

نسخه نهایی

بسمه تعالی

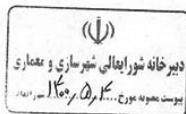


شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

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]



این نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای منطقه‌ای و ملی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۵/۴، این نامه مربوط به ماده ۵۴ از این نامه "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 ۱۴۰۰/۵/۴) و بر اساس اختیارات تفویض شده هیأت وزیران در ماده ۵۳ این نامه فوق‌الذکر، مورد بررسی قرار داد و به شرح ذیل تصویب نمود:

ماده ۱- اهداف و ساختار این نامه:

۱-۱- این این نامه به منظور تبیین و به هنگام 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 این نامه "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 این نامه می‌باشد.

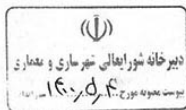
۱-۳- سازوکارهای پیش‌بینی شده برای پایش و ارزیابی طرح‌ها متناسب با ویژگی‌های هر دسته از طرح‌ها (فراشه‌ری، شهری و روستایی)، در یک مجموعه هماهنگ و یکپارچه از پایین‌ترین سطوح (محل اجرای طرح‌ها)، آغاز و در یک سلسله‌مراتب سازمان یافته، به بالاترین سطح (مرکز پایش و ارزیابی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)،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

تبصره: تدوین و تصویب وظایف هر یک از ارکان و اجزاء، این نامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط به شوراهای کارگروه‌ها و نهادهای پایش و ارزیابی پیش‌بینی شده در این این نامه، 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 این نامه، وزارت راه و شهرسازی و وزارت



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



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.

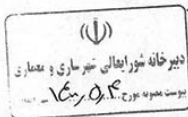
۹- "آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان" مصوب ۱۳۹۸/۳/۱۲ هیأت وزیران، از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار "آیین‌نامه شورای برنامه‌ریزی" خوانده خواهد شد.

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

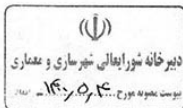
۲۴- حق توسعه: امتیازی است برای بعضی از املاک که در مناطق خاصی از شهر قرار گرفته و بر اساس طرح‌های شهری برای آن‌ها محدودیت‌هایی در نظر گرفته شده باشد. این امتیاز با رعایت حقوق قانونی شهرداری‌ها، در هر شهر قابلیت انتقال از ملکی به ملک دیگر (در سقف تراکم مجاز) را دارد. ساز و کار بهره‌گیری از این حق در طرح‌های 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 استناد 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 - 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	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
					مراجع اصلی	مراجع همکار
۸	طرح تفصیلی	بند های ۳ و ۴ ماده ۴ قانون تأسیس - بند ۳ ماده ۴ قانون تغییر نام	راه و شهرسازی استان شهرسازی های با جمعیت کمتر از دویست هزار نفر در قالب تبصره ماده ۱۲ این آیین نامه	کمیسیون ماده ۵ * شورای برنامه ریزی استان در مورد شهرهای دارای طرح هادی	شهرسازی - کلیه دستگاه های اجرایی مسئول کاربردی های عمومی	استانداری - دبیرخانه شورای عالی راه و شهرسازی استان
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 شهرسازی	استانداری راه و شهرسازی استان
۸-۲	طرح آمادگی توسعه های جدید در شهرها	بند ۸-۲ ماده ۲ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب	مالکین اراضی در چارچوب طرح تفصیلی یا طرح هادی	به استثنای 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	استانداری 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 جدید	طرح توسعه محله ای	این آیین نامه	شهرسازی	شهرسازی	راه و شهرسازی استان استانداری
	طرح جدید	طرح ویژه حفاظت و احیای بافت های تاریخی - فرهنگی شهر	بند ج ماده ۱ قانون حمایت از مرمت و احیای بافت های تاریخی - فرهنگی	شورای عالی و با کمیسیون ماده ۵ حسب مورد (بر اساس تبصره ۱ ماده ۱۲ این آیین نامه)	راه و شهرسازی استان با همکاری میراث فرهنگی و شهرسازی	راه و شهرسازی استان 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 بنیاد مسکن
	طرح جدید	طرح ویژه حفاظت و احیای بافت های تاریخی - فرهنگی روستا	بنیاد مسکن با همکاری وزارت میراث فرهنگی	شورای عالی شورای برنامه ریزی و با کمیته تصویب طرح های هادی روستایی (بر اساس معدل تبصره بند ۲-۳ این آیین نامه)	بنیاد مسکن با همکاری وزارت میراث فرهنگی و دهیاری	بنیاد مسکن استانداری

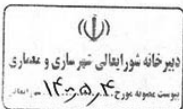


ردیف	نام طرح	مهمترین و آخرین استناد قانونی	مرجع قانونی تهیه طرح	مرجع قانونی تصویب نهایی طرح	دستگاه اجرایی مسئول	مراجع مسئول نظارت بر اجرا
۱۰	طرح های ویژه	بند ۱۰ ماده ۱ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب	هنگام تصویب در شورای عالی متناسب با ماهیت طرح تعیین می شود	هنگام تصویب در شورای عالی متناسب با ماهیت طرح 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 آیین نامه استفاده از اراضی مورخ ۵۵/۰۲/۲۲ - دستورالعمل شهرک سازی مصوب ۹۹/۰۲/۰۸ شورای عالی	شهرک ساز	شورای عالی	بخش دولتی - بخش خصوصی	استان - شهرسازی - استانداری
۱۴	طرح سایر شهرک ها	بند ۱۴ ماده ۱ آیین 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 - شهرسازی - استانداری - دستگاه مربوطه

فصل اول - طرح های فراشهری

به شرح جدول زیر:

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 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	مصوبه 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 ۷۲/۱۱/۰۵ هیات وزیران - بند ۳ ماده ۱ آیین 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 مصوبه ۸۸/۱/۳۱ شورای عالی - در مجموعه شهری تهران مصوبه هیات وزیران ۱۳۸۹/۰۲/۱۴	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 استاد 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 ۳۸/۱۱/۷۷، بند ۵ ماده ۱ این‌نامه نحوه بررسی و تصویب	بنیاد مسکن	شورای برنامه‌ریزی دولتی	کلیه ارگان‌های دولتی	مرجع اصلی - شورای برنامه‌ریزی - فرمانداری - 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

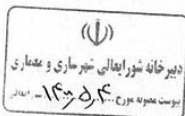
- ب: طرح‌های کالبدی منطقه‌ای که بر اساس طرح کالبدی ملی، تعریف و توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه می‌گردد.
- ۵-۱- هر گونه بازنگری در این طرح‌ها در راستای تطبیق با سند ملی آمایش سرزمین، منوط به تصویب "ضرورت بازنگری"، در شورای عالی می‌باشد.
- ۵-۲- تصویب نهایی طرح‌های بازنگری، پس از طرح و تصویب در شورای عالی،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



(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



الف. نظارت دستگاهها و نهادهای دولتی: بر اساس ماده ۴ آیین نامه اجرایی بند الف ماده ۳۲ قانون احکام دائمی، نظارت عالی بر اجرای طرح های ملی و منطقه ای بر عهده شورای عالی آمایش (موضوع مواد ۲ و ۳ آیین نامه مذکور) می باشد.

۱-۴-۵- دستگاه های اجرایی موظفند در سلسله مراتب محلی، استانی و ملی، خود بر انجام وظایف پیش بینی شده برای آن ها در طرح های کلیدی ملی و منطقه ای نظارت نمایند.

ب. نظارت نهادهای عمومی و مردمی: شوراهای اسلامی استان با همکاری شوراهای برنامه ریزی و (سمن ها) می توانند در چارچوب دستورالعملی که به تصویب شورای عالی می رسد در فرآیندهای نظارت بر اجرای این طرح ها ایفای نقش نموده و در صورت برخورد با روینادهای متغیر با طرح های 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 می رسانند.

۵-۵- پایش و ارزیابی طرح های ملی و منطقه ای:

۱-۵-۵- 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 بهره برداری نماید. دبیرخانه شورای عالی کلیه اطلاعات و مدارک مربوط به این طرح ها را در اختیار سازمان برنامه و بودجه قرار دهد.

۲-۵-۵- راه و شهرسازی استان ها موظفند، علاوه بر انجام همکاری و اقدامات پیش بینی شده در قوانین، مصوبات و اسناد فوق الاشاره، گزارش تمامی اقدامات و تصمیمات اتخاذ شده در "شورای هماهنگی توسعه منطقه ای" (موضوع مواد ۱۳ و ۱۴ آیین نامه مذکور در بند ۴-۵) مرتبط با طرح های کلیدی منطقه ای را به مرکز پایش و ارزیابی منعکس نمایند.

ماده ۶- طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای

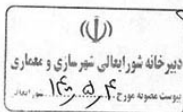
۱-۶- طرح های توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای به استناد تصویب نامه مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۰۵ هیأت وزیران و بند ۳ ماده ۱ آیین نامه "نحوه بررسی و تصویب" برای نواحی تعیین شده در طرح کلیدی ملی، توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه و پس از طی فرآیندهای پیش بینی شده در آیین نامه "نحوه بررسی و تصویب" به عنوان مرجع نهایی، در شورای عالی تصویب و به مراجع ذیربط ابلاغ می شود.

۲-۶- در مواردی که طرح ناحیه بیش از یک شهرستان را در بر می گیرد، راه و شهرسازی استان ها موظفند اسناد و مدارک و نقشه های مصوب را برای کلیه فرمانداری های ذیربط به تفکیک ارسال نمایند.

تبصره: نظر به الزام تطبیق کلیه طرح ها و پروژه های کلان مقیاس با طرح های فرادست، دستورالعمل تعیین آستانه های مغایرت اساسی طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای ظرف مدت ۶ ماه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و به تصویب شورای عالی می رسد.

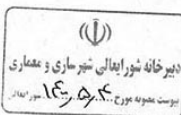
۳-۶- اجرای طرح های توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای:

۱-۳-۶- اجرای احکام و مصوبات این طرح ها از طریق هماهنگ سازی اقدامات عمرانی در مقیاس ناحیه ای و شهرستانی، بر عهده دستگاه های اجرایی استانی، شهرستانی، نهادهای محلی، سازمان های مجری و بخش خصوصی می باشد.





- 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.
- ۴-۳-۶- شوراهای برنامه‌ریزی و سازمان‌های مدیریت استان‌ها موظفند در اختصاص بودجه‌های عمرانی استانی، مصوبات این طرح‌ها را مورد توجه قرار دهند.
- ۵-۳-۶- 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.
- ۶-۳-۶- 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.
- ۷-۳-۶- در استان‌های شمالی و جنوبی، وظیفه هماهنگی احکام طرح‌های ناحیه‌ای و طرح‌های مدیریت یکپارچه مناطق ساحلی کشور (ICZM) با راه و شهرسازی استان‌ها می‌باشد.
- ۸-۳-۶- به منظور تطبیق احکام طرح‌های ناحیه‌ای با سند آمایش استان و در راستای اجرای تصویب‌نامه شورای عالی آمایش مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۷، یک نسخه از اسناد و مدارک طرح ناحیه‌ای از طرف استانداری به سازمان مدیریت به عنوان دبیر شورای برنامه‌ریزی استان ابلاغ می‌گردد.
- ۴-۶-۶- نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای:
- ۱-۴-۶- 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.
- ۲-۴-۶- 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.
- ۳-۴-۶- 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 ۱۳۳۴/۱/۱۳ 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.

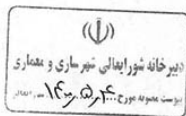
۷-۲-۴- شوراهای برنامه‌ریزی و توسعه و سازمان برنامه و بودجه استان موظفند در اختصاص بودجه‌های عمرانی استانی مصوبات این طرح‌ها را مورد توجه قرار دهند.

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 ابلاغی 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:

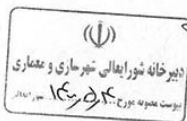
۸-۲-۱- بر اساس ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی شورای برنامه‌ریزی، این شورا و کارگروه زیربنایی آن مسئولیت نظارت بر اجرای این طرح‌ها را بر عهده دارند.

