

فصل هفتم

قوانین و مقررات مربوط به شهرسازی

قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

(مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲)

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 ارائه 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 پیشنهادهای لازم در مورد سیاست کلی شهرسازی برای طرح در هیأت وزیران
 ۲- اظهار نظر نسبت به پیشنهادها 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 نیازمندیهای 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 آئین نامه های شهرسازی.

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

۱- وزیر مسکن و شهرسازی.

۲- وزیر کشور.

۳- وزیر اقتصاد.

۴- وزیر فرهنگ و هنر.

۵- وزیر آب و برق .

۶- وزیر کشاورزی و منابع طبیعی.

۷- وزیر جنگ .

۸- رئیس سازمان برنامه و بودجه.

۹- وزیر اطلاعات و جهانگردی (ارشاد اسلامی)

۱۰- رئیس سازمان حفاظت محیط زیست.

ریاست شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با وزیر مسکن و شهرسازی خواهد بود.

تبصره ۱- در مورد بررسی طرح های جامع شهری و تغییرات آنها نظرات استاندار یا فرماندار کل و انجمن شهرستان و انجمن شهر و شهردار و کارشناسان ذیصلاحیت کسب و مورد استفاده قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- جلسات شورا با حضور اکثریت اعضاء رسمیت خواهد داشت و تصمیمات شورا با حداقل ۵ رأی 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 به جای دبیرخانه شورای عالی شهرسازی در تشکیلات خود واحدی ایجاد می کند که تحت نظر معاون شهرسازی و معماری آن وزارت وظایف زیر را انجام دهد :

۱- بررسی و اظهار نظر در مورد طرح های جامع شهری از طریق کمیته های فنی که اعضای آن به انتخاب اعضای شورای عالی شهرسازی و مؤسسات ذی ربط تعیین می شوند.

۲- تهیه معیارها و ضوابط و آئین نامه های شهرسازی.

۳- نظارت در تهیه طرح های جامع و تفصیلی و جلب نظر انجمن شهر و شهرداری مربوط در حین تهیه طرح های تفصیلی.

۴- نظارت در اجرای مراحل مختلف طرح های تفصیلی شهری.

۵- ابلاغ مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به وزارتخانه و سازمان های مسئول و ارشاد و راهنمایی دستگاه های مربوط در مورد مسائل ناشی از اجرای طرح های جامع شهری.

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

۷- جمع آوری اطلاعات و آمار اقتصادی و اجتماعی و شهرسازی و معماری.

۸- تشکیل نمایشگاه ها از کارهای مختلف معماری و شهرسازی با همکاری سازمان های مربوط و انجام مسابقات شهرسازی و معماری و تشکیل کنفرانس های لازم به منظور نیل به هدف های مذکور در این قانون.

ماده ۵- بررسی و تصویب طرح های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هر استان یا فرمانداری کل به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار یا فرماندار کل و به عضویت رئیس انجمن شهرستان و شهردار و نمایندگان وزارت فرهنگ و هنر و مسکن و شهرسازی و نماینده مهندس مشاور تهیه کننده طرح انجام می شود.

آن قسمت از نقشه های تفصیلی که به تصویب انجمن شهر برسد برای شهرداری لازم الاجرا خواهد بود. تغییرات نقشه های تفصیلی اگر در اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید شورای عالی شهرسازی برسد.

تبصره: بررسی و تصویب طرح های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در شهر تهران به عهده کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزراء مسکن و شهرسازی، کشور، نیرو (درحد معاونت مربوطه)، سرپرست سازمان حفاظت محیط زیست و شهردار تهران یا نماینده تام الاختیار او و رئیس شورای شهر تهران می باشد.

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

ماده ۶- در شهرهایی که دارای نقشه جامع می باشد ثبت کل مکلف است در مورد هر تفکیک طبق نقشه ای که شهرداری براساس ضوابط طرح جامع تفصیلی یا هادی تأیید کرده باشد اقدام به تفکیک نماید و در مورد افراز دادگاه ها مکلفند طبق نقشه تفکیکی شهرداری اقدام نمایند. هرگاه ظرف مدت چهارماه نقشه تفکیکی از طرف شهرداری حسب مورد به ثبت یا دادگاه ارسال نشود ثبت یا دادگاه نسبت به تفکیک یا 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 همچنين تهيه شرح وظيفه فني براي تهيه طرح هاي مذکور موکول به کسب نظر از وزارت مسکن و شهرسازی خواهد بود.

