



## بنیاد فیریه فواجه نصیر طوسی

### آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران ملی، نامیهای منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور

۱۳۷۸/۱۰/۱۲

۵۵۸۷۳ ت ۲۱۴۱۴ هـ - ۱۳۷۸/۱۰/۲۰ - ۲۸۷

#### وزارت مسکن و شهرسازی

برنامه‌های عمرانی - تقسیمات کشوری و وظایف استانداران و فرمانداران - وزارتخانه‌ها - سازمانهای مستقل - سایر موارد - شوراهاى مردمی - شهرداری - نظام مهندسی ساختمان - نهادهای انقلاب اسلامی و نهادهای عمومی غیردولتی

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ بنا به پیشنهاد مشترک شماره ۴۹۶۵.۱۰۰۰۲ مورخ ۱۳۷۸/۹/۱۴ وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور را به شرح زیر تصویب نمود:

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

ماده ۱- انواع طرحها:

۱- طرح جامع سرزمین:

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

۲- طرحهای کالبدی ملی و منطقه‌ای:

با هدف مکان یابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک های جدید، پیشنهاد شبکه شهری آینده کشور یعنی اندازه شهرها، چگونگی استقرار آنها در پهنه کشور و سلسله مراتب میان شهرها به منظور تسهیل مدیریت سرزمین و امر خدمات‌رسانی به مردم و پیشنهاد چارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری های مجاز زمین های سراسر کشور .

### ۳- طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای:

این طرح در اجرای وظایف محول شده در قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - و تصویبنامه شماره ۷۰۹۷۱ . ت ۴۰۷ هـ مورخ ۱۳۷۵/۱۱/۵ هیأت وزیران، به منظور تدوین سیاستها و ارایه راهبردها در زمینه هدایت و کنترل توسعه و استقرار مطلوب مراکز فعالیت، مناطق حفاظتی و همچنین توزیع متناسب خدمات برای ساکنان شهرها و روستاها در یک یا چند شهرستان که از نظر ویژگیهای طبیعی و جغرافیایی همگن بوده و از نظر اقتصادی، اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می‌شود.

### ۴- طرح مجموعه شهری:

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

### ۵- طرح ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی:

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

### ۶- طرح جامع شهر:

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

### ۷- طرح هادی شهر:

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

### ۸- طرح تفصیلی:

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

### ۱-۸- طرح بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافتها:

طرحهایی هستند که برای بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم، جدید و یا مسأله دار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند.

## ۲-۸- طرح آماده سازی توسعه‌های جدید در شهرها:

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

## ۹- طرح هادی روستا:

عبارت از طرحی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آبی و نحوه استفاده از زمین برای عملکردهای مختلف از قبیل مسکونی، تولیدی، تجاری و کشاورزی و تأسیسات و تجهیزات و نیازمندیهای عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرحهای ساماندهی فضا و سکونت گاه‌های روستایی یا طرحهای جامع ناحیه‌ای تعیین می‌نماید.

## ۱۰- طرحهای ویژه:

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

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

## ۱۱- طرح شهرهای جدید:

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

## ۱۲- طرح شهرک‌های مسکونی:

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

## ۱۳- طرح سایر شهرکها:

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

## ماده ۲- مقررات شهرسازی و معماری:

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

## ماده ۳- مراجع مسئول بررسی و تصویب طرحها:

۱- "شورای عالی شهرسازی و معماری ایران" که از این پس در این آیین نامه به طور اختصار "شورای عالی" خوانده خواهد شد، شورایی است به ریاست وزیر مسکن و شهرسازی و عضویت وزرای کشور، کشاورزی، فرهنگ و ارشاد اسلامی، صنایع، نیرو، جهاد سازندگی، راه و ترابری، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، رییس سازمان برنامه و بودجه، رییس سازمان حفاظت محیط زیست و یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس به عنوان ناظر، که به موجب قانون مصوب ۱۳۵۱ و تغییرات قانونی بعدی تأسیس شده است.

