

## قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز ساختمان

موادی از آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۷ هیات وزیران (با اصلاحات بعدی)

### فصل سوم - احداث شهرک

**ماده ۱۱-** درمورد ایجاد شهرک رعایت ضوابط زیر الزامی است :

- ۱- دریافت گواهی از ادارات کشاورزی و منابع طبیعی، تعاون و امورروستاهای محل مبنی بر بلامانع بودن استفاده از زمین ونیز گواهی شرکت های آب و برق منطقه ای از نظر وجود یا امکان ایجاد منابع آب و برق و کافی برای تأمین احتیاجات شهرک.
- ۲- ارائه سند مالکیت به نام متقاضی
- ۳- تعیین و معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسئول تهیه و طرح و نظارت ساختمان شهرک.
- ۴- منظور داشتن حداقل سی درصد کل مساحت زمین موضوع طرح برای معابر عمومی و فضای سبز و میادین و تأسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات شهری که غیر قابل تملک خصوصی باشد.
- ۵- رعایت ضوابط مقرر در ماده (۴) این آیین نامه در هر مورد که به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی قابل انطباق با ضوابط شهرک سازی باشد.

**ماده ۱۲-** احداث شهرک مستلزم دریافت پروانه می‌باشد و دارنده پروانه شهرک سازی حق واگذاری یا انتقال پروانه را به دیگری ندارد مگر با موافقت وزارت مسکن و شهرسازی.

**تبصره -** ترتیب صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از شهرک طبق دستورالعملی خواهد بود که به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

**ماده ۱۳-** به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی درمورد پیشنهادهای مربوط به احداث شهرک های جدید بر اساس مقتضیات و نیازهای منطقه و اجرای وظایف مقرر در این آیین نامه و یا دستورالعمل موضوع تبصره ماده (۱۲) در مرکز هر استان کمیسیونی به ریاست استاندار و شرکت مقامات زیر تشکیل میگردد و تصمیمات آن با رأی اکثریت مجموع اعضا مناط اعتبار خواهد بود :

- ۱- معاون استاندار در امور عمرانی که ضمناً " قائم مقام استاندار در غیبت او خواهد بود.
- ۲- مدیر کل مسکن و شهرسازی استان که ضمناً " دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت.
- ۳- مدیر کل کشاورزی و منابع طبیعی استان.
- ۴- رئیس دفتر مهندسی استان.
- ۵- رئیس دفتر برنامه بودجه استان.
- ۶- مدیر کل دفتر راه و ترابری استان(الحاقی ۱۳۶۹/۵/۳۰).
- ۷- مسئول سازمان جهاد سازندگی استان(الحاقی ۱۳۶۹/۵/۳۰).

**تبصره ۱-** در استان مرکزی به جای مدیرکل مسکن و شهرسازی استان نماینده واحد شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی به جای رئیس دفتر مهندسی استان نماینده حوزه معاونت عمرانی وزارت کشور عضویت کمیسیون را خواهند داشت و در مواقع لزوم از دبیر شورای نظارت بر گسترش شهر تهران نیز برای شرکت در کمیسیون دعوت به عمل خواهد آمد.

**تبصره ۲-** در استانهایی که شوراهای هماهنگی و نظارت بر توسعه وجود داشته یا بعداً ایجاد شود دبیران شوراهای مذکور نیز عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

**تبصره ۳-** در هر مورد که حضور نمایندگان سازمان حفاظت محیط زیست یا وزارت اطلاعات و جهانگردی یا هر یک از سازمان‌های دیگر دولتی در کمیسیون لازم و میسر تشخیص شود از آنها نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

**ماده ۱۴-** انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتی اراضی شهرک‌ها منوط به اتمام عملیات زیربنایی و صدور پروانه بهره‌برداری و اجازه تفکیک می‌باشد و بر حسب مورد ممکن است عملیات اجرایی زیربنایی و صدور پروانه بهره‌برداری و اجازه تفکیک به مراحل مختلف تقسیم گردیده، پس از خاتمه عملیات هر قسمت پروانه بهره‌برداری و اجازه تفکیک نسبت به آن قسمت صادر و به احداث کننده شهرک تسلیم شود. همچنین در مواردی که به تشخیص کمیسیون مقرر در ماده (۱۳) این آیین‌نامه ایجاب کند میتوان پروانه بهره‌برداری را از لحاظ امکان تفکیک و فروش قطعات ساختمانها و اراضی قبل از اتمام عملیات اجرایی زیربنایی نسبت به هر قسمت از هر شهرک صادر نمود، مشروط بر اینکه از متقاضی تضمین کافی که ترتیب آن در دستورالعمل موضوع تبصره ماده (۱۲) این آیین‌نامه مقرر خواهد گردید برای اتمام عملیات زیربنایی قسمت‌های مذکور اخذ شود.

**ماده ۱۵-** در مورد شهرک‌هایی که قبل از تصویب این آیین‌نامه شروع به احداث شده است اجازه انجام عملیات شهرسازی و ساختمانی پس از رسیدگی و تصویب پروژه شهرک توسط کمیسیون مقرر در ماده (۱۳) این آیین‌نامه و اخذ تضمین کافی برای تکمیل عملیات زیربنایی توسط اداره کل مسکن و شهرسازی استان مربوط صادر خواهد شد.

**تبصره ۱-** دستورالعمل طرز اجرای این ماده و تعیین آن مقدار از ضوابط مقرر در مورد شهرک‌های جدید الاحداث که رعایت آنها در این قبیل شهرک‌ها لازم و امکان‌پذیر باشد و کیفیت اخذ تضمین برای تکمیل عملیات زیربنایی با توجه به شرایط خاص هر یک از انواع این قبیل شهرک‌ها، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تصویب و بر طبق آن رفتار خواهد شد.

**تبصره ۲-** در صورتی که نحوه تفکیک اراضی این قبیل شهرک‌ها با ضوابط مقرر برای هر یک هماهنگ نباشد با صدور اجازه اصلاح نقشه تفکیکی توسط کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آیین‌نامه اصلاحات لازم در نقشه تفکیکی به عمل خواهد آمد.

**ماده ۱۶-** وظایف و اختیاراتی که در این آیین‌نامه برای استاندار یا سایر مقامات در استان تعیین شده است به عهده فرماندار کل و سایر مقامات مربوط در فرمانداری کل خواهد بود.

