



## چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین، (به انضمام مستندات حقوقی و قانونی)



مهندس محمد عظیمی آقداش



عظیمی آقداش، محمد ۱۳۵۰-  
چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین، (به انضمام  
مستندات حقوقی و قانونی)، مولف محمد عظیمی آقداش.  
تهران: نوآور.  
۱۶۰ ص.  
۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۶۶۱-۰  
فیپای مختصر  
۹۰۱۵۳۸۹

سرشناسه:  
عنوان و نام پدیدآور:  
مشخصات نشر:  
مشخصات ظاهری:  
شابک:  
وضعیت فهرست نویسی:  
شماره کتابشناسی ملی:

چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های  
جامع شهری با نگرش و روش نوین،  
(به انضمام مستندات حقوقی و قانونی)



نشر نوآور

مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش

ناشر: نوآور

شمارگان: ۲۰۰ نسخه

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۶۶۱-۰

مرکز پخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخر رازی، خیابان شهدای ژاندارمری  
نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸، طبقه اول، واحد ۳  
تلفن: ۹۲ - ۰۲۱۶۶۴۸۴۱۹۱  
[www.noavarpub.com](http://www.noavarpub.com)

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان  
و مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصراً  
متعلق به نشر نوآور می‌باشد. لذا هرگونه استفاده از کل یا  
قسمتی از این کتاب (از قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن،  
عکس برداری، نشر الکترونیکی، هر نوع انتشار به صورت اینترنتی،  
سی دی، دی وی دی، فیلم فایل صوتی یا تصویری و غیره) بدون  
اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع بوده و شرعاً حرام است و  
متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

@Noavarpub



صفحه رسمی انتشارات نوآور در شبکه‌های اجتماعی

# فهرست مطالب

۷	مقدمه
۹	قسمت اول: چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین
۱۰	چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین (پیوست مصوب مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)
۱۰	مقدمه: موضوع، سابقه و ضرورت‌های بازنگری در طرح‌های جامع شهری
۱۰	بخش ۱) اصول کلی، تعاریف و خروجی‌های طرح‌های جامع شهری
۱۰	۱-۱) تعریف مفاهیم و اصطلاحات
۱۱	۱-۱-۱) گزارش تشخیص (تحلیل مسائل و ظرفیت‌ها)
۱۱	۱-۱-۲) دستورکار طرح
۱۱	۱-۱-۳) توسعه شهری
۱۱	۱-۱-۴) شورای راهبری طرح
۱۱	۱-۲) مشخصات کلی و جایگاه طرح جامع در نظام طرح‌های توسعه و عمران
۱۱	۱-۲-۱) قلمرو موضوعی
۱۱	۱-۲-۲) قلمرو مکانی
۱۱	۱-۲-۳) مقیاس
۱۲	۱-۲-۴) حد مداخله
۱۲	۱-۲-۵) جایگاه طرح در طبقه‌بندی طرح‌های توسعه و عمران
۱۲	۱-۳) مستندات حقوقی و قانونی تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر طرح
۱۳	۱-۴) اصول و مبانی هدایت‌کننده طرح (محتوایی و رویه‌ای)
۱۳	۱-۴-۱) اصول و مبانی رویه‌ای
۱۵	۱-۵) الزامات و وظایف کارفرمایان و مهندسان مشاور
۱۵	۱-۵-۱) الزامات و وظایف کارفرما
۱۵	۱-۵-۲) الزامات و وظایف مهندسان مشاور
۱۵	۱-۶) اسناد خروجی طرح
۱۵	۱-۶-۱) اسناد اصلی طرح
۱۶	۱-۶-۲) اسناد پشتیبان طرح
۱۸	بخش ۲) شرح خدمات تهیه طرح‌های توسعه شهری
۱۸	۱-۲) چارچوب شرح خدمات تهیه طرح جامع شهر
۲۲	۲-۲) شرح خدمات طرح تفصیلی شهر

