

آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای،
منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور
مصوبه هیأت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۱۲

و

(اصلاح شده بر اساس مصوبه مورخ ۸۴/۲/۱۹ شورای عالی)

فصل یکم - تعاریف و طبقه بندی طرح ها ،اختصار ها و مراجع بررسی و تصویب

ماده ۱ -انواع طرح ها:

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 - طرح های 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 و مدیریت سرزمین و امر خدمات رسانی به مردم و پیشنهاد چهارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری های مجاز زمین های 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 هـ مورخ ۱۳۷۳/۱۱/۵ هیأت وزیران ، به منظور تدوین سیاست ها 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 ویژگی های 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 براساس مصوبه شماره ۹۸۶۰/ت/۱۵۳۱۱/هـ مورخ ۱۳۷۴/۸/۱۳ هیأت وزیران برای شهرهای بزرگ و شهرهای اطراف آنها تهیه می شود .

۵ - طرح ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی : طرح است که به منظور توسعه هماهنگ و موزون فعالیتهای کشاورزی ، صنعتی و خدماتی از طریق توزیع مناسب جمعیت و استقرار بهینه خدمات در محیط های 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 زمین های شهری برای عملکردهای مختلف به منظور حل مشکلات حاد و فوری شهر و ارایه راه حل های 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 بافت ها : طرح هایی هستند که برای بهسازی ، نوسازی و بازسازی محلات شهر اعم از قدیم ، جدید و یا مساله دار به عنوان طرح تفصیلی بخشی از بافت موجود شهر تهیه می شوند .

۸-۲- طرح آماده سازی توسعه های جدید در شهرها : این طرح ها شامل مجموعه عملیات لازم برای مهیا نمودن زمین جهت احداث ممکن و تأسیسات 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 نیازمندی های عمومی روستایی را حسب مورد در قالب مصوبات طرحهای ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی یا طرحهای جامع ناحیه ای تعیین می نماید .

۱۰- طرح های ویژه : عبارت از طرح هایی است برای بخش هایی 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 .

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

۱۱- طرح شهرهای جدید : عبارت است از طرحهایی که برای ایجاد شهرهای جدید طبق تعریف ماده (۱) تصویب نامه شماره ۲۳۴۰/ت/۲۷۶هـ مورخ ۱۳۷۱/۶/۲۵ در قالب طرح های 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 شهرک های 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 می شود .

۱۳- طراحی فضای شهری : طراحی فضای شهری عبارت است از طرحی 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) تفرجی ، تفریحی ، تجاری، عبوری و ...) ، («میادین» میادین با مقیاس های محله ای کلان محله ای (ناحیه شهری) ، شهری ، ملی و بین المللی، با شخصیت کارکردی (کاراکتر) تفرجی ، تفریحی ، تجاری، شهری ، تشریفاتی ، حکومتی و ...) پهنه ها و بافت های 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 میشود .

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 می شوند .

ماده ۲ - مقررات شهرسازی و معماری :

عبارت است از مجموعه ضوابط و مقررات عمومی شهرسازی و معماری که در سطح کشور یا مناطقی از کشور لازم الرعایه 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 می رسد .

ماده ۳

مراجع مسئول بررسی و تصویب طرح ها :

۱- «شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» که از این پس در این آئین نامه به طور اختصار «شورای عالی» خوانده خواهد شد، شورایی است به ریاست وزیر مسکن و شهرسازی و عضوین 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 طرح های توسعه شهری ، ناحیه ای و منطقه ای و تغییرات آنها در شورای عالی ، از استانداران یا معاونان عمرانی ایشان و

رؤسای سازمان های مسکن و شهرسازی استان های مربوط جهت شرکت در جلسه (بدون حق رأی) و یا ارسال نظرات، دعوت به عمل خواهد آمد .

تبصره ۳: در بررسی طرح های جامع شهری از شهردار مربوطه نیز برای شرکت در جلسه شورای 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 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» که از این پس در این آئین 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 می باشد، وظایف مقرر در ماده (۴) قانون تأسیس شورای عالی را انجام می دهد .

