

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

شیوه نامه ساماندهی مناطق نمونه گردشگری

شهریور ۱۳۹۴

مصوبه ۹۴/۶۳

مناطق نمونه گردشگری:

مناطقى هستند که در جوار و یا محدوده جاذبه‌های تاریخی، فرهنگی، مذهبی، طبیعی و یا مکانهایی که دارای پتانسیل و ظرفیت ایجاد تأسیسات گردشگری و به منظور ارائه خدمات به گردشگران توسط بخش غیر دولتی تأسیس و اداره می‌شوند. (مطابق آئین نامه اجرایی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری مصوب ۱۳۸۴)

الف- تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار سرمایه‌گذار

۱. موافقتنامه‌های تأسیس کلیه مناطقى که فاقد سرمایه‌گذار می‌باشند در این مرحله لغو می‌گردند و لغو مصوبه آنها از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری با رعایت مفاد بند ۶ قسمت ه پیشنهاد می‌گردد. **نرس آمد آید**
۲. کلیه مناطقى که دارای سرمایه‌گذار و موافقتنامه تأسیس می‌باشند، لیکن به هر دلیل اهلیت سرمایه‌گذار تعیین و تأیید نشده و یا محل تردید و سؤال می‌باشد، در این مرحله متوقف و موکول به تدوین ضوابط جدید از طرف سازمان میراث می‌گردد. مرجع تعیین کننده اهلیت سرمایه‌گذار در این مرحله صرفاً سازمان میراث می‌باشد.
۳. کلیه مناطقى که دارای سرمایه‌گذار اهل هستند:

۳.۱. چنانچه از زمان صدور موافقتنامه تأسیس آنها بیش از سه سال گذشته باشد و طرح مطالعاتی مربوط ارائه نشده باشد و یا دارای فاقد پیشرفت فیزیکی متناسب با برنامه زمان‌بندی طرح مطالعاتی باشد، ظرف مدت یک ماه توسط سازمان میراث مجدداً به شرح زیر مورد بررسی قرار گرفته و در صورت تأیید و تمدید موافقتنامه، مجاز به طی مراحل بعدی خواهند بود:

- ۳.۱.۱. بررسی مجدد اهلیت سرمایه‌گذار در زمان حال
- ۳.۱.۲. اخذ موافقت سایر سازمانهای مرتبط حداکثر ظرف مدت شش ماه
- ۳.۱.۲.۱. چنانچه سازمانهای ذیربط در زمان مقرر نسبت به تعیین تکلیف اقدام لازم را بعمل نیاورند، اعلام نظرهای قبلی آنها ملاک عمل خواهد بود.
- ۳.۱.۲.۲. ملاک اهلیت مالی سرمایه‌گذار در حال حاضر براساس ضوابط سازمان میراث ارائه مدارک دال بر وجود نقدینگی برای انجام حداقل ۲۰٪ از طرح پیشنهادی می‌باشد.

تبصره - حداقل نقدینگی مذکور شامل وامهای دریافتی نمی‌باشد.

۳.۲. چنانچه از زمان صدور موافقتنامه تأسیس آنها بیش از سه سال گذشته و هیچگونه پیگیری از جانب سرمایه گذار در راستای طرح منطقه نمونه گردشگری صورت نگرفته باشد، کلیه مجوزها و موافقتنامه‌ها لغو می‌گردد و چنانچه اراضی مربوطه دولتی و از منابع طبیعی باشد به دولت مسترد گردد. این بند شامل کلیه مناطق نمونه گردشگری می‌گردد.

۳.۳. چنانچه سرمایه گذار مطابق برنامه زمان بندی پیگیری های لازم را انجام داده است اما دستگاههای ذیربط به دلایل گوناگون پاسخ نداده‌اند:

۳.۳.۱. در صورتیکه موضوع منوط به تدوین دستورالعمل بخشی و تفاهم میانبخشی می‌باشد، بخش‌های مربوطه موظفند حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب این شیوه‌نامه نسبت به اعلام دستورالعمل بخشی و تهیه تفاهمات اجرائی میان بخشی اقدام نموده و براساس آن نسبت به تعیین تکلیف مناطق عمل نمایند.