- ۲-۳) شرح خدمات همکاری در اجرا، پایش و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر..... ۲۳
- بخش ۳) نظام و فرایندهای اجرایی و نهادی تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر..... ۲۳
- ۳-۱) فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر..... ۲۳
- ۳-۲) وظایف عاملان کلیدی در فرایند تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای طرح جامع شهر..... ۲۴
- قسمت دوم: ضوابط (چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین)..... ۲۷**
- ۲۸..... قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.....
- ۳۰..... قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن، مصوب ۱۳۵۳/۰۴/۰۳.....
- سیاست‌های ابلاغی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تهیه طرح‌های جامع شهری (تهیه و تصویب طرح جامع شهرهای با جمعیت کمتر از ۵۰ هزار نفر)..... ۳۳
- اصلاح صورتجلسه مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۳۰ در خصوص نحوه عملیاتی نمودن جزء ۶ بند (ب) قانون احکام دائمی، مصوب ۱۳۹۸/۰۴/۳۱..... ۳۴
- دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر(مصوبه مورخ ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)..... ۳۵
- آیین‌نامه داخلی روش بررسی و تصویب طرح‌های جامع شهری، مصوب ۱۳۶۸/۱۱/۳۰..... ۳۶
- آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور(مصوبه مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت وزیران)..... ۴۰
- سند جامع ارتقا کیفی سیما و منظر شهری(مصوبه مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)..... ۵۳
- دستورالعمل ماده ۱۶۹ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران..... ۵۳
- دستورالعمل نحوه تعیین آستانه‌های منابرت اساسی طرح‌های توسعه و عمران شهری(مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)..... ۵۶
- دستورالعمل نحوه تهیه سند پهنه‌بندی حریم در طرح جامع شهر(مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)..... ۵۸
- دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل(مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)..... ۶۱
- راهنمای دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل در طرح‌های توسعه و عمران شهری تعاریف پایه دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیرعامل..... ۶۶
- ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی(مصوبه مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)..... ۹۰
- اصلاحیه ضوابط عام استقرار ساختمان‌های بلند در شهرهای ایران..... ۹۰
- راهنمای سند توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی TOD(مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)..... ۹۶
- مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون سند توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی..... ۱۰۸
- آیین‌نامه طراحی معابر شهری(مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)..... ۱۱۰

دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی (مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران).....	۱۱۲
شیوه‌نامه شناسایی و تعیین محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری (مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)	۱۲۴
آیین‌نامه ماده ۵۴ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران).....	۱۲۷
آیین‌نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی.....	۱۲۷
فصل اول: طرح‌های فراشهری.....	۱۳۴
فصل دوم: طرح‌های شهری.....	۱۳۸
فصل سوم: طرح‌های روستایی.....	۱۴۸
فصل چهارم: طرح‌های ویژه.....	۱۵۰
فصل پنجم: طرح شهرهای جدید و شهرک‌ها.....	۱۵۱
فصل ششم: مقررات شهرسازی و معماری.....	۱۵۴
کلیدواژه.....	۱۵۵
منابع و مأخذ.....	۱۶۰

نشر نوآور ضمن قدردانی و ارج نهادن به اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضارتان می‌رساند که همکاران این انتشارات، اعم از مؤلفان و مترجمان و کارگروه‌های مختلف آماده‌سازی و نشر کتاب، تمامی سعی و همت خود را برای ارائه کتابی درخور و شایسته شما فرهیخته گرامی به کار بسته‌اند و تلاش کرده‌اند که اثری را ارائه نمایند که از حداقل‌های استاندارد یک کتاب خوب، هم از نظر محتوایی و غنای علمی و فرهنگی و هم از نظر کیفیت شکلی و ساختاری آن، برخوردار باشد.

با این وجود، علی‌رغم تمامی تلاش‌های این انتشارات برای ارائه اثری با کمترین اشکال، باز هم احتمال بروز ایراد و اشکال در کار وجود دارد و هیچ اثری را نمی‌توان الزاماً مبرا از نقص و اشکال دانست. از سوی دیگر، این انتشارات بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به‌ویژه از طریق فراخوان به خوانندگان گرامی، از هرگونه اشکال احتمالی کتاب‌های منتشره خود آگاه شده و آن‌ها را در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی آن‌ها رفع نماید.