تبصره ۱: شرح وظایف تفصیلی، تشکیلات و تعداد پست های سازمانی دبیرخانه های 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 شوراهای استان ها 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 آئین نامه «کمیته فنی شورای عالی» خوانده خواهد شد، در اجرای تبصره (۱) ماده (۳) و بند (۱) ماده (۴) قانون تأسیس شورای عالی تشکیل می شود .

این کمیته متشکل از نمایندگان اعضای شورای عالی خواهد بود که به طور کتبی به دبیرخانه شورای عالی معرفی و برای مدت دو سال به عضویت کمیته فنی منصوب می شوند. در صورتی که تعداد نمایندگان معرفی شده توسط هر یک از دستگاه ها 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 می نماید. 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 زمینه های مختلف از بین متخصصان مربوطه تشکیل خواهد داد.

۵- «شورای شهرسازی و معماری استان» که از این پس در این آئین نامه «شورای استان» نامیده می شود، به موجب تصویب نامه شماره ۴۹۲۰ 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 مربوطه 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 آئین 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 طرح ها 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 (یامعاون) شهرسازی و معماری سازمان مذکور عهده دار این مسئولیت خواهد بود.

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

تبصره: دبیر جلساتی که برای بررسی و تصویب طرح های هادی شهری تشکیل میشود، مدیر کل دفتر فنی استان می باشد و اداره امور دبیرخانه ای شورای استان در مورد بررسی و تصویب این طرح ها به عهده دفتر فنی استانداری خواهد بود.

۷- «کمیته فنی شورای شهرسازی استان» که به اختصار «کمیته فنی استان» نامیده می‌شود، 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 سازمان های عضو به طور 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 آئین نامه «کمیسیون طرح تفصیلی» نامیده می‌شود، 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 می‌باشد. در هر استان، برای بررسی و تصویب طرح های 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 استان ها (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 ۲۵/۹/۱۳۶۵ 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 رئیس شورای شهر تهران تشکیل می شود .

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، رئیس شورای اسلامی شهر مربوطه عضو کمیسیون خواهد بود .

تبصره ۵- از 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 سازمان های ذیربط حسب مورد به تشخیص رئیس کمیسیون یا کمیسیون دعوت به عمل خواهد آمد .

۹- «کمیسیون موضوع ماده (۱۳) آئین 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 آئین نامه مذکور در مرکز 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 استان هایی 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 طرح ها و مقررات شهر سازی و معماری

ماده ۴ - طرح های کالبدی ملی و منطقه ای پس از بررسی در کمیته فنی شورای عالی ، به تصویب شورای عالی می رسند. در هنگام بررسی این طرح ها در کمیته فنی شورای عالی، در صورت لزوم از کارشناسان و متخصصان و نمایندگان سایر سازمانهای ذیربط نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

ماده ۵ - طرح های ناحیه ای ، مجموعه های شهری و طرحهای جامع شهری به ترتیب زیر مورد بررسی و تصویب قرار می گیرند :

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

۲- بررسی کارشناسی در کمیته فنی شورای عالی

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

تبصره ۱- طرح های 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 (۲۰۰/۰۰۰) نفر جمعیت باشند، از شمول نحوه بررسی فوق مستثنا می 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- ارائه گزارش شورای استان به شورای عالی برای رأی گیری 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 می رسد، توسط شورای عالی مذکور تعیین خواهد شد .

ماده ۷ - طرح های هادی شهری و همچنین طرح های 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 کمیته های 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 طرح های هادی مؤثر باشد، به تصویب شورای استان خواهد رسید. تعریف تغییرات اساسی طرح های هادی شهری به طور مشترک توسط وزارتخانه های کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و به مورد اجرا گذشته خواهد شد .

تبصره ۲- طرح های هادی روستایی طبق روش های مندرج در مقررات قانونی مربوطه بررسی و تصویب می شوند.