۳.۳.۱.۱. چنانچه در مهلت تعیین شده دستورالعمل‌های فوق‌الذکر تهیه نشده باشد، سازمان میراث موضوع را به دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری اعلام تا نسبت به موضوع اتخاذ تصمیم گردد.

۳.۳.۱.۲. بدیهی است در فاصله زمانی مذکور موضوع کلیه مناطق مشمول بند ۳.۳ مسکوت خواهد ماند.

۳.۴. کلیه موافقتنامه‌های مربوط به سرمایه‌گذاری که اراضی منطقه گردشگری آنها در عرصه‌های خاص نظیر عرصه‌های ذخیره‌گاه جنگلی و مرتعی، عرصه‌های ذخیره‌گاه انرژی، اراضی مستحدثه ساحلی، مناطق چهارگانه و مراکز حساس زیست محیطی، نقاط امنیتی، تداخل با خطوط راه‌آهن و خطوط انتقال نیرو و انرژی، اراضی حاشیه سدها، تالابها و سایر موارد خاص قرار دارند، لغو گردیده و از لیست مناطق نمونه گردشگری حذف می‌شوند.

ب- تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار طرح جامع

۱. دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری موظف است حداکثر ظرف مدت یکماه دستورالعمل نحوه بررسی طرح جامع مناطق نمونه گردشگری در کمیته‌های فنی و تخصصی شورای عالی را به سازمان میراث و استاندارها اعلام نماید.
۲. در صورتیکه سرمایه‌گذار، طرح جامع منطقه نمونه گردشگری را براساس دستورالعمل مذکور در بند ب-۱ تهیه و به تصویب مراجع استانی رسانده، طرح مذکور می‌بایست در فرآیند بررسی و تصویب شورای عالی قرار گیرد. با توجه به توقف چندین ماهه طرحها، دبیرخانه شورای عالی تمهیدات لازم به منظور تسریع در روند بررسی آنها را پیش‌بینی نماید.

۳. مناطق نمونه گردشگری دارای سرمایه‌گذار و واجد طرح که در عرصه‌های خاص مذکور در بند الف ۳.۴ قرار دارند و دستگاه‌های مربوطه فعالیت مشروط آنها را تأیید نموده‌اند، می‌توانند طرح خویش را پس از اعلام دستورالعمل‌های بند الف ۱۰.۳.۳ طی مراحل استانی به دبیرخانه شورای عالی ارسال نمایند.
- ۳.۱. چنانچه دستگاه‌های مربوطه این طرحها را مغایر با ضوابط و مقررات خویش اعلام نمایند موافقتنامه تاسیس این مناطق - در هر مرحله‌ای که هستند - لغو می‌گردد.
۴. موافقتنامه تاسیس مناطق نمونه گردشگری که دارای طرح جامع می‌باشند اما عملکرد سرمایه‌گذار براساس طرح و با اعلام نظر سازمان میراث، مثبت نمی‌باشد، لغو می‌گردد.
۵. موافقتنامه تاسیس کلیه مناطق فاقد طرح جامع در این مرحله مسکوت و بر اساس آئین نامه های جدید مصوب نسبت به ادامه کار آنها اعلام نظر خواهد شد.

ج- تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار مالکیت اراضی

۱. موافقتنامه تاسیس کلیه مناطق نمونه گردشگری که واگذاری اراضی در آنها ممنوعیت قانونی دارد، لغو می‌گردد و لغو مصوبه از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری به هیات دولت پیشنهاد می‌گردد.
۲. موافقتنامه تاسیس کلیه مناطق نمونه گردشگری که طرح جامع آنها تهیه و به تصویب رسیده و اراضی ملی نیز واگذار شده بر اساس بندهای زیر تعیین تکلیف خواهد شد:
- ۱.۲. در صورتیکه سرمایه‌گذار هیچ‌گونه اقدام موثری براساس برنامه زمان‌بندی انجام نداده است، موافقتنامه لغو و اراضی واگذار شده پس از طی مراحل قانونی به دولت عودت داده خواهد شد.
- ۲.۲. در صورتیکه سرمایه‌گذار مرتکب اقدام مغایر طرح مصوب شده است موافقتنامه لغو و اراضی واگذار شده پس از طی مراحل قانونی به دولت عودت داده خواهد شد. علاوه بر آن کلیه خسارات ناشی از آسیبهای حادث شده وفق ضوابط ملاک عمل می‌بایست جبران گردد.
۳. برای مناطق نمونه گردشگری که طرح آنها به تصویب رسیده و بخشی از اراضی آن مشمول اراضی بند الف ۳.۴ می‌شود، سازمان میراث فرهنگی مکلف است نسبت به لغو موافقتنامه اقدام و در صورت تقاضای سرمایه‌گذار، موافقتنامه جدید براساس مساحت اراضی بدون معارض و مطابق ضوابط در اسرع وقت صادر نماید.

