

Á nµ•¶#¶Á pwoζ #, ÃH¼#¼¼\¶

Á nHloζ #Â ¶KkTw# ¼p#¼sÄ»

مجموعه قوانین و مقررات

دانلود

نمونه سوالات

استفاده می



ایران استخدام

قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

ماده ۱ - برای هماهنگ کردن برنامه های شهرسازی به منظور ایجاد محیط زیست بهتر برای مردم همچنین به منظور اعتلای هنر معماری ایران و رعایت سبک های مختلف معماری سنتی و ملی و آرایه ضوابط و جنبه های اصیل آن با در نظر گرفتن روش های نوین علمی و فنی و در نتیجه یافتن شیوه های اصولی و مناسب ساختمانی در مناطق مختلف کشور با توجه به شرایط اقلیمی و طرز زندگی و مقتضیات محلی، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تأسیس می شود.

ماده ۲ - وظایف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به شرح زیر است :

- ۱ - بررسی پیشنهاد های لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیئت وزیران.
- ۲ - اظهار نظر نسبت به پیشنهاد ها و لوایح شهرسازی و مقررات مربوط به طرح های جامع شهری که شامل منطقه بندی - نحوه استفاده از زمین - تعیین مناطق صنعتی بازرگانی - اداری - مسکونی - تأسیسات عمومی - فضای سبز و سایر نیازمندی های عمومی شهر می باشد.
- ۳ - بررسی و تصویب نهایی طرح های جامع شهری و تغییرات آنها خارج از نقشه های تفصیلی.
- ۴ - تصویب معیارها و ضوابط و آیین نامه های شهرسازی.

ماده ۳ - اعضای شورای عالی شهرسازی و معماری ایران عبارتند از:

- ۱ - وزیر مسکن و شهرسازی
- ۲ - وزیر کشور
- ۳ - وزیر صنایع
- ۴ - وزیر فرهنگ آموزش عالی
- ۵ - وزیر ارشاد اسلامی
- ۶ - وزیر نیرو
- ۷ - وزیر کشاورزی
- ۸ - وزیر دفاع و پشتیبانی
- ۹ - وزیر جهاد سازندگی
- ۱۰ - رئیس سازمان برنامه و بودجه
- ۱۱ - رئیس سازمان حفاظت محیط زیست
- ۱۲ - وزیر راه و ترابری

یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و تصویب مجلس به عنوان ناظر در جلسات شورای عالی شهرسازی و معماری شرکت خواهد کرد.

تبصره ۱ - در مورد بررسی طرح‌های جامع شهری و تغییرات آنها نظرات استاندار و شورای شهرستان و شورای شهر و شهردار و کارشناسان ذیصلاح کسب و مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲ - جلسات شورا با حضور اکثریت اعضای رسمیت خواهد داشت و تصمیمات شورا با حداقل ۶ رای معتبر خواهد بود.

تبصره ۳ - در صورتی که هر یک از اعضای شورا نتواند شخصاً در هر یک از جلسات شورا شرکت کند یکی از معاونان خود را به شورا اعزام خواهد داشت.

ماده ۴ - وزارت مسکن و شهرسازی بچای دبیرخانه شورای عالی شهرسازی در تشکیلات خود واحدی ایجاد می‌کند که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری آن وزارت وظایف زیر را انجام دهد:

۱ - بررسی و اظهار نظر در مورد طرح‌های جامع شهری از طریق کمیته‌های فنی که اعضای آن به انتخاب اعضای شورای عالی شهرسازی و مؤسسات ذی ربط تعیین می‌شوند.

۲ - تهیه معیارها و ضوابط و آیین نامه‌های شهرسازی.

۳ - نظارت در تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و جلب نظر شورای شهر و شهرداری مربوط در حین تهیه طرح‌های تفصیلی.

۴ - نظارت در اجرای مراحل مختلف طرح‌های تفصیلی شهری.

۵ - ابلاغ مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به وزارتخانه و سازمان‌های مسئول و ارشاد و راهنمایی دستگاه‌های مربوط در مورد مسائل ناشی از اجرای طرح‌های جامع شهری.

۶ - ایجاد یک مرکز مطالعاتی و تحقیقات شهرسازی و معماری.

۷ - جمع‌آوری اطلاعات و آمار اقتصادی و اجتماعی و شهرسازی و معماری.

۸ - تشکیل نمایشگاه‌ها از کارهای مختلف معماری و شهرسازی با همکاری سازمان‌های مربوط و انجام مسابقات شهرسازی و معماری و تشکیل کنفرانس‌های لازم به منظور نیل به هدف‌های مذکور در این قانون.

ماده ۵ - بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار و به عضویت رئیس شورای شهرستان و شهردار و نمایندگان وزارت فرهنگ و آموزش عالی و مسکن و شهرسازی و نماینده مهندس مشاور تهیه کننده طرح و عضویت نماینده وزارت کشاورزی انجام می‌شود.

آن قسمت از نقشه‌های تفصیلی که به تصویب شورای شهر برسد برای شهرداری لازم الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری موثر باشد باید به تایید شورای عالی شهرسازی برسد.

تبصره - بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در شهر تهران به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزرای مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو (در حد معاونت مربوطه) سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام‌الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران می‌باشد.

محل دبیرخانه کمیسیون در شهرداری و دبیر آن شهردار تهران و یا نماینده تام‌الاختیار او خواهد بود و جلسات آن با حضور اکثریت اعضای رسمیت یافته و تصمیمات کمیسیون حداقل با ۴ رأی موافق معتبر است. ضمناً تا تشکیل شوراهای شهر نماینده وزیر کشور به عنوان قائم مقامی رییس شورای شهر تهران هم در کمیسیون شرکت خواهد کرد.

ماده ۶ - در شهرهایی که دارای نقشه جامع می باشند ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه ای که شهرداری بر اساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تایید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز دادگاه ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت چهار ماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک با افراز رأساً اقدام خواهند نمود.

ماده ۷ - شهرداری ها مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران طبق مفاد ماده ۲ می باشند.

تبصره - در موارد ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرح های جامع و تفصیلی شهری موضوع ماده ۵ مراتب در شورای عالی شهرسازی مطرح و نظر شورای عالی قطعی و لازم الاجرا خواهد بود.

ماده ۸ - کلیه سازمان های دولتی و وابسته به دولت مکلفند در صورت درخواست وزارت مسکن و شهرسازی هر نوع اطلاع مربوط به شهرسازی و معماری را در اختیار وزارت مذکور بگذارند.

ماده ۹ - عقد قراردادهای مربوط به نقشه های جامع شهری با مهندسين مشاور همچنین تهیه شرح وظیفه فنی برای تهیه طرح های مذکور موکول به کسب نظر از وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

ماده ۱۰ - آیین نامه اجرایی این قانون از طرف وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و پس از تایید شورای عالی شهرسازی و معماری به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۱ - مواد ۹۷ و ۹۸ اصلاح پاره ای از مواد قانون شهرداری و قوانین و مقررات مغایر با مفاد این قانون از تاریخ تصویب این قانون ملغی است.

قانون الحاق یک بند به ماده (۳) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

مصوب ۱۳۷۶/۱/۱۷

ماده واحده - متن زیر به عنوان بند (۹) به ماده (۳) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ الحاق می گردد:

۹- یک نفر از اعضای کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس به عنوان ناظر در جلسات شورای عالی شهرسازی و معماری شرکت خواهد کرد.

تبصره - در ماده (۳) وزیر راه و ترابری به اعضای شورای عالی شهرسازی و معماری ایران افزوده می‌گردد.

آیین نامه پیش آمدگی های ساختمانی در گذرها

مصوب (۱۳۱۸)

ماده ۱- پیش آمدگی از امتدادی که برای ساختمان ها معین شده حساب خواهد شد ولو اینکه بناها در این امتداد قرار نگرفته باشد.

ماده ۲- پیش آمدگی نباید از ابعادی که در این آیین نامه ذکر می‌شود تجاوز نماید.

ماده ۳- هر پیش آمدگی از تاریخ لازم الاجرا شدن این آیین نامه به بعد باید با رعایت مقررات آن به عمل آید و در صورت تجاوز از حدود معینه علاوه بر جلوگیری و تخریب آن موجب تعقیب و مجازات متخلف خواهد بود.

ماده ۴- پیش آمدگی هایی که قبل از لازم الاجرا شدن این آیین نامه موجود بوده و منطبق با مقررات آن نمی باشد در صورتی که ارکان آنها احتیاج به تعمیر یا تغییر بیابد دیگر ابقای آنها به حالت سابق جایز نبوده و باید با رعایت مقررات این آیین نامه تعمیر یا تغییر داده شود.

ماده ۵- آویختن و نصب نمودن هر نوع سرلوحه و آگهی به درخت و یا در عرض گذر و همچنین آویختن آنها به دیوار ممنوع است.

ماده ۶- کار گذاردن در و پنجره که به طرف گذر باز و در موقع باز شدن از سطح نما تجاوز می نماید ممنوع است.

ماده ۷- نصب لوله بخاری به دیوار خارجی که مشرف به گذر است و یا خروج آن از دیوار ممنوع است.

ماده ۸- ریزش آب ناودان و امثال آن به سطح پیاده رو ممنوع بوده و انتهای این قبیل مجاری باید طوری باشد که آب آنها از زیر سطح پیاده رو عبور نماید مفاد ماده ۴ شامل این مورد نخواهد بود و این گونه مجاری تا مدت یک ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این آیین نامه باید منطبق با مدلول این ماده گردد.

ماده ۹- نصب کفش پاک کن جلو درب خانه ها و مغازه ها و غیره در گذرها و پیاده روها و نصب تیر و ستون ممنوع است. نصب تیرهای تلگراف و تلفن با تحصیل اجازه قبلی از شهرداری صورت می گیرد.

ماده ۱۰- نصب پله که از امتداد ابنیه جلوتر قرار گیرد ممنوع است مگر وقتی که در اثر تغییر تراز خیابان احداث آن ضروری گردیده و از طرف شهرداری کتباً موافقت شود.

