانون شهرهای جدید و ماده ۱۰ این‌نامه اجرایی قانون مذکور، کلیه وزارتخانه‌ها، نیروی انتظامی، موسسات و شرکت‌های دولتی مکلفند به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اقدام به تأمین اعتبار کنند که متاسب با پیشرفت عملیات احداث و اسکان، خدمات مورد نیاز را همانند سایر شهرها، در شهرهای جدید نیز ارائه نمایند.

۴-۲۳-۶- در اجرای ماده ۹ این‌نامه اجرایی، سازندگان شهر جدید مکلفند اراضی با کاربری آموزشی و سایر کاربری‌های خدماتی (غیر از اراضی با کاربری تجاری) را پس از دریافت برنامه زمان‌بندی و تأمین اعتبارات مورد نیاز برای ساخت بنا و تأسیسات لازم از دستگاه‌های ذیربط، متاسب با پیشرفت کار، به طور رایگان در اختیار دستگاه‌های خدمات دهنده و شهرداری قرار دهند. تسهیل کاربری یا واگذاری این اراضی به غیر ممنوع می‌باشد.





۵-۶-۲۲- بر اساس ماده ۳۰ آیین‌نامه اجرایی، پس از اسکان حداقل ۱۰۰۰۰ نفر جمعیت در شهرهای جدید، شرکت عمران شهرهای جدید باید بر اساس گزارش دریافتی از شرکت وابسته و یا متقاضی غیردولتی، مراتب را به وزارت راه و شهرسازی اعلام و پس از حصول اطمینان وزارت مذکور از اسکان این جمعیت، مراتب را به وزارت کشور اعلام نماید. وزارت کشور موظف است حداکثر ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ اعلام وزارت راه و شهرسازی نسبت به تشکیل شورای شهر و ایجاد شهرداری اقدام نماید.

۶-۶-۲۲- بر اساس تبصره ماده ۱۲ قانون شهرهای جدید، با استقرار شهرداری، شرکت‌های عمران شهر جدید و یا سازنده خصوصی شهر جدید، همچنان موظف به اجرای عملیات آماده‌سازی و واگذاری زمین‌های خود بر اساس طرح جامع و با رعایت مقررات شهرداری می‌باشند.

۷-۶-۲۲- بر اساس ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرایی، پس از استقرار شهرداری، سازنده شهر جدید موظف است کلیه اراضی اختصاص یافته به فضاهای عمومی (فضای سبز، پارک‌ها، معابر، میادین، گذرگاه‌ها، گورستان و غسالخانه) در طرح جامع را به صورت بلاعوض تحویل شهرداری دهد.

۸-۶-۲۲- بر اساس ماده ۲۲ آیین‌نامه اجرایی، از تاریخ تنظیم صورت‌جلسه تحویل و تحول بین سازنده شهر جدید و شهرداری، شهر جدید در زمره سایر شهرهای کشور محسوب می‌شود و کلیه قوانین و مقررات جاری برای شهرهای کشور در مورد شهر جدید نیز تسری می‌یابد.

۷-۲۲- نظارت بر اجرای طرح‌های شهرداری:

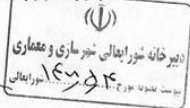
۱-۲۲-۲۳- بر اساس ماده ۱۳ قانون ایجاد شهرهای جدید، نظارت بر چگونگی اجرای شهرهای جدید بر عهده وزارت راه و شهرسازی می‌باشد.

۲-۲۲-۲۳- مقاد مواد ۳۰ و ۲۵ قانون نظام مهندسی در ارتباط با نحوه تهیه نقشه‌ها و صدور پروانه ساخت، انجام عملیات نظارت بر اجرا و ضرورت رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و کلیه مقررات ملی ساختمان و همچنین مسئولیت وزارت راه و شهرسازی در امور فوق، در اجرا و نظارت بر عملیات اجرایی شهرهای جدید نیز ملاک عمل می‌باشد.

