

## آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۸۴/۲/۱۹ شورایعالی)

فصل یکم - تعاریف و طبقه‌بندی 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 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 و مدیریت سرزمین و امر خدمات‌رسانی به مردم و پیشنهاد چهارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری‌های مجاز زمین‌های 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 ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیأت وزیران، به منظور تدوین سیاست‌ها و ارائه 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 و اجتماعی و کالبدی دارای ارتباطات فعال متقابل باشند، تهیه می‌شود.

۴. **طرح مجموعه شهری:** این طرح بر اساس مصوبه شماره ۹۸۶۰/ت ۱۵۳۱۱/هـ مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت وزیران و بر اساس مصوبه مورخ ۸۸/۱/۳۱ شورایعالی شهرسازی و معماری 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 آبی شهر و نحوه استفاده از زمین‌های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارائه راه‌حل‌های کوتاه‌مدت 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:

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 مسأله‌دار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می‌شوند.

۸-۲- طرح آماده‌سازی 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 سکونتگاه‌های 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 ۲۳۴۰/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

اراضي و احداث بنا و تأسيسات در خارج از محدوده قانوني و حریم شهرها - مصوب ۱۳۵۵ - تهیه می‌شود.

### **۱۳. طراحی فضای شهری:** طراحی فضای شهری عبارت است از طراحی که برای ساماندهی به

عرصه های عمومی شهر، شامل محورها («خیابانها») خیابانها با مقیاس های محله ای کلان محله ای (ناحیه شهری) و شهری و با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفریحی، تجاری، عبوری و ...، («میادین» میادین با مقیاسهای محله ای، کلان محله ای (ناحیه شهری)، شهری، ملی و بین المللی، با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفریحی، تجاری، تشریفاتی، حکومتی و ...) پهنه ها و بافتهای اصیل، ارزشمند و خاطره انگیز شهری و به منظور احیاء و ارتقاء کیفی محیط و تداوم معماری ارزشمند فرهنگی - تاریخی و بروز تعاملات اجتماعی و تنظیم جریان حیات مدنی مبتنی بر اصالت ها و ارزشهای فرهنگی - طبیعی و تاریخی تهیه می شود.

### **۱۴. طرح سایر شهرک ها:** 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 مسئول بررسی و تصویب طرح‌ها:**

۱. «شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» که از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار «شورای عالی» خوانده خواهد شد، شورایی است به ریاست وزیر مسکن و شهرسازی و عضویت وزرای کشور، فرهنگ و ارشاد اسلامی، صنایع، نیرو، جهاد کشاورزی، راه و ترابری، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، معاون برنامه ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور، 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 رییس 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، ناحیه‌ای و منطقه‌ای و تغییرات آنها در

شورای عالی، از استانداران یا معاونان عمرانی ایشان و رؤسا و مدیران شهرسازی و معماری 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 مربوطه نیز برای شرکت در جلسه شورایی عالی در معیت استاندار یا معاون عمرانی وی و همچنین از نماینده شورای شهر مربوطه 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 خواهد بود.

۲. «دبیرخانه شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران» که از این پس در این آیین‌نامه به طور اختصار «دبیرخانه شورایی عالی» خوانده خواهد شد، عبارتست از واحدی که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی که مسئولیت دبیری شورایی عالی را نیز عهده‌دار می‌باشد، وظایف مقرر در ماده (۴) قانون تأسیس شورایی عالی را انجام می‌دهد.

**تبصره ۱:** شرح وظایف تفصیلی، تشکیلات و تعداد پست‌های سازمانی دبیرخانه‌های شورایی عالی و شوراهای شهرسازی و معماری استان‌ها بنا به پیشنهاد دبیر شورایی عالی و تصویب شورایی 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 شورایی 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 شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران» که در این آیین‌نامه «کمیته فنی شورایی عالی» خوانده خواهد شد، در اجرای تبصره (۱) ماده (۳) و بند (۱) ماده (۴) قانون تأسیس شورایی عالی تشکیل می‌شود.