ماده ۸ - طرح های تفصیلی شهری و تغییرات بعدی آنها پس از بررسی در «کمیته کار» به موجب ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی در کمیسیون های

طرح تفصیلی بررسی و تصویب میشوند. طرح های تفصیلی و تغییرات بعدی آنها در صورتی که با طرح های جامع شهری مغایرت اساسی داشته باشند، پس از بررسی و تصویب در شورای استان جهت رای گیری و تصویب نهایی به شورای عالی ارائه خواهند شد. مغایرت های اساسی طرح های تفصیلی با طرح جامع شهر بر اساس مصوبات شورای عالی تعیین می شوند.

ماده ۹ - « طرح های بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت های شهری » به عنوان قسمتی از طرح های تفصیلی شهرها و « طرح های آماده سازی » به عنوان طرح تفصیلی توسعه های جدید شهرها و « طراحی های شهری » به تصویب کمیسیون طرح تفصیلی مربوط خواهند رسید. طرح های فوق الذکر که واجد ارزش خاص تاریخی تا طراحی شهری باشند بنا به تشخیص دبیر شورای عالی، قبل از تصویب در کمیسیون طرح تفصیلی مربوط در « گروه تخصصی طراحی و بهسازی بافت های شهری » مورد بررسی قرار خواهند گرفت. آن دسته از طرح های 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 طرح های کالبدی ملی - منطقه ای و طرح های جامع ناحیه ای پس از بررسی در کمیته فنی به عهده شورای عالی می باشد. بررسی و تصویب طرح های جامع و تفصیلی و طراحی شهری آنها پس از طرح در « گروه تخصصی شهرهای جدید »، مانند بررسی و تصویب سایر طرح های جامع و تفصیلی شهرها خواهد بود.

تبصره - در کمیسیون های ماده (۵) استانها، در هنگام بررسی طرح های تفصیلی شهرهای جدید و تغییرات بعدی آنها، مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید مربوطه به جای شهردار خواهد بود.

ماده ۱۱ - « طرح های شهرک های مسکونی » به ترتیب زیر مورد بررسی و تصویب قرار می گیرند :

۱- بررسی و تصویب در شورای استان

۲- رایحه گزارش شورای استان به شورای عالی برای رأی گیری و تصویب نهایی ۳- تغییرات اساسی بعدی شهرک های موضوع این ماده بنا به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان به تصویب شورای استان خواهد رسید.

ماده ۱۲ - طرح های مربوط به مکانیابی و اصول کلی طراحی سایر شهرک ها 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. نقشه های اجرایی این شهرکها از نظر رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری (به جز شهرک های صنعتی که طبق مقررات خود به تصویب مراجع ذیربط خواهند رسید) به تأیید سازمان مسکن و شهرسازی استان می رسد.

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 طرح ها در شورای مذکور و کمیته فنی آن

ماده ۱۴ - وظایف شورای استان به شرح زیر تعیین می شود:

۱- بررسی و تصویب مقدماتی طرحهای جامع شهری و ناحیه ای موضوع تبصره (۱) ماده (۵) و ارسال گزارش و مصوبه طرحهای مذکور برای رأی گیری و تصویب نهایی در شورای عالی .

۲- بررسی و اظهارنظر در مورد سایر طرحهای جامع شهری و ناحیه ای، و طرحهای مجموعه های شهری و ارسال گزارش این بررسی جهت تصویب نهایی در شورای عالی

۳- بررسی و تصویب « طرح های هادی شهری » و « طرح های ساماندهی فضا و سکونتگاههای روستایی » در سطح استان (طرح های ساماندهی

سکونتگاههای روستایی نیز که در اجرای برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور تهیه می شود به تصویب شورای استان می رسد. در جلسات بررسی این طرح ها از رئیس دستگاه تهیه کننده طرح نیز دعوت بعمل خواهد آمد.

۴- بررسی و تصویب مغایرتهای اساسی طرح های تفصیلی و تغییرات بعدی آن با طرح های جامع مصوب و گزارش آن به شورای عالی برای رأی گیری 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 می شود.

