

هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ بنا به پیشنهاد مشترک شماره ۴۹۶۵/۱۰۰۰۲ مورخ ۱۳۷۸/۹/۱۴ وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور و تأیید شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و به استناد اصل یکمصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران، آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور را به شرح زیر تصویب نمود:

**آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای،
منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور**
مصوب ۱۳۷۸، ۱۰، ۱۲
با اصلاحات و الحاقات بعدی

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 منطقه ای: با هدف مکانیابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک‌های 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 خدمات رسانی به مردم و پیشنهاد چهارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربریهای مجاز زمینهای سراسر کشور.

۳ - طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای: 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 تصویب نامه شماره ۷۰۹۷۱/ت/۴۰۷ مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ 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 می شود.

۴ - طرح مجموعه شهری: این طرح بر اساس مصوبه شماره ۹۸۶۰/۱۵۳۱۱-ه مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می شود.

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 می شود. محدوده هر یک از این طرح‌ها در طرح ناحیه ای مربوط تعیین می شود.

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 نمی باشند، تهیه می شود.



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 می باشد.

۸ - ۱ - طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافتها:

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

۸ - ۲ - طرح آماده سازی توسعه های جدید در شهرها:

این طرح‌ها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث مسکن و تاسیسات لازم مربوط مطابق قانون زمین شهری و آیین نامه های اجرایی آن است و به عنوان طرح تفصیلی توسعه های جدید شهری تهیه می گردد.

۹ - طرح هادی روستا: عبارت از طرحی است که ضمن ساماندهی و اصلاح بافت موجود میزان و مکان گسترش آتی 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 سکونتگاههای روستایی یا طرح‌های جامع ناحیه ای تعیین می نماید.

۱۰ - طرح‌های ویژه: عبارت از طرح‌هایی است برای بخشهایی از کشور که به علت وجود عوامل طبیعی یا ساخته شده و یا برنامه های 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 می شود.





۱۱ - طرح شهرهای جدید: عبارتست از طرح‌هایی که برای ایجاد شهرهای جدید طبق تعریف ماده (۱) تصویب نامه شماره ۲۳۲۴۰/ت/۲۷۶ هـ مورخ ۶/۲۵/۱۳۷۱ در قالب طرح‌های کالبدی ملی و منطقه ای و جامع ناحیه ای 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) آیین نامه 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 غیرمسکونی 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 به تصویب می‌رسد.

ماده ۳ - مراجع مسوول 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، رئیس سازمان برنامه و بودجه، رئیس 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 رئیس سازمان نظام مهندسی کشور و یا نماینده وی برای شرکت در جلسات شورای عالی (بدون حق رأی) دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲ - در هنگام بررسی طرح‌های توسعه شهری، ناحیه ای و منطقه ای و تغییرات آنها در شورای عالی، از استانداران یا معاونان عمرانی ایشان و رؤسای 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 دبیرخانه های شورای عالی 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 شوراهای 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 ۴ - 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 زمینه های مختلف از بین متخصصان مربوط تشکیل خواهد داد.



آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور - مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲

۵ - «شورای شهرسازی و معماری استان» که از این پس در این آیین نامه «شورای استان» نامیده می شود، به موجب تصویب نامه شماره ۳۹۲۰ مورخ ۱۳۵۷/ ۲/ ۱۸ هیأت وزیران به ریاست استاندار و عضویت رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، رئیس سازمان برنامه و بودجه، مدیرکل حفاظت محیط زیست، رئیس سازمان کشاورزی، مدیرکل میراث فرهنگی، مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب، رئیس سازمان جهاد سازندگی، مدیرکل صنایع، مدیرکل راه و ترابری و نماینده وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح در هر استان تشکیل می شود.

این شورا در مورد اموری که شرح آن در بندهای آتی خواهد آمد، تصمیم گیری 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 - بنا به تشخیص رئیس شورای استان حسب مورد از رئیس شورای اسلامی شهر و شهردار مربوط دعوت به عمل خواهد آمد تا بدون حق رأی در جلسات شرکت کنند.