۳-۲۲-۲۳- بر اساس ماده ۱۱ قانون ایجاد شهرهای جدید، رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرسازی در محدوده و حریم شهرهای جدید، تا قبل از استقرار شهرداری با اعلام شرکت وابسته و یا سازنده شهر جدید در حوزه کمیسیون موضوع تبصره ۲ بند ۳ الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها می‌باشد که بر اساس طرح جامع و تفصیلی مصوب اقدام خواهد شد. ماده ۲۴- طرح "شهرک‌های مسکونی" و "سایر شهرک‌ها"

الف- طرح شهرک‌های مسکونی، موضوع بند ۱۲ ماده ۱ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب، به استناد تعریف ارائه شده در بند الف ماده ۲ آیین‌نامه "مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها (با اصلاحات بدنی)"، برای نقاطی تهیه می‌شود که در خارج از محدوده و حریم شهر واقع شده و ظرفیت حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی (با اشکال مختلف) به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات عمومی و سایر نیازهای اجتماعی و اقتصادی سکنه شهرک را داشته باشد.

ب- سایر شهرک‌ها (شهرک‌های تخصصی)





طرح سایر شهرک‌های تخصصی موضوع بند ۱۴ ماده ۱ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب که پس از طی فرآیندهای پیش‌بینی شده در قوانین و مقررات موضوعه، موافقت اصولی و یا مجوز تأسیس را از دستگاه‌های تعیین شده در قانون ذریبط اخذ می‌کنند، به ترتیب مندرجات پیوست‌های شماره ۱، ۲ و ۳ دستورالعمل "ترویج شهرک‌سازی" مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ شورای عالی تهیه می‌شود.

- طرح‌های شهرک‌ها بر اساس گردشکار پیش‌بینی شده در آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب و پس از طی مراحل استانی، در مرحله نهایی به تصویب شورای عالی رسیده و با امضای دبیر شورای عالی به استاندار و همچنین شرکت عمران شهرهای جدید (ستاد مدیریت شهرک‌سازی) به صورت غیر مستقیم ابلاغ می‌شود.

۱-۲۴- به هنگام تهیه طرح شهرک‌ها، علاوه بر تهیه اسناد و مدارک و نقشه‌ها و ضوابط و مقررات شهرسازی، لازم است ضوابط ویژه مرتبط با سیما و منظر شهرک نیز تهیه و به تصویب مراجع ذریبط برسد.

۲-۲۴- اجرای طرح‌های شهرک‌ها:

۱-۲۴-۲- کلیه الزامات مرتبط با اجرای طرح شهرک‌ها، پس از طی فرآیندهای مرتبط با صدور موافقت اصولی و تهیه و تصویب طرح‌ها در مراجع قانونی ذریبط مشمول دستورالعمل "ترویج شهرک‌سازی" مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ شورای عالی می‌باشد.

۳-۲۴- نظارت بر اجرای طرح‌های شهرک‌ها:

- ۱-۳-۲۴- بر استناد دستورالعمل "ترویج شهرک‌سازی" مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ شورای عالی مرجع اصلی نظارت بر اجرای طرح‌های شهرک‌ها، ستاد مدیریت شهرک‌سازی می‌باشد و مراجع همکار به ترتیب در سه حوزه:
- نظارت بر عملیات آماده‌سازی (راه و شهرسازی استان و ستاد مدیریت شهرک‌سازی)،
 - نظارت بر اجرای تأسیسات زیربنایی (راه و شهرسازی استان و دستگاه‌های تخصصی ذریبط) و
 - نظارت بر اجرای ساختمان‌ها (راه و شهرسازی استان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شهرک‌ساز)،
- می‌باشد.

ماده ۲۵- پایش و ارزیابی طرح شهرهای جدید و شهرک‌ها:

به منظور پایش و ارزیابی مستمر فرآیندهای مرتبط با اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های موضوع این فصل و زمینه‌سازی برای تسریع در تحقق اهداف پیش‌بینی شده برای آن‌ها "کارگروه هماهنگی شهرهای جدید و شهرک‌های استان" با تصویب شورای برنامه‌ریزی استان مطابق ساختار ذیل تشکیل می‌شود.

میزان تحقق طرح‌های ابلاغ شده شهرهای جدید و شهرک‌های مسکونی و سایر شهرک‌ها و هدایت آن‌ها در جهت اهداف توسعه کشور توسط کارگروه هماهنگی شهرهای جدید و شهرک‌های استان مورد ارزیابی مستمر قرار می‌گیرند.