ماده ۱۱- حداکثر پیش آمدگی ها فقط تا میزان معین در صورت زیر مجاز است.

| شماره | تعریف | تا ارتفاع سه متر از سطح پیاده رو | از سه متر و یک سانتیمتر به بالا از سطح پیاده رو |
|-------|---|----------------------------------|--|
| ۱ | با سنگ و هزاره | پنج سانتیمتر | |
| ۲ | ستون گرد و یا زلویه دار در گذرها کمتر از ده متر عرض از ده متر به بالا | ده سانتیمتر پانزده سانتیمتر | پانزده سانتیمتر بیست سانتیمتر |
| ۳ | آبروی طبقات بر حسب عرض گذر گذر به عرض شش متر گذر به عرض ده متر گذر به عرض بیست متر گذر به عرض سی متر | - - - - | یک دهم عرض گذر یک دهم عرض گذر یک بیستم عرض گذر یک سی ام عرض گذر |
| ۴ | ایوان باز و بسته بر حسب عرض گذر به عرض شش متر گذر به عرض ده متر گذر به عرض بیست متر گذر به عرض سی متر | - - - - | - یک هشتم عرض گذر یک دهم عرض گذر یک پانزدهم عرض گذر |
| ۵ | پیش آمدگی ابزار ایوان یا آبرو | - | ده سانتیمتر |
| ۶ | جای بساط مغازه ها که از پاسنگ نباید پایین تر واقع شوند | پانزده سانتیمتر | ده سانتیمتر |
| ۷ | سرلوحه مغازه و آگهی و غیره با متعلقات آن | پانزده سانتیمتر | چهل سانتیمتر |
| ۸ | آبروی جلو مغازه و داکاکن | - | شصت سانتیمتر |
| ۹ | درب تا شدنی مغازه ها موقع باز بودن آنها | پانزده سانتیمتر | پانزده سانتیمتر |
| ۱۰ | سایبان و باران گیر | - | نظیر حالات ۳ و ۴ |
| ۱۱ | عرض پرده آفتاب گیر دو متر و ۲۵ سانتیمتر از سطح پیاده رو باید اقلاً یک متر از عرض پیاده رو کمتر باشد. | - | - |

| | | | |
|----|--|-----------------|-------------------|
| ۱۲ | آگهی‌های ساده یا الوان یا چراغ الکتریک | چهل سانتیمتر | یک متر |
| ۱۳ | لوله ناودان | پانزده سانتیمتر | پانزده سانتیمتر |
| ۱۴ | طشک بالای ناودان | - | سی و پنج سانتیمتر |
| ۱۵ | سرلوحه عمود بر گذر | بیست سانتیمتر | هشتاد سانتیمتر |

ماده ۱۲- ریختن مصالح بنایی و امثال آن در خارج از حریم ملک مطلقاً و در حریم ملک و در مدتی که زائد بر حد ضرورت باشد و یا به طوری که سد آمد و شد نماید ممنوع است.

ماده ۱۳- ریختن خاک حاصل از بهایی در پیاده رو یا شوسه ممنوع و باید به محلی که شهرداری معین می نماید حمل شود.

ماده ۱۴- پهن کردن بساط و گذاردن اشیاء و اوراق و یا ادوات کار و یا اجناس برای فروش در پیاده رو گذرها و یا مقابل مغازه و خانه ها و مساجد ممنوع است.

ماده ۱۵- کندن سطح گذرها و پیاده رو جهت کاشتن درخت و مجاری آب یا لوله کشی و سیم گذاری و غیره بدون پروانه شهرداری ممنوع است.

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک

مصوب ۱۳۸۴/۱۲/۲۴

ماده ۱

محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد.

شهرداری ها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده ۲

حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل ها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح های جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری ها مستثنی می باشد) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳

محدوده روستا عبارت است از محدوده ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد. دهیاری ها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده دار خواهند بود.

تبصره ۱: روستاهایی که در حریم شهرها واقع می شوند مطابق طرح هادی روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲: روستاهایی که به موجب طرح های مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت متفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرح های جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیتهای روستایی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳: محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می رسد.

تبصره ۴: درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستایی که در حریم شهرها قرار می گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاری های روستا جهت توسعه و عمران و آریز می گردد.

تبصره ۵: در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می نماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری می باشد.

ماده ۴

محدوده شهرک ها اعم از شهرک های مسکونی و صنعتی یا سایر شهرک هایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می شوند در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می گردد.

تبصره ۱: محدوده شهرک های یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورت جلسه تفکیکی بوده و تاکنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیر مصوب باقی مانده اند در صورتی که بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی بر اساس مطالعات طرح های جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند، اعم از اینکه عملیات شهرک سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشند تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهند بود.

تبصره ۲: هر گونه ساخت و ساز در شهرک های یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

ماده ۵

محدوده شهر بر اساس طرح های جامع مصوب شهری و تا تهیه طرح های مذکور در طرح های هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرح های مذکور می رسد. این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرح های مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجرا به شهرداری و دستگاه های اجرایی مربوط ابلاغ می گردد.

تبصره ۱: چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد، استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذیصلاح صادر خواهد کرد.

تبصره ۲: پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب کننده طرح ها خواهد بود.

تبصره ۳: در تهیه طرح های جامع و هادی شهری پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس می شود.

ماده ۶

حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح های شهر تعیین و تصویب می گردد.

ماده ۷

محدوده روستا بر اساس طرح های هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها و تا تهیه طرح های مذکور توسط بنیان مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب کننده طرح های روستایی می رسد. این محدوده

حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب، توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط تدقیق شده و به امضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجرا به دهیاری و دستگاه‌های اجرایی ذیربط ابلاغ می‌شود.

ماده ۸

محدوده‌ها و حریم‌های تعیین شده برای شهرهای مجاور و محدوده روستاهای مجاور و محدوده شهرک‌های مجاور، نباید با هم تداخل داشته باشند. در صورت تداخل، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل، مراجع تصویب کننده طرح‌های هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده ۹

محدوده مجموعه‌های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می‌شود.

ماده ۱۰

هیچ یک از شهرها محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد (۱) و (۲) این قانون و هیچ یک از روستاها و شهرک‌ها، محدوده دیگری به جز محدوده موضوع مواد (۳) و (۴) این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده جایگزین کلیه عناوین متناظر آنها از جمله «محدوده قانونی»، «حریم قانونی»، «حوزه شهرداری»، «حدود مصوب شهر» و نظایر آنها در مورد محدوده شهر، «محدوده استحقاقی»، «حوزه استحقاقی»، «حریم استحقاقی»، «محدوده نهایی»، «محدوده نفوذی» و نظایر آنها در مورد حریم شهر، «محدوده مسکونی روستا» یا «حدود روستا» در مورد «محدوده روستا» و «محدوده قانونی شهرک» می‌گردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، با تصویب این قانون ملغی خواهد بود.

تبصره: تعاریف و مراجع تصمیم‌گیری مربوط به محدوده‌ها و حریم‌های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم‌گیری مربوط در قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲ می‌شود.

ماده ۱۱

محدوده و حریم تعریف شده در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرک‌های مسکونی است و شامل سایر محدوده‌ها و حریم‌های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده‌اند (مثل حریم راه‌ها و راه‌آهن، محدوده مناطق چهاردانگه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

ماده ۱۲

هر گونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر وضع و رفع اثر از تخلفات، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

فصل اول - کلیات و تعاریف

ماده ۱ - از لحاظ اجرای مقررات مندرج در این آیین نامه کلمات و عبارت محدوده قانونی حریم شهر (محدوده استحفاظی یا نفوذی) در مفاهیم زیر بکار رفته است:

۱ - محدوده قانونی حریم شهرهائی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذی ربط رسیده باشد شامل محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است خواهد بود مگر اینکه حدود حوزه شهرداری تعیین شده طبق ماده ۲ قانون شهرداری وسیع تر از آنان باشد که در این صورت محدوده اخیرالذکر محدوده قانونی شناخته می شود و در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان محدوده حوزه شهرداری است که طبق ماده ۲ قانون شهرداری تعیین می گردد.

۲ - در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه شده و به تصویب مراجع ذی ربط رسیده و در طرح های مذکور محدوده استحفاظی یا نفوذی مشخص گردیده است حریم شهر همان محدوده استحفاظی یا نفوذی است و در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحفاظی یا نفوذی در طرح های مذکور تعیین نشده باشد حریم شهر بر اساس ماده ۹۹ الحاق به قانون شهرداری تعیین می گردد.

ماده ۲ - ساختمان و تأسیساتی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می گردد یکی از دو صورت زیر خواهد بود:

الف - شهرک به محلی اطلاق می شود که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی به صورت مستقل یا آپارتمانی قابل تملک شخص به اضافه ساختمان ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه به صورت مجتمع برای سکونت و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخش های مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه یا به منظور رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی تناسب شهرهای مجاور و یا به صورت مراکز تفریحی جهت استفاده مردم یک منطقه یا مردم سراسر کشور به وجود آمده امور آن به وسیله هیئتی که توسط ساکنان و مالکان انتخاب می شوند و با خودیاری ساکنان و مالکان اداره می شود.

ب - غیر شهرک به ساختمان ها و تأسیساتی اطلاق می شود که برای تأمین نیازمندی های عمومی - اقتصادی - تجاری اجتماعی بهداشتی - تفریحی - آموزشی و نظایر آن در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد گردد. در صورتی که ساختمان های دیگر نیز به اقتضای نوع فعالیت در مجاورت تأسیسات مذکور ایجاد شود واحد علی حده محسوب نمی شود و از نظر ثبتی قابل تجزیه و تفکیک نیست.

ماده ۳ - تفکیک و تقسیم اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به قطعات کمتر از بیست هکتار تابع ضوابط و ترتیبات زیر می باشد:

الف - در مورد اراضی شهرک ها و ضوابط مقرر در فصل سوم این آیین نامه باید انجام گردد.
ب - در مورد اراضی غیر شهرک تفکیک تحت شرایط و ترتیبات زیر مجاز خواهد بود:
۱ - هدف از تفکیک - اجرای طرح مشخصی باشد که طبق مقررات مربوط مورد موافقت مراجع ذی ربط قرار گرفته باشد.

۲ - مساحت قطعات تفکیکی معادل و متناسب با اجرای طرح مورد نظر باشد.
۳ - انجام عملیات ساختمانی یا تأسیساتی طرح در زمین مورد نظر امکان پذیر باشد و مغایرتی با ضوابط مقرر در ماده ۴ این آیین نامه نداشته باشد.

۴ - اعلام نظر وزارت کشاورزی و منابع طبیعی یا واحدهای تابع آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد مبنی بر عدم قابلیت تولید رراعی اراضی و اقتصادی نبوده بهره وری کشاورزی از زمین مورد نظر و مناسب بودن آن برای اجرای طرح نسبت به اراضی دیگر همان حوزه کشاورزی.

۵ - تقاضا و نقشه تفکیکی ضمن رعایت کلیه شرایط بالا مورد تصویب مراجعی که در حوزه هر استان اختیار صدور پروانه های ساختمانی را در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها دارند قرار گرفته باشد.

تبصره ۱ - ادارات ثبت مجاز نخواهند بود هیچ نوع تقاضای تفکیکی را به قطعات کوچک تر از بیست هکتار قبل از اینکه مورد تصویب مراجع فوق قرار گرفته و ابلاغ شود بپذیرند و نسبت به آن اقدام کنند.

تبصره ۲ - در محدوده مسکونی روستاها صدور اجازه تفکیک با رعایت قوانین جاری کشور و در حدود نیازهای سکونتی و اجتماعی روستاها بعهد وزارت تعاون و امور روستاها یا واحدهای تابعه آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد خواهد بود.

فصل دوم - ایجاد ساختمان ها و تأسیسات غیر شهرک

ماده ۴ - ایجاد هر گونه ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مستلزم رعایت ضوابط عمومی زیر است:

۱ - رعایت حریم نسبت به راه‌ها - دریا - رودخانه - جنگل‌ها - دریاچه‌ها - تالاب‌ها - نهرهای عمومی - قنوات و چاه‌ها - مسیل‌ها - خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق - خطوط و پایه‌ها و تأسیسات مخابراتی - پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها یا تأسیسات عمرانی - لوله‌های انتقال نفت و گاز - سدها و کانال‌ها و شبکه‌های آبیاری - خطوط و لوله‌های آبرسانی - تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی - تصفیه خانه‌های آب و فاضلاب - سیل بندها و سیل گیرها و سایر تأسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی و همچنین رعایت ضوابط مقرر توسط مراجع ذی‌ربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط زیست.