ماده ۱۰- آئين نامه اجرائی اين قانون از طرف وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهيه و پس از تأييد شورای عالی شهرسازی و معماری به تصويب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۱- مواد ۹۷ و ۹۸ اصلاح پاره ای از مواد قانون شهرداری و قوانین و مقررات مغاير با مفاد اين قانون از تاريخ تصويب اين قانون ملغی است.

قانون الحاق یک بند به ماده (۳) قانون تأسیس شورای عالی

شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۲۲

(مصوب ۱۳۷۶/۱/۱۷)

ماده واحده: متن زیر به عنوان بند (۹) به ماده (۳) قانون تأسیس 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 می گردد.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ هفدهم فروردین ماه یکم هزار

و سیصد و هفتاد و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۶/۱/۱۹ به تأیید

شورای نگهبان رسیده است.

آئین 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 آئین نامه ذکر می شود 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- کارگذار 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 تامیزان معین در صورت زیر مجاز است :

شماره	تعریف	تا ارتفاع سه متر از سطح پیاده رو	از سه متر و یک سانتی متر به بالا از سطح پیاده رو
۱	با سنگ و هزاره	پنج سانتیمتر	
۲	ستون گرد و یا زاویه دار در گذرها	ده سانتیمتر	پانزده سانتیمتر
	کمتر از ده متر عرض	پانزده سانتیمتر	بیست سانتیمتر
	از ده متر به بالا		
۳	آبروی طبقات بر حسب عرض گذر	--	یک دهم عرض گذر
	گذر به عرض شش متر	--	یک دهم عرض گذر
	گذر به عرض ده متر	--	یک بیستم عرض گذر
	گذر به عرض بیست متر	--	یک سی ام عرض گذر
	گذر به عرض سی متر	--	--
۴	ایوان باز و بسته بر حسب عرض	--	--
	گذر به عرض شش متر	--	یک هشتم عرض گذر
	گذر به عرض ده متر	--	یک دهم عرض گذر
	گذر به عرض بیست متر	--	یک پانزدهم عرض گذر
	گذر به عرض سی متر	--	ده سانتیمتر
۵	پیش آمدگی ابزار ایوان یا آبرو		
۶	جای بساط مغازه ها که از پاسنگ	پانزده سانتیمتر	ده سانتیمتر
	نباید پایین تر واقع شوند	پانزده سانتیمتر	چهل سانتیمتر
۷	سرلوحه مغازه و آگهی و غیره با متعلقات آن		
۸	آبروی جلو مغازه و دکاکین	--	شصت سانتیمتر
۹	درب تاشدنی 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 اقلأ یک متر از عرض پیاده رو کمتر باشد.		
۱۲	آگهی های ساده یا الوان با چراغ الکتریک	چهل سانتیمتر	یک متر
۱۳	لوله ناودان	پانزده سانتیمتر	پانزده سانتیمتر
۱۴	طشتک بالای ناودان	--	سی و پنج سانتیمتر
۱۵	سرلوحه عمود بر گذر	بیست سانتیمتر	هشتاد سانتیمتر

- ماده ۱۲-** ریختن مصالح بنائی 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 بنائی 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.
- ماده ۱۶-** این آئین نامه مشمول بند یک از ماده آئین نامه امور خلافی بوده و متخلفین از مواد آن طبق همان ماده به یک الی ده روز حبس تکدیری و به تأدیه سه الی ده ریال غرامت محکوم می شوند.

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها

(مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴)

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 الاجراء می باشد.

شهرداریها 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 هرگونه 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 جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می باشند) به عهده شهرداری مربوط می باشد، هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز 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. دهیارها کنترل و نظارت بر احداث هرگونه 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 ندارند.

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 منفصل 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 فعالیت های 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 روستاهایی که در حریم شهرها قرار می گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاریهای روستا جهت توسعه و عمران واریز 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 شهرکها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می شوند در طرح های مصوب آنها تعیین و تصویب می گردد.