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 رویاندهای 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:





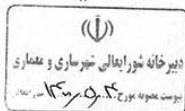
کارگروه هماهنگی طرح‌های فراشه‌ری استان (طرح‌های ناحیه‌ای، مجموعه شهری و ساماندهی فضا و سکونتگاه‌های روستایی)			
وظایف کلی	اعضا	محل دیرخانه	مراجع بالاتر دریافت کننده اطلاعات
- انجام پایش مستمر در بستر جغرافیایی طرح از طریق گردآوری گزارشات و دیدگاه صاحب نظران و مشاهدات و شکایات مردمی - انجام پایش مستمر اجتماعی و اقتصادی از طریق گزارشات دستگاهها و اطلاعات مندرج در تحقیقات دانشگاهی و مراکز پژوهشی - انجام پایش ادواری 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
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



دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری
توسعه منطقه مورخ: ۱۳۹۵/۰۵/۱۴



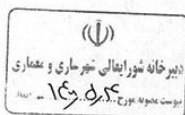
استانداری	- دبیرخانه شورای عالی - راه و شهرسازی استان	- شهرداری - کلیه دستگاههای اجرایی مسئول کاربرهای عمومی	کمیسیون ماده ۵	- راه و شهرسازی استان - شهرداریهای با جمعیت کمتر از فویست هزار نفر و در قالب تبصره ماده ۱۲ این آیین نامه	- بندهای ۲ و ۴ ماده ۲ قانون تأسیس - بند ۳ ماده ۱ قانون تغییر نام	طرح تفصیلی
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	بندهای 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 شهر:

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.





۱-۱-۱۰- اجرای طرح‌های جامع:

۱-۱-۱-۱- به استناد ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، اجرای طرح‌های جامع شهری بر عهده شهرداری‌ها می‌باشد.
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.

۱-۱-۱-۳- 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.

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

۱-۱-۱-۵- 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:

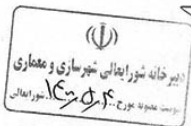
الف-۱- به استناد بند ۲ از ماده ۳ قانون تغییرنام، نظارت عالی بر حسن اجرای طرح‌های جامع و هماهنگی با واحدهای استانی مسئول در امر نظارت، بر عهده دبیرخانه شورای عالی (دفتر تخصصی) می‌باشد.

الف-۲- وزارت راه و شهرسازی به استناد ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و ماده ۳۳ 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 متایر با طرح‌های مصوب، گزارش لازم را به مراجع ذیربط و مراجع تشخیص تخلف ارائه نمایند.





ماده ۱۱- طرح هادی شهری

طرح هادی شهری موضوع بند ۴ ماده ۱ قانون تغییر نام و بند ۷ ماده ۱ آیین‌نامه 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.

تعمید و 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

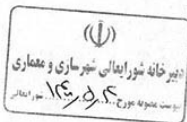
طرح تفصیلی شهر که بر اساس بند ۳ ماده ۱ قانون تغییر نام و همچنین بند ۸ ماده ۱ آیین‌نامه "نحوه بررسی و تصویب" تعریف شده است، بلافاصله پس از ابلاغ طرح جامع، توسط راه و شهرسازی استان‌ها، برای محدوده تعیین شده در طرح جامع، تهیه و پس از طی فرایندهای پیش‌بینی شده در آیین‌نامه "نحوه بررسی و تصویب"، در صورت عدم 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 تفاهم‌نامه‌ای که به امضای مشترک معاون شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی و شهرداری مربوطه می‌رسد، نسبت به تهیه طرح تفصیلی اقدام نمایند.

۱-۱۲-۱ اجرای طرح‌های تفصیلی:

- ۱-۱۲-۱-۱ بر اساس ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها، اجرای طرح تفصیلی بر عهده شهرداری می‌باشد.
- ۱-۱۲-۱-۲ 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.
- ۱-۱۲-۱-۳ 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:
 - ۱-۱۲-۱-۳-۱ شهرداری‌ها موظفند برنامه تراز مالی و فیزیکی طرح تفصیلی را جهت تصویب به شورای شهر تقدیم نمایند.
 - ۱-۱۲-۱-۳-۲ 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.
 - ۱-۱۲-۱-۳-۳ 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.
 - ۱-۱۲-۱-۳-۴ 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.
 - ۱-۱۲-۱-۳-۵ 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 افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نمی‌گردد.
 - ۱-۱۲-۱-۳-۶ 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.
 - ۱-۱۲-۱-۳-۷ 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.
 - ۱-۱۲-۱-۳-۸ 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 مهندسين و دفاتر (حقیقی- حقوقی) مورد توجه قرار داده و این ضوابط را به کلیه مهندسين 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.

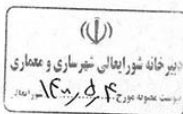
۱۴-۱-۱۲- کلیه شهرداری‌های کشور موظفند در جهت استانداردسازی و ارتقای کیفی سند "دستور تهیه نقشه‌های ساختمانی" که در بدو مراجعه مالکین برای اخذ پروانه ساختمانی به ایشان ابلاغ می‌شود، موضوعات به شرح ذیل را در متن سند درج نمایند:

- 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 ذیصلاح 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 صلاحیت تهیه شده باشند و مشخصات ناظر ذیصلاح 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 فرایند 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 مهندسی ساختمان استان یا صلاحید 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- 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 مهندسی 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.

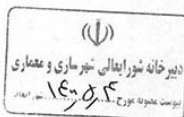
تبصره: مرجع تصویب این طرح‌ها در شهرهای دارای طرح هادی شورای برنامه‌ریزی می‌باشد.

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- 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- 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- 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- 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- 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- به استناد ماده ۱۶ قانون مذکور، سازمان اداری و استخوانی 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.

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

۱-۱۷-۴- 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.



۵-۱۷- 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:

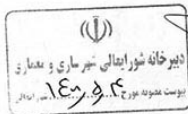
- کنترل و نظارت بر تحولات فضایی- کالبدی و عملکردی شهر در چارچوب طرح جامع
- پایش دائمی و نظارت بر تحقق طرح‌های جامع و تفصیلی، موضوعی و موضعی مصوب
- هماهنگی میان بخشی دستگاه‌های ستادی و اجرایی ذیربط در راستای تحقق طرح‌ها
- زمینه‌سازی برای دسترسی آزاد شهروندان به اطلاعات و طرح‌های مصوب از طریق تشکیل بانک 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



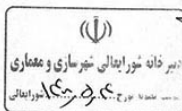


نهاد پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران شهرهای مراکز استان و کلان‌شهرها				
مراجع بالادست دریافت کننده اطلاعات	محل استقرار نهاد	ارکان اصلی		
		رئیس نهاد	شورای تخصصی	شورای راهبردی نهاد
- هر یک از اعضای شورای راهبردی نهاد - شورای عالی (مرکز پایش و ارزیابی)	شهرداری	با توافق اعضاء شورای راهبردی و حکم شهردار	* 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 * ۲ 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

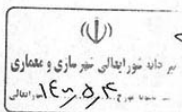
فصل سوم - طرح‌های روستایی

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.





- به استناد بند ۵ مصوبه ۱۳۹۶/۱۰/۴ شورای عالی، تأیید طرح هادی روستاهای واقع در حریم شهرها در شورای برنامه‌ریزی استان انجام می‌شود.

- بنیاد مسکن موظف است یک نسخه از طرح هادی مصوب را از طریق مرجع قانونی به دهیاری مربوطه ابلاغ نماید.

- بنیاد مسکن موظف است احکام و وظایف پیش‌بینی شده در طرح مصوب را به صورت رسمی به کلیه دستگاه‌های اجرایی ذیربط اعلام نماید.

۱-۱۹-۱ اجرای طرح هادی روستایی:

۱-۱۹-۱- به استناد ماده ۷ قانون اساسنامه بنیاد مسکن (مصوب ۱۳۶۶/۰۹/۱۷) مسئولیت اجرای معابر روستایی بر عهده بنیاد مسکن می‌باشد.

۱-۱۹-۲- ضوابط، مقررات و نقشه‌های طرح هادی برای دهیاری‌ها و دستگاه‌های اجرایی لازم‌الاجرا است و با متخلفین در چارچوب ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها برخورد قانونی می‌شود. ارائه هرگونه خدمات زیربنایی به واحدهای متخلف ممنوع می‌باشد.

۱-۱۹-۳- دهیاری‌ها موظف هستند، قبل از صدور پروانه برای واحدهای ساختمانی نسبت به اخذ نظریه فنی از بنیاد مسکن شهرستان اقدام نموده و صرفاً بر اساس نظریه اعلامی اقدام به صدور پروانه نمایند.

۱-۱۹-۴- به استناد بند ب ماده ۲۶ قانون برنامه ششم، شوراهای برنامه‌ریزی و کمیته‌های برنامه‌ریزی شهرستان موظفند همه ساله ۵ تا ۸ درصد از سرجمع اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای استان را صرف تهیه و اجرای طرح‌های هادی و بهسازی روستایی توسط بنیاد مسکن نمایند.

۱۹-۲ نظارت بر اجرای طرح هادی روستایی:

۱-۱۹-۲-۱ نظارت بر اجرای طرح هادی روستایی به دو صورت انجام می‌گیرد:

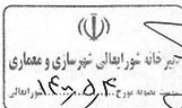
الف- نظارت دستگاه‌های دولتی:

* شورای برنامه‌ریزی و کارگروه زیربنایی بر اساس ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی، مسئولیت نظارت بر اجرای طرح‌ها را برعهده دارند.

* بنیاد مسکن موظف است با هماهنگی سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، از ظرفیت‌های تخصصی موجود سازمان برای نظارت‌های تخصصی بر ساخت و سازهای روستایی، استفاده نماید.

* به منظور تحقق اهداف طرح‌های هادی روستایی و جلوگیری از تخلفات احتمالی و همچنین ساماندهی فرآیندهای اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های هادی روستایی، وزارت کشور (سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور) و بنیاد مسکن موظفند اقدامات ذیل را انجام دهند:

- ارتقای کمی و کیفی نیروهای مستقر در دهیاری‌ها و بنیاد مسکن استان‌ها و شهرستان‌ها
- اجرای برنامه‌های آموزشی به صورت ادواری برای نیروهای انسانی مرتبط
- استاندارد و هوشمندسازی فرآیندها و فرم‌های اعلام فنی و فرم‌های پاسخ به استعلامات





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 دهیاری‌ها 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:

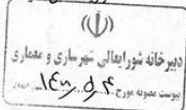
۱-۲۰-۳- به استناد ماده ۳ قانون مذکور، مسئولیت اجرای طرح‌های روستایی با بنیاد مسکن و با همکاری میراث فرهنگی استان‌ها و دهیاری‌ها می‌باشد.

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.





۳-۲-۵- 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.

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

۴-۲-۴-۱- 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:

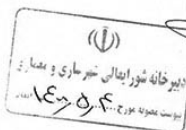
شوراهای اسلامی روستا و سمن‌ها نیز می‌توانند در فرآیندهای نظارت بر اساس دستورالعملی که به تصویب شورای عالی می‌رسد در فرآیند نظارت بر اجرای این طرح‌ها ایفای نقش نموده و در صورت برخورد با اقدامات و رویدادهای مغایر با طرح‌های مصوب، گزارش لازم را به مراجع ذیصلاح و مراجع تشخیص تخلف ارائه نمایند.

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 ۱ 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 ۱ 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- 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.

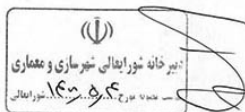
فصل پنجم - طرح شهرهای جدید و شهرک‌ها

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	شرکت شهر - جدید، - شهرداری	راه و شهرسازی استان - استانداری
طرح شهرک‌های مسکونی	بند الف ماده ۲ آیین‌نامه استناد 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 ۱ 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





(کابردی ملی - متعلقه 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.

۲-۲۲- به موجب مواد ۱ و ۲ قانون ایجاد شهرهای جدید (مصوب ۱۳۸۰/۱۰/۱۶) و مواد 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 فرآیندهای مندرج در این‌نامه نحوه بررسی و تصویب در شورای عالی به تصویب رسیده و به مراجع ذیربط ابلاغ می‌شود.

۳-۲۲- 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 معابر و چارچوب ضوابط سیمای منظر ساختمان‌ها اقدام شود.

۴-۲۲- مطابق ماده ۴ قانون شهرهای جدید، طرح تفصیلی شهر جدید و تغییرات پدید آن و همچنین نقشه‌های تفکیک اراضی با 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.

۵-۲۲- 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 طرح هادی روستایی اقدام نماید.

۲۲-۶- اجرای طرح‌های شهرهای جدید:

۱-۲۲-۶- 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.

۲-۲۲-۶- 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.

۳-۲۲-۶- 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 متناسب با پیشرفت عملیات احداث و اسکان، خدمات مورد نیاز را همانند سایر شهرها، در شهرهای جدید نیز ارائه نمایند.

۴-۲۲-۶- 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، متناسب با پیشرفت کار، به طور رایگان در اختیار دستگاه‌های خدمات دهنده و شهرداری قرار دهند. تغییر 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:

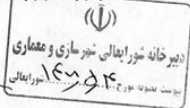
۱-۲۲-۲۳- بر اساس ماده ۱۳ قانون ایجاد شهرهای جدید، نظارت بر چگونگی اجرای شهرهای جدید بر عهده وزارت راه و شهرسازی می‌باشد.