۲ - مدخل هر ساختمان باید در گذرگاهی باشد که حداقل ۸ متر عرض داشته و این گذرگاه در هر حال باید با شبکه معابر عمومی ارتباط داشته باشد.

۳ - رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت در مورد اراضی مشجر و باغات و ضوابط مربوط به قانون مذکور و آیین‌نامه‌های مربوط به آن.

۴ - منظور داشتن حداقل ۷۵ درصد از مساحت زمین به صورت فضای باز و در صورتی که ساختمان بیش از یک طبقه باشد عدم تجاوز مساحت کل زیر بنای ساختمان از ۵۰ درصد مساحت زمین.

۵ - ارائه طرحی که به تصویب مراجع ذی ربط دولتی رسیده باشد و در مواردی که مرجع مشخصی برای تصویب طرح وجود ندارد تأیید مراجع مقرر در ماده ۶ این آیین‌نامه.

۶ - اخذ پروانه ساختمان با رعایت ماده ۶ این آیین‌نامه و رعایت مشخصات مندرج در پروانه مذکور.

تبصره ۱ - ضوابط مذکور در بند ۱ این ماده در صورتی لازم‌الرعایه خواهد بود که آن ضوابط به موجب مقررات قانونی وضع و اعلام شده باشد و یا از طرف سازمان‌های ذی ربط در حدود قانون به مراجع صادر کننده پروانه ابلاغ گردیده باشد.

تبصره ۲ - دستورالعمل طرز اجرای بند ۶ این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۳ - در محلهایی که طرح جامع منطقه‌ای یا ناحیه‌ای برای آنها تهیه گردیده و به تصویب مراجع مقرر در قوانین مربوط برسد و یا به عنوان قطب کشاورزی یا صنعتی تعیین شود هرگاه ضوابط مشخصی در طرح‌های فوق‌الذکر از لحاظ تفکیک اراضی و ساختمان و ایجاد تأسیسات عمومی مقرر شده باشد ضوابط مذکور در صدور پروانه ساختمان و ایجاد شهرک و صدور اجازه تفکیک ملحوظ خواهد گردید.

ماده ۵ - در اراضی خارج از محدوده قطب‌های کشاورزی که مساحت آن پنج هزار متر مربع یا بیشتر باشد ایجاد ساختمان در حدود احتیاجات کشاورزی و سکونت شخص مالک یا کشاورز یا کارگران کشاورز تا میزان حداکثر ۴ درصد مساحت زمین مشروط بر اینکه مساحت زیر بنای ساختمان از ۶۰۰ متر مربع تجاوز نکند مجاز است و بدون نیاز به اجرای بند ۵ ماده ۴ این آیین‌نامه پروانه ساختمان صادر می‌گردد.

ماده ۶ - صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت‌های لازم برای اینکه ساختمان طبق مشخصات و شرایط و ضوابط مندرج در پروانه بنا گردیده و ضوابط مقرر در ماده ۴ این آیین‌نامه در مورد آنها رعایت شود - در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها بعهدم مرجعی خواهد بود که در هر ناحیه توسط استانداری تعیین می‌گردد و استاندار می‌تواند بنا به مقتضیات محل و با تصویب کمیسیون موضوع ماده ۱۳ این آیین‌نامه احداث ساختمان را در بعضی از مناطق خارج از محدوده و حریم شهرهای حوزه استان و یا احداث بعضی از انواع ساختمان‌ها را در این قبیل مناطق با اعلام قبلی و با انتشار آگهی در روزنامه‌های کثیرالانتشار محلی و مرکز مشمول دریافت پروانه نماید و لکن رعایت ضوابط مقرر در بندهای ۱ تا سه از ماده ۴ این آیین‌نامه در مورد کلیه مناطق الزامی است.

ماده ۷ - مراقبت و اعمال نظارت در رعایت ضوابط مقرر در این آیین‌نامه و تأمین تأسیسات لازم برای انجام فعالیت‌های سالم و هماهنگ ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و راهنمایی و ارشاد کسانی که قصد ایجاد ساختمان و تأسیسات در این قبیل نقاط دارند و جلوگیری از تخلفات ساختمانی در حوزه هر استان یا فرمانداری کل بعهدم استاندار یا فرماندار کل می‌باشد که با استفاده از سازمان‌های دولتی واقع در حوزه استان این وظیفه را انجام دهد.

ماده ۸ - هر گاه در ایجاد ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و در خارج از قطب‌های کشاورزی رعایت ضوابط مقرر در این آیین‌نامه نشده باشد به طریق زیر عمل خواهد شد:

۱ - بنا به تشخیص مهندسین و تکنیسین‌های ساختمانی و تأسیساتی که از طرف استاندار مأمور نظارت شده‌اند یا تقاضای کتبی سازمان‌های ذی‌ربط دولتی و یا بنا به اعلام فرمانداران و بخشداران که مور تأیید مرجع صادر کننده پروانه باشد از طرف استاندار یا فرماندار کل قرار گیرد دستور توقف عملیات ساختمانی صادر و از ادامه کار آن جلوگیری خواهد شد تا تکلیف آن طبق مقررات بند ۲ این ماده تعیین شود.

۲ - اعم از اینکه عملیات ساختمانی خاتمه یافته و مورد بهره‌برداری قرار گرفته یا نگرفته و یا ساختمان و تأسیسات قبل از اتمام متوقف و از ادامه آن جلوگیری شده باشد اتخاذ تصمیم در مورد کیفیت رفتار با متخلف با توجه به قوانین و مقررات جاری کشور و تعیین نحوه بهره‌برداری یا ادامه کار ساختمان بعهدم یک هیئت پنج نفری مرکب از نمایندگان استانداری - انجمن استان - اداره کل مسکن و شهرسازی - اداره کل کشاورزی و منابع طبیعی و اداره کل صنایع و معادن خواهد بود. در اتخاذ تصمیم هیئت مذکور اکثریت سه رأی موافق مناط اعتبار است. تبصره - کمیسیون مکلف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ توقف عملیات ساختمانی و یا اعلام تخلف به موضوع رسیدگی و تصمیم خود را اعلام نماید.

ماده ۹ - هر گونه ساختمان اعم از ساختمان های مسکونی و عمومی و اجتماعی در محدوده مسکونی روستاها که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها قرار داشته باشد تا زمانی که از طرف وزارت تعاون و امور و روستاها ضوابط و مقررات خاصی ایجاد و به موقع اجرا گذاشته نشده است تابع عرف محلی خواهد بود و تعیین محدوده مسکونی هر روستا بعهده وزارت تعاون و امور روستاها می باشد.

ماده ۱۰ - ایجاد ساختمان ها و تأسیسات نظامی - انتظامی - امنیتی - مرزی و همچنین ساختمان ها و تأسیسات مربوط به طرح های آب و فاضلاب و برق - لوله کشی های نفت و گاز - تأسیسات فنی مربوط به اکتشاف و استخراج نفت و گاز - خطوط ارتباطی و مخابراتی و واحدها و مجتمع های مسکونی و سایر تأسیسات متعلق به سازمان های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری ها در خارج از محدوده قانونی شهرها تابع پروژه ها و طرح های مصوب توسط مراجع و مقامات صلاحیت دار مربوط می باشد و مقدمات تهیه کننده و تصویب کننده ایت قبیل پروژه ها و طرح ها باید رعایت ضوابط عمومی ایجاد ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی شهرها را به ترتیبی که در این آیین نامه مقرر شده است بر حسب مورد بنمایند.

فصل سوم - احداث شهرک

ماده ۱۱ - در مورد ایجاد شهرک رعایت ضوابط زیر الزامی است:

- ۱ - دریافت گواهی از ادارات کشاورزی و منابع طبیعی - تعاون و امور و روستاهای محل مبنی بر بلامانع بودن استفاده از زمین و نیز گواهی شرکت های آب و برق منطقه ای از نظر وجود و یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهرک.
- ۲ - ارائه سند مالکیت بنام متقاضی.
- ۳ - تعیین و معرفی مهندس مشاور و شهرسازی و معماری مجاز مسئول - تهیه 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 می باشد 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 در مورد پیشنهادهای مربوطه به احداث شهرک های جدید بر اساس مقتضیات و نیازهای منطقه ای 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 می گردد و تصمیمات آن با رأی اکثریت مجموع اعضاء مناط اعتبار خواهد بود.

۱ - معاون استاندار در امور عمرانی که ضمناً قائم مقام استاندار در غیبت او خواهد بود.

۲ - مدیرکل مسکن و شهرسازی استان که ضمناً دبیری کمیسیون را نیز بعهده خواهد داشت.

۳ - مدیرکل کشاورزی و منابع طبیعی استان.

۴ - رئیس دفتر مهندس استان.

۵ - رئیس دفتر برنامه و بودجه استان.

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

تبصره ۲ - در استان هایی 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 سازمان های دیگر دولتی در کمیسیون لازم و میسر تشخیص شود از آنها نیز دعوت به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۴ - انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتي اراضی شهرک ها منوط به اتمام عملیات زیر بنائی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک می باشد و بر حسب مورد ممکن است عملیات اجرائی زیر بنائی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک به مراحل مختلف تقسیم گردیده پس از خاتمه عملیات هر قسمت پروانه بهره برداری 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 آیین نامه ایجاب کند می توان پروانه بهره برداری را از لحاظ امکان تفکیکی و فروش قطعات ساختمان ها و اراضی قبل از اتمام عملیات اجرائی زیر بنائی نسبت به هر قسمت از شهرک صادر نموده. مشروط بر اینکه از متقاضی تضمین کافی که ترتیب آن در دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۱۲ این آیین نامه مقرر خواهد گردید برای اتمام عملیات زیربنائی قسمت های مذکور اخذ شود.

ماده ۱۵ - در مورد شهرک‌هائی 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 زیر بنائی 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 شهرک‌ها جدیدالاحداث که رعایت آنها در این قبیل شهرک‌ها لازم و امکان پذیر باشد و کیفیت اخذ تضمین برای تکمیل عملیات زیر بنائی با توجه 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 بعهدہ فرماندار کل و سایر مقامات مربوط در فرمانداری کل خواهد بود.

قانون ایجاد شهرهای جدید

مصوب ۱۳۸۰/۱۰/۱۶

ماده ۱- شهر جدید به نقاط جمعیتی اطلاق می‌گردد که در چارچوب طرح مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران که از این پس به اختصار شورای عالی نامیده می‌شود در خارج از محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها (هرکدام که بزرگ‌تر باشد) برای اسکان حداقل سی هزار نفر به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن پیش‌بینی می‌شود.

تبصره: موضوع ماده (۱) صرفاً برای احداث شهرهای جدید بوده و نافی قوانین و مقررات مربوط به تقسیمات کشوری نمی‌باشد.