لذا در این راستا، از شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم در صورتی که حین مطالعه کتاب با اشکالات، نواقص و یا ایرادهای شکلی یا محتوایی در آن برخورد نمودید، اگر اصلاحات را بر روی خود کتاب انجام داده‌اید پس از اتمام مطالعه، کتاب ویرایش شده خود را با هزینه انتشارات نوآور، پس از هماهنگی با انتشارات، ارسال نمایید، و نیز چنانچه اصلاحات خود را بر روی برگه جداگانه‌ای یادداشت نموده‌اید، لطف کرده عکس یا اسکن برگه مزبور را با ذکر نام و شماره تلفن تماس خود به ایمیل انتشارات نوآور ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب اعمال و اصلاح گردد و باعث ارتقاء و هرچه پربرتر شدن محتوایی کتاب و ارتقاء سطح کیفی، شکلی و ساختاری آن گردد.

نشر نوآور، ضمن ابراز امتنان از این عمل متعهدانه و مسئولانه شما خواننده فرهیخته و گرانقدر، به‌منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشند، متناسب با میزان اصلاحات، به رسم ادب و تشکر و قدرشناسی، نسخه دیگری از همان کتاب و یا چاپ اصلاح شده آن و نیز از سایر کتب منتشره خود را به‌عنوان هدیه، به انتخاب خودتان، برایتان ارسال می‌نماید، و در صورتی که اصلاحات تأثیرگذار باشند در مقدمه چاپ بعدی کتاب نیز از زحمات شما تقدیر می‌شود.

همچنین نشر نوآور و پدیدآورندگان کتاب، از پیشنهادها، نظرات، انتقادات و راه‌کارهای شما عزیزان در راستای هرگونه بهبود کتاب، و هرچه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند.



نشر نوآور

تلفن: ۰۲۱۶۶۴۸۴۱۹۱-۲

www.noavarpub.com  
info@noavarpub.com

به نام مضررت دوست که هرچه هست و نیست، همه لطف و عنایت اوست.

بی‌قلمت لوح دو عالم عدم  
ره به نهران خانه تحقیق ده

ای دو جهان از قلمت یک رقم  
در کف ما مشعل توفیق نه

خداوند بی‌همتا، قادر و توانا را شاکر و سپاسگزاریم که توفیق مضاعف عنایت فرمود؛ تا در راستای تکمیل تدوین کتاب‌های اختصاصی رشته شهرسازی آزمون‌های نظام مهندسی ساختمان، ویرایش نخست کتاب «چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین (به‌انضمام مستندات حقوقی و قانونی)» را تدوین نمائیم تا در دسترس یکایک عزیزان جامعه هدف قرار گرفته و انشاءالله همچون سایر کتاب‌های تألیف شده در این خصوص، مورد اهتمام و دقت نظر همه استفاده‌کنندگان ارجمند، به‌ویژه داوطلبان شرکت‌کننده در آزمون‌های رشته شهرسازی باشد.

خوانندگان فکور کتاب، مطالعه‌کنندگان عزیز و بهره‌برداران گرامی این اثر؛ یقیناً شما نیز همچون بنده بر این باورید که کمتر کتاب تدوینی و تألیفی در عرصه نشر یافت می‌شود که کاملاً جامع و بدون نقص باشد و این کتاب نیز مستثنی از این امر نبوده و نیست و اگر قرار بر این باشد که کتابی بدون عیب و نقص، و جامع و کامل، تقدیم جامعه نشر کشور پهناور عزیزمان ایران همیشه سرفراز و پایدار شود، شاید تا آخر عمر، چنین توفیقی حداقل برای بنده، حادث و حاصل نشده و این مهم اتفاق نیفتد.