این کمیته متشکل از نمایندگان اعضای شورایی عالی خواهد بود که به طور کتبی به دبیرخانه شورایی عالی معرفی و برای مدت دو 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 شورایی عالی است. دبیر کمیته فنی را دبیر شورایی عالی منصوب می‌نماید. دبیر کمیته فنی در جلسات شورایی عالی حضور خواهد داشت.

**تبصره ۵:** در صورت نیاز و بنا به تشخیص دبیر شورایی 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 شورایی عالی، دبیرخانه شورایی عالی «گروه‌های تخصصی» لازم را در زمینه‌های مختلف از بین متخصصان مربوطه تشکیل خواهد داد.

۵. «شورای شهرسازی و معماری استان» که از این پس در این آیین‌نامه «شورای استان» نامیده می‌شود، به موجب تصویب‌نامه شماره ۴۹۲۰ 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:** بنا به تشخیص رییس شورای استان حسب مورد از رییس شورای اسلامی شهر و شهردار مربوطه 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 آیین‌نامه «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 را به 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 عهده‌دار این مسئولیت خواهد بود.

**تبصره ۵:** دبیر جلساتی که برای بررسی و تصویب طرح‌های هادی شهری تشکیل می‌شود، مدیر کل دفتر فنی استان می‌باشد و اداره امور دبیرخانه‌های شورای استان در مورد بررسی و تصویب این طرح‌ها، به عهده دفتر فنی استانداری خواهد بود.

۷. «کمیته فنی شورای شهرسازی استان»<sup>۲</sup> 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 بطور کتبی به دبیرخانه شورای استان معرفی و برای مدت دو سال به عضویت کمیته مذکور تعیین می‌شوند. نمایندگان شوراهای اسلامی شهر و شهرستان و استان در صورت تشکیل و شهرداری مربوطه 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 آیین‌نامه «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 عهده‌دار 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 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 دبیرخانه‌ای آن زیر نظر معاون یا مدیر شهرسازی سازمان مسکن و شهرسازی استان که دبیری 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 محیط‌زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رییس شورای شهر تهران تشکیل می‌شود.

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، رییس شورای اسلامی شهر مربوطه عضو کمیسیون خواهد بود.

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

از سایر رؤسای سازمان‌های ذی‌ربط حسب مورد به تشخیص رییس کمیسیون دعوت به عمل خواهد آمد.

۹. «کمیسیون موضوع ماده ۱۳ آیین‌نامه 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 کمیسیونی 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، مدیر کل دفتر فنی استانداری، رییس سازمان برنامه و بودجه استان، مدیر کل راه و ترابری استان و رییس سازمان جهاد کشاورزی استان که به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادها و مربوط به احداث ساختمان و تأسیسات و سایر وظایف مقرر در آیین‌نامه مذکور در مرکز هر استان تشکیل می‌شود.

به موجب این تصویب‌نامه، مدیر کل حفاظت محیط‌زیست 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 شورایعالی، به تصویب شورایعالی می‌رسند. در هنگام بررسی این طرح‌ها در کمیته فنی شورایعالی، در صورت لزوم از کارشناسان و متخصصان و نمایندگان سایر سازمان‌های ذی‌ربط 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 شورایعالی

۲. بررسی کارشناسی در کمیته فنی شورایعالی

۳. ارائه گزارش بررسی طرح در شورای استان و نظریه کمیته فنی شورایعالی به شورایعالی برای تصویب نهایی.

**تبصره ۱:** طرح‌های جامع شهرهای زیر (۲۰۰/۰۰۰) نفر که مرکز استان نباشند و همچنین

طرح‌های ناحیه‌ای با جمعیت کمتر از (۴۰۰/۰۰۰) نفر که فاقد شهر مرکز استان و شهر با بیش از (۲۰۰/۰۰۰) نفر جمعیت باشند، از شمول نحوه بررسی فوق مستثنی می‌باشند و به صورت زیر مورد بررسی و تصویب قرار خواهند گرفت:

۱. بررسی در کمیته فنی استان با حضور نماینده دبیرخانه شورایعالی و نمایندگان سایر اعضای شورایعالی 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 شورایعالی؛

۳. ارائه گزارش شورای استان به شورایعالی 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 شورایعالی 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 مربوطه 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 شورایعالی 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 شورایعالی ارائه خواهند شد. مغایرت‌های اساسی طرح‌های تفصیلی با طرح جامع شهر بر اساس مصوبات شورایعالی تعیین می‌شوند.