ماده ۲- مکان‌یابی شهرهای جدید با رعایت سیاست‌های دولت و در قالب طرح کالبدی ملی، منطقه‌ای و ناحیه‌ای بر اساس پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب شورای عالی تعیین می‌شود.

تبصره: پس از تصویب مکان احداث شهر جدید، وزارت مسکن و شهرسازی می تواند حسب مورد، برابر قوانین و مقررات جاری نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اقدام نماید و متقاضی غیردولتی نیز می تواند نسبت به خریداری اراضی و املاک مورد نیاز طبق مقررات جاری اقدام نماید.

ماده ۳- تهیه طرح جامع شهرهای جدید پس از اخذ موافقت اصولی از وزارت مسکن و شهرسازی و بر اساس سیاست های مصوب دولت به عهده متقاضی است. تصویب طرح مذکور از وظایف و اختیارات قانونی شورای عالی می باشد.

تبصره: کلیه دستگاه های اجرایی ذی ربط در خصوص ارائه اطلاعات به متقاضی و مرتبطین با طرح جامع شهرهای جدید مکلف به همکاری هستند.

ماده ۴- طرح های تفصیلی شهر جدید و تغییرات بعدی آن، همچنین نقشه های تفکیکی زمین های جدید با پیشنهاد شرکت عمران شهرهای جدید که از این پس شرکت نامیده می شود با متقاضی به تصویب کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲ - می رسد. در ترکیب کمیسیون مزبور تا استقرار شهرداری، مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید که بر اساس قوانین و مقررات مربوط برای احداث شهر جدید تشکیل شده است و از این پس شرکت وابسته نامیده می شود به جای شهردار حضور خواهد داشت و در صورتی که هنوز شورای شهر تشکیل نشده باشد، رئیس شورای شهر مرکز شهرستان مربوط در کمیسیون شرکت خواهند نمود.

ماده ۵- کلیه وزارتخانه ها، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، مؤسسات و شرکت های دولتی و سایر شرکت ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است، مکلفند ضمن همکاری در ایجاد شهرهای جدید به گونه ای برنامه ریزی و اقدام به تأمین اعتبار کنند که متناسب با پیشرفت عملیات احداث و اسکان شهر جدید، خدمات مورد نیاز بر اساس تعرفه های شهرهای مشابه به شهر جدید نیز ارائه گردد.

تبصره: شرکت های وابسته یا متقاضی ایجاد شهر جدید مکلفند اراضی ملکی خود با کاربری آموزشی برابر ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش در استان ها، شهرستان ها و مناطق کشور و ملحقات آن مصوب ۱۳۷۲/۱۰/۲۶ و سایر کاربری های خدماتی (به استثنای اراضی با کاربری تجاری) را به طور رایگان حسب مورد در اختیار دستگاه های دولتی خدمات دهنده، شهرداری و شرکت های آب و فاضلاب قرار دهند. تغییر کاربری یا واگذاری اراضی یاد شده به غیر، ممنوع است. سرمایه گذاری از منابع داخلی شرکت برای ایجاد فضاهای آموزشی، خدماتی، فرهنگی و مذهبی به حساب مالیات های قطعی شده شرکت منظور خواهد شد.

ماده ۶- شرکت‌های وابسته دولتی اعتبارات جاری و عمرانی مورد نیاز شهر جدید را برای احداث و اجرای طرح‌های خدمات عمومی همان شهر جدید هر سال از محل فروش زمین و سایر منابع مالی پیش‌بینی می‌نماید.

ماده ۷- شرکت مجاز است نسبت به جابجایی اعتبار و درآمد بین شرکت‌های وابسته دولتی در جهت کمک به شرکت‌های وابسته دولتی زیان‌ده و تأمین هزینه‌های خود با تصویب مجمع عمومی شرکت اقدام نماید.

ماده ۸- شرکت یا شرکت‌های وابسته تا قبل از استقرار شهرداری مجاز هستند برای مالکان اراضی مازاد بر یک هزار مترمربع مساحت که در محدوده شهر جدید قرار می‌گیرد بر اساس کاربری و ضوابط طرح جامع و تفصیلی، اجازه تفکیک، افراز و عمران صادر نمایند، مشروط بر اینکه مالک، سهم خدماتی خود را بابت تأمین فضاهای لازم برای معابر، خدمات، تأسیسات و تجهیزات شهری به میزان سرانه‌های طرح جامع مصوب شورای عالی به طور رایگان به شرکت مربوط واگذار نماید.

ماده ۹- شرکت یا شرکت‌های وابسته و سازندگان شهرهای جدید می‌توانند اراضی مورد خریداری و تملک خود را تفکیک، آماده‌سازی و مطابق کاربری‌های طرح‌های جامع و تفصیلی به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار نمایند. شرایط متقاضیان، نحوه تعیین بها، شرایط واگذاری، نحوه انتقال قطعی و نحوه نگهداری شهر جدید تا استقرار شهرداری به موجب آیین‌نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود.

ماده ۱۰- اجرای صحیح طرح شهر جدید با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا، گواهی پایان کار و عدم خلاف، حفظ و حراست اراضی و نگهداری شهر و وصول عوارض مقرر (برابر قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین) در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهر جدید تا قبل از استقرار شهرداری به عهده شرکت‌های وابسته و یا سازندگان شهرهای جدید خواهد بود.

ماده ۱۱- رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرسازی در محدوده قانونی و حریم استحفاظی و سایر قوانین مربوط به شهرداری‌های شهرهای جدید تا قبل از استقرار شهرداری با اعلام شرکت وابسته یا سازنده شهر جدید به عهده کمیسیون موضوع تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده (۹۹) قانون شهرداری‌هاست که با توجه به ضوابط طرح جامع شهر جدید رسیدگی و صد درصد (۱۰۰٪) عواید حاصل به حساب سازنده شهر جدید و یا از طریق خزانه و حساب شرکت وابسته واریز می‌شود تا در جهت توسعه خدمات عمومی شهر جدید به مصرف برسد.

ماده ۱۲- وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است پس از اطمینان از اسکان حداقل ده هزار نفر جمعیت در شهر جدید مراتب را به وزارت کشور اعلام کند. وزارت کشور موظف است نسبت به تشکیل شورای شهر و ایجاد شهرداری در شهر جدید یادشده، حتی اگر طرح شهر جدید به پایان نرسیده باشد، اقدام نماید. پس از ایجاد شهرداری، شرکت وابسته یا سازنده شهر جدید موظف است فضاهای عمومی (فضاهای سبز، پارک‌ها، معابر، میادین، گذرگاه‌ها، گورستان و غسلخانه) پیش‌بینی شده در طرح و تأسیسات زیربنایی را پس از تکمیل و آماده شدن نقشه‌ها و اسناد و مدارک مربوط به مجوزها و گواهی‌های صادر شده و نقشه‌های مرحله‌بندی ساخت و صورت بلاعوض به شهرداری تحویل دهد. از این تاریخ شهر جدید در زمره سایر شهرهای کشور محسوب می‌شود.

تبصره: با استقرار شهرداری، شرکت یا شرکت‌های وابسته یا سازنده شهر جدید همچنان موظف به اجرای آماده‌سازی، عمران و واگذاری زمین‌های خود مطابق طرح مصوب شهر جدید و با رعایت مقررات شهرداری می‌باشند.

ماده ۱۳- احداث شهر جدید توسط بخش غیردولتی، پس از تصویب شورای عالی، مستلزم اخذ پروانه احداث از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد و نظارت لازم بر چگونگی احداث حسب مورد از طریق وزارت مزبور صورت می‌گیرد. تعیین تعرفه حق نظارت مربوط بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و تصویب هیئت وزیران اجرا می‌شود.

ماده ۱۴- کلیه شهرهای جدید که بر اساس مجوزهای قانونی تا زمان لازم‌الاجرا شدن این قانون ایجاد شده‌اند، مشمول مفاد این قانون هستند.

ماده ۱۵- آیین‌نامه اجرایی این قانون مشتمل بر چگونگی حمایت از ایجاد شهر جدید، ارائه تخفیف‌های لازم و سایر موارد با توجه به منابع منظور شده در بودجه سالانه بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

آیین‌نامه اجرایی قانون ایجاد شهرهای جدید

ماده ۱- اصطلاحات بکار رفته در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌روند :

۱- قانون : قانون ایجاد شهرهای جدید - مصوب ۱۳۸۰

۲- شورای عالی : شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

۳- شرکت مادر : شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی)

۴- شرکت وابسته : شرکت عمران شهر جدید، وابسته و زیر مجموعه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی).

۵- متقاضی غیردولتی : متقاضی غیردولتی مجوز ایجاد شهر جدید.

۶- مجری، شهرساز یا سازنده شهر جدید : سازنده بخش دولتی یا متقاضی غیر دولتی مجاز.

۷- آماده سازی اراضی : تعیین و برو کف، تسطیح و آسفالت معابر، جمع آوری و دفع آب های سطحی می باشد

۸- محدوده شهر جدید : آن بخش از اراضی مکان یابی شده برای ایجاد شهر جدید است که برای سکونت و ایجاد ساختمان ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، خدماتی، اجتماعی و اقتصادی آن در یک دوره زمانی معین در طرح جامع شهر جدید و مشخص و به تصویب شورای عالی برسد.

۹- حوزه استحفاظی شهر جدید : آن بخش از اراضی پیرامون و متصل به محدوده شهر جدید که نظارت و کنترل هر گونه فعالیت عمرانی و ساخت و ساز در آن برای حفظ شهر، توسعه بلند مدت و برنامه ریزی شده آن ضرورت داد. حوزه یادشده منطبق بر حریم استحفاظی شهرهای جدید بوده می باید در آن، محدوده روستاهای موجود بر اساس طرح های توسعه و عمران روستایی مورد توجه قرار گیرد.

ماده ۲- ضرورت و مکان ایجاد شهر جدید با تعیین سقف جمعیتی (حداقل سی هزار نفر) با رعایت سیاست های دولت در قالب طرح کالبدی ملی، منطقه ای و یا ناحیه ای به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی می رسد.

ماده ۳- در مواردی که ضرورت ایجاد شهر جدید در طرح های کالبدی ملی و منطقه ای به تصویب نرسیده باشد، مطالعات مکان یابی در قالب مطالعات طرح ناحیه ای و یا طرح های ویژه، موضوع تصویب نامه شماره ۵۵۸۳۷/ت ۲۱۴۱۴ ه - مورخ ۱۳۷۸/۱۰/۲۰ هیئت وزیران به انجام می رسد.

نتیجه این مطالعات باید متضمن یافتن مناسب ترین مکان با لحاظ سقف جمعیتی مورد نظر و سطح لازم برای ایجاد شهر جدید و حوزه آن به عنوان بخشی از اراضی متصل به محدوده شهر جدید که نظارت و کنترل هر گونه فعالیت عمرانی در آن برای حفظ شهر جدید ضرورت دارد باشد. همچنین حدود حوزه استحفاظی شهر جدید باید روی نقشه معین و مشخص گردد. این نقشه نیز به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی می رسد.