تبصره ۲ - از رئیس 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 می شود، 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 را به عهده دارد و مسئولیت اداره آن با رئیس 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 می شود، مدیرکل دفتر فنی استان می باشد و اداره امور دبیرخانه ای 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 می شود، کمیته ای 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 می شوند. 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 می شود. 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 می شود، در هر استان به ریاست استاندار و عضویت رئیس سازمان مسکن و شهرسازی، مدیرکل میراث فرهنگی و رئیس سازمان کشاورزی استان (که سمت نمایندگی وزارتخانه های متبوع خود را به عهده خواهند داشت)، رئیس 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 می باشد، در هر استان، برای بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آن تشکیل می شود.

تبصره ۱ - از نماینده سازمان نظام مهندسی استان جهت شرکت در جلسات کمیسیون‌های 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 ای آن زیر نظر معاون یا مدیر شهرسازی سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری کمیسیون را به عهده دارد، انجام می شود.

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 تام‌الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران تشکیل می شود.

محل دبیرخانه کمیسیون فوق‌الذکر در شهرداری تهران و دبیر آن شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود.

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

تبصره ۵ - از رئیس سازمان نظام مهندسی استان، مدیرعامل آب و فاضلاب استان و مدیرکل حفاظت محیط زیست استان و مدیرکل دفتر فنی استانداری مربوط برای شرکت در جلسات کمیسیون، بدون حق رأی دعوت به عمل خواهد آمد.

از سایر رؤسای سازمان‌های ذی ربط حسب مورد به تشخیص رئیس 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 می شود، عبارتست از کمیسیونی به ریاست استاندار و متشکل از معاون عمرانی استاندار که در غیاب استاندار قائم مقام او خواهد بود، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت، رئیس سازمان کشاورزی استان، مدیرکل دفتر فنی استانداری، رئیس سازمان برنامه و بودجه استان، مدیرکل راه و ترابری استان و رئیس سازمان جهاد سازندگی استان که به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادهای مربوط به احداث ساختمان و تأسیسات و سایر وظایف مقرر در آیین نامه مذکور در مراکز هر استان تشکیل می شود.

به موجب این تصویب نامه، مدیرکل حفاظت محیط زیست و رئیس بنیاد مسکن استان نیز عضو کمیسیون خواهند بود.

در استان تهران به جای رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان، نماینده حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و به جای رئیس 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.



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

ماده ۵ - طرح‌های ناحیه ای، 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 ناحیه ای با جمعیت کمتر از چهارصد 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 مستثنا می‌باشند 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 ویژه ای که ضرورت تهیه آنها در چهارچوب 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 سکونتگاه‌های 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 بر اساس 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 مکانیابی، عملکرد و سقف جمعیتی شهرهای جدید» بر اساس طرح‌های کالبدی ملی - منطقه ای و طرح‌های جامع ناحیه ای 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 شهرها خواهد بود.

تبصره - در کمیسیون‌های ماده (۵) استانها، در هنگام بررسی طرح‌های تفصیلی شهرهای جدید و تغییرات بعدی آنها، مدیرعامل 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.



آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور - مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲

ماده ۱۲ - طرح‌های مربوط به مکانیابی و اصول کلی طراحی سایر شهرک‌ها در مواردی که محل پیشنهادی آنها در طرح‌های ناحیه ای و منطقه ای 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 تایید 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 ناحیه ای 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 ناحیه ای، 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 سکونتگاه‌های روستایی» در سطح استان؛ (طرح‌های ساماندهی سکونتگاه‌های 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 تهیه‌کننده 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 ناحیه ای در طرح‌های جامع مذکور و همچنین ارایه پیشنهادات لازم به کمیته برنامه ریزی استان برای تأمین و تخصیص اعتبارات در چهارچوب طرح‌های مصوب و رفع موانع اداری، مالی و اجرایی آنها بر اساس گزارش و پیشنهاد دبیرخانه شورای استان؛

۷ - بررسی و تصویب پیشنهادات کمیسیون ماده (۱۳) استان در خصوص انجام اصلاحات و تغییرات در طرح‌های ناحیه ای و منطقه ای.

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 شهرسازی استان بر اساس دعوت دبیرخانه شورا و با اعلام حداقل پانزده (۱۵) روز قبل برگزار می‌گردد. 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 نمونه ای خواهد بود که توسط دبیرخانه شورای عالی با کسب نظر اعضای شورای عالی تهیه و ابلاغ می‌شود.