**ماده ۹.** «طرح‌های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌های شهری» به عنوان قسمتی از طرح‌های تفصیلی شهرها و «طرح‌های آماده‌سازی» به عنوان طرح تفصیلی توسعه‌های جدید شهرها و «طراحی‌های شهری» به تصویب کمیسیون طرح تفصیلی مربوط خواهند رسید. طرح‌های فوق‌الذکر که واجد ارزش خاص تاریخی یا طراحی شهری باشند بنا به تشخیص دبیر شورایعالی، 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 شورایعالی برسند.



**ماده ۱۰.** «تصویب مکان‌یابی، عملکرد و سقف جمعیتی شهرهای جدید» بر اساس 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 شهرها 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 مربوطه به جایی 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. ارائه 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 ذی‌ربط خواهند رسید) به تأیید سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌رسد.

**ماده ۱۳.** مقررات شهرسازی و معماری پس از بررسی در گروه تخصصی ذی‌ربط (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، طرح‌های مجموعه‌های شهری و ارسال گزارش این بررسی جهت تصویب نهایی در شورایعالی

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 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 شورایعالی 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 ارائه پیشنهادات لازم به کمیته برنامه‌ریزی استان برای تأمین و تخصیص اعتبارات در چارچوب 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 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 شورایعالی ارجاع خواهد شد.

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

**ماده ۱۵:** جلسات شورای استان بر اساس دعوت دبیرخانه شورا و با اعلام حداقل ۱۵ روز قبل برگزار می‌گردد. خلاصه گزارش طرح‌ها نیز حداقل ۱۰ روز قبل از تشکیل جلسه به اعضای شورای استان تحویل خواهد شد.

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

**ماده ۱۶:** جلسات شورای استان با شرکت حداقل ۶ عضو اصلی موضوع بند (۵) ماده (۳) با حضور رییس و دبیر رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن نیز با 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 رأی‌گیری‌ها 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 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 ماه تجاوز نماید. تغییرات مذکور به دبیرخانه شورایی عالی گزارش خواهد شد.

چنانچه به عللی بررسی طرح در استان بیش از مدت پیش‌بینی شده در این ماده به طول انجامد، دلایل این تأخیر باید به دبیرخانه شورایی 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 دارد.

**ماده ۱۹.** نحوه تشکیل و اداره جلسات و جمع‌بندی و ارائه نظرات کمیته فنی شورای استان نیز مانند موارد مشابه در مورد کمیته فنی شورایی عالی می‌باشد.

**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 مربوطه را اخذ و مورد بررسی کارشناسی قرار دهد. دستورالعمل نحوه انجام نظرخواهی‌های موضوع این بند ظرف مدت سه ماه از تصویب این آیین‌نامه توسط دبیرخانه شورایی 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 تهیه‌کنندگان 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 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 شورایی عالی ارسال نماید.

**تبصره ۵:** برای شرکت در جلسات شورای استان که به منظور استماع گزارش مربوط به پیشرفت مطالعات یا مشکلات اجرای طرح‌های جامع شهری تشکیل می‌شود از نماینده شورای شهر و شهردار مربوطه نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

**ماده ۲۲.** بررسی و اظهار نظر نسبت به کاربری، تفکیک زمین و احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم (محدوده استحفاظی) شهرها به استثنای اراضی داخلی محدوده روستاها به منظور تطبیق با طرح جامع ناحیه‌ای مربوطه 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 آیین نامه 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 مربوطه 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 ۵:** 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 مربوطه 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، بطور 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 بصورت جداگانه همراه با مدارک مربوطه به دبیرخانه شورای عالی ارائه خواهد شد.