ماده ۴- در مواردی که طرح ناحیه ای قبلاً تهیه و تنها ضرورت ایجاد و سقف جمعیتی شهر جدید در این طرح یا طرح های بالادست به تصویب رسیده باشد، مطالعات مکان یابی به شرح ماده فوق به صورت موردی در سطح ناحیه و

با توجه به طرح ناحیه ای مصوب تهیه و توسط دبیرخانه شورای عالی بررسی و تصویب به شورای عالی پیشنهاد می‌شود.

ماده ۵- در مواردی که بنا به وضعیت خاص، اراضی مکان یابی شده برای ایجاد شهر جدید در محدوده بیش از یک بخش یا واحدهای تقسیماتی بزرگ تر قرار گرفته باشد، شورای عالی با کسب نظر از وزارت کشور در هنگام تصویب طرح مکان یابی، تعیین می‌نماید که شهر جدید جزء محدوده کدام بخش یا شهرستان محسوب شود و متعاقب آن، وزارت کشور نیز به منظور اصلاح حدود بخش یا شهرستان مربوط با طی مراحل قانونی آن اقدام می‌نماید.

ماده ۶- تهیه طرح جامع شهر جدید، پس از ابلاغ مصوبه شورای عالی در خصوص ضرورت، محدوده مکان و سقف جمعیتی آن به عهده سازنده شهر جدید می‌باشد.

ماده ۷- از تاریخ تصویب طرح جامع، شهر جدید در زمره شهرهای موضوع ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - قرار گرفته و هرگونه ساخت و ساز در آن موکول به رعایت ماده (۳۰) قانون یادشده می‌باشد.

ماده ۸- بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی و نقشه‌های تفکیکی اراضی و تغییرات بعدی آنها در صورتی که با طرح جامع مغایرت اساسی نداشته باشد به عهده کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - مصوب ۱۳۵۱ - است که در ترکیب کمیسیون مزبور تا استقرار شهرداری، مدیرعامل شرکت وابسته و برای بررسی پیشنهاد متقاضی غیردولتی، مدیرعامل شرکت مادر یا نماینده وی به جای شهردار حضور خواهد داشت و در صورتی که هنوز شورای شهر تشکیل نشده باشد رئیس شورای شهر مرکز شهرستان مربوط، در کمیسیون شرکت خواهد نمود. حضور خواهد داشت و در صورتی که هنوز شورای شهر تشکیل نشده باشد رئیس شورای شهر مرکز شهرستان مربوط، در کمیسیون شرکت خواهد نمود. حضور متقاضی غیردولتی در کمیسیون بدون حق رای بلامانع است.

ماده ۹- سازندگان شهر جدید مکلفند اراضی ملکی خود با کاربری آموزشی را وفق ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش در استان‌ها، شهرستان‌ها و مناطق کشور - مصوب ۱۳۷۲ - و اصلاحات بعدی آن و سایر کاربری‌های خدماتی از قبیل فضاهای سبز، فضاهای فرهنگی، پارک‌ها، معابر، میادین، گذرگاه‌ها، محل بازی کودکان، گورستان، محل‌های ورزشی، مذهبی، درمانی، ایستگاه آتش نشانی، ایستگاه جمع آوری زباله و محل دفن آنها، محل احداث تصفیه خانه های آب و فاضلاب، مکان نیروی انتظامی (غیر از اراضی با کاربری تجاری) را پس از ارائه طرح

زمان بندی شده و تأمین اعتبار لازم برای ساخت ساختمان ها و تأسیسات ذی ربط و تخصیص آن و متناسب با پیشرفت کار به طور رایگان حسب مورد در اختیار دستگاه های دولتی خدمات دهنده، شهرداری و شرکت های آب و فاضلاب قرار دهند تا نسبت به احداث بناهای مورد نیاز اقدام کنند. تغییر کاربری یا واگذاری اراضی یاد شده به غیر، ممنوع است.

ماده ۱۰- کلیه وزارتخانه ها، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، مؤسسات و شرکت های دولتی و سایر شرکت ها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام است، مکلفند پس از تصویب طرح جامع شهر جدید و حوزه استحفاظی آن به منظور ایجاد شهر جدید به گونه ای برنامه ریزی و اقدام به تأمین اعتبار کنند که متناسب با پیشرفت عملیات احداث و آسکان در شهر جدید، خدمات مورد نیاز را همانند خدماتی که به سایر شهرهای مشابهی که در همان محدوده جغرافیایی قرار دارند ارائه نمایند.

ماده ۱۱- سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور مکلف است در اجرای ماده (۵) قانون و ماده (۱۰) این آیین نامه و با توجه به برنامه مرحله بندی و زمان بندی شده اجرای شهر جدید و متناسب با پیشرفت کار، اعتبارات مورد نیاز دستگاه های خدمات دهنده را در بودجه سالانه آنها منظور و تأمین نماید.

ماده ۱۲- اجرای صحیح طرح شهر جدید، با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا، گواهی پایان کار و عدم خلاف، حفظ و حراست اراضی و نگهداری شهر، وصول عوارض مقرر برابر قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین - مصوب ۱۳۶۹ - در محدوده شهر جدید و حوزه استحفاظی آن، تا قبل از استقرار و شروع کار شهرداری حسب مورد به عهده سازندگان شهر جدید است. سازنده مجاز است وجوه دریافتی را طبق مقررات مربوط، صرف احداث و ارائه خدمات در شهر جدید نماید.

ماده ۱۳- سازنده شهر جدید به منظور حفظ و حراست اراضی و جلوگیری از تعرض ها و تجاوزها به اراضی و مستحدثات شهر جدید و تخلفات ساختمانی و شهرسازی در محدوده شهر و حوزه استحفاظی آن، موظف است با درخواست از نیروی انتظامی از تعرض ها و تجاوزها یا ادامه تخلفات جلوگیری و پس از تشکیل پرونده در ارتباط با تخلفات جلوگیری و پس از تشکیل پرونده در ارتباط با تخلفات ساختمانی و شهرسازی، مراتب را به کمیسیون موضوع تبصره (۲) بند (۳) الحاقی به ماده (۹۹) قانون شهرداری ها - مصوب ۱۳۷۲ - اعلام کنند. کمیسیون مزبور با توجه به ضوابط طرح جامع و تفصیلی شهر جدید و نظرات کارشناسی سازنده شهر جدید به موضوع رسیدگی و وفق قانون مربوط، نسبت به صدور رای قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی احداث شده اقدام می نماید. در صورت جریمه، عواید حاصل شده حسب مورد به حساب سازنده و یا از طریق خزانه به حساب

شرکت وابسته واریز می‌شود تا در جهت خدمات عمومی شهر جدید به مصرف برسد. به هر حال زمان رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرسازی در کمیسیون یاد شده و صدور رای، سازنده شهر جدید موظف است از ادامه تخلفات جلوگیری نماید و نیروی انتظامی و سایر مراجع ذی‌صلاح نیز مکلفند به همکاری با سازنده شهر جدید می‌باشند.

ماده ۱۴- سازنده شهر جدید تا قبل از استقرار و شروع به کار شهرداری مجاز است برای مالکان اراضی که در محدوده شهر جدید قرار می‌گیرند بر اساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کاربری زمین اجازه تفکیک، افراز و عمران اعم از آماده سازی و ساخت و سازها صادر نماید. صدور مجوزهای یاد شده برای مالکان اراضی مازاد بر یک هزار مترمربع مشروط بر اینکه مالک یا مالکان سهم اراضی خدماتی خود را بابت تأمین فضاهای لازم برای معابر، خدمات تأسیسات و تجهیزات شهری به میزان سرانه های طرح جامع مصوب شورای عالی به رایگان به شرکت وابسته و از طریق توافق به متقاضی غیردولتی واگذار نمایند، امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۱- چنانچه میزان سهم اراضی خدماتی تعلق یافته، قابل تفکیک و یا بهره برداری مناسب نباشد، متقاضی می‌تواند سهم خود را به صورت معوض، یا خدمات مورد توافق و یا معادل قیمت کارشناسی روز، پرداخت یا دریافت نماید.

تبصره ۲- در تفکیک و افراز باغات موجود در محدوده شهر جدید باید قوانین، ضوابط و مقررات مربوط به تفکیک و افراز باغات رعایت شود.

تبصره ۳- انجام هر گونه معامله و نقل و انتقال توسط مالکانی که اراضی آنها در محدوده شهر جدید و حوزه استحفاظی آن واقع شده، در صورت رعایت ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کاربری زمین و سایر مقررات مربوط، پس از استعلام از سازنده شهر جدید بلامانع است.

تبصره ۴- سازمان اوقاف و امور خیریه نیز موظف است در قراردادهای واگذاری اراضی وقفی در محدوده شهر جدید و حوزه آن الزام به رعایت طرح تفصیلی و نوع کاربری زمین را قید و خود نیز ملحوظ نظر قرار دهد.

ماده ۱۵- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است برای روستاهای واقع در حوزه استحفاظی شهر جدید با هماهنگی سازنده آن و در چارچوب طرح جامع، نسبت به تهیه یا بازنگری طرح‌های هادی روستایی و تصویب آنها در مراجع ذی‌ربط اقدام نماید.

ماده ۱۶- سازنده شهر جدید موظف است برنامه زمان بندی و مراحل اجرایی طرح را از جنبه های تأمین مالی، اجرایی و کالبدی، تهیه و پس از تصویب آن توسط وزارت مسکن و شهرسازی، طبق برنامه یادشده اقدام نماید.

ماده ۱۷- سازنده شهر جدید موظف است اراضی مورد خریداری و تملک خود را با توجه به برنامه مرحله بندی، تفکیک و آماده سازی نموده و مطابق کاربری های طرح های جامع و تفصیلی به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار نماید. تنظیم سند قطعی به نام خریدار موکول به ارائه گواهی پایان کار می باشد. متقاضی غیردولتی، در واگذاری اراضی شهر جدید علاوه بر شرایط فوق باید ضوابط مندرج در ماده (۳۰) این آئین نامه را نیز رعایت نماید.

تبصره - تعیین شرایط متقاضیان، نحوه تعیین بها، شرایط واگذاری و اعمال تخفیف در مورد شرکت های سازنده دولتی به عهده مجمع عمومی شرکت های وابسته و در مورد شرکت های سازنده غیردولتی با خود سازنده خواهد بود.

ماده ۱۸- سازنده شهر جدید می تواند هزینه های مشترک نگهداری شهر جدید تا قبل از استقرار شهرداری را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی، در قالب قرارداد واگذاری یا در سند انتقال پیش بینی نماید.

ماده ۱۹- اوراق قرارداد واگذاری زمین در شهرهای جدید، در مراحل مرتبط با اعطای تسهیلات بانکی و تسهیلاتی که سازمان تأمین اجتماعی به مشمولان قانون تأمین اجتماعی می دهد و یا سایر سازمان ها یا مؤسسات اعتباری به مشتریان خود اعطا می کنند، در حکم سند رسمی بوده و شرکت وابسته مجاز است اسناد تنظیمی را منحصرأ از جهت تجویز رهن امضا نماید و در هر حال در صورت عدم انجام تعهدات از ناحیه وام گیرنده، سازنده شهر جدید یا جانشینی بانک یا سازمان یا موسسه اعتباری وام دهنده یا هر شخص دیگری که از ناحیه آنها معرفی شود بجای متقاضی یا خریدار موافقت خواهد نمود.