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، می‌توان از نمایندگان سایر دستگاه‌ها و یا کارشناسان آزاد برای مشاوره و اظهار نظر دعوت به عمل آورد. افرادی که بدین ترتیب در جلسه شرکت می‌کنند، در رأی‌گیری 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 تهیه‌کننده طرح می‌باشد.

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 می‌شود، 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 ارائه 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 می‌باشد.



آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور - مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲

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 ناحیه ای 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 نظرخواهیهای 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 ناحیه ای و مجموعه های 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 برنامه ها 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 چاره جویی 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 اجرای طرحهای جامع شهری تشکیل می شود، 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 استحقاقی) شهرها به استثنای اراضی داخل محدوده روستاها به منظور تطبیق با طرح جامع ناحیه ای مربوط به کمیسیون ماده (۱۳) استان محول می شود. 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 آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها، بدون رعایت طرحهای ناحیه ای و ضوابط و مقررات مربوط ممنوع است. در مواردی که طرح ناحیه ای 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 می شود، با لحاظ ضوابط و مقررات عمومی مصوب شورای عالی و آیین نامه 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 می گردد.

تبصره - اراضی داخل شهرکها اعم از مسکونی یا صنعتی که به تصویب مراجع قانونی ذی ربط رسیده باشند و همچنین مناطق و حریمهای ویژه ای که به موجب قوانین موضوعه تعیین شده اند، تابع ضوابط و مقررات قانونی مربوط خواهند بود.

ماده ۲۴ - کمیسیون ماده (۱۳) در مواردی که طرح ناحیه ای 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 می نماید.

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 قبل از گزارشها و نقشه ها 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 تبصره زیر 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 ناحیه ای و یا قسمتهایی از آنها تنظیم می شود باید:

۱ - کلیه نقشه ها و جدولها و اوراق و گزارشهایی که استناد به آنها در موقع اجرا لازم می آید، تصریح شده باشد.

۲ - کلیه صفحات صورتجلسات و نقشه ها و اوراق و جدولهای پیوست مصوبه به امضای حداقل شش (۶) نفر از اعضای حاضر در جلسه شورای استان رسیده باشد.

۳ - صورتجلسات و نقشه ها 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 نقشه ها و مدارک مربوط که به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان رسیده باشد، حداکثر ظرف بیست (۲۰) روز برای طی مراحل بعدی به دبیرخانه شورای عالی ارسال خواهد شد.

نقشه ها 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 - نقشه های وضع موجود.

۲ - سه سند طرح جامع شهر شامل:

۲-۱ - نقشه کاربریهای مصوب؛

۲-۲ - محدوده های طرح؛

۲-۳ - ضوابط و مقررات اجرایی طرح.

نقشه ها و مدارک طرح جامع ناحیه ای که باید به تأیید دبیرخانه شورای استان برسد عبارتند از:

۱ - نقشه های 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 - يك نسخه از صورتجلسات و نقشه ها و اوراق مصوب موضوع ماده فوق به عنوان سند بررسی طرح در استان در دبیرخانه شوراي استان نگهداري خواهد شد.

از تاريخ تصويب اين آيين نامه، اوراق و گزارشها و نقشه هايي كه ترتيب فوق الذكر در مورد آنها اعمال نشده باشد، براي طي مراحل بعدي پذيرفته نخواهد شد.

ماده ۳۰ - آن دسته از مصوبات و تصميمات شوراي استان كه نیاز به تصويب نهايي در شوراي عالي نداشته باشد، بلافاصله توسط دبیر شورا به مراجع مربوط اعلام و رونوشت آن براي اعضاي شورا ارسال خواهد شد و مدارك طرح متعاقباً پس از حداكثر دو (۲) ماه با امضاي رييس شوراي استان به ادارات و سازمانهاي مسئول ابلاغ خواهد شد.

فصل چهارم: نحوه تشكيل كمیته فني و گروههاي تخصصي شوراي عالي و بررسی و تصويب در آنها

ماده ۳۱ - كمیته فني شوراي عالي:

۱ - جلسات كمیته فني شوراي عالي با حضور حداقل شش (۶) نفر از اعضا و دبیر آن رسمیت مي يابد.