**ماده ۲۷.** در صورتجلسات 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 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 مربوطه و حداقل دو نسخه از اصل طرح و نقشه‌ها و مدارک مربوطه به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان رسیده باشد. حداکثر ظرف بیست 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

۲-۳- 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:

۲-۱- نقشه منطقه‌بندی و نقشه کاربری اراضی

۲-۲- ضوابط نحوه استفاده از اراضی

۲-۳- سطح بندی خدماتی و مراکز جمعیتی

۲-۴- تعیین اولویت استقرار عملکردها و خدمات

**ماده ۲۹.** يك نسخه از صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق مصوب موضوع ماده فوق بعنوان سند بررسی طرح در استان در دبیرخانه شوراي استان نگهداري خواهد شد. از تاريخ تصويب اين آيين‌نامه، اوراق و گزارش‌ها و نقشه‌هایی که ترتیب فوق‌الذکر در مورد آنها اعمال نشده باشد، برای طی مراحل بعدی پذیرفته نخواهد شد.

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

**فصل چهارم - نحوه تشکیل کمیته فنی و گروه‌های تخصصی شورایعالی و بررسی و تصویب در آنها**

### **ماده ۳۱. کمیته فنی شورایعالی**

- ۱- جلسات کمیته فنی شورایعالی با حضور حداقل شش نفر از اعضا و دبیر آن رسمیت می‌یابد.
  - ۲- تعداد جلسات مورد نیاز برای بررسی و اظهار نظر در مورد هر يك از طرح‌ها به تشخیص دبیرخانه شورایعالی با هماهنگی کمیته فنی تعیین و گزارش گردش کار و نظر شوراي استان توسط دبیرخانه مذکور به کمیته فنی شورایعالی ارائه خواهد شد تا طبق برنامه کار و زمان تعیین شده، نتیجه بررسی را اعلام نماید.
  - ۳- برنامه کار کمیته فنی شورایعالی متناسب با تعداد طرح‌های آماده برای بررسی در کمیته مذکور توسط دبیرخانه شورایعالی در دوره‌های شش ماهه تهیه و بصورت تقویم زمانی تشکیل جلسات به اعضای کمیته فنی شورایعالی اعلام خواهد شد. شرکت اعضا در جلساتی که بر اساس این برنامه تشکیل می‌شود ضروری است. جلسات فوق‌العاده و خارج از این برنامه با هماهنگی قبلی اعضای کمیته فنی تشکیل خواهد شد. غیبت اعضا بیش از چهار جلسه متوالی یا هشت جلسه متناوب در جلسات پیش‌بینی شده در هر برنامه شش ماهه، به سازمان یا وزارتخانه مربوط گزارش خواهد شد.
- در صورت تکرار غیبت غیرموجه، از دستگاه‌های مربوطه درخواست خواهد شد تا نماینده جدید معرفی نمایند.

۴- دبیرخانه شورایعالی موظف است مدارك لازم را برای بررسی موضوعاتی که در کمیته فنی مطرح خواهند شد، حداقل يك هفته قبل در اختیار اعضا قرار دهد.

۵- اعضای کمیته فنی شورایعالی می‌توانند در صورت نیاز و با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورایعالی حداکثر دو نفر را بدون داشتن حق رأی و به منظور مشورت همراه خود به جلسه بیاورند. کارشناسان همراه تنها در صورت درخواست عضو مربوطه و با استفاده از وقت ایشان اجازه اظهار نظر خواهند داشت.

۶- در هر يك از جلسات کمیته فنی نتیجه بررسی‌های آن جلسه براساس نظر اکثریت اعضای حاضر در جلسه با ذکر نظرات موردی و دلایل مربوطه در متن صورتجلسه توسط دبیر تنظیم و به امضای اعضای حاضر در جلسه رسیده و عیناً به شورایعالی ارائه خواهد شد.