۶- ایجاد هماهنگی لازم بین بخش های مؤثر در اجرای طرح های جامع شهرها و برنامه های مصوب توسعه و عمران ناحیه ای در طرح های جامع مذکور و همچنین ارائه پیشنهادات لازم به کمیته برنامه ریزی استان برای تأمین و تخصیص اعتبارات در چهارچوب طرح های 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 درخصوص 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 طرح های مذکور حداکثر ظرف سه ماه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و پس از تصویب شورای عالی جهت اجرا ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۵ - جلسات شورای استان براساس دعوت دبیرخانه شورا و با اعلام حداقل ۱۵ روز قبل برگزار می گردد. خلاصه گزارش طرح ها 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 نمونه ای خواهد بود که توسط دبیرخانه شورای عالی با کسب نظر اعضای شورای عالی

تهیه و ابلاغ می شود.

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

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

ماده ۱۷ - مدت بررسی و اظهارنظر 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 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 طرح ها 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 جمع بندی و ارایه نظرات کمیته فنی شورای استان نیز مانند موارد مشابه در مورد کمیته فنی شورای عالی می

باش_____د.

ماده ۲۰ - به منظور جلب مشارکت بیشتر مردم و نهادهای محلی ، دبیرخانه شورای استان موظف است در حین تهیه و پس از تکمیل مطالعات طرح های جامع شهری و ناحیه ای 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 نظرخواهی های موضوع این بند ظرف مدت ۳ ماه از تصویب این آئین نامه توسط دبیرخانه شورای عالی تهیه و ابلاغ خواهد شد_____د.

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 طرح های 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 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 مربوطه نیز دعوت به عمل خواهد آمد_____د.

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 داخلی محدوده روستاها به منظور تطبیق با طرح جامع ناحیه ای مربوطه 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 آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده و حریم شهرها، بدون رعایت طرح های ناحیه ای و ضوابط و مقررات مربوطه 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 بررسی های 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 آئین 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 شهرک ها اعم از مسکونی یا صنعتی که به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشند و همچنین مناطق و حریم های ویژه ای که به موجب قوانین موضوعه تعیین شده‌اند، تابع ضوابط و مقررات قانونی مربوطه 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 اعضاء 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 گزارش ها و نقشه ها و ضوابط و مقررات طرح ها اعمال شده و صورتجلسات بررسی طرح ها 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 مربوطه 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 قسمت هایی از آنها تنظیم می شود باید :

۱ - کلیه نقشه ها و جدول ها و اوراق و گزارش هایی که استناد به آنها در مواقع اجرا لازم می آید، تصریح شده باشد .

۲ - کلیه صفحات صورت جلسات و نقشه ها و اوراق و جدول های پیوست مصوبه به امضای حداقل ۶ نفر از اعضای حاضر در جلسه شورای استان رسیده باشد .

۳ - صورت جلسات و نقشه ها و جدول های 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 صورت جلسات لازم مبنی بر تأیید طرح یا اظهار نظر درباره آنها، مراتب همراه با گزارش گردش کار و یک نسخه از صورت جلسات مربوطه و حداقل دو نسخه از اصل طرح و نقشه ها و مدارک مربوطه که به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان رسیده باشد، نقشه ها و مدارکی که به موجب این ماده باید حسب مورد به امضای دبیر و مهر دبیرخانه شورای استان برسد در مورد طرح های 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

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

۱. نقشه های وضع موجود

۲. چهار سند طرح جامع شهرستان شامل :

۲,۱. نقشه منطقه بندی و نقشه کاربری اراضی

۲,۲. ضوابط نحوه استفاده از اراضی

۲,۳. سطح بندی خدماتی و مراکز جمعیتی

۲,۴. تعیین اولویات استقرار عملکردها و خدمات

ماده ۲۹ - یک نسخه از صورتجلسات و نقشه ها و اوراق مصوب موضوع ماده فوق به عنوان سند بررسی طرح در استان در دبیرخانه شورای استان نگهداری خواهد شد. از تاریخ تصویب این آئین نامه ، اوراق و گزارش ها و نقشه هایی که ترتیب فوق الذکر در مورد آنها اعمال نشده باشد، برای طی مراحل 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 ۲ ماه با امضای رئیس شورای استان به ادارات و سازمان های مسئول ابلاغ خواهد شد.