۲ - تعداد جلسات مورد نیاز براي بررسی و اظهارنظر در مورد هر يك از طرحها به تشخیص دبیرخانه شوراي عالي با هماهنگي كمیته فني تعیین و گزارش گردش كار و نظر شوراي استان توسط دبیرخانه مذکور به كمیته فني شوراي عالي ارايه خواهد شد تا طبق برنامه كار و زمان تعیین شده، نتیجه بررسی را اعلام نماید.

۳ - برنامه كار كمیته فني شوراي عالي متناسب با تعداد طرحهاي آماده براي بررسی در كمیته مذکور توسط دبیرخانه شوراي عالي در دوره هاي شش ماهه تهیه و به صورت تقویم زمني تشكيل جلسات به اعضاي كمیته فني شوراي عالي اعلام خواهد شد. شرکت اعضا در جلساتي كه بر اساس اين برنامه تشكيل مي شود ضروري است جلسات فوق العاده و خارج از اين برنامه با هماهنگي قبلي اعضاي كمیته فني تشكيل خواهد شد. غیبت اعضا بیش از چهار (۴) جلسه متوالي يا هشت (۸) جلسه متناوب در جلسات پیش بيني شده در هر برنامه شش ماهه، به سازمان يا وزارتخانه مربوط گزارش خواهد شد. در صورت تكرار غیبت غیر موجه، از دستگاههاي مربوط درخواست خواهد شد تا نماینده جدید معرفی نمایند.

۴ - دبیرخانه شوراي عالي موظف است مدارك لازم را براي بررسی موضوعاتي كه در كمیته فني مطرح خواهند شد، حداقل يك هفته قبل در اختیار اعضا قرار دهد.

۵ - اعضاي كمیته فني شوراي عالي مي توانند در صورت نیاز و با هماهنگي قبلي دبیرخانه شوراي عالي حداكثر دو (۲) نفر را بدون داشتن حق رأی و به منظور مشورت همراه خود به جلسه بياورند. کارشناسان همراه تنها در صورت درخواست عضو مربوط و با استفاده از وقت ایشان اجازه اظهار نظر خواهند داشت.

۶ - در هر يك از جلسات كمیته فني، نتیجه بررسیهاي آن جلسه بر اساس نظر اكثريت اعضاي حاضر در جلسه با ذكر نظرات موردي و دلائل مربوط در متن صورتجلسه توسط دبیر تنظیم و به امضاي اعضاي حاضر در جلسه رسیده و عیناً به شوراي عالي ارايه خواهد گردید. فرم صورتجلسه موضوع اين بند توسط دبیرخانه و با هماهنگي اعضاي كمیته فني شوراي عالي طراحي و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۲ - گروههاي تخصصي موضوع بند (۴) ماده (۳):

- ۱ - هر يك از گروههاي تخصصي موارد خاص مرتبط با حدود فعالیت خود را در زمان تعیین شده مورد بررسی قرار داده و اعلام نظر خواهند نمود.
- ۲ - انجام امور دبیرخانه اي گروههاي فوق الذكر به عهده دبیرخانه شوراي عالي خواهد بود. دبیر گروهها را دبیر شوراي عالي تعیین مي كند.
- ۳ - جلسات گروه ها با حضور نصف به علاوه يك اعضا رسمیت خواهند یافت. برنامه زمني تشكيل جلسات، نحوه جمعبندي نظرات و زمانبندي انجام امور محول شده توسط دبیرخانه شوراي عالي تدوین و حسب مورد به گروه مربوط ابلاغ خواهد گردید.
- ۴ - دبیرخانه شوراي عالي پس از اعلام نظر گروه ها به دبیرخانه مذکور، حسب مورد و ضرورت، موضوع را در دستور كار شوراي عالي قرار خواهد داد.
- ۵ - شرح خدمات تفصيلي و روشهاي كارگروههاي فوق الذكر، ظرف سه (۳) ماه از تشكيل هر يك از آنها، توسط دبیرخانه شوراي عالي و با هماهنگي و تأیید هر يك از گروههاي تخصصي تهیه و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۳ - حق حضور در جلسات كمیته فني و گروههاي تخصصي با رعایت مقررات و دستورالعمل هاي مربوط از محل اعتباري كه به همین منظور در قالب موافقتنامه هاي مالي طرحهاي توسعه شهري، ناحیه اي و منطقه اي وزارت مسكن و شهرسازی يا به طور جداگانه و در بوجه دبیرخانه شوراي عالي پیش بيني و با سازمان برنامه و بوجه مبادله خواهد شد، قابل پرداخت خواهد بود.