فرم صورتجلسه موضوع این بند توسط دبیرخانه و با هماهنگی اعضای کمیته فنی شورایعالی طراحی و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

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

۱- هر يك 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 فوق‌الذکر بعهده دبیرخانه شورایعالی خواهد بود. دبیر گروه‌ها را دبیر شورایعالی تعیین می‌کند.

۳- جلسات گروه‌ها با حضور نصف بعلاوه يك اعضا رسمیت خواهند یافت. برنامه زمانی تشکیل جلسات، نحوه جمع بندی نظرات و زمان بندی انجام امور محول شده توسط دبیرخانه شورایعالی تدوین و حسب مورد به گروه مربوطه ابلاغ خواهد گردید.

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

۵- شرح خدمات تفصیلی و روش‌های کار گروه‌های فوق‌الذکر، ظرف مدت سه ماه از تشکیل هر يك از آنها توسط دبیرخانه شورایعالی و با هماهنگی و تأیید هر يك 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 مربوطه از محل اعتباری که به همین منظور در قالب موافقت نامه‌های مالی طرح‌های توسعه شهری، ناحیه‌ای و منطقه‌ای وزارت مسکن و شهرسازی یا بطور جداگانه و در بودجه دبیرخانه شورایعالی پیش‌بینی و با سازمان برنامه و بودجه مبادله خواهد شد، قابل پرداخت خواهد بود.

### **فصل پنجم- نحوه تشکیل جلسات شورایعالی و چگونگی بررسی و تصویب طرح‌ها در آن**

**ماده ۳۴.** جلسات شورایعالی طبق برنامه‌ها و دستور کارهای از پیش تعیین شده، با دعوت دبیرخانه شورایعالی در محل دفتر وزیر مسکن و شهرسازی و حداقل هر دو هفته یکبار تشکیل خواهد شد.

**تبصره:** تقویم زمانی تشکیل جلسات در اولین جلسه تشکیل شده در اول هر فصل از سال به اعضای شورایعالی داده خواهد شد و دعوتنامه‌های مربوطه که حاوی دستور جلسات شورایعالی است، حداقل ده روز قبل از تشکیل هر جلسه به‌مراه یک نسخه خلاصه گزارش طرح برای اعضا ارسال خواهد شد.

**ماده ۳۵.** در صورتیکه امکان حضور وزیر مربوطه یا رؤسای سازمان‌های عضو در شورایعالی میسر نباشد، طبق تبصره (۳) ماده (۳) قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران، یکی از معاونان ذی‌ربط خود را جهت شرکت در جلسات شورایعالی بطور کتبی به دبیرخانه معرفی خواهند نمود. معاون مربوطه موظف است شخصاً در جلسات شورایعالی شرکت نماید. در مواردی که بنا به ضرورت یکی از مسئولان یا کارشناسان ذی‌ربط همراه ایشان در جلسه شورایعالی شرکت نماید، اعلام نظر وزارتخانه مربوطه صرفاً از طریق معاون مربوطه پذیرفته خواهد شد. در صورت عدم امکان شرکت وزیر یا معاون وی، حضور مدیر یا کارشناس ایشان در جلسه با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورایعالی صرفاً جهت اطلاع از مباحث جلسه امکانپذیر خواهد بود.

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

**ماده ۳۷.** در صورتیکه هر یک از معاونان وزیر عضو بدون عذر، موجه و بدون اطلاع قبلی بیش از سه جلسه متوالی غیبت داشته باشند، مراتب توسط رییس شورایعالی به وزیر مربوطه 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 شورایعالی به‌مراه 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 شورایعالی احاله شده است، به شورایعالی گزارش شده و رأی‌گیری بعمل خواهد آمد و در صورت کسب شش 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 آیین‌نامه بدون طرح در کمیته فنی شورایعالی صرفاً با ارائه گزارش گردش کار در استان، مورد رأی‌گیری قرار خواهد گرفت.



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

**ماده ۳۹.** در مواردی که شورایی عالی انجام تغییرات و اصلاحاتی را لازم بدانند، موضوعات مورد نظر بصورت مشخص و روشن در صورتجلسه درج و مدت زمان لازم برای انجام اصلاحات مذکور تعیین می‌شود.