۲-۲۲-۲۳- مقادیر 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 و ۲ و 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

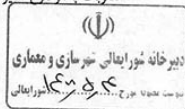
فصل ششم - مقررات شهرسازی و معماری

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

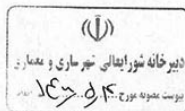
* برخی از مصوبات به لحاظ موضوعی در بیش از یک گروه قرار گرفته‌اند.

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.

۲-۲۶- 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.





جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاونت شهرسازی و معماری

چارچوب، راهنما و شرح خدمات

تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین

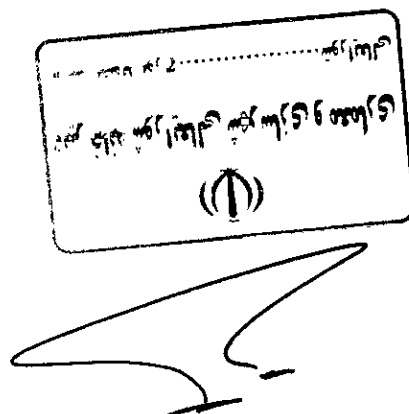
(پیوست مصوبه مورخ 1400/05/04 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)



دفتر خانه شورای عالی شهرسازی و معماری
پیوست مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴ شورای عالی

فهرست مطالب

- مقدمه: موضوع، سابقه و ضرورت‌های بازنگری در طرح‌های جامع شهری ۱
- بخش ۱- اصول کلی، تعاریف و خروجی‌های طرح‌های جامع شهری ۲
- 1-1- تعاریف مفاهیم و اصطلاحات 3
- 1-2- مشخصات کلی و جایگاه طرح جامع در نظام طرح‌های توسعه و عمران 5
- 1-3- مستندات حقوقی و قانونی تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر طرح 7
- 1-4- اصول و مبانی هدایت‌کننده طرح (محتوایی و روبه‌ای) 9
- 1-5- الزامات و وظایف کارفرمایان و مهندسان مشاور 13
- 1-6- اسناد خروجی طرح 14
- بخش ۲- شرح خدمات تهیه طرح‌های توسعه شهری ۱۹
- 2-1- چارچوب شرح خدمات تهیه طرح جامع شهر 20
- 2-2- شرح خدمات طرح تفصیلی شهر 31
- 2-3- شرح خدمات همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر 32
- بخش ۳- نظام و فرایندهای اجرایی و نهادی تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر ۳۳
- 3-1- فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر 34
- 3-2- وظایف عاملان کلیدی در فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر 36



مقدمه: موضوع، سابقه و ضرورت‌های بازنگری در طرح‌های جامع شهری

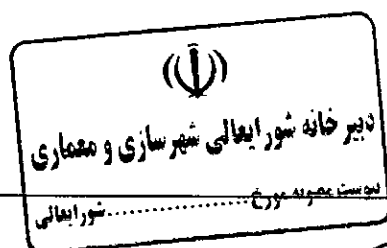
با توجه به گذشت بیش از سه دهه از آخرین شرح خدمات مصوب و ابلاغ شده رسمی برای تهیه طرح‌های توسعه و عمران (جامع) شهر (موسوم به قرارداد و شرح خدمات تیپ 12) و بروز و ظهور مسائل و موضوعات جدید در نظام شهرنشینی و شهرسازی کشور از یک سو، و شکل‌گیری رویکردهای جدید در متون و حوزه‌های تخصصی برنامه ریزی توسعه شهری؛ بازنگری در روش و محتوای طرح‌های جامع شهری به ضرورتی محتوم برای نیل به طرح‌های اثربخش‌تر در هدایت و تنظیم فرآیند توسعه فضایی - کالبدی شهرها تبدیل شده است.

در پاسخ به این ضرورت و در تداوم تلاشها و اقدامات انجام شده برای آن؛ گزارش "بازنگری در نگرش و روش تهیه طرح‌های جامع شهری" در انطباق با الزامات و ملاحظات نوین برنامه‌ریزی شهری به‌منظور تغییر از طرح‌های توسعه کالبدی به طرح‌های یکپارچه توسعه فضایی و تهیه طرح‌های پاسخگو به لحاظ مسئله محوری، ظرفیت‌محوری و زمینه‌گرایی همراه با مشارکت ذینفعان و عاملان کلیدی تدوین و به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد شد.

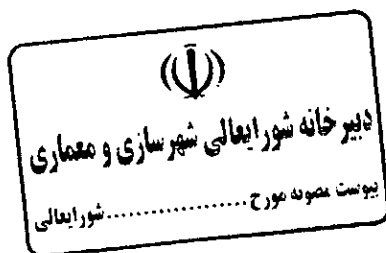
شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ 1400/05/04، "پیشنهاد بازنگری در روش و نگرش تهیه طرح‌های جامع شهری" را تصویب و مقرر کرد این گزارش و چارچوب شرح خدمات آن به مراجع ذیربط ابلاغ و مبنای تهیه طرح جامع برای تمام شهرهای با جمعیت بیش از 50 هزار نفر کشور قرار گیرد. نحوه تسری این مصوبه به سایر شهرها پس از اخذ بازخوردهای لازم متعاقباً در شورایعالی مطرح و تصویب خواهد شد.

چارچوب، راهنما و شرح خدمات بازنگری در نگرش و روش تهیه طرح‌های جامع شهری به‌عنوان یک راهنمای عملیاتی برای عاملان تغییر در طرح جامع شهر از جمله ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها، سازمان

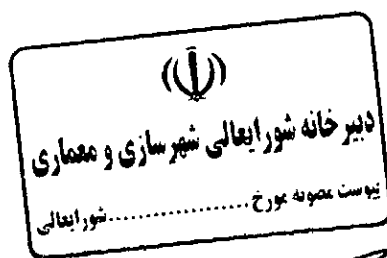
برنامه و بودجه و مهندسان مشاور تهیه شده است.



با توجه به مستندات و الزامات قانونی موجود، در این سند راهنما، عنوان «طرح جامع شهر» به مثابه سند قانونی هدایت و کنترل توسعه فضایی شهرها با رعایت قاعده «یک شهر - یک طرح و برنامه» تثبیت شده است. طرح تفصیلی و طرح‌های موضعی و موضوعی نیز در همین چارچوب و به عنوان اسناد تکمیلی طرح جامع محسوب شده و طبق شیوه‌نامه و فرآیندهای مصوب معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی تهیه خواهند شد. رعایت احکام و اسناد طرح جامع مصوب در تمام برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌هایی که توسط دستگاه‌های اجرایی مرتبط در چارچوب تحقق مأموریت‌ها و وظایف قانونی‌شان تهیه می‌شوند، الزامی است.



بخش 1- اصول کلی، تعاریف و خروجی‌های طرح‌های جامع شهری



۱-۱- تعریف مفاهیم و اصطلاحات

تعاریف مفاهیم و اصطلاحات عام استفاده شده در این گزارش منطبق بر تعاریف قانونی آنها می‌باشد. تعریف مفاهیم اختصاصی نیز به شرح زیر ارائه می‌شود.

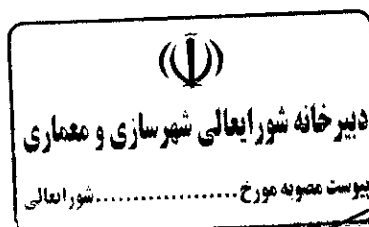
۱-۱-۱- گزارش تشخیص (تحلیل مسائل و ظرفیت‌ها)

گزارش تشخیص (با تأکید بر وجه تشخیصی به جای توصیفی) از اسناد اصلی طرح جامع شهر در روش و نگرش نوین است. این گزارش به تشخیص و تحلیل یکپارچه روندهای گذشته و موجود و تشخیص مسائل، ظرفیت‌ها و قابلیت‌های توسعه شهر در نظام‌های طبیعی و محیط‌زیست، نظام اسکان، مسکن و خدمات اجتماعی و شهری پشتیبان زیست شهری، نظام اجتماعی، جمعیت‌شناختی و مهاجرتی، نظام اقتصاد شهری (کلان و خرد) و فعالیت‌های اقتصادی، نظام بازار زمین، مستغلات و مسکن، نظام زیرساخت‌ها و حمل‌ونقل، نظام اسکان و سکونتگاه‌های غیررسمی، نظام فضایی-کالبدی و نظام مدیریتی، اجرایی و مالی و همچنین اولویت‌بندی زمانی-مکانی مسائل، نیازها و ظرفیت‌ها بر اساس مشارکت و تعامل واقعی با ذینفعان و سیاست‌ها، اسناد و طرح‌های فرادست اختصاص دارد.

۱-۱-۲- دستور کار طرح

سند دستور کار بر اساس گزارش تشخیص تدوین شده و پس از تأیید و تصویب، مبنای تهیه مرحله دوم طرح قرار خواهد گرفت. «دستور کار» حاوی مأموریت، چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای مورد اجماع برای توسعه اقتصادی، اجتماعی، محیطی و فضایی شهر منطقه در بلندمدت، میان‌مدت و کوتاه‌مدت است که در سطوح محلی و منطقه‌ای (و ملی و فراملی در صورت وجود) و بر اساس برآورد ظرفیت‌ها و دارایی‌های موجود یا قابل تأمین ارائه می‌شود. دستور کار مصوب، نقش میثاق مشترک بین عاملان طرح را برای تهیه و تحقق طرح ایفا کرده و لذا هدایت‌گر و انسجام بخش ادامه فرآیند تهیه طرح خواهد بود. دستور کار باید بیان حقوقی-اداری داشته باشد و به نحوی تنظیم شود که به لحاظ حقوقی و اداری تعهدآور و قابل پیگیری باشد؛ یعنی محل اعتبار و بازه زمانی انجام تعهد تنظیم شده و الزام‌آور

باشد.



1-1-3- توسعه شهری

توسعه همه‌جانبه و پایدار شهر در ابعاد محیط‌زیستی، اجتماعی و اقتصادی که به ارتقای زیست‌پذیری و رقابت‌پذیری شهر با ملاحظه ظرفیت‌های زیست‌محیطی منجر خواهد شد. به این ترتیب «توسعه شهری» با مفاهیمی مانند «گسترش شهر» که بیشتر ناظر بر وسعت‌یابی محدوده فیزیکی (عمودی و افقی) می‌باشد، متفاوت است.

1-1-4- شورای راهبری طرح

شورای راهبری طرح، با دعوت اشخاص حقیقی و حقوقی متخصص، صاحب‌نظر و ذینفع توسعه شهری با مسئولیت اداره کل راه و شهرسازی استان تشکیل شده و نقش مشورتی-تخصصی در فرآیند هدایت و راهبری تهیه و بررسی طرح خواهد داشت.



۱-۲- مشخصات کلی و جایگاه طرح جامع در نظام طرح‌های توسعه و عمران

۱-۲-۱- قلمرو موضوعی

طرح جامع، سند توسعه فضایی شهر است که به منظور بهبود و ارتقای عدالت اجتماعی و فضایی در راستای ارتقاء کیفیت زندگی شهروندان و پایداری توسعه شهری تهیه می‌شود. این سند با هدف حل مسائل و تحقق توسعه شهری در ابعاد اجتماعی، اقتصادی و محیط‌زیستی با رعایت اصول، ارزش‌ها، سیاست‌ها و طرح‌های فرادست، طی فرآیندی علنی و شفاف برای تخصیص منابع موجود و توزیع عادلانه هزینه‌ها و منافع حاصل از اجرای طرح در بازه زمانی ده‌ساله تهیه می‌شود. این سند شامل طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضعی، اعتبار موردنیاز و نحوه تأمین آن، مسئولان متولی و زمان‌بندی آنهاست.

۱-۲-۲- قلمرو مکانی

قلمرو مکانی تهیه طرح جامع، محدوده و حریم شهر موردنظر است.

۱-۲-۳- مقیاس

طرح جامع در طیفی از مقیاس 1:5000 تا 1:10000 برای محدوده شهر به تناسب موضوع موردبررسی و مقیاس 1:25000 برای حریم شهر تهیه می‌شود.