فصل چهارم - نحوه تشکیل کمیته فنی و گروه های تخصصی شورای عالی و بررسی و تصویب در آنها

ماده ۳۱ - کمیته فنی شورای عالی

۱. جلسات کمیته فنی شورای عالی با حضور حداقل ۶ نفر از اعضا و دبیر آن رسمیت می یابد .

۲. تعداد جلسات مورد نیاز برای بررسی و اظهار نظر در مورد هر یک از طرح ها 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 ارائه 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 طرح های آماده برای بررسی در کمیته مذکور توسط دبیرخانه شورای عالی در دوره های شش ماهه تهیه و به صورت تقویم زمانی تشکیل جلسات به اعضای کمیته فنی شورای عالی اعلام خواهد شد. شرکت اعضاء در جلساتی که براساس این برنامه تشکیل می شود ضروری است. جلسات فوق العاده و خارج از این برنامه با هماهنگی قبلی اعضای کمیته فنی تشکیل خواهد شد. غیبت اعضاء بیش از ۴ جلسه متوالی یا ۸ جلسه متناوب در جلسات پیش بینی 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 نماید.

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 اعضاء قرار دهد.

۵. اعضای کمیته فنی شورای عالی می توانند در صورت نیاز و با هماهنگی قبلی دبیرخانه شورای عالی حداکثر ۲ 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 یک از جلسات کمیته فنی، نتیجه بررسی های 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 شورای عالی ارائه خواهد شد. 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 - گروه های تخصصی موضوع بند ۴ ماده ۳

۱. هر یک از گروه های 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 دبیرخانه ای گروه های فوق الذکر به عهده دبیرخانه شورای عالی خواهد بود. دبیر گروه ها را دبیر شورای عالی تعیین می کند .
۳. جلسات گروه ها با حضور نصف به علاوه یک اعضاء رسمیت خواهند یافت. برنامه زمانی تشکیل جلسات ، نحوه جمع بندی نظرات و زمان بندی انجام امور محول شده توسط دبیرخانه شورای عالی تدوین و حسب مورد به گروه مربوطه ابلاغ خواهد گردید .
۴. دبیرخانه شورای عالی پس از اعلام نظر گروه ها به دبیرخانه مذکور ، حسب مورد و ضرورت ، موضوع را در دستور کار شورای عالی قرار خواهد داد .
۵. شرح خدمات تفصیلی و روش های کار گروه های فوق الذکر، ظرف مدت ۳ ماه از تشکیل هر یک از آنها ، توسط دبیرخانه شورای عالی و با هماهنگی و تأیید هر یک از گروه های تخصصی تهیه و به مورد اجرا گذاشته خواهد شد.

ماده ۳۳ - حق حضور در جلسات کمیته فنی و گروه های تخصصی با رعایت مقررات و دستورات عمل های مربوطه از محل اعتباری که به همین منظور در قالب موافقتنامه های مالی طرح های توسعه شهری ، ناحیه ای و منطقه ای 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 طرح ها در آن

ماده ۳۴ - جلسات شورای عالی طبق برنامه ها 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 دعوتنامه های

مربوطه که حاوی دستور جلسات شورای عالی است، حداقل ۱۰ روز قبل از تشکیل هر جلسه به همراه یک نسخه خلاصه گزارش طرح برای اعضاء ارسال خواهد شد.

ماده ۳۵ - در صورتی که امکان حضور وزیر مربوطه یا رؤسای سازمان های عضو در شورای عالی میسر نباشد، طبق تبصره ۳ ماده ۳ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، یکی از معاونان ذیربط 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 ذیربط همراه ایشان در جلسه شورای عالی شرکت نماید، اعلام نظر وزارتخانه مربوطه 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 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 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 منطقه ای، طرح های ناحیه ای، طرح های مجموعه های شهری و طرح های 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 ۶ رأی موافق به تصویب نهایی خواهد رسید .