دبیرخانه شورایی عالی مسئول اعمال اصلاحات و تغییرات مورد نظر شورایی عالی می‌باشد. در مواردی که شورایی عالی طرح مجدد آنرا در صورتجلسه اعلام نموده باشد، مورد دوباره در شورایی 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 مخالف که توسط اعضای مخالف در جلسه مربوطه اعلام و در صورتجلسه درج خواهد شد برای بررسی بیشتر و تجدیدنظرهای لازم و قرار گرفتن مجدد در دستور کار شورایی عالی به دبیرخانه شورایی عالی برگشت داده خواهد شد.

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

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

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

تصمیمات و مصوبات شورایی عالی در مورد پیشنهادات مربوط به مغایرت‌های اساسی طرح‌های جامع با رعایت این بند توسط دبیر شورایی عالی ابلاغ خواهد شد. در صورت لزوم، راهنمایی‌های لازم برای اجرای مصوبات از طریق دبیرخانه شورایی عالی به عمل خواهد آمد و یا دستورالعمل‌های لازم صادر خواهد گردید. در صورتی که شهرداری‌ها و سازمان‌های ذیربط ابهامی در کیفیت اجرای این طرح‌ها و مصوبات داشته باشند، مراتب به استناد تبصره ماده (۷) قانون تأسیس شورایی عالی به منظور تعیین تکلیف و رفع ابهام در شورایی 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 ماده ۵ با حضور رئیس، دبیر و ۳ نفر دیگر از اعضاء رسمیت خواهد یافت و تصمیمات و مصوبات آن با 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:** در صورت عدم حضور هر یک از دیگر اعضای کمیسیون، نماینده ایشان می‌تواند با معرفی کتبی و بدون حق رأی در جلسات شرکت نماید.

**تبصره ۳:** جلسات کمیسیون ماده ۵، طبق نظر استاندار در استانداری و یا سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می‌شود.

**ماده ۴۴.** طرح‌های تفصیلی و تغییرات بعدی آنها که حوزه عمل آنها صرفاً در داخل محدوده طرح جامع مصوب شهر می‌باشد، 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 برنامه ریزی و توسعه استان و تصویب نهایی شورای عالی اعتبار خواهد داشت.

**تبصره ۱:** آستانه های مغایرت اساسی برای هر شهر (بر اساس مصوبه مورخ ۶۳/۱۲/۲۳ شورای عالی) در هنگام تهیه طرح جامع شهر توسط مشاور تهیه و به تصویب شورای عالی خواهد رسید.

**تبصره ۲:** تشخیص مغایرت یا عدم مغایرت با اساس طرح جامع در هر استان بر مبنای مصوبات شورای عالی شهرسازی به عهده دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ آن استان می‌باشد.

**تبصره ۳:** هر یک از اعضای کمیسیون های ماده ۵ می‌توانند مواردی را که از نظر آنها مغایر با اساس طرح جامع می‌باشد، با ذکر دلایل به دبیرخانه شورای عالی ارائه نمایند.

**ماده ۴۵.** دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ موظف است يك نسخه از مصوبات کمیسیون مذکور را با ذکر مواردی که براساس مصوبات شورای عالی با اساس طرح جامع مغایر باشد، در اولین فرصت به شورای برنامه ریزی و توسعه استان ارائه نموده و صورتجلسه مربوطه را حداکثر ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ مصوبه شورای مذکور به دبیرخانه شورای عالی ارسال نماید. دبیرخانه شورای عالی

موظف است ظرف پانزده روز از تاریخ وصول صورتجلسات فوق‌الذکر 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، آنرا خارج از نوبت نسبت به سایر طرح‌ها در دستور کار شورایی قرار دهد. بدیهی است هرگونه اقدام اجرایی در خصوص مصوباتی که مغایرت اساسی تشخیص داده می‌شوند قبل از تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان و تأیید نهایی شورایی مجاز نخواهد بود.