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

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

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

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

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

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

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

این کمیته متشکل از نمایندگان اعضای شورای عالی خواهد بود که به طور کتبی به دبیرخانه شورای عالی معرفی و برای مدت دو (۲) سال به عضویت کمیته فنی منصوب می‌شوند.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

۷- "کمیته فنی شورای شهرسازی استان" که به اختصار "کمیته فنی استان" نامیده می‌شود، کمیته‌ای متشکل از نمایندگان اعضای شورای استان و نماینده استاندار از دفتر فنی استانداری است که در سطح کارشناسان مجرب به عنوان نمایندگان مدیران کل و رؤسای سازمانهای عضو به طور کتبی به دبیرخانه شورای استان معرفی و برای مدت دو (۲) سال به عضویت کمیته مذکور تعیین

می‌شوند. نمایندگان شوراهای اسلامی شهر و شهرستان و استان در صورت تشکیل و شهرداری مربوط نیز حسب مورد در کمیته فنی عضویت خواهند داشت. دبیر کمیته مذکور حسب مورد توسط دبیرخانه شورای استان پیشنهاد و با حکم استاندار منصوب می‌شود. دبیر کمیته فنی استان در جلسات شورای استان حضور خواهد داشت.

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

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

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

**تبصره ۳-** ترکیب "کمیسیون طرح تفصیلی شهر تهران" به موجب اصلاحیه مورخ ۱۳۶۵/۹/۲۵ مجلس شورای اسلامی از نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو، کشاورزی (در حد معاونت مربوط)، سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام الاختیار او و رییس شورای شهر تهران تشکیل می‌شود.

محل دبیرخانه کمیسیون فوق الذکر در شهرداری تهران و دبیر آن شهردار تهران یا نماینده تام الاختیار او خواهد بود.

**تبصره ۴-** تا تشکیل شورای اسلامی شهرستان، رییس شورای اسلامی شهر مربوط عضو کمیسیون خواهد بود.

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

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

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

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

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

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

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

**ماده ۴ -** طرحهای کالبدی ملی و منطقه‌ای پس از بررسی در کمیته فنی شورای عالی، به تصویب شورای عالی می‌رسند. در هنگام بررسی این طرحها در کمیته فرعی شورای عالی، در صورت لزوم از کارشناسان و متخصصان و نمایندگان سایر سازمانهای ذی ربط نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

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

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

۲- بررسی کارشناسی در کمیته فنی شورای عالی؛

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

**تبصره ۱ -** طرحهای جامع شهرهای زیر دویست هزار (۲۰۰.۰۰۰) نفر که مرکز استان نباشند و همچنین طرحهای ناحیه‌ای با جمعیت کمتر از چهار صد هزار (۴۰۰.۰۰۰) نفر که فاقد شهر مرکز استان و شهر با بیش از دویست هزار (۲۰۰.۰۰۰) نفر جمعیت باشند، از شمول نحوه بررسی فوق مستثنای باشند و به صورت زیر مورد بررسی و تصویب قرار خواهند گرفت:

۱- بررسی در کمیته فنی استان با حضور نماینده دبیرخانه شورای عالی و نمایندگان سایر اعضای شورای عالی که بنا به ضرورت و تشخیص ایشان در جلسات بررسی فنی طرح در استان شرکت خواهند نمود؛

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

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

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

**ماده ۶ -** نحوه بررسی و تصویب طرحهای ویژه‌ای که ضرورت تهیه آنها در چارچوب وظایف قانونی به تصویب شورای عالی می‌رسد، توسط شورای عالی مذکور تعیین خواهد شد.

**ماده ۷ -** طرحهای هادی شهری و همچنین طرحهای ساماندهی فضا و سکونت گاه‌های روستایی پس از بررسی در کمیته فنی استان به تصویب شورای استان خواهند رسید.

حضور نمایندگان وزارت کشور در بررسی و تصویب طرحهای هادی شهری و تغییرات آنها در کمیته‌های فنی و شورای استان الزامی است.