ماده ۲۰- پس از اسکان حداقل ده هزار نفر جمعیت در شهر جدید شرکت مادر بر اساس گزارش شرکت وابسته یا متقاضی غیردولتی مراتب را به وزارت مسکن و شهرسازی اطلاع می دهد و وزارت یادشده پس از حصول اطمینان از اسکان جمعیت مذکور، مراتب را به وزارت کشور اعلام می کند. وزارت کشور موظف است حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ اعلام وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به تشکیل شورای شهر و انجام شهرداری حتی اگر طرح شهر جدید به پایان نرسیده باشد، اقدام کند.

ماده ۲۱- پس از ایجاد و استقرار شهرداری، سازنده شهر جدید موظف است حداکثر ظرف یک ماه، طی صورت جلسه تحویل و تحول، فضاهای عمومی (فضای سبز، پارک ها، معابر، میادین، گذرگاه ها، گورستان، غسالخانه) پیش بینی شده در طرح و تأسیسات زیربنایی مربوط را پس از تکمیل و آماده شدن نقشه ها و اسناد و مدارک مربوط به پروانه ها، پایان کارها و گواهی عدم خلاف صادر شده و نقشه های مرحله بندی ساخت، به صورت بلاعوض به شهرداری تحویل دهد. شهرداری نیز مکلف است پروانه ها، پایان کارها و گواهی عدم خلاف صادر شده را مورد قبول و رعایت قرار دهد.

ماده ۲۲- از تاریخ تنظیم صورت جلسه تحویل و تحول، شهر جدید در زمره سایر شهرهای کشور محسوب می شود و شهرداری وفق مقررات مربوط، موظف به ارائه کلیه خدمات و همچنین جلوگیری از تخلفات ساختمانی و شهرسازی طبق ماده (۱۰۰) قانون شهرداری ها و تبصره های آن و سایر قوانین مربوط می باشد.

تبصره - پیگیری شکایات مربوط به تخلفات ساختمانی و شهرسازی که قبل از استقرار شهرداری به مراجع ذی ربط اقامه شده تا صدور رای نهایی کماکان به عهده سازنده شهر جدید است و جرایم وصولی نیز به حساب سازنده شهر جدید واریز خواهد شد.

ماده ۲۳- کلیه شرکت های وابسته اعتبارات جاری و عمرانی مورد نیاز شهر جدید را برای احداث و اجرای طرح های مربوط، از طریق منابع پیش بینی شده در بودجه مصوب هرسال شرکت تأمین می نمایند.

ماده ۲۴- سرمایه گذاری هایی که از منابع داخلی شرکت های وابسته برای ایجاد فضاهای آموزشی، خدماتی، فرهنگی، هنری و مذهبی صورت گرفته یا می گیرد به عنوان پیش پرداخت مالیاتی به حساب مالیات های قطعی شده شرکت های وابسته منظور می شود.

تبصره - کلیه هزینه هایی که توسط شرکت وابسته جهت ایجاد فضاهای مذکور در این ماده و یا به منظور ارائه خدمات عمومی و آماده سازی اعم از احداث، نگهداری، تعمیرات و بهره برداری صورت گرفته یا می گیرد جزء اعتبارات طرح های عمرانی منظور و تعرفه بیمه آن بر اساس تعرفه طرح های عمرانی محاسبه می شود.

ماده ۲۵- به منظور امکان اجرای ماده (۷) قانون، اعتبارات و درآمدهای شرکت های وابسته در یک حساب که توسط شرکت مادر نزد خزانه معین می شود، تمرکز می باید و شرکت مادر موظف است شرکت های وابسته زیان ده را تعیین و در قالب بودجه مصوب آنها نسبت به جابجایی اعتبار و درآمد بین شرکت های وابسته و تأمین هزینه های خود اقدام نماید. این جابجایی اعتبارات درآمد محسوب نمی گردد.

ماده ۲۶- متقاضی غیردولتی موظف است تقاضای خود را مبنی بر آمادگی ایجاد شهر جدید مشخص شده در طرح ناحیه ای مصوب، به انضمام مدارک زیر به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه نماید :

۱- اعلام مساحت در نظر گرفته شده (حداقل سیصد هکتار) و ارایه مدارک کافی مبنی بر اینکه در صورت تصویب نهایی طرح، متقاضی غیردولتی امکان تهیه و تأمین اراضی مورد نیاز را خواهد داشت.

۲- تایید وزارت جهاد کشاورزی و سازمان حفاظت محیط زیست مبنی بر بی مانع بودن استفاده از اراضی مورد

نظر.

۳- تعیین و معرفی مهندسین مشاور شهرسازی و معماری ذیصلاح مسوول تهیه طرح و نظارت.

۴- تعهدنامه مبنی بر منظور داشتن زمین مورد نیاز بر اساس سرانه های طرح جامع مصوب برای معابر عمومی، فضاهای سبز، میادین، تأسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات غیرقابل تملک خصوصی و واگذاری رایگان اراضی ملکی خود با کاربری های مذکور در ماده (۹) این آیین نامه و رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در قانون و این آیین نامه، مصوبه های شورای عالی و ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی

ماده ۲۷- وزارت مسکن و شهرسازی پس از اخذ مدارک و تشکیل پرونده، موضوع تقاضا و توانمندی های متقاضی، نوع و موقعیت اراضی و مکان ارایه شده را بررسی و در صورت تایید و صدور موافقت اصولی به متقاضی غیر دولتی قبل از مکان یابی دقیق شهر جدید در سطح ناحیه، اقدام به اخذ موافقت مقدماتی بنماید. بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهاد احداث شهر جدید و مکان تقریبی آن با توجه به طرح های کالبدی ملی، منطقه ای و ناحیه ای و مسایل امنیتی، سیاسی، اجتماعی و سایر مقتضیات و نیازهای هر منطقه در مرکز هر استان به عهده شورای برنامه ریزی و توسعه استان می باشد. تصویب نهایی مکان شهر جدید بر عهده شورای عالی خواهد بود.

ماده ۲۸- پس از تصویب طرح جامع شهر جدید، وزارت مسکن و شهرسازی برای متقاضی، پروانه احداث شهر جدید صادر می کند. متقاضی غیردولتی بدون موافقت کتبی وزارت مسکن و شهرسازی اجازه واگذاری یا انتقال پروانه مذکور را به دیگری ندارد.

ماده ۲۹- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است رأساً و یا از طریق سازمان مسکن و شهرسازی استان بر کلیه اقدامات و ساخت و سازهای متقاضی غیردولتی و اجرای دقیق طرح جامع و تفصیلی نظارت نماید و در صورت مشاهده تخلف از طرح های مذکور و یا عدم رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی موارد تخلف را به طور کتبی به متقاضی غیردولتی و مهندس مشاور طرح ابلاغ کند. همچنین وزارت یادشده مجاز است در صورت عدم همکاری متقاضی غیردولتی و عدم توجه به تذکرات کتبی پس از دو اخطار کتبی (۴۵) روزه نسبت به لغو پروانه احداث شهر جدید اقدام نماید.

تبصره - تعرفه حق نظارت به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده ۳۰- هر نوع واگذاری اراضی در شهرهای جدید توسط سازنده غیردولتی قبل از تفکیک، آماده سازی و اتمام عملیات زیربنایی هر مرحله و سپردن تعهد مناسب به وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر انجام خدمات عمومی مورد نیاز ساکنین آن فاز و ادامه عملیات زیربنایی فازهای بعدی، ممنوع است.

ماده ۳۱- در مواقعی که برای ایجاد یک شهر جدید هم شرکت مادر و هم بخش غیردولتی متقاضی باشند، اولویت با متقاضی غیردولتی است.

ماده ۳۲- متقاضی غیردولتی ایجاد شهر جدید از کلیه مزایا و تسهیلاتی که وزارت مسکن شهرسازی برای انبوه سازان مسکن منظور نموده یا می نماید، بهره مند می باشد.

ماده ۳۳- کلیه مفاد این آیین نامه مشمول شهرهای جدیدی که تا کنون مصوب، ایجاد و احداث شده اند نیز می باشد.

آیین نامه ماده ۲۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان

فصل اول - تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات زیر در معانی مربوط به کار می روند:

«دفتر مهندسی»: هر گونه محل انجام خدمات مهندسی ساختمان که طبق ماده (۹) آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مجوز فعالیت دریافت نموده باشد.

«شخص حقیقی»: مهندسان دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی، کاردان های فنی و معماران تجربی دارای پروانه اشتغال بکار کاردانی یا تجربی می باشند.

«شخص حقوقی»: شرکت، موسسه، سازمان و نهاد عمومی یا خصوصی که برای انجام خدمات مهندسی، دارای پروانه اشتغال بکار مهندسی شخص حقوقی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشد.

فصل دوم - مقررات ملی ساختمان

ماده ۲- مقررات ملی ساختمان، مجموعه اصول و قواعد فنی و ترتیب کنترل اجرای آن هاست که باید در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها در جهت تأمین ایمنی، بهداشت، بهره دهی مناسب، آسایش، صرفه اقتصادی، حفاظت محیط زیست و صرفه جویی در مصرف انرژی و حفظ سرمایه های ملی رعایت شود.

ماده ۳ - مقررات ملی ساختمان دارای اصول مشترک و یکسان لازم الاجرا در سراسر کشور است و بر هرگونه عملیات ساختمانی نظیر تخریب، احداث بنا، تغییر در کاربری بنای موجود، توسعه بنا، تعمیر اساسی و تقویت بنا حاکم می باشد.

ماده ۴ - مقررات ملی ساختمان به عنوان تنها مرجع فنی و اصل حاکم در تشخیص صحت طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها اعم از مسکونی، اداری، تجاری، عمومی، آموزشی، بهداشتی و نظایر آن است.

تبصره: در مباحثی که مقررات ملی ساختمان تدوین نگردیده باشد، تا زمان تصویب، منابع معتبر (به طور ترجیحی منتشر شده توسط مراجع ملی ذی ربط) ملاک عمل خواهند بود.

فصل سوم: اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان

ماده ۵ - به منظور تنسيق امور صنفی و شغلی مهندسان متخصص در رشته های هفتگانه ساختمان و در جهت ارائه خدمات مهندسی کارآمد، کلیه طراحی ها از جمله معماری، سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی باید توسط اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی ساختمانی صلاحیت دار دارای پروانه اشتغال، به عنوان طراح تهیه گردد.

تبصره ۱: برای تعیین فعالیت های اشخاص حقیقی دارای پروانه اشتغال، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به تهیه و ابلاغ دستورالعمل لازم اقدام خواهد نمود.

تبصره ۲: اشخاص حقیقی دارنده پروانه اشتغال به کار مهندسی می توانند دفتر مهندسی طراحی تشکیل دهند مشروط به آن که برای دفتر یادشده از وزارت مسکن و شهرسازی مجوز فعالیت دریافت نمایند و در محل اشتغال به این فعالیت تابلوی دفتر مهندسی نصب کنند.