**تبصره ۵:** دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ در صورت ابهام در تشخیص مغایرت یا عدم مغایرت مصوبات با اساس طرح جامع می‌تواند موضوع را قبل از طرح در شورای برنامه ریزی و توسعه استان از دبیرخانه شورایی استعلام نماید.

**ماده ۴۶:** دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ موظف است قبل از ارائه طرح‌های تفصیلی شهر به کمیسیون، نسبت به انجام بررسی‌های کارشناسی و تخصصی از طریق «کمیته کار» به عضویت نمایندگان دستگاه‌های عضو کمیسیون و دو نفر از کارشناسان ذیصلاح به انتخاب کمیسیون و نماینده سازمان نظام مهندسی استان، اقدام نموده و نظر کمیته مذکور را به طور کتبی به کمیسیون ارائه نماید. اعضای کمیته کار برای مدت ۲ سال به پیشنهاد روسای سازمان‌های عضو کمیسیون ماده ۵ و با ابلاغ رئیس کمیسیون منصوب خواهند شد.

**ماده ۴۷:** پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی باید دارای توجیه کافی بوده و دبیرخانه کمیسیون موظف است کلیه موارد را قبل از طرح در کمیسیون از حیث تکمیل بودن مدارک و صلاحیت طرح در کمیسیون مورد بررسی قرار داده و در صورت تأیید، همراه با نظریه کارشناسی کمیته کار، نظریه مشاور طرح تفصیلی و نظریه دبیرخانه کمیسیون مبنی بر مغایرت یا عدم مغایرت موضوع با اساس طرح جامع به کمیسیون ارائه نماید.

**تبصره ۵:** مدارک مورد نیاز برای طرح پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی، توسط دبیرخانه شورایی تعیین و به دبیرخانه‌های کمیسیون ماده ۵ استانها ابلاغ خواهد گردید.

**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 يك 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 شبکه‌های موجود

**ماده ۵۰.** حذف شد

**ماده ۵۱.** تصمیمات کمیسیون ماده (۵) بجز مواردی که به موجب ماده ۴۵ مغایر با اساس طرح جامع شهر تشخیص داده شود، بلافاصله توسط دبیر کمیسیون به مراجع مربوطه اعلام شده و رونوشت آن برای اعضای ارسال خواهد شد و مصوبات و نقشه‌ها و مدارک مربوطه متعاقباً حداکثر ظرف یکماه (بر اساس جدول زمان بندی پیوست) با امضای رییس کمیسیون به سازمان‌ها و ارگانهای مجری طرح ابلاغ خواهد شد.

**تبصره:** کلیه صفحات صورتجلسات و نقشه‌ها و اوراق و جدولهای پیوست مصوبات کمیسیون باید به امضای حداقل چهار نفر از اعضای حاضر در جلسه کمیسیون طرح تفصیلی رسیده باشد.

**ماده ۵۲.** دستورالعمل نحوه ارائه طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین‌نامه در مراجع بررسی و تصویب طرح‌های مذکور و همچنین کلیه فرمهای کنترلی لازم در اجرای این آیین‌نامه توسط دبیرخانه شورایعالی تهیه و به مورد اجرا گذارده خواهد شد.

**ماده ۵۳.** هیأت وزیران در اجرای اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی، انجام هرگونه اصلاحیه در این آیین‌نامه و همچنین بررسی و تصویب سایر ضوابط و آیین‌نامه‌های مربوط به تهیه، بررسی، تصویب، اجرا و نظارت بر اجرای کلیه طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین‌نامه را که باید به تصویب هیأت وزیران برسد، به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران واگذار می‌نماید.

در اجرای این ماده هرگونه پیشنهاد بطور مشترک توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و جهت تصویب به شورایعالی ارائه خواهد شد.

**ماده ۵۴.** آیین‌نامه نحوه تهیه طرح‌های توسعه و عمران موضوع این آیین‌نامه و چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای آنها حداکثر ظرف مدت شش ماه بطور مشترک توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب شورایعالی خواهد رسید.

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