تبصره ۱ - طرح های موضوع تبصره (۱) ماده (۵) و مغایرتهای اساسی طرحهای تفصیلی و تغییرات بعدی آنها موضوع ماده (۸) این آئین نامه بدون طرح در کمیته فنی شورای عالی صرفاً با ارایه 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 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 مربوطه اعلام و در صورتجلسه درج خواهد شد برای بررسی بیشتر و تجدیدنظرهای 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 در شورای عالی

موکول به پیشنهاد کتبی و آرایه دلایل توجیهی لازم توسط یکی از دستگاہهای 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 مربوطه 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 ۲ ماه با امضای رئیس شورای عالی حسب مورد به وزارتخانه ها و سازمان های مسئول ابلاغ خواهد شد .

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

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

در صورت لزوم ، راهنمایی هایی لازم برای اجرای مصوبات از طریق دبیرخانه شورای عالی به عمل خواهد آمد و یا دستورالعمل های لازم صادر خواهد گردید. در صورتی که شهرداری ها و سازمانهای ذیربط 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 طرح های تفصیلی و گردش کار بررسی و تصویب طرح ها

ماده ۴۳ - جلسات کمیسیون های ماده ۵ با حضور رئیس ، دبیر و ۲ نفر دیگر از اعضا 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 می تواند با معرفی کتبی و بدون حق رأی در جلسات شرکت نماید .

تبصره ۳- جلسات کمیسیون ماده ۵ طبق نظر استاندار در استانداری و یا در سازمان مسکن و شهرسازی استان تشکیل می شود.

ماده ۴۴ - طرح های 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 طرح های 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 می باشد .

تبصره ۳- هر یک از اعضاء کمیسیون ماده ۵ می توانند مواردی را که از نظر آنها مغایر با اساس طرح جامع می باشد، با ذکر دلایل به دبیرخانه شورای عالی ارایه نمایند.

ماده ۴۵ - دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ 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 به شورای برنامه ریزی و توسعه استان

ارائه نموده و صورتجلسه مربوطه را حداکثر ظرف ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ مصوبه شورای مذکور به دبیرخانه شورای عالی ارسال نماید. دبیرخانه شورای عالی موظف است ظرف 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 طرح ها در دستور کار شورای عالی قرار دهد. بدیهی است هرگونه اقدام اجرایی درخصوص مصوباتی که مغایرت اساسی تشخیص داده می شوند قبل از تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان از دبیرخانه شورای عالی استعلام نماید.

ماده ۴۶ - دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ موظف است قبل از بررسی طرح های تفصیلی شهر به کمیسیون، نسبت به انجام بررسی های 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 دو سال به پیشنهاد روسای سازمان های 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 - مدارک مورد نیاز برای طرح پیشنهاد تغییر در طرح تفصیلی، توسط دبیرخانه شورای عالی تعیین و به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ استان ها 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 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 بررسی ها 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 تأسیس زیربنایی شهری و امکان اصلاح و جابجایی شبکه های موجود.

ماده ۵۰ - حذف شد

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 مربوطه اعلام شده و رونوشت آن برای اعضا ارسال خواهد شد و مصوبات و نقشه ها و مدارک مربوطه متعاقباً حداکثر ظرف یک ماه (بر اساس جدول زمان بندی پیوست) با امضای رئیس کمیسیون به سازمان ها و ارگان های 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 نفر از اعضای حاضر در جلسه کمیسیون طرح تفصیلی رسیده باشد.

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

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

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

ماده ۵۴ - آئین نامه نحوه تهیه طرحهای توسعه و عمران موضوع این آئین نامه و چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای آنها حداکثر ظرف مدت ۶ ماه به طور مشترک توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و به تصویب شورای عالی خواهد رسید.

ماده ۵۵ - کلیه روش ها و مقررات و آئین نامه های مغایر با مفاد این آئین نامه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه ملغی است.