**تبصره ۱-** تغییرات بعدی طرحهای هادی شهری در کمیته فنی استان بررسی و تصویب خواهند شد. تغییرات مذکور در صورتی که در اساس طرحهای هادی مؤثر باشد، به تصویب شورای استان خواهد رسید. تعریف تغییرات اساسی طرحهای هادی شهری به طور مشترک توسط وزارتخانه‌های کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

**تبصره ۲-** طرحهای هادی روستایی طبق روشهای مندرج در مقررات قانونی مربوط بررسی و تصویب می‌شوند.

**ماده ۸-** طرحهای تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آنها پس از بررسی در "کمیته کار" به موجب ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی در کمیسیونهای طرح تفصیلی بررسی و تصویب می‌شوند.

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

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

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

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

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

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

۱- بررسی و تصویب در شورای استان؛

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

۴- بررسی و تصویب مغایرتهای اساسی طرحهای تفصیلی و تغییرات بعدی آن با طرحهای جامع مصوب و گزارش آن به شورای عالی برای رأی‌گیری و تصویب نهایی؛

۵- بررسی و تصویب یا اتخاذ تصمیم یا اعلام نظر مشورتی نسبت به اموری که از طرف شورای عالی یا دبیرخانه آن به عهده شورای استان محول می‌شود؛

۶- ایجاد هماهنگی لازم بین بخشهای مؤثر در اجرای طرحهای جامع شهرها و برنامه‌های مصوب توسعه و عمران ناحیه‌ای در طرحهای جامع مذکور و همچنین رایه پیشنهادات لازم به کمیته برنامه ریزی استان برای تأمین و تخصیص اعتبارات در چارچوب طرحهای مصوب و رفع موانع اداری، مالی و اجرایی آنها براساس گزارش و پیشنهاد دبیرخانه شورای استان؛

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

**تبصره ۱-** چنانچه تغییرات پیشنهادی با اهداف اصلی طرحهای مذکور مغایرت اساسی داشته باشد، موارد با ذکر دلایل توجیهی جهت تصویب نهایی به شورای عالی ارجاع خواهد شد.

**تبصره ۲-** دستورالعمل موارد مغایر با اساس طرحهای مذکور حداکثر ظرف سه (۳) ماه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و پس از تصویب شورای عالی جهت اجرا ابلاغ خواهد شد.

**ماده ۱۵-** جلسات شورای شهر سازی استان براساس دعوت دبیرخانه شورا و با اعلام حداقل پانزده (۱۵) روز قبل برگزار می گردد. خلاصه گزارش طرحها نیز حداقل ده (۱۰) روز قبل از تشکیل جلسه به اعضای شورای شهرسازی استان تحویل خواهد شد.

**تبصره -** محتوای خلاصه گزارش و نحوه تنظیم مصوبات طرح طبق نمونه‌ای خواهد بود که توسط دبیرخانه شورای عالی با کسب نظر اعضای شورای عالی تهیه و ابلاغ می شود.

**ماده ۱۶-** جلسات شورای شهرسازی استان با شرکت حداقل شش (۶) عضو اصلی موضوع بند (۵) ماده (۳) با حضور رییس و دبیر رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن نیز با شش (۶) رأی موافق معتبر خواهد بود. صورتجلسات شورای استان باید به امضای اعضای اصلی برسد.

**تبصره -** حسب نیاز و بنا به تشخیص رییس شورای استان و با هماهنگی قبلی با دبیرخانه شورای استان، می توان از نمایندگان سایر دستگاهها و یا کارشناسان آزاد برای مشاوره و اظهار نظر دعوت به عمل آورد. افرادی که بدین ترتیب در جلسه شرکت می کنند، در رأگیری مشارکت نخواهند داشت.

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

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

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

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

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

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

**ماده ۲۱-** دبیرخانه شورای استان موظف است در مقاطع مختلف نتیجه مطالعات در دست انجام طرحهای جامع شهری و ناحیه‌ای و مجموعه‌های شهری را هر سه ماه یک بار از طریق تهیه کنندگان طرحهای مذکور در شورای استان به آگاهی اعضا رسانده و

هماهنگی لازم را در زمینه تبادل اطلاعات و برنامه‌ها و کسب نظر در روند تهیه طرح فراهم نماید و پس از تصویب طرح‌های مذکور نیز با نظارت دقیق بر اجرای آنها، برنامه پیشرفت اجرایی کار را در مقاطع شش (۶) ماهه به شورای استان گزارش و برای رفع مشکلات اجرایی چاره‌جویی نموده و یک نسخه از گزارش مذکور و تصمیمات اتخاذ شده را به دبیرخانه شورای عالی ارسال نماید.