کارگروه هماهنگی شهرهای جدید و شهرک‌های استان			
اعضای کارگروه	دبیر	محل استقرار دبیرخانه	مراجع بالادست دریافت کننده اطلاعات
× معاون عمرانی استانداری (رئیس) × مدیر کل راه و شهرسازی استان (دبیر) × نماینده شرکت عمران شهرهای جدید (ستاد مدیریت شهرک‌سازی) × یک کارشناس با پیشنهاد مدیر کل راه و شهرسازی استان و حکم معاون عمرانی استانداری - در مواردی که موضوع جلسه مرتبط با شهر جدید و شهرک خاصی باشد حضور مدیر عامل شرکت عمران (و شهردار) و یا شهرک‌ساز ذیربط، نماینده رسمی مالکین و در صورت ضرورت حضور مشاور تهیه کننده طرح مجاز است.	مدیر کل راه و شهرسازی استان	راه و شهرسازی استان	- هریک از اعضای شورای هماهنگی - شورای برنامه‌ریزی - شورای عالی (مرکز پایش و ارزیابی)

× دارندگان حق رای

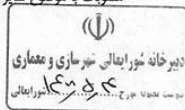
فصل ششم - مقررات شهرسازی و معماری

ماده ۲۶- مقررات شهرسازی و معماری

این مقررات موضوع ماده ۲ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب است، که عموماً در مقیاس ملی می‌باشند. پس از طی فرآیندهای پیش‌بینی شده در آیین‌نامه مذکور به تصویب شورای عالی رسیده و به مراجع ذیربط ابلاغ می‌گردد.

۱-۲۶- به منظور بررسی عملکرد این مصوبات و میزان تأثیرگذاری و همچنین اتخاذ تصمیم در ارتباط با حذف، ابقاء و یا ضرورت اصلاح و بروزرسانی آن‌ها، دبیرخانه شورای عالی موظف است مصوبات مربوطه از بدو تأسیس شورای عالی تا پایان سال ۱۳۹۹ (مندرج در جدول ذیل) که به موضوعات شهرسازی، معماری، راه و حمل و نقل، فرآیندها و سایر، دسته‌بندی شده است را به شرح ذیل در دستور کار کمیته‌های تخصصی شورای عالی قرار دهد:

- مصوبات با موضوع شهرسازی در کمیته تخصصی شماره ۴ و ۵ و مشترک با تشخیص دبیر
- مصوبات با موضوع معماری در کمیته تخصصی شماره ۳
- مصوبات با موضوع راه و حمل و نقل در کمیته تخصصی شماره ۴ با حضور نماینده معاونت حمل و نقل وزارت راه و شهرسازی
- مصوبات با موضوع فرآیندها در کمیته تخصصی شماره ۴
- مصوبات با موضوع سایر به تشخیص دبیر شورای عالی در یکی از کارگروه‌ها و یا کارگروه مشترک





جدول جمع‌بندی تعداد و عناوین مصوبات شورای عالی مرتبط با مقررات شهرسازی و معماری
از بدو تأسیس تا پایان سال ۱۳۹۹

تعداد و موضوع مصوبات					موضوعات
سایر	فرایندها	راه و حمل و نقل	معماری	شهرسازی	تعداد مصوبات هر موضوع
۱۸	۱۶۸	۱۸	۲۹	۱۳۹	تعداد کل: ۳۲۵

* برخی از مصوبات به لحاظ موضوعی در بیش از یک گروه قرار گرفته‌اند.

۲-۲۶- کمیته‌های تخصصی با دعوت از نمایندگان دستگاه‌های مخاطب و صاحب‌نظران در موضوع هریک از مصوبات، گزارش نهایی خود را به همراه پیشنهادات لازم به شورای عالی ارائه نمایند.
۳-۲۶- هرگونه مقررات موضوع این فصل که پس از تصویب این آیین‌نامه برای طی فرآیند بررسی و تصویب به شورای عالی ارائه می‌شود، لازم است حاوی نکات اصلی به شرح ذیل باشد:

- * ضرورت طرح موضوع
- * گزارش از سوابق، ضوابط و مقررات مشابه در داخل یا خارج از کشور و آسیب‌شناسی آن‌ها
- * نظامات اداری و اجرایی جهت تحقق اهداف
- * مخاطبین (مجریان و مراجع مسئول نظارت)
- * شاخص‌ها کمی و کیفی جهت ارزیابی میزان تحقق

این آیین‌نامه شامل ۶ فصل و ۲۶ ماده در تاریخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴ به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسید.