۱-۲-۴- حد مداخله

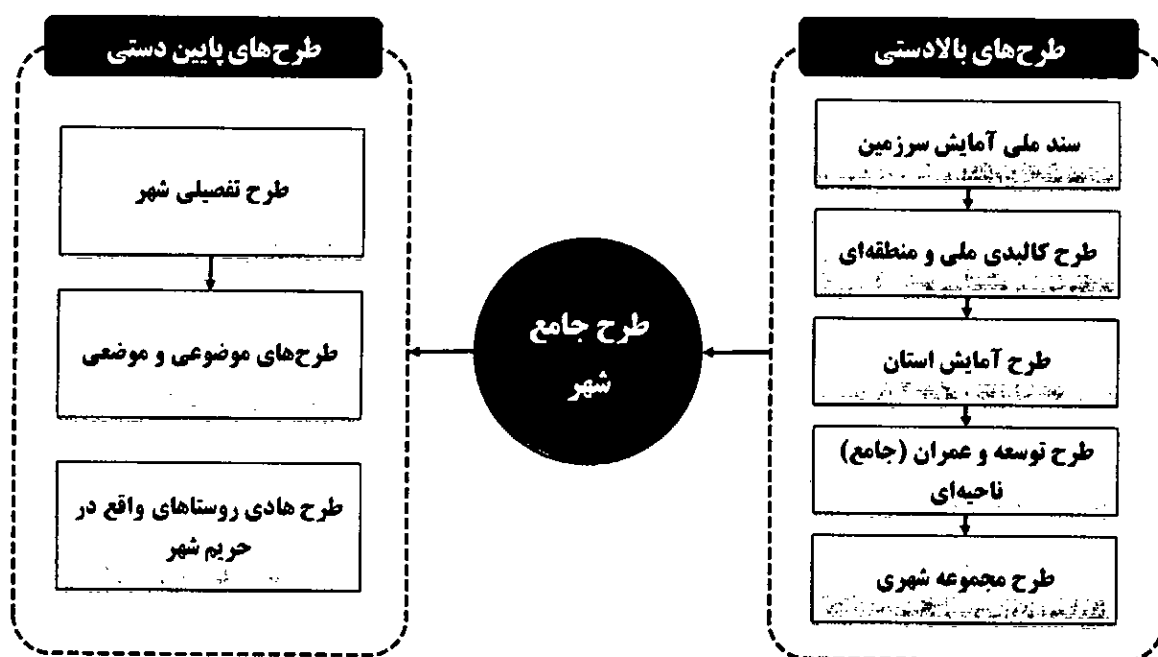
حد مداخله طرح جامع به تناسب موضوع مورد بررسی می‌تواند شهر و حریم شهر، تقسیمات عمده شهری، پهنه‌ها و بلوک‌های شهری باشد.



۱-۲-۵- جایگاه طرح در طبقه‌بندی طرح‌های توسعه و عمران

طرح جامع شهر در چارچوب نظام برنامه‌ریزی طرح‌های توسعه و عمران دارای طرح‌های بالادستی و پایین‌دستی است. در بالادست این طرح، طرح‌های مجموعه شهری (به تناسب و در صورت وجود)، طرح‌های توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای، طرح‌های آمایش استانی، طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای و سند ملی آمایش سرزمین قرار دارند و

در پایین دست آن، طرح‌های تفصیلی، طرح‌های هادی روستایی (روستاهای واقع در حریم شهر) و طرح‌های موضوعی و موضعی قرار می‌گیرد. سازمان‌ها و نهادهای مرتبط با مدیریت امور شهری موظف به رعایت احکام و اسناد طرح جامع شهر در برنامه‌ها و طرح‌های بخشی خود خواهند بود.



نمودار شماره (1): جایگاه طرح جامع در طبقه‌بندی طرح‌های توسعه و عمران

(Ψ)
 دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری
 نبوست عصونه جورج.....شورای عالی

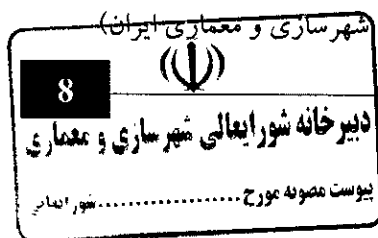
[Signature]

[Signature]

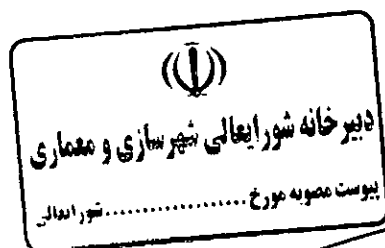
۱-۳- مستندات حقوقی و قانونی تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر طرح

رعایت کلیه قوانین، آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و مصوبات مراجع قانونی ذیربط در فرایند تهیه، بررسی، تصویب، نظارت و اجرای طرح جامع و تنظیم آن، ضروری است. از جمله:

- قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران (مصوبه مورخ 1351/12/22 مجلس شورای اسلامی ایران)
- قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن- همراه با اصلاحات بعدی (مصوبه 1353/04/16 مجلس شورای اسلامی ایران)
- سیاستهای ابلاغی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تهیه طرحهای جامع شهری مصوب 1397/7/30
- دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوبه مورخ 1363/12/23 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوبه مورخ 1378/10/12 هیأت وزیران)
- سند جامع ارتقا کیفی سیما و منظر شهری (مصوبه مورخ 1391/10/18 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- دستورالعمل نحوه تعیین آستانه‌های مغایرت اساسی طرح‌های توسعه و عمران شهری (مصوبه مورخ 1394/06/30 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- دستورالعمل نحوه تهیه سند پهنه‌بندی حریم در طرح جامع شهر (مصوبه مورخ 1395/11/18 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل (مصوبه مورخ 1396/02/11 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی (مصوبه مورخ 1397/07/16 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- راهنمای سند توسعه مبتنی بر حمل‌ونقل همگانی TOD (مصوبه مورخ 1398/10/30 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- آیین‌نامه طراحی معابر شهری (مصوبه مورخ 1399/04/02 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)



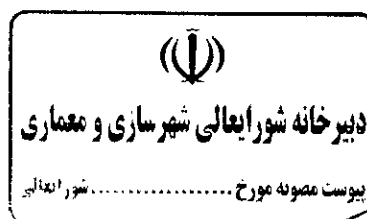
- دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی (مصوبه مورخ 1399/10/01 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- شیوه‌نامه شناسایی و تعیین محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری (مصوبه مورخ 1400/03/10 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- آیین‌نامه ماده 54 آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب 1400/05/04 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)
- استاندارد پایگاه داده مکانی و دستورالعمل‌های اجرایی طرح‌های توسعه و عمران



۱-۴- اصول و مبانی هدایت‌کننده طرح (محتوایی و رویه‌ای)

۱-۴-۱ اصول و مبانی رویه‌ای

- خاستگاه و بنیان تولیدی و اقتصادی شهر باید از راه کشف و تقویت مزیت‌های اقتصادی آن در تقسیم کار ملی و منطقه‌ای، به‌منظور نیل به توسعه اقتصاد شهری و به تبع آن، افزایش درآمدهای پایدار مدیریت شهری تقویت شود.
- مشارکت و شراکت همه بازیگران در تهیه و اجرای طرح به منظور تقویت حس تعلق به شهر و به تبع آن، تحقق‌پذیری طرح ضروری است.
- در نظرگیری تمهیدات لازم برای استقرار نهادها و فرایندهای تأمین مالی توسعه شهری با استفاده از تکنیک‌ها و ابزارهای قانونی، مالی و سازمانی لازم (همچون انتقال حق توسعه (TDR)، صندوق توسعه شهری و مانند آنها) ضروری است.
- به منظور حاکمیت قاعده «یک شهر، یک طرح و برنامه» در روال تهیه طرح جامع شهر به منظور جلوگیری از تفرق برنامه‌ای بین دستگاه‌های دولتی و عمومی خدمات رسان در مقیاس شهری، باید سازوکاری تعریف شود تا سایر برنامه‌ها و طرح‌های تهیه شده در مقیاس شهر و اجزا کالبدی و بخشی آن، صرفاً در چارچوب و هماهنگی با اسناد و احکام طرح جامع شهر تدوین شوند. بدین منظور طرح جامع باید ظرفیت پاسخگویی به نیازهای سایر دستگاه‌های دولتی و عمومی در تهیه برنامه‌ها، طرح‌ها و پروژه‌های مرتبط با وظایف و مأموریت‌هایشان را در مقیاس شهری داشته باشد.
- طرح تفصیلی، طرح‌های موضعی و موضوعی در چارچوب طرح جامع و به عنوان اسناد تکمیلی آن، محسوب و تهیه خواهند شد. متولی اصلی تهیه طرح جامع و تفصیلی، اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه است و سایر سازمان‌ها و نهادها در راستای وظایف و اختیارات قانونی خود و در چارچوب اسناد طرح جامع شهر می‌توانند نسبت به تهیه طرح و پروژه‌های موضعی و موضعی اقدام نمایند (همچون طرح‌های عمرانی پنج‌ساله شهرداری، پروژه‌های بازآفرینی محله محور، طرح جامع حمل و نقل و ترافیک و مانند آنها).





نمودار شماره (2): جایگاه طرح جامع نسبت به طرح تفصیلی و پروژه‌های موضوعی و موضعی

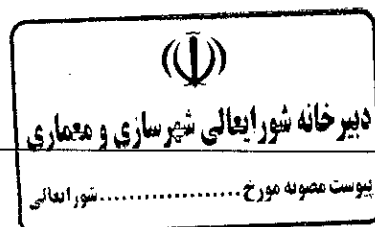
- چارچوب شرح خدمات ارائه شده در این گزارش، بیانگر ساختار، کلیت و رئوس مطالعات، بررسی‌ها و اسناد خروجی لازم در تهیه طرح جامع شهر است. این چارچوب بایستی با رعایت اصول مسئله محوری، زمینه گرایی، مشارکتی بودن و اتکا بر ظرفیت‌ها و منابع توسعه هر شهر توسط مهندس مشاور ذیصلاح منتخب همان شهر و تأیید اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه با شیوه مشارکتی تکمیل و تدقیق شده و مبنای تهیه، بررسی و تصویب طرح جامع قرار گیرد. اجتناب از مطالعات تکراری و غیرضروری در عین تمرکز بر حل مسائل و بهره‌گیری از ظرفیت‌های توسعه‌ای ویژه هر شهر (از جمله در حوزه‌های مسکن، اسکان غیررسمی، محیط زیست شهری، پدافند غیرعامل، بحران‌ها و مخاطرات طبیعی و محیطی، تقویت بنیان‌های اقتصادی و تولیدی توسعه شهری) در تدقیق و تکمیل شرح خدمات مذکور مورد تأکید است. بدیهی است که افزایش حجمی و محتوایی شرح خدمات در اثر تدقیق و تکمیل فوق متناسباً در محاسبه حق الزحمه طرح نیز منعکس خواهد شد.

- پیوستگی و تداوم همکاری، حضور و مسئولیت موثر مهندس مشاور پس از تصویب و ابلاغ طرح جامع شهر تا پایان افق قانونی طرح با رعایت الزامات مدیریت تعارض منافع در قالب «خدمات همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر» ضروری است. بر این اساس مهندس مشاور موظف است به:

○ ارائه گزارش توصیفی و تحلیلی سالانه به اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه در خصوص میزان

تحقق و انحراف از طرح مصوب و نحوه اجرای آن به همراه پیشنهادات اصلاحی؛

○ ارائه پیشنهادات در خصوص تغییرات و بازنگری‌های ضروری در طرح جامع؛



○ پاسخگویی به استعلام‌های اداره کل راه و شهرسازی استان یا شهرداری در صورت نیاز و بر حسب

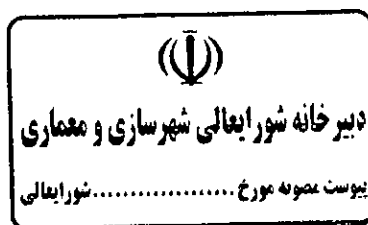
مورد.

- نگرش فرابخشی و فضایی بایستی بر فرایند تهیه، بررسی و تصویب طرح جامع شهر حاکم باشد.
- رعایت احکام قانونی و برنامه‌های مصوب اسناد فرادست در تمامی مراحل فرایند تهیه طرح ضروری است.
- به منظور حفظ یکپارچگی برنامه‌ریزی شهری از تولید انواع پیوست‌ها به‌عنوان ضمیمه در طرح جامع شهر اجتناب شود. به‌بیان دیگر، این طرح باید به نحوی خودبسنده تهیه شود که نیازی به تولید انواع پیوست‌ها در پایان طرح نباشد.
- طرح جامع شهر بسته به شرایط متحول شهر دارای قابلیت اصلاح و تغییر از راه پایش، بازنگری، تهیه و تصویب متمم و اصلاحیه از مجاری قانونی خواهد بود. بازنگری در طرح جامع نیز با رعایت فرآیندها و ضوابط قانونی ذیربط با تأکید بر حل مسائل و بهره‌گیری از پتانسیل‌های به‌روز توسعه شهر و اجتناب از مطالعات تکراری و عام، انجام خواهد شد.
- تمامی سازمان‌ها و نهادهای متولی توسعه شهر موظف به رعایت «برنامه اجرایی» طرح جامع شهر هستند.