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

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

**ماده ۲۳-** احداث هر نوع ساختمان و تأسیسات در اراضی موضوع آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها، بدون رعایت طرح‌های ناحیه‌ای و ضوابط و مقررات مربوط ممنوع است. در مواردی که طرح ناحیه‌ای تهیه نشده باشد و یا در دست تهیه نباشد، کمیسیون ماده (۱۳) تقاضاهایی را که پس از انجام بررسی‌های کارشناسی از طریق دبیرخانه کمیسیون مذکور (سازمان مسکن و شهرسازی استان) در کمیسیون مطرح می‌شود، با لحاظ ضوابط و مقررات عمومی مصوب شورای عالی و آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها مورد بررسی و تصویب قرار خواهد داد.

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

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

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

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

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

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

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

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

- ۱- کلیه نقشه‌ها و جدولها و اوراق و گزارشهایی که استناد به آنها در موقع اجرا لازم می‌آید، تصریح شده باشد.
  - ۲- کلیه صفحات صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق و جدولهای پیوست مصوبه به امضای حداقل شش (۶) نفر از اعضای حاضر در جلسه شورای استان رسیده باشد.
  - ۳- صورتجلسات و نقشه‌ها و جدولهای فوق به مهر و امضای دبیرخانه شورا رسیده و نتیجه بررسی طرح در دفترهای ویژه ثبت شود.
- ماده ۲۸-** بعد از بررسی و تصویب هر طرح جامع در شورای استان و کامل شدن صورتجلسات لازم مبنی بر تأیید طرح یا اظهار نظر درباره آنها، مراتب همراه با گزارش گردش کار و یک نسخه از صورتجلسات مربوط و حداقل دو نسخه از اصل طرح و نقشه‌ها و مدارک مربوط که به امضای دبیر و مهردبیرخانه شورای استان رسیده باشد، حداکثر ظرف بیست (۲۰) روز برای طی مراحل بعدی به دبیرخانه شورای عالی ارسال خواهد شد. نقشه‌ها و مدارکی که به موجب این ماده باید حسب مورد به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان برسد، در مورد طرحهای جامع شهری عبارتند از:

۱- نقشه‌های وضع موجود.

۲- سه سند طرح جامع شهر شامل:

۱-۲- نقشه کاربریهای مصوب؛

۲-۲- محدوده‌های طرح؛

۳-۲- ضوابط و مقررات اجرایی طرح.

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

۱- نقشه‌های وضع موجود.

۲- چهار سند طرح جامع شهرستان شامل:

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

۲-۲- ضوابط نحوه استفاده از اراضی؛

۳-۲- سطح بندی خدماتی و مراکز جمعیتی؛

۴-۲- تعیین اولویت استقرار عملکردها و خدمات.