تبصره ۱- محدوده شهرکهای یادشده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورتجلسه تفکیکی بوده و تاکنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیرمصوب باقی مانده اند در صورتی که بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی براساس مطالعات طرح های جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند، اعم از این که 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- هرگونه ساخت و ساز در شهرک های یادشده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

ماده ۵- محدوده شهر در طرح های جامع 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 اجراء به شهرداری و دستگاه های اجرائی ذی ربط ابلاغ می گردد.

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

تبصره ۲- پیگیری اجراء 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 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 هادی شهر تعیین و تصویب می گردد.

ماده ۷- محدوده روستا براساس طرح های هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق برعوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب کننده طرح هادی 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 اجراء به دهیاری و دستگاه های اجرائی ذی ربط ابلاغ می شود.

ماده ۸- محدوده ها و حریم های تعیین شده برای شهرهای مجاور، محدوده روستاهای مجاور و محدوده شهرک های مجاور، نباید با هم تداخل داشته باشند در صورت تداخل، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل، مراجع تصویب کننده طرح های هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده ۹- محدوده مجموعه های شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می شود.

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 یادشده جایگزین کلیه عناوین

متناظر آنها از جمله «محدوده قانونی»، «حریم قانونی»، «حوزه شهرداری»، «حدود مصوب شهر» و نظایر آنها در مورد محدوده شهر، «محدوده استحفاظی»، «حوزه استحفاظی»، «حریم استحفاظی»، «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 تصمیم‌گیر مربوط به محدوده‌ها و حریم‌های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط در تمام قوانین موضوعه از جمله قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری - مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵ - می‌شود.

ماده ۱۱- محدوده و حریم تعریف شده که در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرک‌های مسکونی است شامل سایر محدوده‌ها و حریم‌های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده‌اند (مثل حریم راه‌ها و راه آهن، محدوده مناطق چهارگانه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

ماده ۱۲- هرگونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده 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 آیین‌نامه کلمات و عبارت محدوده قانونی حریم شهر (محدوده استحفاظی یا نفوذی) در مفاهیم زیر به کار رفته است:

۱- محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط 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 وسیع‌تر از آن باشد که در این صورت محدوده اخیرالذکر محدوده قانونی شناخته می‌شود و در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری است که طبق ماده ۲ قانون شهرداری تعیین می‌گردد.

۲- در شهرهائی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده و در طرح های مذکور محدوده استحفاظی یا نفوذی مشخص گردیده است حریم شهر همان محدوده استحفاظی یا نفوذی است و در مورد شهرهائی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحفاظی یا نفوذی در طرح های مذکور تعیین نشده باشد حریم شهر براساس ماده ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری تعیین می گردد.

ماده ۲- ساختمان ها و تأسیساتی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می گردد به 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 شخصی 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 هیأتی 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 دیگری نیز به اقتضای نوع فعالیت در مجاورت تأسیسات مذکور ایجاد شود واحد علیحده 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 تشریفات و ضوابط مقرر در فصل سوم این آئین 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 ذیربط 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 آئین 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 زراعی اراضی و اقتصادی نبودن 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 سکوتی و اجتماعی روستا به عهده 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 غیرشهرک

- ماده ۴-** ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مستلزم رعایت ضوابط عمومی زیر است :
- ۱- رعایت حریم نسبت به راه ها ، دریا، رودخانه، جنگل ها، دریاچه ها، تالاب ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه ها، مسیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه ها و تأسیسات مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راه ها یا تأسیسات عمرانی، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها و کانال ها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه خانه های 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 لااقل 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 آئین نامه های 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 ذیربط دولتی رسیده باشد و در مواردی که مرجع مشخصی برای تصویب طرح وجود ندارد تأیید مراجع مقرر در ماده ۶ این آئین نامه.
- ۶- اخذ پروانه ساختمان با رعایت ماده ۶ این آئین نامه و رعایت مشخصات مندرج در پروانه مذکور.
- تبصره ۱-** ضوابط مذکور در بند ۱ این ماده در صورتی لازم الرعایه خواهد بود که آن ضوابط به موجب مقررات قانونی وضع و اعلام شده باشد و یا از طرف سازمان های ذیربط 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 محل هایی که طرح جامع منطقه ای یا ناحیه ای 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 طرح های فوق الذکر 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.
- « وزارت مسکن و شهرسازی موظف است طرح های منطقه ای یا ناحیه ای را در محدوده یک ناحیه شامل یک یا چند شهرستان ، تحت عنوان طرح های توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای، به همراه طرح جامع شهرهای مراکز شهرستان های مشمول ناحیه را برای یک دوره بیست ساله تهیه و کاربری های اراضی و ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا را در محدوده شهرستان یا شهرستان های مذکور تعیین و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