این اثر نیز همچون سایر منابع آزمون‌های نظام مهندسی؛ بیش از هر چیزی مدیون و وام‌دار همراهی، همدلی، همکاری و هماهنگی ارزشمند و تأثیرگذار مدیریت فهیم و اندیشمند نشر نوآور، ناشر اختصاصی کتب آزمون‌های نظام مهندسی ساختمان است. لذا با الهام از آموزه‌های ملی و دینی بر خود فرض می‌دانیم که از زحمات و تلاش‌های همه عزیزان و تلاشگران انتشارات نوآور، از تولید تا توزیع و پخش؛ و به طور خاص مدیریت عالی آن مجموعه گرانسنگ و گرانقدر، برادران نصیرنیا، صمیمانه تشکر و قدردانی نمائیم.

با امید به اینکه؛

در سایه توجهات آقا ولی عصر امام زمان مهدی موعود(عج)، اثر حاضر نیز به مانند سایر کتاب‌های تألیفی در رابطه با آزمون‌های نظام مهندسی، مورد توجه و اقبال جامعه هدف قرار گرفته و منبع موثقی برای داوطلبان شرکت‌کننده در آزمون‌های رشته شهرسازی بوده و گامی هر چند کوچک در جهت حائز اهمیت دانستن مفاد «چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین» و عملیات شدن آن در سراسر پهنه گسترده کشور عزیزمان، ایران همیشه آباد و سرفراز، باشد.

کتاب حاضر را با متبرک و مزین ساختن به حدیثی گوهربار از امام حسن مجتبی علیه‌السلام که فرموده‌اند؛ «علم و دانش را - از هر طریقی - فرا گیرید، و چنانچه نتوانستید آن را در حافظه خود نگه دارید، ثبت کنید و بنویسید...»

با استعانت از درگاه باری تعالی به ساحت مقدس آن امام همام، کریم اهل بیت عصمت و طهارت تقدیم می‌نمائیم.

آذر ماه ۱۴۰۱ خورشیدی  
محمد عظیمی آقداش

@Noavarpub\_com



صفحه رسمی انتشارات نوآور در اینستاگرام

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب سال ۱۳۴۸ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۵۰، برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر نوآور است. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از مطالب، اشکال، نمودارها، جداول و تصاویر این کتاب، در دیگر کتب، مجلات، نشریات، سایت‌ها و موارد دیگر، و نیز هر گونه بهره‌برداری از مطالب این کتاب تحت هر عنوانی از قبیل چاپ، فتوکپی، اسکن، تایپ از آن، تهیه فایل پی دی اف و عکس‌برداری از کتاب، و همچنین هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، الکترونیکی، سی دی، دی وی دی، فیلم، فایل صوتی یا تصویری و غیره بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع و غیرقانونی بوده و شرعاً نیز حرام است، و متخلفین تحت پیگرد قانونی و قضایی قرار می‌گیرند.

با توجه به اینکه هیچ کتابی از کتب نشر نوآور به صورت فایل ورد یا پی دی اف و موارد این‌چنین، توسط این انتشارات در هیچ سایت اینترنتی ارائه نشده است، لذا در صورتی که هر سایتی اقدام به تایپ، اسکن و یا موارد مشابه نماید و کل یا قسمتی از متن کتب نشر نوآور را در سایت خود قرار داده و یا اقدام به فروش آن نماید، توسط کارشناسان امور اینترنتی این انتشارات، که مسئولیت اداره سایت را به عهده دارند و به طور روزانه به بررسی محتوای سایت‌ها می‌پردازند، بررسی و در صورت مشخص شدن هرگونه تخلف، ضمن اینکه این کار از نظر قانونی غیر مجاز و از نظر شرعی نیز حرام می‌باشد، وکیل قانونی انتشارات از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، پلیس فتا (پلیس رسیدگی به جرایم رایانه‌ای و اینترنتی) و نیز سایر مراجع قانونی، اقدام مقتضی به عمل آورده، و طی انجام مراحل قانونی و اقدامات قضایی، خاطیان را مورد پیگرد قانونی و قضایی قرار داده و کلیه خسارات وارده به این انتشارات و مؤلف از متخلفان اخذ خواهد شد.