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

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

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

**ماده ۳۱-** کمیته فنی شورای عالی:

- ۱- جلسات کمیته فنی شورای عالی با حضور حداقل شش (۶) نفر از اعضا و دبیر آن رسمیت می‌یابد.
  - ۲- تعداد جلسات مورد نیاز برای بررسی و اظهار نظر در مورد هر یک از طرحها به تشخیص دبیرخانه شورای عالی با هماهنگی کمیته فنی تعیین و گزارش گردش کار و نظر شورای استان توسط دبیرخانه مذکور به کمیته فنی شورای عالی ارایه خواهد شد تا طبق برنامه کار و زمان تعیین شده، نتیجه بررسی را اعلام نماید.
  - ۳- برنامه کار کمیته فنی شورای عالی متناسب با تعداد طرحهای آماده برای بررسی در کمیته مذکور توسط دبیرخانه شورای عالی در دوره‌های شش ماهه تهیه و به صورت تقویم زمانی تشکیل جلسات به اعضای کمیته فنی شورای عالی اعلام خواهد شد. شرکت اعضا در جلساتی که براساس این برنامه تشکیل می‌شود ضروری است. جلسات فوق العاده و خارج از این برنامه با هماهنگی قبلی اعضای کمیته فنی تشکیل خواهد شد. غیبت اعضا بیش از چهار (۴) جلسه متوالی یا هشت (۸) جلسه متناوت در جلسات پیش بینی شده در هر برنامه شش ماهه، به سازمان یا وزارتخانه مربوط گزارش خواهد شد.
  - در صورت تکرار غیبت غیر موجه، از دستگاه‌های مربوط درخواست خواهد شد تا نماینده جدید معرفی نمایند.
  - ۴- دبیرخانه شورای عالی موظف است مدارک لازم را برای بررسی موضوعاتی که در کمیته فنی مطرح خواهند شد، حداقل یک هفته قبل در اختیار اعضا قرار دهد.
  - ۵- اعضای کمیته فنی شورای عالی می‌توانند در صورت نیاز و با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورای عالی حداکثر دو (۲) نفر را بدون داشتن حق رأی و به منظور مشورت همراه خود به جلسه بیاورند. کارشناسان همراه تنها در صورت درخواست حضور مربوط و با استفاده از وقت ایشان اجازه اظهار نظر خواهند داشت.
  - ۶- در هر یک از جلسات کمیته فنی، نتیجه بررسیهای آن جلسه براساس نظر اکثریت اعضای حاضر در جلسه با ذکر نظرات موردی و دلایل مربوط در متن صورتجلسه توسط دبیر تنظیم و به امضای اعضای حاضر در جلسه رسیده و عیناً به شورای عالی ارایه خواهد گردید.
- فرم صورتجلسه موضوع این بند توسط دبیرخانه و با هماهنگی اعضای کمیته فنی شورای عالی طراحی و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

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

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

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

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

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

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

ماده ۳۳- حق حضور در جلسات کمیته فنی و گروههای تخصصی با رعایت مقررات و دستورالعمل‌های مربوط از محل اعتباری که به همین منظور در قالب موافقت نامه‌های مالی طرحهای توسعه شهری، ناحیه‌ای و منطقه‌ای وزارت مسکن و شهرسازی یا به طور جداگانه و در بودجه دبیرخانه شورای عالی پیش بینی و با سازمان برنامه و بودجه مبادله خواهد شد، قابل پرداخت خواهد بود.

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

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

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

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

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

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

**ماده ۳۸-** برای بررسی و تصویب نهایی طرحهای کالبدی منطقه‌ای، طرحهای ناحیه‌ای، طرحهای مجموعه‌های شهری و طرحهای جامع پس از تصویب مقدماتی و تأیید طرح در شورای استان، گزارش گردش کار و شرح مصوبه شورای مذکور و اظهار نظر کمیته فنی شورای عالی به همراه چکیده مطالعات و تصمیمات طرح که می‌باید به تصویب برسد با ذکر نکاتی از پیشنهادات طرح که هماهنگی و اتخاذ تصمیم نسبت به آن احتمالاً در شورای استان به نتیجه نرسیده و تصمیم‌گیری در مورد آن به شورای عالی احاله شده است، به شورای عالی گزارش شده و رأی‌گیری به عمل خواهد آمد و در صورت کسب شش (۶) رأی موافق به تصویب نهایی خواهد رسید.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

مصوبات شورای عالی از تاریخ ابلاغ لازم الاجرا خواهد بود.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

۱- احراز ضرورت تغییر در طرح؛

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

۳- رعایت حقوق مکتسب اشخاص؛

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

**ماده ۵۰-** تغییر در نقشه های طرح های تفصیلی خارج از بررسیهای کارشناسی از نظر رعایت مقررات قانونی و اصول فنی به ویژه در مورد زمینهایی که حق استفاده مجاز از آنها قبلاً تثبیت شده است یا برای آن براساس طرح تفصیلی پروانه ساختمانی صادر گردیده، یا بر اساس کاربری مصوب در آن احداث بنا شده باشد، به هیچ وجه مجاز نیست.

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

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

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

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

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

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

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