رعایت کلیه ضوابط مقرر در طرح های توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای مصوب و ضوابط زیست محیطی در تهیه و اجرای طرح های جامع و هادی کلیه شهرهای واقع در ناحیه مشمول طرح های توسعه و عمران مذکور یا احداث شهر و شهرک های جدید همچنین استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرهای واقع در ناحیه یاد شده ضروری است.

تغییرات طرح های منطقه ای پس از بررسی کارشناسی در وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسیده و تغییرات طرح های ناحیه ای پس از بررسی کارشناسی توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان در صورتی که مغایر با اساس طرح نباشد به تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری با حضور نماینده وزارت نیرو می رسد و در صورت وجود مغایرت اساسی باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسد.

یک نسخه از مدارک فنی طرح ها شامل مطالعات و نقشه ها و تغییرات آنها در دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در وزارت مسکن و شهرسازی و یک نسخه دیگر از آنها در دبیرخانه کمیسیون ماده (۵) در سازمان مسکن و شهرسازی استان ها نگهداری خواهد شد.

سازمان های مسکن و شهرسازی وظیفه دارند عملکردها را با طرح های مصوب تطبیق و موارد تخلف را به استانداری ها و وزارت مسکن و شهرسازی گزارش نمایند.

رعایت بند ۳ تبصره ۷۲ قانون برنامه دوم در طرح های فوق الذکر ضروری است همچنین احداث شهرها و شهرک های جدید در مناطق چهارگانه سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است.»

تبصره ۴- حریم مذکور در بند (۱) این ماده نسبت به راه ها، به عنوان نوار حفاظتی که احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در آن ممنوع می باشد عبارت است از: تا عمق (۱۵۰) متر از منتهی الیه حریم قانونی راه در طرفین ورودی کلیه راه های بین شهری به طول (۵) تا (۲۰) کیلومتر از انتهای محدوده استحقاقی هر شهر، مناطق حساسی که در بقیه طول راه ممکن است در معرض ساخت و ساز قرار گیرند به تشخیص کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آئین نامه و تا عمق (۱۵۰) متر در طرفین تمام طول جاده های کمربندی که خارج از محدوده استحقاقی شهرها واقع می گردند. رعایت مقررات مربوط به حریم قانونی راه ها در تمام موارد الزامی است.

تعیین طول مناسب نوار حفاظتی هر یک از راه های بین شهری بر حسب اهمیت و قابلیت توسعه شهر و همچنین تعیین حدود نوار حفاظتی در بقیه طول راه ها که مشمول ممنوعیت احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات قرار می گیرند، برعهده کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آئین نامه می باشد. در مواردی که ساختمان ها و تأسیساتی طبق ضوابط مقرر در این آئین نامه و پس از اخذ پروانه در خارج از حدود نوار حفاظتی مزبور یا در منتهی الیه حریم قانونی در بقیه طول راه ها ساخته می شوند، لازم است نقشه چگونگی دسترسی آنها به خطوط مواصلاتی به تأیید وزارت راه و ترابری برسد.

ایجاد خطوط و پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راه ها، لوله های انتقال نفت و گاز و کانال ها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها بعد از حریم راه ها از شمول این آئین نامه مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط، می باشد.

ماده ۵- در اراضی خارج از محدوده قطب های کشاورزی که مساحت آن پنجهزار مترمربع یا بیشتر باشد ایجاد ساختمان در حدود احتیاجات کشاورزی و سکونت شخص مالک یا کشاورز یا کارگران کشاورزی تا میزان حداکثر ۴ درصد مساحت زمین مشروط بر اینکه مساحت زیربنای ساختمان از ۶۰۰ مترمربع تجاوز نکند مجاز است و بدون نیاز به اجرای بند ۵ ماده ۴ این آئین نامه پروانه ساختمان صادر می گردد.