همچنین در صورتی که هر یک از کتابفروشی‌ها، اقدام به تهیه کپی، جزوه، چاپ دیجیتال، چاپ ریسو، آفست از کتب انتشارات نوآور نموده و اقدام به فروش آن نمایند، ضمن اطلاع‌رسانی تخلفات کتابفروشی مزبور به سایر همکاران و مؤزّعین محترم، از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اتحادیه ناشران، و انجمن ناشران دانشگاهی و نیز مراجع قانونی و قضایی اقدام به استیفای حقوق خود از متخلف می‌نماید.

**خرید، فروش، تهیه، استفاده و مطالعه از روی نسخه غیراصل کتاب،**

**از نظر قانونی غیرمجاز و شرعاً نیز حرام است.**

انتشارات نوآور از خوانندگان گرامی خود درخواست دارد که در صورت مشاهده هر گونه تخلف از قبیل موارد فوق، مراتب را یا از طریق تلفن‌های انتشارات نوآور به شماره‌های ۲-۶۶۴۸۴۱۹۱ و ۰۲۱ ۶۶۴۸۴۱۹۱ و ۰۹۱۰۲۹۹۱۰۸۹ (تلگرام انتشارات) و یا از طریق ایمیل انتشارات به آدرس [info@noavarpub.com](mailto:info@noavarpub.com) و یا از طریق منوی تماس با ما در سایت [www.noavarpub.com](http://www.noavarpub.com) به این انتشارات ابلاغ نمایند، تا از تضييع حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود خوانندگان محترم جلوگیری به عمل آید، و در راستای انجام این امر مهم، به عنوان تشکر و قدردانی، از کتب انتشارات نوآور نیز هدیه دریافت نمایند.



## قسمت اول

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

## چارچوب، راهنما و شرح خدمات تهیه طرح‌های

## جامع شهری با نگرش و روش نوین

(پیوست مصوب مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

### 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 ۱۲) و بروز و ظهور مسائل و موضوعات جدید در نظام شهرنشینی و شهرسازی کشور از یک‌سو، و شکل‌گیری رویکردهای جدید در متون و حوزه‌های تخصصی برنامه‌ریزی 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 به منظور تغییر از طرح‌های توسعه کالبدی به طرح‌های یکپارچه توسعه فضایی و تهیه طرح‌های پاسخگو به لحاظ مسئله محوری، ظرفیت محوری و زمینه‌گرایی همراه با مشارکت ذی‌نفعان و عاملان کلیدی تدوین و به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد شد.

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴، «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 ۵۰ هزار نفر کشور، قرار گیرد. نحوه تسری این مصوبه به سایر شهرها پس از اخذ بازخوردهای لازم متعاقباً در شورای عالی مطرح و تصویب خواهد شد.

چارچوب، راهنما و شرح خدمات بازنگری در نگرش و روش تهیه طرح‌های جامع شهری به عنوان 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 به‌عنوان 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 ۱) اصول کلی، تعاریف و خروجی‌های طرح‌های جامع شهری

#### ۱-۱) تعاریف مفاهیم و اصطلاحات

تعاریف مفاهیم و اصطلاحات عام استفاده شده در این گزارش منطبق بر تعاریف قانونی آنها می‌باشد. تعاریف 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 محیط زیست، نظام اسکان، مسکن و خدمات اجتماعی و شهری پشتیبان، زیست شهری، نظام اجتماعی، جمعیت شناختی و مهاجرتی، نظام اقتصاد شهری (کلان و خرد) و فعالیت‌های اقتصادی، نظام بازار زمین، مستغلات و مسکن، نظام زیرساخت‌ها و حمل و نقل، نظام اسکان و سکونتگاه‌های غیر رسمی، 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) دستورکار طرح

سند دستورکار بر اساس گزارش تشخیص تدوین شده و پس از تأیید و تصویب، مبنای تهیه مرحله دوم طرح قرار خواهد گرفت. «دستورکار؛ حاوی مأموریت، چشم‌انداز، اهداف و راهبردهای مورد اجماع برای توسعه اقتصادی، اجتماعی، محیطی و فضایی شهر منطقه در بلند مدت، میان مدت و کوتاه مدت 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. دستورکار مصوب، نقش میثاق مشترک بین عاملان طرح را برای تهیه و تحقق طرح ایفا کرده و لذا هدایت‌گر و انسجام‌بخش ادامه فرآیند تهیه طرح خواهد بود. دستورکار 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.