1-4-2- اصول و مبانی محتوایی

- تعیین رویکرد نظری پشتیبان تهیه طرح متناسب با جایگاه، موقعیت و نقش شهر در اسناد فرادست و مسائل و ظرفیت‌های توسعه شهر و به‌کارگیری آن در تهیه طرح
- بررسی یکپارچه روابط متقابل شهر-منطقه طی فرآیند تهیه طرح
- مراعات حقوق عامه، حقوق مالکیت و حقوق توسعه با جهت‌گیری عدالت فضایی در تولید و بازتوزیع هزینه‌ها و منافع تولید فضا (با تأکید بر فضاهای ارائه خدمات و تسهیلات عمومی) در محتوای اسناد و احکام پیشنهادی طرح
- تهیه طرح جامع شهر با تأکید بر کشف و حل مسائل مبتلابه شهر از جمله در موضوعات اقتصاد و مالیه شهری، اسکان غیررسمی و حاشیه‌نشینی، فقر شهری و نابرابری فضایی، اقتصاد مسکن و مستغلات، بازآفرینی شهری، حمل‌ونقل و ترافیک، بحران‌ها و مخاطرات طبیعی، آب و پدافند غیرعامل
- اولویت و ارجحیت توسعه درونی و میان‌افزای شهر بر گسترش افقی آن به لحاظ ارتقای بهره‌وری فضایی شهر و همچنین اجتناب از دست اندازی غیر ضرور به منابع آب، غذا و زیست سالم شهر و شهروندان

- تعیین منابع مالی واقع‌گرایانه و اجرایی (درآمد-هزینه) و تعیین سهم و نحوه مشارکت نهادهای دخیل برای طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضعی
- تدوین روش‌ها و ابزارهای پایش، ارزیابی، کنترل و نظارت مستمر و دوره‌ای پیشنهادات طرح و سازوکار بازنگری و اصلاح آنها در خود طرح
- هدفمندی مطالعات و انسجام میان بخش‌های مختلف طرح به گونه‌ای که تأثیر مطالعات تشخیص در محتوای دستور کار و برنامه‌ها و طرح‌ها و پروژه‌های پیشنهادی به وضوح قابل رصد و پیگیری باشد.
- تدوین برنامه اجرا (Implementation plan)، نظام اجرایی و شاخص‌های سنجش میزان تحقق‌پذیری طرح جامع ضروری است. اساس و مؤلفه‌های کلیدی طرح جامع و تعیین مصادیق مغایرت اساسی در خود طرح تعیین خواهد شد.



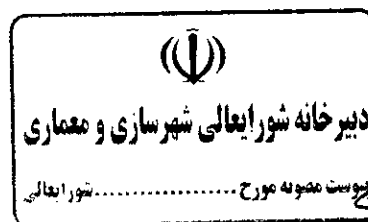
۱-۵- الزامات و وظایف کارفرمایان و مهندسان مشاور

۱-۵-۱- الزامات و وظایف کارفرما

- کارفرما موظف است کلیه داده‌ها، نقشه‌ها و اسناد پایه مرتبط را که برای تهیه طرح مورد نیاز است، در ابتدای تهیه طرح در اختیار مشاور قرار دهد. در غیر این صورت کارفرما نباید نسبت به عقد قرارداد اقدام کند. همچنین در صورتی که مشاور نیازمند داده‌هایی باشد که در اختیار کارفرما نبوده، ضرورت آن، نحوه تولید داده‌ها و هزینه‌های مرتبط باید به تأیید کارفرما برسد.
- کارفرما موظف است در پایان مرحله اول طرح جامع توسعه شهر (مرحله دستور کار)، امکان تدقیق و تکمیل شرح خدمات اختصاصی طرح را فراهم نماید.

۱-۵-۲- الزامات و وظایف مهندسان مشاور

- مهندسان مشاور ملزم به رعایت تمامی اصول و مبانی محتوایی و رویه‌ای هستند و به طور خاص، موارد زیر را بایستی رعایت نمایند:
- مشاور موظف است رویکرد فضایی (یکپارچگی شناخت روابط اجتماعی، اقتصادی، سیاسی، فرهنگی و زیست محیطی) را از راه حضور همه بازیگران، جایگزین نگاه تک ساحتی کالبدی تقلیل گرا نماید.
 - مشاور موظف است طرح را با رویکرد جامع‌نگری توسعه فضایی شهر به جای جامعیت در جمع‌آوری اطلاعات (جمع‌آوری داده‌ها و اطلاعات غیر مرتبط با طرح‌های توسعه شهری) تهیه نماید.
 - مشاور موظف است طی فرایند تهیه طرح و متناسب با موقعیت و نقش شهر در اسناد فرادست و همچنین مسائل و ظرفیت‌های شهر؛ مسائل و پتانسیل‌های توسعه شهری را با استفاده از مناسب‌ترین و کارآمدترین رویکردهای نظری، تکنیکی و نرم‌افزارهای متناسب به صورت ژرفانگر و تحلیلی (روابط علت و معلولی پدیده‌ها) ریشه‌یابی کرده و متناسب با آن، پیشنهادات لازم را ارائه نماید.



۱-۶- اسناد خروجی طرح

اسناد خروجی طرح (خروجی‌های نوشتاری و نقشه‌ای) شامل اسناد اصلی و اسناد پشتیبان می‌شوند:

1-6-1- اسناد اصلی طرح

اسناد اصلی طرح آن دسته از اسنادی هستند که اساس طرح جامع به شمار می‌روند و قابلیت اجرایی دارند. این اسناد عبارتند از:

1- سند برنامه راهبردی توسعه فضایی شهر (دستور کار)، شامل:

○ موضوعات راهبردی (مسائل و ظرفیت‌های ویژه شهر)؛

○ بیانیه مأموریت و چشم‌انداز؛

○ بیانیه اهداف؛

○ بیانیه راهبردها و سیاست‌ها؛

○ نقشه سیاست‌گذاری و نقشه سازمان فضایی پیشنهادی محدوده و حریم شهر

2- سند برنامه‌ها و طرح‌های توسعه فضایی شهر با تأکید بر ارائه راهکارهای حل مسائل و استفاده از

ظرفیت‌های ویژه شهر (از جمله هویت و میراث شهری، اقتصاد و مالیه شهری، اسکان غیررسمی و

حاشیه‌نشینی، فقر شهری و نابرابری فضایی، اقتصاد مسکن و مستغلات، بازآفرینی شهری، حمل‌ونقل

و ترافیک با محوریت سیاست هماهنگی با کاربری زمین، بحران‌ها و مخاطرات طبیعی، آب و پدافند

غیرعامل)، شامل گزارش‌ها و نقشه‌های:

○ ساختار و سازمان فضایی- کالبدی شهر؛

○ توزیع و استقرار جمعیت و گروه‌های اجتماعی به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد؛

○ توزیع و استقرار مراکز کار و فعالیت و اشتغال؛

○ تأمین مسکن، خدمات و زیرساخت‌های پشتیبان سکونت؛

○ حفاظت مؤلفه‌های محیط‌زیست و مواجهه با مخاطرات طبیعی و محیطی.

3- سند طرح‌های توسعه کالبدی شهر، شامل گزارش‌ها و نقشه‌های:

○ تعیین محدوده و حریم شهر؛

(Ψ)

دفترخانه شورای عالی شهرسازی و معماری

پیوست مصوبه مورخ شورای عالی

- الگو و نقشه تقسیمات شهری؛
 - برنامه و نقشه پهنه‌بندی و استفاده از زمین؛
 - الگوی جابه‌جایی، حرکت و حمل‌ونقل؛
 - الگوی طراحی شهری، مناظر طبیعی و انسان‌ساخت؛
 - الگوی ارتفاعی و ساختمانی؛
 - پهنه‌بندی استفاده از اراضی حریم شهر؛
 - نقشه و نحوه مداخله در محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی.
- 4- سند ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری به تفکیک نوع و موقعیت پهنه‌های استفاده از زمین؛
- 5- سند معرفی طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضعی؛
- 6- سند برنامه اجرایی طرح‌ها و پروژه‌ها و نظارت بر تحقق آنها؛
- 7- سند اساس طرح و تعیین آستانه‌های مغایرت هریک.

1-6-2- اسناد پشتیبان طرح

اسناد پشتیبان طرح آن دسته از اسنادی هستند که پیش‌نیاز دستیابی به اسناد اصلی به شمار می‌روند. این اسناد عبارتند از:

- 1- سند بررسی اسناد فرادست، قوانین و مقررات و آیین‌نامه‌های لازم‌الاجرا؛
- 2- سند گزارش تشخیص (شامل تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام‌های نه‌گانه) و تلفیق مطالعات شهر و شهر-منطقه؛
- 3- سند پیش‌بینی روندها و آینده‌های ممکن شهر و تلفیق مطالعات روندشناسی (شامل پیش‌بینی جمعیت، اشتغال، نقش اقتصادی شهر، مسکن، میزان تقاضای فضا برای کاربری‌های مختلف و مانند آنها)؛
- 4- سند مستندسازی مشارکت (شامل شناسایی و میزان مشارکت ذینفعان و همچنین کلیه رویه‌ها، فرآیندها، روش‌ها، جلسات مشارکتی و نحوه اعمال نظرات ذی‌نفعان از آغاز تا پایان فرآیند تهیه و

تصویب و اجرای طرح).

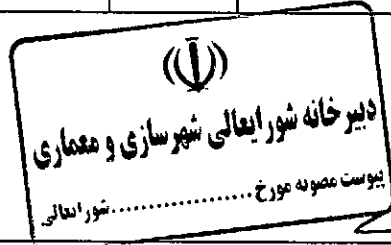


چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با تکرش و روش نوین

در جدول زیر، اسناد خروجی طرح جامع شهر به تفکیک نوع سند (اصلی یا پشتیبان)، نوع خروجی (نوشتاری یا نقشه‌ای)، مقیاس نقشه و قلمرو موضعی ارائه شده است.

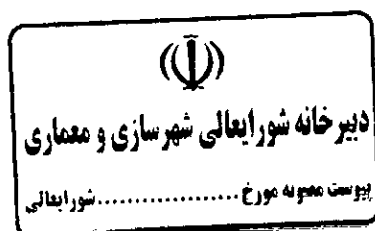
جدول شماره (1): اسناد خروجی طرح جامع شهر

نوع سند	خروجی‌ها	نوع خروجی	مقیاس نقشه	قلمرو موضعی
اسناد اصلی طرح	- موضوعات راهبردی (مسائل و ظرفیت‌های ویژه شهر) - بیانیه مأموریت و چشم‌انداز - بیانیه اهداف - بیانیه راهبردها و سیاست‌ها - نقشه سیاست‌گذاری و نقشه سازمان فضایی پیشنهادی محدوده و حریم شهر	نوشتاری نقشه‌ای	1:5000 تا 1:25000	شهر و حریم آن
	- ساختار و سازمان فضایی-کالبدی شهر - توزیع و استقرار جمعیت و گروه‌های اجتماعی به‌ویژه گروه‌های کم‌درآمد - توزیع و استقرار مراکز کار و فعالیت و اشتغال - تأمین مسکن، خدمات و زیرساخت‌های پشتیبان سکونت - حفاظت مؤلفه‌های محیط‌زیست و مواجهه با مخاطرات طبیعی و محیطی	نوشتاری نقشه‌ای	1:5000 تا 1:25000	شهر و حریم آن، تقسیمات شهری، کانون‌ها، محورهای عمده، بلوک‌های شهری
	سند برنامه راهبردی توسعه فضایی شهر (دستور کار)، شامل: سند طرح‌های توسعه فضایی شهر، شامل:			



نوع سند	خروجی‌ها	نوع خروجی	مقیاس نقشه	قلمرو موضوعی
اسناد اصلی طرح	- تعیین محدوده و حریم شهر - الگو و نقشه تقسیمات شهری - برنامه و نقشه پهنه‌بندی استفاده از زمین - الگوی جابه‌جایی، حرکت و حمل‌ونقل - الگوی طراحی شهری، مناظر طبیعی و انسان‌ساخت - الگوی ارتفاعی و ساختمانی - پهنه‌بندی استفاده از اراضی حریم شهر - نحوه مداخله در محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی	نوشتاری نقشه‌ای	1:5000 تا 1:25000	شهر و حریم آن، تقسیمات شهری، کانون‌ها، محورهای عمده، بلوک‌های شهری
	سند ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری به تفکیک نوع و موقعیت کاربری زمین	نوشتاری	-	شهر و حریم آن، تقسیمات شهری، کانون‌ها، محورهای عمده، بلوک‌های شهری
	سند طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضوعی (شامل نقشه‌های طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضوعی)	نوشتاری نقشه‌ای	1:10000	متناسب با موضوع طرح و پروژه
	- سند برنامه اجرایی طرح‌ها و پروژه‌ها و نظارت بر تحقق آنها - سند اساس طرح و تعیین آستانه‌های مغایرت هریک	نوشتاری	-	متناسب با موضوع طرح و پروژه