ماده ۶- صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت های لازم برای اینکه ساختمان طبق مشخصات و شرایط و ضوابط مندرج در پروانه بنا گردد و ضوابط مقرر در ماده (۴) این آئین نامه در مورد آنها رعایت شود، در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به عهده مرجعی خواهد بود که در هر ناحیه توسط استانداری تعیین می گردد.

مناطق که صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت در آنها الزامی است به شرح زیر می باشند :

الف - مناطق مجاور شهرهای بزرگ یا حدفاصل شهرهای نزدیک به هم که امکان توسعه و اتصال آنها به یکدیگر وجود دارد و همچنین اراضی مجاور و نزدیک به راه های مواصلاتی کشور که حدود آنها توسط کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آئین نامه تعیین و قبلاً از طریق انتشار آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار محلی و مرکز، اعلام می گردد.

ب - مناطق حساسی که در طول راه ها بعد از منتهی الیه نوار حفاظتی یا حریم قانونی راه ممکن است مورد ساخت و ساز قرار گیرند و به تشخیص کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این

آئین نامه احداث بعضی از ساختمان های مجاز در آنها مشمول صدور پروانه و نظارت ساختمانی می گردد.

ج - مناطقی که بنا به مقتضیات محل به پیشنهاد استاندار و تصویب کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آئین نامه با اعلام قبلی و انتشار آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار محلی و مرکز احداث تمام یا بعضی از انواع ساختمان ها در آنها مشمول دریافت پروانه می گردد.

د - رعایت ضوابط مقرر در بندهای (۱) تا (۳) ماده (۴) این آئین نامه در مورد کلیه مناطق الزامی است.

ماده ۷- مراقبت و اعمال نظارت در رعایت ضوابط مقرر در این آئین نامه و تأمین تسهیلات لازم برای انجام فعالیت های 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 به عهده استاندار یا فرماندار کل می باشد که با استفاده از سازمان های دولتی واقع در حوزه استان این وظیفه را انجام دهد.

ماده ۸- هرگاه در ایجاد ساختمان ها و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و در خارج از قطب های کشاورزی رعایت ضوابط مقرر در این آئین نامه نشده باشد به طریق زیر عمل خواهد شد :

۱- بنا به تشخیص مهندسين و تکنسین های ساختمانی و تأسیساتی که از طرف استاندار مأمور نظارت شده اند یا تقاضای کتبی سازمان های ذیربط دولتی و یا بنا به اعلام فرمانداران و بخشداران که مورد 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 بهره برداری 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 بهره برداری یا ادامه کار ساختمان به عهده یک هیأت 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 هیأت 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- هرگونه 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 روستاها ضوابط و مقررات خاصی ایجاد و به موقع اجراء گذاشته نشده است تابع عرف محلی خواهد بود و تعیین محدوده مسکونی هر روستا به عهده 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 صلاحیتدار مربوط می باشد و مقامات تهیه کننده و تصویب کننده این 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 آئین 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 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 به نام متقاضی.

۳- تعیین و معرفی مهندس مشاور 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 آئین 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 ۵: 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 مربوط به احداث شهرک های جدید براساس مقتضیات و نیازهای منطقه و اجرای وظایف مقرر در این آئین نامه و یا دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۱۲ در مرکز هراستان 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- 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 و بودجه استان .

۶- مدیر کل راه و ترابری استان.

۷- مسئول جهاد سازندگی استان.

تبصره ۱- در استان مرکزی به جای مدیر کل مسکن و شهرسازی استان نماینده واحد

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 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 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 ثبتی اراضی شهرک ها منوط به اتمام عملیات زیربنایی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک می باشد و بر حسب مورد ممکن است عملیات اجرایی زیربنایی 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 تفکیک و فروش قطعات ساختمان ها و اراضی قبل از اتمام عملیات اجرایی زیربنایی نسبت به هر قسمت از شهرک صادر نمود. 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 زیربنایی قسمت های مذکور اخذ شود .

ماده ۱۵- در مورد شهرک هایی که قبل از تصویب این آیین نامه 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 آیین نامه 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 شهرک های جدیدالاحداث که رعایت آنها در این قبیل شهرک ها لازم و امکان پذیر باشد و کیفیت اخذ تضمین برای تکمیل عملیات زیربنایی با توجه شرایط خاص هر یک از انواع این قبیل شهرک ها توسط وزارت مسکن و شهرسازی تصویب و بر طبق آن رفتار خواهد شد.

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

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