### ۱-۱-۳) توسعه شهری

توسعه همه جانبه و پایدار شهر در ابعاد محیط زیستی، اجتماعی و اقتصادی که به ارتقای زیست‌پذیری و رقابت‌پذیری شهر با ملاحظه ظرفیت‌های زیست محیطی 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.

### ۱-۱-۴) 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.

## ۲-۱) 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 محیط زیستی 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 ده ساله تهیه می‌شود. این سند شامل طرح‌ها و پروژه‌های موضوعی و موضعی، اعتبار مورد نیاز و نحوه تأمین آن، مسئولان متولی و زمان‌بندی آنها است.

### ۲-۲-۱) قلمرو مکانی

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

### ۳-۲-۱) مقیاس

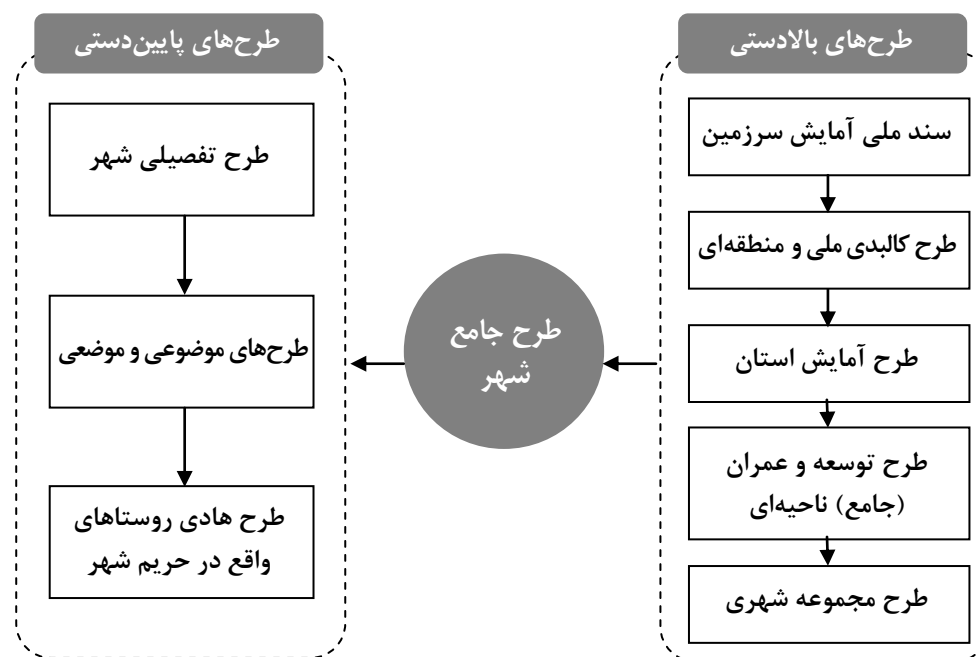
طرح جامع در طیفی از مقیاس  $\frac{1}{5000}$  تا  $\frac{1}{10000}$  برای محدوده شهر به تناسب موضوع مورد بررسی و مقیاس  $\frac{1}{25000}$  برای حریم شهر تهیه می‌شود.

### 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 پایین‌دست 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 جامع شهر در برنامه‌ها و طرح‌های بخشی خود خواهند بود.