فصل پنجم: نحوه تشكيل جلسات شوراي عالي و چگونگي بررسی و تصويب طرحها در آن

ماده ۳۴ - جلسات شوراي عالي طبق برنامه ها و دستور كارهاي از پیش تعیین شده، با دعوت دبیرخانه شوراي عالي در محل دفتر وزیر مسكن و شهرسازی و حداقل هر دو هفته يك بار تشكيل خواهد شد.

تبصره - تقویم زمني تشكيل جلسات در اولین جلسه تشكيل شده در اول هر فصل از سال به اعضاي شوراي عالي داده خواهد شد و دعوتنامه هاي مربوط كه حاوي دستور جلسات شوراي عالي است، حداقل ده (۱۰) روز قبل از تشكيل هر جلسه به همراه يك نسخه خلاصه گزارش طرح براي اعضا ارسال خواهد شد.



آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور - مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲

ماده ۳۵ - در صورتی که امکان حضور وزیر مربوط یا رؤسای سازمانهای عضو در شورای عالی میسر نباشد، طبق 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 رییس 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 منطقه ای، طرح‌های ناحیه ای، طرح‌های مجموعه های 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 می باید 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 تصمیم گیری در مورد آن به شورای عالی احاله شده است، به شورای عالی گزارش شده و رأی گیری 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 ارائه گزارش گردش کار در استان، مورد رأی گیری 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 می شود. دبیرخانه شورای عالی مسئول اعمال اصلاحات و تغییرات مورد نظر شورای عالی می باشد. در مواردی که شورای عالی طرح مجدداً 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 مجدداً موضوع در شورای عالی موکول 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 رییس شورای عالی حسب مورد به وزارتخانه ها و سازمانهای مسئول ابلاغ خواهد شد. ابلاغ طرح‌های جامع شهری از طریق استاندار و رییس 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 طرح ها 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 (اصلاحی ۰۲، ۰۶، ۱۴۰۰): جلسات کمیسیون های ماده ۵ با حضور چهار نفر از اعضای اصلی رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن با چهار رأی موافق مناط



اعتبار خواهد بود.



تبصره ۱ (اصلاحی ۰۲، ۰۶، ۱۴۰۰): در صورت عدم حضور استاندار، معاون عمرانی استاندار ریاست جلسه را به عهده خواهد داشت.



تبصره ۲ (اصلاحی ۰۲، ۰۶، ۱۴۰۰): جلسات کمیسیون ماده ۵، طبق نظر استاندار در استانداری و یا در اداره کل راه و شهرسازی استان تشکیل می شود.

تبصره ۳ (الحاقی ۰۲، ۰۶، ۱۴۰۰): به جهت ضرورت بررسی فنی و تخصصی، از مشاور تهیه کننده طرح جامع یا تفصیلی بدون حق رأی در جلسات کمیسیون ماده ۵ دعوت به



عمل می آید.



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 بر اساس 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 هر گونه 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 کاربری‌های عمومی باشد؛

۳ - رعایت حقوق مکتسب اشخاص؛

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

ماده ۵۰ - تغییر در نقشه های طرح‌های تفصیلی خارج از بررسی‌های کارشناسی از نظر رعایت مقررات قانونی و اصول فنی بویژه در مورد زمین‌هایی که حق استفاده مجاز از آنها قبلاً تثبیت شده است یا برای آن بر اساس 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 رئیس کمیسیون به سازمانها و ارگانهای مجری طرح ابلاغ خواهد شد.

تبصره - کلیه صفحات صورتجلسات و نقشه ها و اوراق و جدولهای 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 طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین نامه در مراجع بررسی و تصویب طرح‌های مذکور و همچنین کلیه فرم‌های کنترلی لازم در اجرای این آیین نامه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و به مورد اجرا گذارده خواهد شد.

ماده ۵۳ - هیات وزیران در اجرای اصل یکمصد 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 طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین نامه را که باید به تصویب هیات 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 ارایه 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 وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب شورای عالی خواهد رسید.

ماده ۵۵ - کلیه روشها و مقررات و آیین نامه های مغایر با مفاد این آیین نامه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه ملغی است .

معاون اول رئیس جمهور - حسن حبیبی