نوع سند	خروجی‌ها	نوع خروجی	مقیاس نقشه	قلمرو موضعی
اسناد پشتیبان طرح	سند بررسی اسناد فرادست، قوانین و مقررات و آیین‌نامه‌های لازم‌الاجرا	نوشتاری	-	بین‌المللی (در صورت وجود)، ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و شهری
	سند گزارش تشخیص (شامل تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام‌های نه‌گانه) و تلفیق مطالعات شهر و شهر-منطقه	نوشتاری نقشه‌ای	1:5000 تا 1:25000	شهر و حریم آن، تقسیمات شهری، کانون‌ها، محورهای عمده، بلوک‌های شهری
	سند پیش‌بینی روندها و آینده‌های ممکن شهر و تلفیق مطالعات روندشناسی (شامل پیش‌بینی جمعیت، اشتغال، نقش اقتصادی شهر، مسکن، میزان تقاضای فضا برای کاربری‌های مختلف و مانند آنها)	نوشتاری نقشه‌ای	1:5000 تا 1:25000	شهر و حریم آن، تقسیمات شهری، کانون‌ها، محورهای عمده، بلوک‌های شهری
	سند مستندسازی مشارکت (شامل شناسایی و میزان مشارکت ذینفعان و همچنین کلیه رویه‌ها، فرآیندها، روش‌ها، جلسات مشارکتی و نحوه اعمال نظرات ذینفعان از آغاز تا پایان فرآیند تهیه و تصویب و اجرای طرح)	نوشتاری	-	شهر

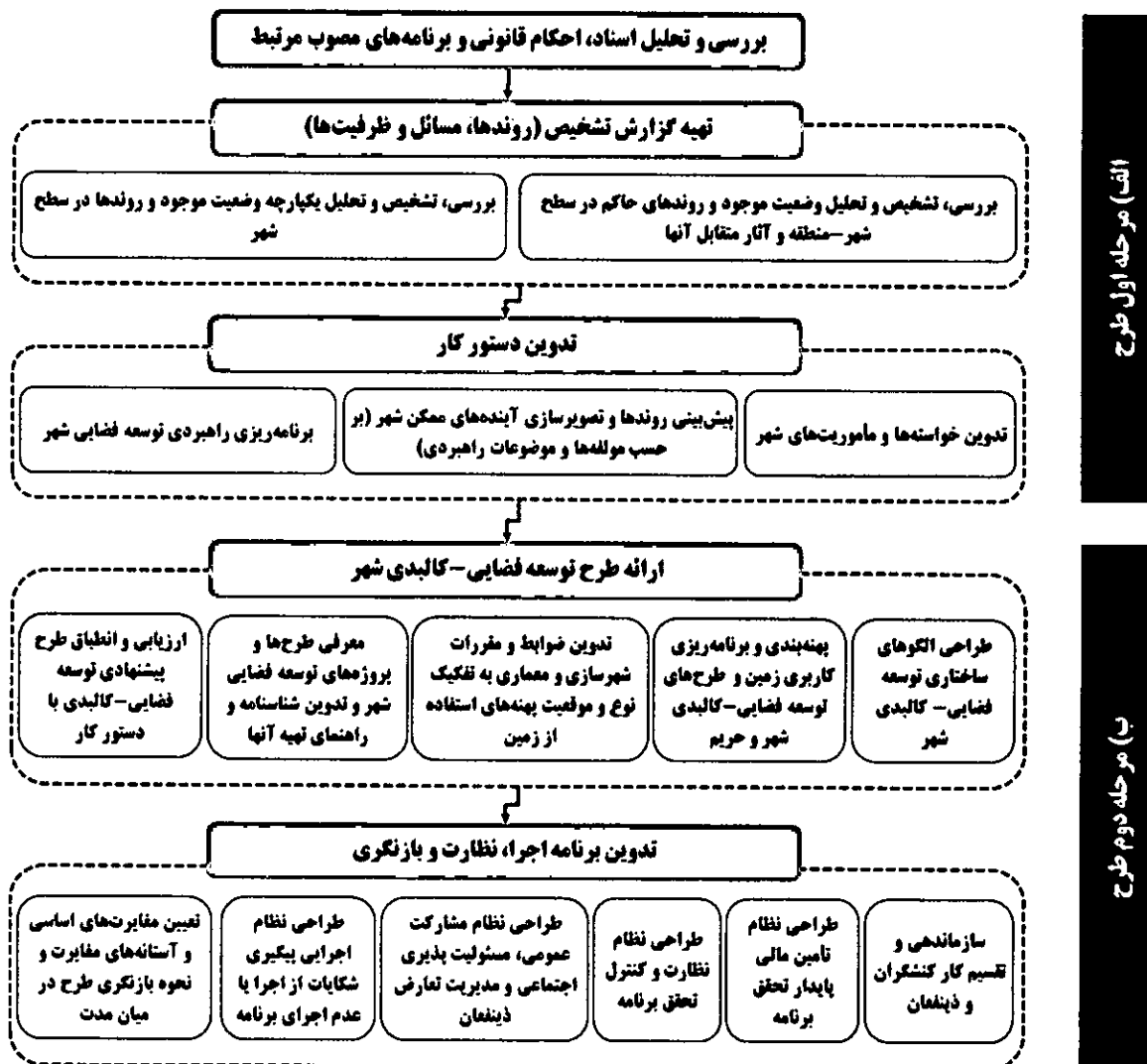


بخش 2- شرح خدمات تهیه طرح‌های توسعه شهری



۲-۱- چارچوب شرح خدمات تهیه طرح جامع شهر

چارچوب شرح خدمات ارائه شده بیانگر ساختار، کلیت و رئوس مطالعات، بررسی‌ها و اسناد خروجی لازم در تهیه طرح جامع شهر است. این چارچوب بایستی با رعایت اصول مسئله‌محوری، زمینه‌گرایی، مشارکتی بودن و اتکا بر ظرفیت‌ها و منابع توسعه هر شهر توسط مهندس مشاور ذیصلاح منتخب همان شهر و تأیید اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه با شیوه مشارکتی تکمیل و تدقیق شده و مبنای تهیه، بررسی و تصویب طرح جامع قرار گیرد.



نمودار شماره (3): چارچوب شرح خدمات پیشنهادی طرح جامع شهر

در ادامه نیز چارچوب شرح خدمات پیشنهادی تهیه طرح جامع شهر ارائه شده است:

الف) مرحله اول طرح

1- بررسی و تحلیل اسناد، احکام قانونی و طرح‌های مصوب مرتبط

1-1- بررسی و تحلیل اسناد و طرح‌های فرادست و موازی مصوب و تعهدآور (بین‌المللی، ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و شهری) مرتبط با شهر

1-1-1- بررسی چشم‌انداز، نقش و مأموریت‌ها، اهداف و راهبردهای اسناد در موضوعات مختلف

1-1-2- بررسی روند تغییرات پیشین، جاری و آینده مؤلفه‌های اصلی توسعه شهر

1-1-3- استخراج احکام لازم‌الاجرا در موضوعات مختلف و پیامدهای آن

1-2- شناسایی، بررسی و تحلیل قوانین، مقررات و آیین‌نامه‌های مصوب مرتبط با شهر

1-3- بررسی، آسیب‌شناسی و تحلیل طرح/ طرح‌های قبلی و موجود شهر و میزان تحقق آنها

1-4- تدوین چشم‌انداز و مأموریت‌های مقدماتی توسعه شهر بر مبنای اسناد، احکام قانونی و طرح‌های مصوب مرتبط

2- تهیه گزارش تشخیص (روندها، مسائل و ظرفیت‌ها)

2-1- بررسی، تشخیص و تحلیل وضعیت موجود و روندهای حاکم در سطح شهر- منطقه و آثار متقابل آنها

2-1-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام طبیعی و محیط‌زیست

2-1-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام اسکان و مسکن

2-1-3- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام اجتماعی، جمعیت‌شناختی و مهاجرتی

2-1-4- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام اقتصاد و فعالیت‌های اقتصادی

2-1-5- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام زیرساخت‌ها و حمل‌ونقل

2-1-6- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام فضایی-کالبدی

2-1-7- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام مدیریتی، اجرایی و مالی

2-1-8- جمع‌بندی و تحلیل یکپارچه مطالعات

2-2- بررسی، تشخیص و تحلیل یکپارچه وضعیت موجود و روندها در سطح شهر

2-2-1- نظام طبیعی و محیط‌زیست (با تأکید بر مخاطرات، بحران‌ها و ظرفیت‌ها)

2-2-1-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های تاب‌آوری طبیعی (شیب و توپوگرافی و اقلیم؛

لرزه‌خیزی و زلزله؛ سیل و سیل‌گیری؛ سایر بحران‌های طبیعی مبتلابه شهر)

2-2-1-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های تاب‌آوری زیست‌محیطی (منابع خاک ؛ منابع آب

(تأمین، توزیع و مصرف آب در بخش‌های کشاورزی، صنعت و شرب)، کیفیت هوا و انواع

آلودگی‌های زیست‌محیطی و منابع عمده آلاینده در شهر (آب، خاک، هوا و صوت)

2-2-2- نظام اسکان، مسکن و خدمات اجتماعی و شهری پشتیبان زیست شهری

2-2-2-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های تاریخی (ریشه‌ها و عوامل تاریخی شکل‌گیری و تحول

نقش شهر و آثار امروزی آن، سیر توسعه شهر در ادوار تاریخی مختلف)

2-2-2-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های الگوهای مسکن و سکونت‌گروه‌ها و طبقات اجتماعی

2-2-2-3- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های خدمات پشتیبان اسکان و سکونت (آموزشی، درمانی،

ورزشی و نظایر آن)

2-2-3- نظام اجتماعی، جمعیت‌شناختی و مهاجرتی

2-2-3-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های جمعیتی و مهاجرتی (تحولات کمی و ساختار

جمعیت، جریانهای مهاجرتی، جمعیت‌شناسی اقتصادی-اجتماعی (بازار نیروی انسانی و

اشتغال)، روند تغییرات توزیع و تراکم جمعیت)

2-2-3-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های اجتماعی- فرهنگی (تغییرات سبک زندگی و الگوهای

رفتاری کنشگران شهری و بازتاب‌های فضایی آن، وضعیت نابرابریهای اجتماعی- فضایی،

وضعیت سرمایه اجتماعی و گرایش‌های مشارکتی، هویت و میراث مدنی، فرهنگی و کالبدی

شهر)

2-2-4- نظام اقتصاد شهری (کلان و خرد) و فعالیت‌های اقتصادی

دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری
پیوست مصوبه مورخ شورای عالی

2-2-4-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های اقتصاد کلان و تحولات نقش اقتصادی شهر

2-2-4-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های اقتصاد خرد (بنگاه‌ها و خانوارها)

2-2-4-3- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های اقتصاد ساختمان و مسکن (میزان تغییرات ارزش زمین و ساختمان)

2-2-4-4- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های اقتصاد صنعتی، بازرگانی، کشاورزی و خدمات

2-2-4-5- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های وضعیت رشد و استقرار کسب و کارهای نوپا

2-2-4-6- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های گردشگری

2-2-4-7- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های وضعیت فقر و نابرابری شهری

2-2-5- بازار زمین، مستغلات و مسکن

2-2-6- نظام زیرساخت‌ها و حمل و نقل

2-2-6-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های تأسیسات و تجهیزات شهری (موقعیت، تعداد،

گنجایش و کیفیت مراکز و شبکه‌های تأسیسات و تجهیزات شهری)

2-2-6-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های حمل و نقل و ارتباطات

- وضعیت شبکه معابر (الگو، سلسله مراتب، نقش و عملکرد، وضعیت پوشش دسترسی و جهت حرکت، تقاطع‌ها) و آمدوشد در شهر (سواره، پیاده)
- وضعیت حمل و نقل عمومی (اتوبوس، مترو، تاکسی و سایر گونه‌های حمل و نقل عمومی)
- وضعیت پایانه‌ها و پارکینگ‌ها (اتوبوس رانی، تاکسی رانی، راه آهن، فرودگاه و ...)
- میزان یکپارچگی شبکه حمل و نقل با تأکید بر توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی (TOD)
- بررسی تأثیرات متقابل کاربری زمین و حمل و نقل