ماده ۶ - اشخاص حقوقی، مؤسس یا مؤسسين دفاتر مهندسی طراحی ساختمان باید دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی معتبر از وزارت مسکن و شهرسازی باشند و مطابق با قراردادی که با مالک منعقد می نمایند عهده دار انجام خدمات بر اساس دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی خواهند بود.

ماده ۷ - شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی مکلفند تنها نقشه هایی را بپذیرند که توسط اشخاص حقوقی، یا مسئولین دفاتر مهندسی طراحی ساختمان و طراح آن در حدود صلاحیت و ظرفیت مربوط امضاء و مهر شده است.

ماده ۸- سازمان نظام مهندسی استان موظف به نظارت بر حسن انجام خدمات اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی طراحی ساختمان می باشد و در صورت مشاهده تخلف باید مراتب را حسب مورد برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم به شورای انتظامی استان، سازمان مسکن و شهرسازی استان و سایر مراجع قانونی ذی ربط اعلام نمایند. در صورت احراز هرگونه تخلف، برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال صورت خواهد پذیرفت.

فصل چهارم - اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان

ماده ۹- کلیه عملیات اجرایی ساختمان باید توسط اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان به عنوان مجری، طبق دستورالعمل ابلاغی از طرف وزارت مسکن و شهرسازی انجام شود و مالکان برای انجام امور ساختمانی خود مکلفند از این گونه مجریان استفاده نمایند.

ماده ۱۰- مجری ساختمان در زمینه اجرا، دارای پروانه اشتغال به کار از وزارت مسکن و شهرسازی است و مطابق با قراردادهای همسان که با صاحبان کار منعقد می نماید اجرای عملیات ساختمان را بر اساس نقشه های مصوب و کلیه مدارک منضم به قرارداد بر عهده دارد. مجری ساختمان نماینده فنی صاحب کار در اجرای ساختمان بوده و پاسخگوی کلیه مراحل اجرای کار به ناظر و دیگر مراجع کنترل ساختمان می باشد.

تبصره: شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی موظفند نام و مشخصات مجری واجد شرایط را که توسط صاحب کار معرفی شده و نسخه ای از قرارداد منعقد شده با او را که در اختیار شهرداری و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار داده است، در پروانه مربوطه قید نمایند. مالکانی که دارای پروانه اشتغال به کار در زمینه اجرا می باشند نیازی به ارائه قرارداد ندارند.

ماده ۱۱- مجری ساختمان مسئولیت صحت انجام کلیه عملیات اجرایی ساختمان را بر عهده دارد و در اجرای این عملیات باید مقررات ملی ساختمان، ضوابط و مقررات شهرسازی، محتوای پروانه ساختمان و نقشه های مصوب مرجع صدور پروانه را رعایت نماید.

ماده ۱۲- رعایت اصول ایمنی و حفاظت کارگاه و مسائل زیست محیطی به عهده مجری می باشد.

ماده ۱۳ - مجری موظف است برنامه زمان بندی کارهای اجرایی را به اطلاع ناظر برساند و کلیه عملیات اجرایی به ویژه قسمت هایی از ساختمان که پوشیده خواهند شد با هماهنگی ناظر انجام داده و شرایط نظارت در چهارچوب وظایف ناظر (ناظرین) در محدوده کارگاه را فراهم سازد.

ماده ۱۴- مجری موظف است قبل از اجرا، کلیه نقشه‌ها را بررسی و در صورت مشاهده اشکال، نظرات پیشنهادی خود را برای اصلاح به طور کتبی به طراح اعلام نماید.

تبصره: مجری موظف است در حین اجرا، چنانچه تغییراتی در برنامه تفصیلی اجرایی ضروری تشخیص دهد، قبل از موعد انجام کار، مراتب را با ذکر دلیل به طور کتبی به مالک اطلاع دهد. اعمال هرگونه تغییر، مستلزم کسب مجوز کتبی ناظر خواهد بود.

ماده ۱۵- مجری مکلف است حسب مورد از مهندسان رشته‌های دیگر ساختمان، کاردان‌های فنی، معماران تجربی، کارگران و استادکاران و همچنین عوامل فنی ماهر استفاده کند و در هر محل که به موجب ماده ۴ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان داشتن پروانه مهارت فنی الزامی شده باشد، مقررات مذکور را رعایت نماید.

ماده ۱۶- مجری مکلف است از مصالح مناسب مطابق مشخصات فنی ارائه شده در نقشه‌ها استفاده نموده و در صورتی که مصالحی دارای استاندارد اجباری است از این نوع مصالح استفاده نماید.

ماده ۱۷- مجری مکلف است پس از پایان کار نسبت به تهیه نقشه‌ها به همان صورتی که اجرا شده یعنی «نقشه‌های چون ساخت» اعم از معماری، سازه‌ای و تأسیساتی و مانند آن اقدام نموده و پس از امضاء و اخذ تأیید ناظر (ناظران) یک نسخه از آنها را تحویل مالک و یک نسخه هم به شهرداری مربوطه تحویل نماید.

ماده ۱۸ - مجری مکلف است نسبت به تضمین کیفیت اجرای ساختمانی که به مسئولیت خود می‌سازد، بر اساس دستورالعمل ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نماید و مواردی که مکلف به ارائه بیمه نامه تضمین کیفیت شده باشد، بیمه مزبور را به نفع مالک و یا مالکان بعدی تهیه و در اختیار ایشان قرار دهد.

ماده ۱۹- سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و سایر مراجع کنترل ساختمان می‌توانند عملکرد اجرایی اشخاص حقوقی و دفاتر مهندسی اجرای ساختمان را بررسی نمایند و مکلفند در صورت اطلاع و مشاهده هرگونه تخلف، مراتب را برای بررسی و اتخاذ تصمیم، حسب مورد به سازمان مسکن و شهرسازی استان و شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی ساختمان اعلام، تا در صورت محکومیت نسبت به برخورد انضباطی تا حد ابطال پروانه اشتغال اقدام نمایند.

تبصره: در صورت بروز خسارت ناشی از عملکرد مجری، وی موظف است خسارت مربوط را که به تأیید مراجع ذیصلاح رسیده است جبران نماید.

ماده ۲۰- اشخاص حقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی ساختمان که توانائی طراحی و اجرای پروژه را به صورت توأم دارند، می توانند از وزارت مسکن و شهرسازی درخواست صلاحیت طرح و ساخت بنمایند.

فصل پنجم - ناظر

ماده ۲۱ - ناظر شخص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار در یکی از رشته های موضوع قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان است که بر اجرای صحیح عملیات ساختمانی در حیطه صلاحیت مندرج در پروانه اشتغال خود نظارت می نماید. عملیات اجرایی تمامی ساختمان های مشمول ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان باید تحت نظارت ناظر انجام پذیرد.

ماده ۲۲ - ناظران مکلفند بر عملیات اجرایی ساختمانی که تحت نظارت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن نظارت کرده و در پایان کار مطابقت عملیات اجرایی ساختمان را با مدارک فوق، گواهی نمایند.

ماده ۲۳ - ناظران باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور پروانه ساختمان ارائه نمایند. مراحل اصلی کار عبارتند از:

الف) پی سازی

ب) اجرای اسکلت

پ) سفت کاری

ت) نازک کاری

ث) پایان کار

هرگاه ناظران در حین اجرا با تخلفی برخورد نمایند باید مورد را به مرجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و یا دفتر نمایندگی آن (حسب مورد) اعلام نمایند.

تبصره: تغییرات بعدی مراحل اصلی کار، با توجه به نوع ساختمان، توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد.

ماده ۲۴- ناظر به هنگام صدور پروانه ساختمان، توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می گردد. ناظر نمی تواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقه ای باشد که ساختمان در آن منطقه احداث می شود.

تبصره ۱: تا زمانی که سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در شهرها و مناطقی که پروانه در آن صادر می گردد دفتر نمایندگی تأسیس ننموده باشد، مراجع صدور پروانه ساختمانی با هماهنگی با آن سازمان، وظیفه معرفی ناظر مربوطه را انجام می دهند.

تبصره ۲: دستورالعمل مربوط به نحوه ارجاع کار، نظارت، میزان حق الزحمه و نحوه دریافت و پرداخت آن و همچنین رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری، توسط وزارت مسکن و شهرسازی استان تهیه و ابلاغ خواهد شد.

ماده ۲۵- ناظر نمی تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد، اما انجام نظارت ساختمان توسط طراح ساختمان بلامانع است. ناظر همچنین نمی تواند هیچ گونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافی در پروژه گردد.

فصل ششم: شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان

ماده ۲۶- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در صورت برخورد با تخلف ناظران باید موارد را جهت بررسی و اقدام به سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نمایند.

ماده ۲۷- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان موظفند با اعلام کتبی وزارت مسکن و شهرسازی یا سازمان نظام مهندسی ساختمان استان یا ناظران، در خصوص وقوع تخلف ساختمانی، در اسرع وقت با اطلاع ناظر، دستور اصلاح را صادر نمایند و تا زمان رفع تخلف از ادامه کار جلوگیری نمایند.

ماده ۲۸- شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان برای ساختمان هایی که طبق تشخیص ناظران و تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان استان، مقررات ملی ساختمان در آنها رعایت شده باشد، تا زمان رفع نقص، پایان کار صادر نخواهند نمود.

فصل هفتم: سازمان نظام مهندسی ساختمان

ماده ۲۹- سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در زمینه رعایت مقررات ملی ساختمان و حسن اجرای عملیات ساختمانی دارای وظایف زیر می باشد:

الف- نظارت بر حسن انجام خدمات مهندسی که توسط اعضای آن سازمان ارائه می گردد و انجام کنترل های لازم به صورت کامل و یا موردی برای انجام وظایف قانونی سازمان.

ب- تعقیب اعضای متخلف از طریق شورای انتظامی و مراجع قانونی ذیصلاح.

پ- تنظیم روابط بین شاغلان حرفه مهندسی ساختمان و کارفرمایان به طرق مختلف، از جمله ارائه پیشنهاد برای تعیین حداقل شرح خدمات مهندسی، تعیین تعهدات متعارف مهندسی و اخلاقی در قبول مسئولیت های کار و تهیه و تنظیم قراردادهای یکسان مورد عمل.

ت- ارجاع مناسب کارها به افراد صلاحیت دار حرفه ای و جلوگیری از مداخله اشخاص فاقد صلاحیت حرفه ای در امور ساخت و ساز از طریق کشف موارد نقض ماده (۳۲) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و اعلان آن به مراجع قضایی صلاحیت دار و نیروی انتظامی و تعقیب قضایی تا رفع تخلف.

فصل هشتم - وزارت مسکن و شهرسازی

ماده ۳۰ - وزارت مسکن و شهرسازی به عنوان ناظر عالی در زمینه ساخت و ساز، بر عملکرد سازمان های عهده دار کنترل و اجرا در زمینه رعایت دقیق مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی نظارت می نماید و در صورت مشاهده هرگونه تخلف، موارد را به مراجع صدور پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان اعلام نموده و تا رفع تخلف، موضوع را از مراجع قانونی و در صورت لزوم مراجع قضایی پیگیری می نماید.