۳. مناطق نمونه گردشگری دارای سرمایه‌گذار و واجد طرح که در عرصه‌های خاص مذکور در بند الف ۳.۴ قرار دارند و دستگاه‌های مربوطه فعالیت مشروط آنها را تأیید نموده‌اند، می‌توانند طرح خویش را پس از اعلام دستورالعمل‌های بند الف ۱.۳.۳ و طی مراحل استانی به دبیرخانه شورای عالی ارسال نمایند.
- ۳.۱. چنانچه دستگاه‌های مربوطه این طرحها را مغایر با ضوابط و مقررات خویش اعلام نمایند موافقتنامه تاسیس این مناطق در هر مرحله‌ای که هستند- لغو می‌گردد.
۴. موافقتنامه تاسیس مناطق نمونه گردشگری که دارای طرح جامع می‌باشند اما عملکرد سرمایه‌گذار براساس طرح و با اعلام نظر سازمان میراث، مثبت نمی‌باشد، لغو می‌گردد.
۵. موافقتنامه تاسیس کلیه مناطق فاقد طرح جامع در این مرحله مسکوت و بر اساس آئین نامه های جدید مصوب نسبت به ادامه کار آنها اعلام نظر خواهد شد.

ج- تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار مالکیت اراضی

۱. موافقتنامه تاسیس کلیه مناطق نمونه گردشگری که واگذاری اراضی در آنها ممنوعیت قانونی دارد، لغو می‌گردد و لغو مصوبه از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری به هیات دولت پیشنهاد می‌گردد.
۲. موافقتنامه تاسیس کلیه مناطق نمونه گردشگری که طرح جامع آنها تهیه و به تصویب رسیده و اراضی ملی نیز واگذار شده بر اساس بندهای زیر تعیین تکلیف خواهد شد:
 - ۱.۲. در صورتیکه سرمایه‌گذار هیچ گونه اقدام موثری براساس برنامه زمان‌بندی انجام نداده است، موافقتنامه لغو و اراضی واگذار شده پس از طی مراحل قانونی به دولت عودت داده خواهد شد.
 - ۲.۲. در صورتیکه سرمایه‌گذار مرتکب اقدام مغایر طرح مصوب شده است موافقتنامه لغو و اراضی واگذار شده پس از طی مراحل قانونی به دولت عودت داده خواهد شد. علاوه بر آن کلیه خسارات ناشی از آسیبهای حادث شده وفق ضوابط ملاک عمل می‌بایست جبران گردد.
۳. برای مناطق نمونه گردشگری که طرح آنها به تصویب رسیده و بخشی از اراضی آن مشمول اراضی بند الف ۳.۴ می‌شود، سازمان میراث فرهنگی مکلف است نسبت به لغو موافقتنامه اقدام و در صورت تقاضای سرمایه‌گذار، موافقتنامه جدید براساس مساحت اراضی بدون معارض و مطابق ضوابط در اسرع وقت صادر نماید.

د- تعیین تکلیف مناطق نمونه گردشگری براساس معیار انطباق با طرحهای فرادست

۱. طرح کلیه مناطق نمونه گردشگری که شرایط بندهای الف، ب، ج را دارا بوده و با طرحهای فرادست انطباق داشته باشند در اولویت بررسی شورای عالی قرار خواهند گرفت.
۲. کلیه مناطق نمونه گردشگری که شرایط بندهای الف و ب و ج را دارا بوده ولی با طرحهای فرادست انطباق ندارند، پس از استعلام از دبیر شورای عالی مورد بررسی و اعلام نظر قرار خواهند گرفت.