2-2-6-3- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های فناوری اطلاعات و ارتباطات و نظام‌های نوآوری

شهری

- میزان پوشش دسترسی به انواع خدمات فناوری‌های نوین

- وضعیت هوشمندسازی شهری

- الگوهای فضایی استقرار نظام‌های نوآوری و خلاقیت

2-2-7- نظام اسکان و سکونتگاه‌های غیررسمی

- شناسایی و تحلیل شکل‌گیری و تحول محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری
- گونه‌شناسی بافتهای دچار مخاطره، فرسودگی کالبدی و ناکارآمدی اجتماعی و اقتصادی

2-2-8- نظام فضایی-کالبدی

2-2-8-1- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های کالبدی

- تقسیمات کالبدی شهر در سطح مناطق و محلات (عرفی و قانونی)
- نحوه استفاده از اراضی شهر برحسب کارکردها و سطوح مختلف شهر
- وضعیت مالکیت املاک و اراضی
- وضعیت پایداری ساختمان‌ها
- تشخیص و طبقه‌بندی بافت‌های مختلف شهری برحسب ضرورت‌ها و شیوه‌های مداخله (تاریخی، فرهنگی، بازآفرینی و نظایر آن)
- سازمان فضایی شهر (کانون‌ها، محورها و پهنه‌ها)

2-2-8-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های کیفیت محیطی و کالبدی شهر و فضاهای شهری

- ریخت‌شناسی شهر
- سیما و منظر شهری
- کیفیت محیط و فضاهای شهری

2-2-8-3- تشخیص و تحلیل مسائل و الزامات پدافند غیرعامل

- شناسایی و نحوه پراکنش مراکز حیاتی، حساس و مهم در سطح شهر
- سنجش میزان آسیب‌پذیری ساختار کالبدی-فضایی شهر (همجواری کاربری‌ها، دسترسی، تأسیسات و تجهیزات)

2-2-9- نظام مدیریتی، اجرایی و مالی

2-2-9-1- تشخیص و تحلیل نقش ذینفعان کلیدی در توسعه شهر و روش‌های ملاک عمل

نهادهای مدیریت شهری برای مشارکت در فرایند تهیه طرح جامع شهر

2-2-9-2- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های مدیریت مالی

- میزان اعتبارات ملی و استانی و تعیین سهم شهر در حوزه‌های مختلف
- وضعیت بودجه شهرداری و سایر سازمان‌های مرتبط توسعه شهری
- امکانات تأمین منابع مالی و اعتباری جدید برای رفع کمبودها و نیازهای عمرانی شهر
- ظرفیت‌های اقتصادی و نحوه جذب و شراکت سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی در امور شهری

2-2-9-3- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های نظام اداری-اجرایی توسعه شهری

- امکانات تشکیلاتی، اداری و فنی شهرداری و سایر نهادهای مرتبط توسعه شهری
- امکانات و مشکلات جذب، آموزش و سازماندهی نیروی انسانی متخصص در زمینه برنامه‌ریزی و اجرای طرح‌های عمرانی شهر
- وضعیت و گرایش‌های حاکم بر شورا، شهرداری و سایر نهادهای مرتبط دولتی، عمومی، خصوصی و مردمی
- زمینه‌های تعارض و همکاری بین شورا، شهرداری و سایر نهادهای مرتبط دولتی، عمومی، خصوصی و مردمی

2-2-10- جمع‌بندی و تحلیل یکپارچه ریشه‌ها و پیامدهای وضعیت و روندهای تحولات فضایی

شهر (چیستی، چرایی، چگونگی و کجایی)

2-2-10-1- تدوین، طبقه‌بندی، تحلیل و اولویت‌بندی موضوعی و موضوعی مسائل، کمبودها و

محدودیت‌ها از دیدگاه اسناد و ذینفعان کلیدی شهر (بیانیه مسائل)

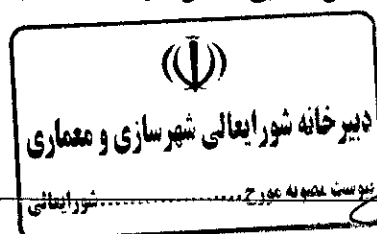
2-2-10-2- تدوین، طبقه‌بندی، تحلیل و اولویت‌بندی موضوعی و موضوعی ظرفیت‌ها و فرصت‌های توسعه

شهر از دیدگاه اسناد و ذینفعان کلیدی شهر (بیانیه فرصت‌ها و ظرفیت‌ها)

2-2-10-3- تدوین، طبقه‌بندی، تحلیل و اولویت‌بندی موضوعی و موضوعی دارایی‌ها و داشته‌های شهر

برای حل مسائل و استفاده از ظرفیت‌ها (بیانیه داشته‌ها)

2-2-10-4- سنجش و تحلیل یکپارچه انعکاس فضایی مسائل، فرصت‌ها و ظرفیت‌های شهر



3- تدوین دستور کار

3-1- تدوین خواسته‌ها و مأموریت‌های شهر

- 3-1-1- تدوین و تلفیق خواسته‌های ذینفعان کلیدی از آینده شهر
- 3-1-2- تدوین و تلفیق احکام مستخرج از طرح‌های فرادست برای آینده شهر
- 3-1-3- تدوین و تلفیق نتایج مستخرج از مطالعات تشخیص و تحلیل برای آینده شهر
- 3-1-4- تشخیص، تعیین و اولویت‌بندی موضوعات راهبردی توسعه فضایی شهر با روش‌های مشارکتی
- 3-1-5- تلفیق و تدوین خواسته‌ها، مأموریت‌ها و راهبردهای توسعه شهر (بیانیه مأموریت)

3-2- پیش‌بینی روندها و تصویرسازی آینده‌های ممکن شهر برحسب مؤلفه‌ها و موضوعات راهبردی

- 3-2-1- پیش‌بینی روندهای اقلیمی، مخاطرات طبیعی، تاب‌آوری و پایداری محیط‌زیست
- 3-2-2- پیش‌بینی احتمالات رشد و تحولات جمعیتی
- 3-2-3- پیش‌بینی روند توسعه و نقش اقتصادی
- 3-2-4- پیش‌بینی تقاضای فضا برای کاربری‌های مختلف
- 3-2-5- پیش‌بینی کمبود و نیازهای مسکن به تفکیک گروه‌های اجتماعی و اقتصادی
- 3-2-6- پیش‌بینی روند تحولات و سازمان‌یابی فضایی شهر
- 3-2-7- پیش‌بینی امکانات مالی و فنی شهرداری در آینده و امکانات افزایش درآمدها و تأمین اعتبارات عمرانی توسط سایر سازمان‌های مؤثر در عمران شهر
- 3-2-8- تلفیق مطالعات روندشناسی و تشخیص واگرایی‌ها و هم‌گرایی روندهای مؤثر بر شهر
- 3-2-9- تصویرسازی آینده‌های ممکن شهر با مشارکت ذینفعان کلیدی

3-3- برنامه‌ریزی راهبردی توسعه فضایی شهر

- 3-3-1- تدوین مأموریت و چشم‌انداز بر اساس مشارکت ذینفعان کلیدی
- 3-3-2- تدوین اهداف کلان و خرد توسعه فضایی شهر بر مبنای موضوعات راهبردی
- 3-3-3- تدوین راهبردها و سیاست‌ها بر مبنای اهداف و موضوعات راهبردی



4-3-3- ارائه نقشه سیاست گذاری و نقشه سازمان فضایی پیشنهادی محدوده و حریم شهر

ب) مرحله دوم طرح

4- ارائه طرح توسعه فضایی-کالبدی شهر

4-1- طراحی الگوهای ساختاری توسعه فضایی- کالبدی شهر بر مبنای نظام‌ها و موضوعات

راهنمایی

4-1-1- تدقیق سازمان و ساختار فضایی-کالبدی شهر

4-1-2- الگوی ساختاری تقسیمات شهری (مناطق، نواحی و محلات)

4-1-3- الگوی ساختاری توزیع و استقرار جمعیت و گروه‌های اجتماعی

4-1-4- الگوی ساختاری تأمین مسکن و خدمات پشتیبان سکونت

4-1-5- الگوی ساختاری تأمین فضاهای کار و فعالیت و خدمات پشتیبان کار و فعالیت

4-1-6- الگوی ساختاری پهنه‌بندی استفاده از زمین

4-1-7- الگوی ساختاری شبکه تأسیسات و تجهیزات شهری

4-1-8- الگوی ساختاری شبکه فضاهای سبز و باز شهری

4-1-9- الگوی ساختاری نظام حمل‌ونقل و ارتباطات

4-1-10- الگوهای طراحی شهری، مناظر طبیعی و انسان‌ساخت شهر

4-1-11- الگوی ارتفاعی و ساختمانی

4-2- پهنه‌بندی و برنامه‌ریزی کاربری زمین و طرح‌های توسعه فضایی-کالبدی شهر و حریم

4-2-1- تدقیق محدوده و حریم شهر

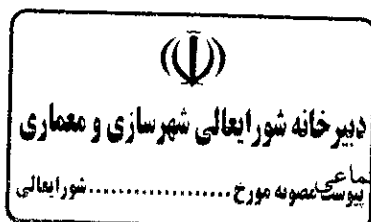
4-2-2- نظام تقسیمات شهری (مناطق، نواحی و محلات)

4-2-3- طرح توزیع و استقرار جمعیت و گروه‌های اجتماعی

4-2-4- طرح تأمین مسکن و خدمات پشتیبان سکونت به تفکیک گروه‌های اجتماعی

4-2-5- طرح تأمین فضاهای کار و فعالیت و خدمات پشتیبان کار و فعالیت

4-2-6- پهنه‌بندی و کاربری زمین (نوع، مقیاس و تراکم)



7-2-4- طرح شبکه تأسیسات و تجهیزات شهری

8-2-4- طرح شبکه فضاهای سبز و باز شهری

9-2-4- طرح توسعه نظام حمل و نقل و ارتباطات

10-2-4- پهنه‌بندی استفاده از اراضی حریم شهر

11-2-4- نحوه مداخله در محدوده ها و محلات هدف بازآفرینی

3-4- تدوین ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری به تفکیک نوع و موقعیت پهنه‌های استفاده از زمین

4-4- معرفی طرح‌ها و پروژه‌های (موضوعی و موضعی) توسعه فضایی شهر و تدوین شناسنامه و راهنمای تهیه آنها

1-4-4- تدوین اصول راهنمای تهیه طرح‌های پایین دست شامل طرح تفصیلی، طرح‌های موضعی و موضوعی

2-4-4- معرفی طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضعی بر مبنای موضوعات راهبردی (شناسنامه، موقعیت، نهادهای متولی اجرا و تعیین خروجی‌های طرح)

5-4- ارزیابی و انطباق طرح‌های پیشنهادی توسعه فضایی-کالبدی با دستور کار

5- تدوین برنامه اجرا، نظارت و بازنگری

1-5- سازماندهی و تقسیم کار کنشگران و ذینفعان (دولتی، خصوصی، عمومی و مردمی) برای اجرای برنامه، طرح‌ها و پروژه‌ها

2-5- طراحی نظام تأمین مالی پایدار تحقق طرح (نظام هزینه-درآمد) برحسب سهم ذینفعان کلیدی اجرای طرح

3-5- طراحی نظام پایش، ارزیابی، نظارت و کنترل تحقق طرح (ساختار، فرایندها، ابزارها، شاخص‌های تحقق و ارزیابی مستمر و دوره‌ای)

4-5- طراحی نظام مشارکت عمومی و مدیریت تعارض ذینفعان اجرای طرح توسعه شهری

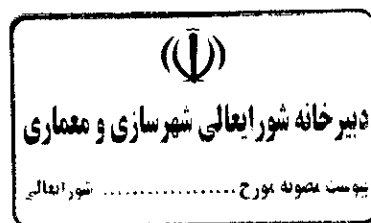
5-5- طراحی نظام اجرایی پیگیری شکایات از اجرا یا عدم اجرای طرح در سطوح فردی، عمومی و سازمانی

6-5- تعیین مغایرت‌های اساسی و آستانه‌های مغایرت و نحوه بازنگری طرح در میان مدت



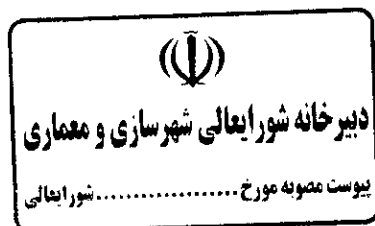
۲-۲- شرح خدمات طرح تفصیلی شهر

شرح خدمات «تهیه طرح تفصیلی شهر» با هماهنگی سازمان‌ها و نهادهای مرتبط (وزارت راه و شهرسازی، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، سازمان برنامه و بودجه کشور و نهادهای حرفه‌ای) تدوین و توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ خواهد شد.