فصل نهم - شناسنامه فنی و ملکی ساختمان

ماده ۳۱ - شناسنامه فنی و ملکی ساختمان سندی است که حاوی اطلاعات فنی و ملکی ساختمان بوده و توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان صادر می گردد. چگونگی رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط شهرسازی باید در شناسنامه فنی و ملکی ساختمان قید گردد.

تبصره ۱ - مجریان مکلفند پس از اتمام کار، برای تهیه شناسنامه فنی و ملکی ساختمان به ترتیبی که وزارت مسکن و شهرسازی تعیین می نماید، اطلاعات فنی و ملکی ساختمان و تأییدیه های لازم را در اختیار سازمان نظام مهندسی ساختمان استان قرار دهند. یک نسخه از شناسنامه فنی و ملکی ساختمان گواهی ناظر (موضوع ماده ۲۲ این آیین نامه) در اختیار شهرداری و یا سایر مراجع صدور پروانه برای صدور پایان کار قرار داده می شود.

تبصره ۲ - هزینه های خدمات مهندسی ای که در قالب شناسنامه فنی و ملکی به مالک ساختمان ارائه می شود بر اساس تعرفه خدمات فوق که سالانه به پیشنهاد شورای مرکزی سازمان نظام مهندسی به تصویب وزارت مسکن و شهرسازی می رسد در قالب ماده (۳۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، دریافت می شود.

ماده ۳۲ - شناسنامه فنی و ملکی ساختمان در کلیه نقل و انتقالات ساختمان‌هایی که پس از ابلاغ این آیین‌نامه، پروانه ساختمانی دریافت می‌دارند همراه با نقشه‌های چون ساخت باید تحویل خریدار گردد تا از مشخصات ساختمانی که خریداری می‌نماید، مطلع شود.

ماده ۳۳ - ابعاد، شکل، عناوین و محتوای شناسنامه فنی و ملکی ساختمان که در سراسر کشور یکسان است، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

ماده ۳۴ - شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان مکلفند تمامی وظایف و الزاماتی که به موجب این آیین‌نامه بر عهده مالک، ناظر، مجری ساختمان و سایر عوامل دخیل در طرح و اجرای ساختمان نهاده شده، به اطلاع متقاضی پروانه و عوامل فوق برسانند.

ماده ۳۵ - شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان در مورد ساختمان‌هایی که پس از ابلاغ این آیین‌نامه برای آنها پروانه ساختمان صادر می‌کنند، در زمان خاتمه کار و تقاضای پایان کار، موظفند شناسنامه فنی و ملکی ساختمان را از متقاضی مطالبه و گواهی پایان کار را بر اساس آن صادر نمایند.

فصل دهم - ترویج

ماده ۳۶ - مقررات ملی ساختمان باید در دروس کارشناسی رشته‌های مرتبط دانشگاهی تدریس شود. وزارت علوم، تحقیقات و فناوری تمهیدات لازم را برای تحقق این امر فراهم می‌سازد.

ماده ۳۷ - وزارت مسکن و شهرسازی باید اقدامات زیر را در جهت ترویج مقررات ملی ساختمان به کار بندد و وزارتخانه‌ها و دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط مکلفند همکاری‌های لازم را به عمل آورند:

الف- افزایش آگاهی‌های عمومی از طریق تهیه و پخش برنامه از رسانه‌های عمومی و سایر روش‌های ممکن.

ب- برگزاری دوره‌ها و سمینارهای آموزشی و بازآموزی برای تمامی دست‌اندرکاران شاغل در بخش‌های ساختمان.

پ- تنظیم و اعمال روش‌های تشویقی به منظور رعایت مقررات ملی ساختمان.



فصل یازدهم - متفرقه

ماده ۳۸- در بازسازی، مرمت، نگهداری و بهره‌برداری بناهای دارای ارزش تاریخی، سازمان میراث فرهنگی موظف است ضوابط خود را به لحاظ ایمنی و بهداشت با مقررات ملی ساختمان تطبیق دهد.

ماده ۳۹- مجری مکلف است قبل از شروع عملیات اجرائی، مشخصات ساختمان در دست احداث را بر روی تابلویی در کنار معبر عمومی به صورتی که از فاصله مناسب برای عموم قابل دیدن باشد، درج نماید. این تابلو تا زمان پایان کار باید در محل باقی بماند. شهرداری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه از شروع به کار یا ادامه کار ساختمان‌هایی که تابلو مشخصات را نصب ننموده‌اند، جلوگیری به عمل می‌آورند. ابعاد و اندازه تابلو و همچنین مشخصاتی که باید بر روی تابلو قید شود توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تعیین می‌گردد.

ماده ۴۰- دستورالعمل‌های موضوع مواد این آیین‌نامه ظرف شش ماه به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می‌شود و در موارد مسکوت یا ابهام در نحوه اجرا یا اعمال مواد این آیین‌نامه یا دستورالعمل‌های مربوط، طبق نظر وزارت مسکن و شهرسازی عمل خواهد شد.

مصوبه شورای عالی اداری در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم

خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرداری‌های کشور

شورای عالی اداری درسی و چهارمین جلسه مورخ ۱۳۷۱/۸/۱۳، بنا به پیشنهاد سازمان امور اداری و استخدامی کشور جهت بهبود سیستم‌ها و روش‌ها و گردش کار در ادارات با جهت‌گیری بالا بردن کارایی دستگاه‌های اجرایی در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرداری‌های کشور موارد ذیل را تصویب نمود:

۱- صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان توسط شهرداری‌های کشور طبق شناسنامه ساختمان که پیوست می‌باشد انجام می‌گردد.

۲- شهرداری‌ها مکلفند بر اساس مراحل ذیل نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می‌باشد اقدام و به مقتضای تسلیم نمایند:

حداکثر ظرف مدت هفت روز پس از دریافت مدارک لازم شامل درخواست پروانه، نقشه محل وقوع ملک، فتوکپی مدارک مالکیت رسمی، فتوکپی شناسنامه ذی نفع (مالک یا مالکین) و در صورت مراجعه وکیل مالک، فتوکپی وکالت‌نامه، از محل بازدید و گزارش وضعیت موجود ملک را جهت درج در پرونده تنظیم و با تعیین ضوابط شهرسازی حاکم بر ملک (شامل نوع کاربری، میزان تراکم مجاز، تعداد طبقات، حدود تعریض و غیره) آمادگی

تحويل نقشه های معماری و محاسباتی را به متقاضی، حدود تعریض و غیره) آمادگی تحويل نقشه های معماری و محاسباتی را به متقاضی ابلاغ نمایند در غیر این صورت لازم است علت عدم آمادگی تحويل نقشه ها را کتباً به ذی نفع اعلام نمایند.

به منظور جلوگیری از استعمال های متعدد شهرداری ها از دستگاه های اجرایی کلیه دستگاه ها مکلفند در پایان هر سال طرح ها و پروژه های ساختمانی و عمرانی مصوب خود را به منظور انعکاس در نقشه شهر به شهرداری ها گزارش نمایند. نقشه های شهر باید به گونه ای به روز نگاه داشته شوند که در ابتدای هر سال نشان دهنده وضع کالبدی شهر در آن مقطع زمانی باشد.

حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از دریافت نقشه های مربوطه با رعایت ضوابط اعلام شده در بند الف و نیز مفاد ماده ۱۷ نظام مهندسی ساختمان نسبت به ارائه کلیه برگ های پرداخت عوارض و سایر حقوق قانونی متعلقه به ملک مورد تقاضا اقدام نمایند.

حداکثر ظرف مدت دو روز پس از پرداخت و تسلیم قبوض عوارض فوق الذکر نسبت به صدور شناسنامه ساختمان که حاوی پروانه ساختمان می باشد اقدام نمایند.

شهرداری ها موظفند به تدریج زمان مصروفه مراحل صدور پروانه ساختمان را از ۱۴ روز به حداکثر ۷ روز تقلیل دهند.

۳- شهرداری ها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی عدم خلاف و انطباق ساختمان احداث شده با ضوابط فنی و شهرسازی حاکم بر ملک نسبت به صدور گواهی عدم خلاف اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی عدم خلاف کتباً به ذی نفع اعلام گردد.

۴- شهرداری ها موظفند حداکثر ظرف مدت دو روز پس از درخواست مالک یا مالکین جهت صدور گواهی پایان ساختمان اقدام و در غیر این صورت لازم است علت عدم صدور گواهی ساختمان، به ذی نفع اعلام شود.

۵- وزارتخانه های کشور و پست و تلگراف و تلفن موظفند ظرف مدت یک ماه پس از تصویب این مصوبه نسبت به احصاء آن دسته از خدمات پستی مربوط به این مصوبه که توسط شرکت پست جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر می باشد اقدام نمایند.

۶- از تاریخ ۱۳۷۱/۱۱/۱ شناسنامه ساختمان به عنوان یک سند رسمی تلقی گردیده و در رابطه با استعمال های دستگاه ها و ارگان هایی از قبیل وزارت مسکن و شهرسازی، بانک ها، شرکت گاز، برق و آب، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وزارت امور اقتصادی و دارایی و... مورد استناد می باشد.

تبصره ۱- هر گونه دخل و تصرف در این سند جرم محسوب می شود و پیگرد قانونی دارد.

تبصره ۲- شهرداری ها موظفند به تدریج برای متقاضیانی که قبلاً پروانه ساختمان دریافت کرده اند حسب در

خواستی متقاضی نسبت به صدور شناسنامه ساختمان اقدام نمایند.

۷- شهرداری‌ها مکلفند تمهیدات لازم جهت واگذاری فعالیت‌های اجرایی و فنی مربوط به صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان را با هماهنگی وزارت کشور به اشخاص حقیقی و حقوقی که اعتبار و صلاحیت آنان به تایید مراجع ذیصلاح رسیده‌اند فراهم نمایند.

تبصره ۱- این روش به منظور سهولت در امر مراحل صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان می‌باشد لیکن متقاضی در صورت تمایل می‌تواند از طریق شهرداری‌ها نسبت موارد فوق‌الذکر اقدام نماید.

تبصره ۲- نظارت بر حسن جریان امور و کنترل‌های لازم در چهارچوب مقررات به عهده شهرداری‌ها خواهد بود.

۸- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت دو ماه پس از تصویب طرح‌های مصوب مشخص نماید.

تبصره - وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) موظف است تا تحقق بنا فوق پس از وصول استعلام شهرداری‌ها در خصوص نوع زمین حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز اقدام نماید.

۹- شهرداری‌ها موظفند به منظور حسن اجرای ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ با اخذ تعهد از مالک مبنی بر عدم استفاده از مزایای فوق نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام و همزمان از وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) استعلام به عمل آورده و در صورت خلاف ادعای مالک نسبت به ابطال پروانه اقدام نمایند.

۱۰- وزارت کشور و شهرداری‌ها مسئول اجرای این مصوبه بوده و دبیرخانه شورای عالی اداری گزارش پیشرفت این مصوبه را هر سه ماه یکبار به شورای عالی اداری ارائه خواهد نمود.