ه- ملاحظات

۱. کلیه معیارهای چهارگانه ارائه شده در عرض یکدیگر بوده و طرح مناطق نمونه گردشگری صرفاً با داشتن همه شرایط قابلیت بررسی در کمیته‌های فنی شورای عالی را خواهند داشت.
۲. کلیه مناطق نمونه گردشگری که طرح آنها مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری را دارند و جزء ۱۱۶۸ منطقه نمونه گردشگری موضوع مصوبه شورای عالی می‌باشند، نیز مشمول این شیوه نامه خواهند بود.
۳. هر گونه برنامه توسعه در مناطق نمونه گردشگری که براساس شیوه نامه حاضر دارای ایراد و اشکال می‌باشند، متوقف و ادامه فعالیت توسعه ای آنها منوط به اخذ مصوبه نهائی از شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.
۴. صدور موافقتنامه تاسیس منطقه نمونه گردشگری جدید صرفاً منوط به تهیه و تصویب آیین نامه‌های مربوطه توسط مراجع ذربط می‌باشد.
۵. رعایت این شیوه نامه درباره ۱۱۶۸ منطقه نمونه گردشگری مصوب، برای کلیه دستگاهها و سازمانهای مرتبط در سراسر کشور الزامی است و در صورت تخلف از مفاد این شیوه نامه، با متخلف برابر موازین قانونی عمل خواهد شد.
۶. کلیه مناطقی که موافقتنامه تاسیس آنها در این مرحله لغو شده و فاقد تعارض قانونی می‌باشند، می‌توانند به عنوان پتانسیل‌های موجود، پس از تهیه و تصویب آیین نامه‌های مربوطه از طرف سازمان میراث به متقاضیان معرفی شوند.
۷. کلیه قوانین و مقررات مصوب مجلس شورا و یا هیئت دولت که به نحوی از انحاء در بررسی مناطق نمونه گردشگری ذیمدخل باشند، لازم‌الرعایه خواهند بود.

"پیش نویس اصلاحیه پیشنهادی آئین نامه اجرایی نحوه تشکیل و اداره مناطق نمونه گردشگری"

ماده ۱- اصلاحات به کار رفته در این آئین نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌روند.

الف- قانون: قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی مصوب ۱۳۷۰/۷/۷، قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مصوب ۱۳۸۲/۱۰/۲۳، ماده (۲۲) قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۴/۸/۱۵ و ماده (۱۳۲) قانون اصلاح موادی از قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ را شامل می‌شود.

ب- سازمان: سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری

پ- سرمایه‌گذار: شخصیت حقیقی و حقوقی غیردولتی (شهرداری‌ها و شرکت‌های غیر دولتی) است که مسئولیت تهیه طرح‌های اجرایی و تأمین سرمایه را برای ایجاد تأسیسات گردشگری و سایر هزینه‌های مرتبط در داخل منطقه پذیرفته و ضمن تعهد بر اجرای الزامات سرمایه‌گذاری در منطقه، کلیه حقوق ناشی از سرمایه‌گذاری را در اختیار دارد.

ت- منطقه یا مناطق نمونه گردشگری: مناطقی که در جوار و یا محدوده جاذبه‌های تاریخی، فرهنگی، مذهبی، طبیعی و یا مکان‌هایی که پتانسیل ایجاد تأسیسات گردشگری را دارند، در طرح‌های توسعه و عمران منطقه‌ای، ناحیه‌ای و جامع پیش بینی شده‌اند، ایجاد می‌شوند. این مناطق برای ارائه خدمات به گردشگران توسط سرمایه‌گذاران، به منظور متمرکز نمودن تأسیسات گردشگری و کاهش هزینه‌ها در توزیع امکانات و خدمات زیرساختی در محدوده‌ای با مساحت معین بر اساس ماده (۸) قانون تشکیل سازمان میراث فرهنگی و گردشگری مصوب سال ۱۳۸۲، این آیین نامه و قوانین فرا دستی مربوطه تأسیس و اداره می‌شوند.