نمودار شماره (۱): جایگاه طرح جامع در طبقه‌بندی طرح‌های توسعه و عمران

### 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:

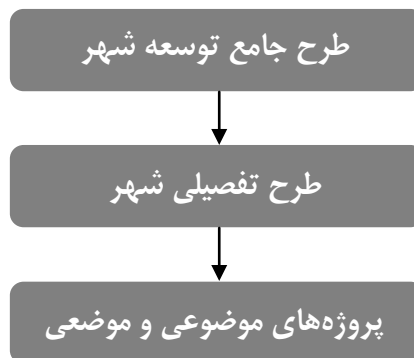
- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (مصوبه مورخ ۱۳۵۱/۱۲/۲۲)
- قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن (مصوبه ۱۳۵۳/۰۴/۱۶)
- سیاست‌های ابلاغی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص تهیه طرح‌های جامع شهری (مصوبه ۱۳۹۷/۰۷/۳۰)
- دستورالعمل تشخیص اساس طرح جامع شهر (مصوبه مورخ ۱۳۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی 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 ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت وزیران)
- سند جامع ارتقا کیفی سیما و منظر شهری (مصوبه مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)
- دستورالعمل نحوه تعیین آستانه‌های مغایرت اساسی طرح‌های توسعه و عمران شهری (مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)
- دستورالعمل نحوه تهیه سند پهنه‌بندی حریم در طرح جامع شهر (مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

- دستورالعمل الزامات و ملاحظات دفاعی و پدافند غیر عامل (مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)
- ضوابط عام بلندمرتبه سازی (مصوبه مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)
- راهنمای سند توسعه مبتنی بر حمل و نقل همگانی TOD (مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)
- آیین‌نامه طراحی معابر شهری (مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)
- دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی (مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۱ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)
- شیوه‌نامه شناسایی و تعیین محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری (مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)
- آیین‌نامه ماده ۵۴ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب ۱۴۰۰/۰۵/۰۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)
- استاندارد پایگاه داده مکانی و دستورالعمل‌های اجرایی طرح‌های توسعه و عمران

#### ۴-۱) اصول و مبانی هدایت‌کننده طرح (محتوایی و روبه‌ای)

##### ۱-۴-۱) اصول و مبانی روبه‌ای

- 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.
- به‌منظور حاکمیت قاعده یک شهر، یک طرح و برنامه، در روال تهیه طرح جامع شهر به‌منظور جلوگیری از تفرق برنامه‌ای بین دستگاه‌های دولتی و عمومی خدمات‌رسان 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 استاد و احکام طرح جامع شهر تدوین شوند. بدین‌منظور 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 به‌عنوان 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 موضوعی و موضعی اقدام نمایند (همچون طرح‌های عمرانی پنج‌ساله شهرداری، پروژه‌های بازآفرینی محله‌محور، طرح جامع حمل و نقل و ترافیک و مانند آنها).



نمودار شماره (۲): جایگاه طرح جامع نسبت به طرح تفصیلی و پروژه‌های موضعی 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 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.
  - 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 غیر رسمی، محیط زیست شهری، پدافند غیر عامل، بحران‌ها و مخاطرات طبیعی و محیطی، تقویت بنیان‌های اقتصادی و تولیدی توسعه شهری) در تدقیق و تکمیل شرح خدمات مذکور مورد تأکید است. بدیهی که افزایش حجمی و محتوایی شرح خدمات در اثر تدقیق و تکمیل فوق متناسباً در محاسبه حق‌الزحمه طرح نیز منعکس خواهد شد.
  - پیوستگی و تداوم همکاری، حضور و مسئولیت مؤثر 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.
  - به‌منظور حفظ یکپارچگی برنامه‌ریزی شهری از تولید انواع پیوست‌ها به عنوان 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.
- ۱-۴-۲) اصول و مبنای 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 حقوقی توسعه با جهت‌گیری عدالت فضایی در تولید و باز توزیع 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، حمل و نقل و ترافیک، بحران‌ها و مخاطرات طبیعی، آب و پدافند غیر عامل.
  - اولویت و ارجحیت توسعه درونی و میان‌افزای شهر بر گسترش افقی آن به لحاظ ارتقای بهره‌وری فضایی شهر و همچنین اجتناب از دست‌اندازی 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.