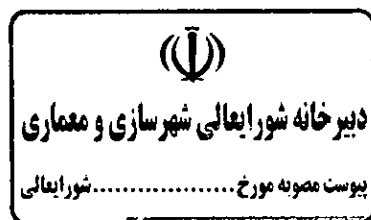
۲-۳- شرح خدمات همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر

شرح خدمات «همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر» با هماهنگی سازمان‌ها و نهادهای مرتبط (وزارت راه و شهرسازی، سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، سازمان برنامه و بودجه کشور و نهادهای حرفه‌ای) تدوین و توسط دبیر شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ خواهد شد.



بخش 3- نظام و فرایندهای اجرایی و نهادی تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و

نظارت بر اجرای طرح جامع شهر



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

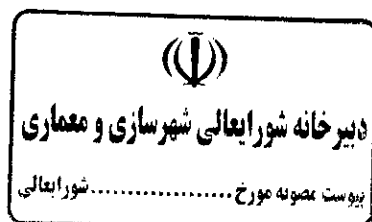
A handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop at the top and several smaller loops below it.

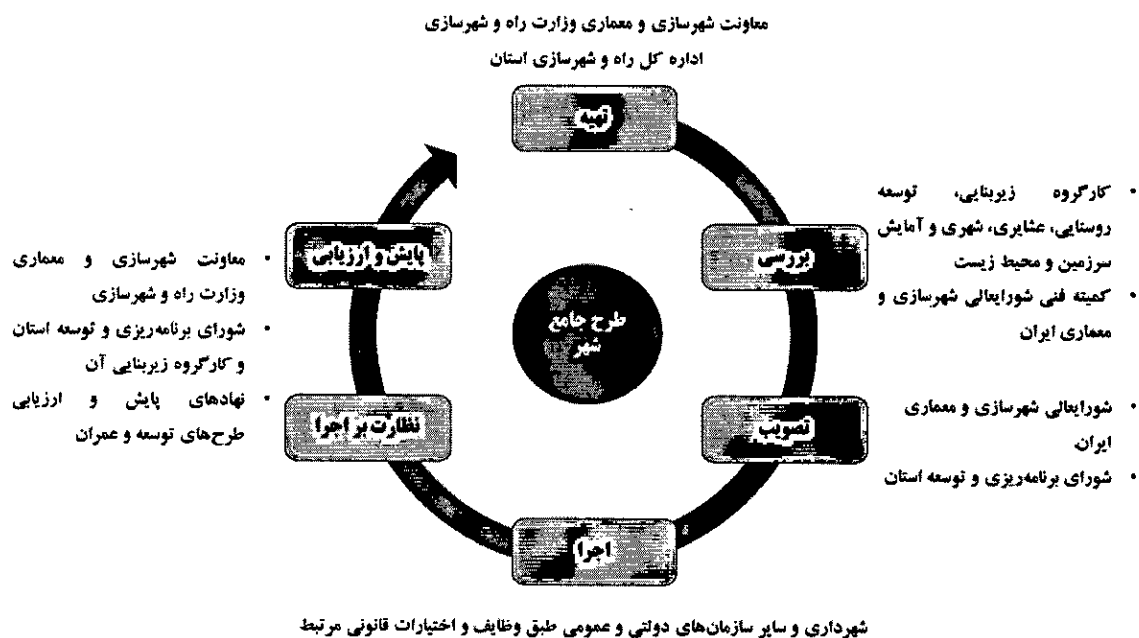
۳-۱- فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر

در جدول و نمودار زیر، فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا، نظارت، پایش و ارزیابی طرح جامع شهر و مرجع قانونی هر یک از مراحل این فرایند ارائه شده است. لازم به توجه است که مرحله نظارت، پایش و ارزیابی منطبق بر «آیین‌نامه ماده 54 آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب 1400/05/04 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران)» انجام خواهد شد.

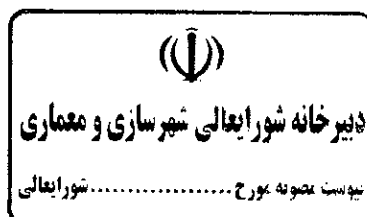
جدول شماره (2): فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر

فرایند	مرجع قانونی
تهیه	- معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی (راهبری و نظارت عالیه) - اداره کل راه و شهرسازی استان (کارفرمایی و راهبری طرح)
بررسی	- کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست - کمیته فنی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران
تصویب	شورایعالی شهرسازی و معماری ایران / شورای برنامه ریزی و توسعه استان
اجرا	شهرداری و سایر سازمان‌های دولتی و عمومی طبق وظایف و اختیارات قانونی مرتبط
نظارت، پایش و ارزیابی	- معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی (مرکز پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران) - شورای برنامه ریزی و توسعه استان و کارگروه زیربنایی آن - نهادهای پایش و ارزیابی طرح‌های توسعه و عمران





نمودار شماره (4): فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر



۳-۲- وظایف عاملان کلیدی در فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح

جامع شهر

در جدول زیر فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر در هشت مرحله (1) پیش‌نیازهای تهیه طرح جامع، (2) فرایند خرید خدمات مشاوره، (3) تهیه مرحله اول طرح، (4) بررسی، تصویب و ابلاغ مرحله اول طرح، (5) تهیه مرحله دوم طرح، (6) بررسی، تصویب و ابلاغ مرحله دوم طرح، (7) نظارت بر اجرای طرح و (8) تهیه طرح جدید/ طرح تجدیدنظر، خلاصه شده و به تفکیک گام‌های هر مرحله، مراجع اصلی و همکار ذیربط مشخص شده است.

جدول شماره (3): وظایف عاملان کلیدی در فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر

مرحله	گام‌ها	مرجع اصلی	مرجع همکار
پیش‌نیازهای تهیه طرح جامع	1. استعلام از استان‌ها در خصوص اعلام نیاز تهیه طرح تجدیدنظر/ طرح جدید	دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران	-
	2. اعلام نیاز در خصوص ضرورت تهیه طرح تجدیدنظر/ طرح جدید در قالب گزارش توجیهی 3. اعلام نیاز در خصوص تهیه نقشه پایه برای شهرهای نیازمند تهیه طرح تجدیدنظر/ طرح جدید (در صورت عدم وجود نقشه پایه به‌روز)	اداره کل راه و شهرسازی استان	-
	4. بررسی آخرین وضعیت نقشه پایه شهرهای اعلام شده 5. تأمین مالی و عقد قرارداد عکس‌برداری هوایی (در صورت عدم وجود نقشه پایه به‌روز) جهت تهیه نقشه پایه 6. بررسی و تأیید نهایی نقشه پایه شهر توسط مراجع ذیصلاح قانونی	- اداره کل راه و شهرسازی استان - دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران	-



دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری

پوست مصنوعی مورخ: شورایعالی

چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با تکرش و روش نوین

مرحله	گام‌ها	مرجع اصلی	مرجع همکار
پیش‌نیازهای تهیه طرح جامع	7. تنظیم موافقت‌نامه تهیه طرح میان وزارت راه و شهرسازی و اداره کل راه و شهرسازی استان و سازمان برنامه و بودجه 8. ارسال موافقت‌نامه و ابلاغ مجوز تهیه طرح به اداره کل استان	معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی	-
	9. اعلام فراخوان و برگزاری مناقصه تهیه طرح جامع 10. انتخاب سه تا شش مشاور ذیصلاح 11. تشکیل شورای راهبری طرح	اداره کل راه و شهرسازی استان	-
فرآیند خرید خدمات مشاوره	12. ارزیابی پیشنهادات فنی (مشمول بر شرح خدمات اختصاصی پیشنهادی) مشاورین ذیصلاح 13. انتخاب و انعقاد قرارداد با مشاور منتخب 14. ارسال رونوشت قرارداد به معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی 15. تحویل کلیه اسناد (نقشه پایه، داده‌ها و اطلاعات مرتبط) و طرح‌های توسعه و عمران مرتبط در مقیاس ملی تا محلی شهر مورد نظر به مشاور منتخب 16. ابلاغ شروع تهیه طرح به مشاور منتخب	اداره کل راه و شهرسازی استان	-
	17. بررسی و تأیید نهایی قرارداد و شرح خدمات اختصاصی طرح جامع	دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران	-



دفترخانه شورای عالی شهرسازی و معماری

پوست بسمه مورخ: شورای عالی

چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین

مرحله	گام‌ها	مرجع اصلی	مرجع همکار
تهیه مرحله اول طرح	18. تهیه گزارش تشخیص و دستور کار طرح جامع مطابق با شرح خدمات اختصاصی	مشاور مسئول تهیه طرح جامع شهر	شورای راهبری طرح
	19. نظارت مستمر بر فرآیند تهیه طرح	اداره کل راه و شهرسازی استان	شورای راهبری طرح
	20. نظارت عالیه بر فرآیند تهیه طرح براساس گزارش پیشرفت کار	معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی	-
بررسی، تصویب و ابلاغ مرحله اول طرح	21. بررسی و اظهارنظر در خصوص گزارش تشخیص و دستور کار طرح جامع و ارائه پیشنهادات اصلاحی	اداره کل راه و شهرسازی استان	- دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران - شورای راهبری طرح
	22. بررسی، اظهارنظر و تأیید اولیه دستور کار طرح جامع	شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان	-
	23. ارجاع دستور کار مورد تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان به شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران	اداره کل راه و شهرسازی استان	-
	24. بررسی و اظهارنظر در خصوص دستور کار طرح جامع	کمیته فنی شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران	-
	25. بررسی و تصویب نهایی دستور کار طرح جامع	- شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان - شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران	-
	26. ابلاغ دستور کار به اداره کل راه و شهرسازی استان	دبیرخانه شوراییعالی شهرسازی و معماری ایران	-



دبیرخانه شوراییعالی شهرسازی و معماری

پست‌مخونه مورخ: شوراییعالی

چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین

مرحله	گام‌ها	مرجع اصلی	مرجع همکار
تهیه مرحله دوم طرح	27. تهیه مرحله دوم طرح جامع مطابق با مفاد دستور کار مصوب و شرح خدمات	مشاور مسئول تهیه طرح جامع شهر	-
	28. نظارت مستمر بر فرآیند تهیه مرحله دوم طرح	اداره کل راه و شهرسازی استان	شورای راهبری طرح
	29. نظارت عالیه بر فرآیند تهیه مرحله دوم طرح براساس گزارش پیشرفت کار	معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی	-
بررسی، تصویب و ابلاغ مرحله دوم طرح	30. بررسی و اظهارنظر در خصوص گزارش مرحله دوم طرح جامع و ارائه پیشنهادات اصلاحی	اداره کل راه و شهرسازی استان	- دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران - شورای راهبری طرح
	31. بررسی، اظهارنظر و تأیید اولیه گزارش مرحله دوم طرح جامع	- کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست - شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان	-
	32. ارجاع گزارش مرحله دوم مورد تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران	اداره کل راه و شهرسازی استان	-
	33. بررسی و اظهارنظر در خصوص گزارش مرحله دوم	کمیته فنی شورایعالی شهرسازی و معماری ایران	-
	34. بررسی و تصویب نهایی گزارش مرحله دوم	- شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان - شورایعالی شهرسازی و معماری ایران	-



بایر خانه شورایعالی شهرسازی و معماری

پوست نمونه مورج شورایعالی

چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با تکرش و روش نوین

مرحله	گام‌ها	مرجع اصلی	مرجع همکار
بررسی، تصویب و ابلاغ مرحله دوم طرح	35. ابلاغ اسناد نهایی مصوب طرح جامع شهر به استانداری	شورای عالی شهرسازی و معماری ایران	-
	36. ابلاغ طرح مصوب به شهرداری و شورای اسلامی شهر جهت اجرای طرح	استانداری	-
نظارت بر اجرای طرح	37. عقد قرارداد خدمات همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای طرح جامع شهره با مشاور طرح جامع شهر	اداره کل راه و شهرسازی استان	شهرداری
	38. تداوم همکاری مشاور در قالب شرح خدمات همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای تهیه جامع شهر	مشاور مسئول تهیه طرح جامع شهر	-
	39. نظارت مستمر بر اجرای طرح جامع مصوب	اداره کل راه و شهرسازی استان	استانداری
	40. نظارت عالیه بر اجرای طرح جامع مصوب	دفتر نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران وزارت راه و شهرسازی	-
تهیه طرح جدید/ طرح تجدید نظر	41. اعلام نیاز استان‌ها به معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی	اداره کل راه و شهرسازی استان	-