ماده ۲- هر منطقه دارای مراکز خدماتی، رفاهی، فرهنگی و گردشگری از جمله واحدهای اقامتی، پذیرایی، تولید و عرضه صنایع دستی، فرهنگی، هنری، تفریحی، ورزشی، پارک‌ها، فضای سبز و سایر خدمات گردشگری براساس آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل و نرخ گذاری تأسیسات گردشگری مصوب سال ۱۳۹۴ خواهد بود. استانداردهای کمی و کیفی مربوط به هر یک از این خدمات براساس ضوابط و مقررات دستگاه‌های اجرایی مرتبط می‌باشد.

ماده ۳- تقاضای تصویب منطقه نمونه گردشگری جدید با پیشنهاد متقاضی بخش غیردولتی بوده که می‌باید ضمن رعایت ضوابط در مکان‌یابی منطقه، هزینه‌های ناشی از تهیه طرح مطالعاتی، نقشه برداری و سایر هزینه‌ها را تقبل نماید. سپس با هماهنگی سازمان و تأیید در شورای عالی شهرسازی و معماری به تصویب هیئت وزیران برسد.

ماده ۴- جذب سرمایه گذار و واگذاری مناطق نمونه با برگزاری فراخوان عمومی و صدور موافقتنامه تأسیس به سرمایه گذاران واجد شرایط، از سوی سازمان انجام می پذیرد.

تبصره ۱: چنانچه متقاضی سرمایه گذاری در منطقه نمونه دارای اراضی شخصی باشد و توان مالی آنها به تناسب اراضی در اختیار و حجم سرمایه گذاری پیشنهادی محرز گردد، سازمان می تواند نسبت به واگذاری منطقه و صدور موافقتنامه تأسیس بدون برگزاری فراخوان اقدام نماید.

تبصره ۲: در زمان برگزاری فراخوان، اسناد دال بر توانمندی سرمایه گذار با نقدینگی حداقل ۳۰٪ از کل طرح پیشنهادی الزامی است.

تبصره ۳: افرادی که دارای زمین شخصی برای اجرای طرح منطقه نمونه باشند به تناسب زمین در اختیار و حجم سرمایه گذاری پیشنهادی، ۱۰٪ آورده سرمایه گذار در توان سنجی مالی محاسبه می گردد.

ماده ۵- رعایت ضوابط و حرایم میراث فرهنگی در ایجاد تأسیسات گردشگری در هر مرحله ای از اجرای طرح الزامی می باشد.

ماده ۶- سازمان موظف است برای جذب سرمایه گذار در مناطق نمونه گردشگری، نسبت به تعیین محدوده مشخص و اخذ استعلام های مرتبط و تخصیص اراضی مورد نظر برای واگذاری منطقه به سرمایه گذار پس از اخذ مصوبه شورای برنامه ریزی توسعه استان، اقدام به برگزاری فراخوان نماید.

ماده ۷- پس از صدور موافقتنامه تأسیس، سرمایه گذار موظف است نسبت به تهیه طرح مطالعاتی منطقه اقدام و برای اخذ تاییدیه کارگروه های گردشگری و امور زیربنایی و تصویب شورای برنامه ریزی توسعه استان به سازمان ارائه نماید. شروع عملیات اجرایی پس از تأیید نقشه های اجرایی در مراجع ذی ربط و صدور پروانه ساختمان صورت می پذیرد.

تبصره ۱: سرمایه گذار می تواند در یک یا چند فاز در قالب برنامه زمان بندی طرح مطالعاتی مصوب، نسبت به اخذ پروانه ساختمان اقدام نماید.

تبصره ۲: نقشه های معماری به لحاظ رعایت استاندارد های فنی تأسیسات گردشگری و فضاهای جانبی توسط سازمان تأیید و نقشه های اجرایی آن به مرجع صدور پروانه ساخت ارائه گردد.

ماده ۸- وزارت راه و شهرسازی (به استناد ماده ۲۲ قانون الحاق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰)، وزارت جهاد کشاورزی سازمان جنگل ها و مراتع و آبخیزداری کشور (به استناد ماده ۳ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع) و سازمان امور اراضی (به استناد ماده ۹ قانون افزایش بهره وری مصوب ۱۳۸۹) و سایر دستگاه های اجرایی مربوطه موظفند زمین مورد نیاز تأسیسات گردشگری در مناطق را پس از صدور موافقتنامه از سوی سازمان، بدون