هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۰ /۲ /۱۳۹۱ بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به استناد ماده (۸) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن – مصوب ۱۳۵۳ –، آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها را به شرح زیر تصویب نمود:

آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها

مصوب ۱۳۹۱،۰۲،۱۰با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱ – در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

الف – شهرک: محلی که در خارج از حریم شهرها برای احداث واحدهای مسکونی قابل تملک شخصی به همراه کلیه بناها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه به صورت مجتمع برای سکونت دایم و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخشهای مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه و یا به منظور استفاده گردشگری، تفریحی، زیارتی، تجارتی، تحقیقات و فناوری و سایر شهرکهای تخصصی (به استثنای شهرکهای صنعتی که تابع ضوابط خاص خود می باشد) ایجاد و توسط هیات امنا اداره می گردد.

ب – محدوده شهر : تعریف موضوع ماده (۱) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها – مصوب ۱۳۸۴-

ج– حریم شهر : تعریف موضوع ماده (۲) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها – مصوب ۱۳۸۴-

د — روستا : تعریف موضوع ماده (۲) قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری – مصوب ۱۳۶۲—

هـ – محدوده روستا : تعریف موضوع ماده (۳) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها – مصوب ۱۳۸۴

ماده ۲ – حداقل جمعیت جهت سکونت در شهرکهای مسکونی (۲۰۰۰) نفر در حداقل (۵۰۰) قطعه مسکونی می باشد.

ماده ۳ – هرگونه ساخت و ساز در شهرکها تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی و طبق دستورالعمل مورخ ۲۷ /۱۲ /۱۳۸۶ ترویج شهرک سازی در کشور مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می باشد.

ماده ۴ – ایجاد هرگونه بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها پس از رعایت مفاد طرحهای توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای و مجموعه شهری (در صورت وجود) با رعایت شرایط زیر مجاز است:

الف – حریم قانونی نسبت به راهها و راه آهن، معادن، دریا، رودخانه، جنگلها، دریاچه ها، تالابها، نهرهای عمومی، قنوات و چاهها، مسیلها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط ارتباطی و فیبر نوری و پایه های تأسیسات مخابراتی، پلها و تونلهای واقع در مسیر راهها یا تأسیسات عمومی و عمرانی، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها و کانالها 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، سیل گیرها، ابنیه و آثار تاریخی و طبیعی و تأسیسات هسته ای.

ب – ضوابط بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط زیست.

ج – قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها – مصوب ۱۳۷۴ – و اصلاحیه های بعدی آن.

د — اصول، ضوابط و معیارهای پدافند غیرعامل.

Naghsh
Council rules and regulations

هـ – ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در مناطق چهارگانه و ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیتهای صنعتی و تولیدی موضوع تصویب نامه شماره ۷۸۹۴۶ /ت۳۹۱۲۷هـ مورخ ۱۵ /۴ /۱۳۹۰ اصلاحات بعدی آن.

و – آیین نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیتهای مختلف در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۷۹۲۵۹ /ت۴۲۸۴۹هـ مورخ ۱۵ /۴ /۱۳۹۰.

تبصره ۱ – تعیین کاربری و ضوابط ساخت و ساز برای هر یک از انواع کاربریها و فعالیتها اعم از عرض گذر، نحوه استقرار بنا، سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید به تصویب شورای برنامه ریزی و توسعه استان برسد.

تبصره ۲ – محدوده مراکز سکونتی دارای جمعیت کمتر از ۲۰ خانوار (آبادیها) و روستاهای فاقد دهیار از لحاظ احداث بنا و تأسیسات مشمول ضوابط این آیین نامه می باشند.

تبصره ۳ – در خصوص روستاهای فاقد طرح هادی، ضوابط موقت با رعایت طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای مربوط و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و ملاک صدور پروانه ساختمانی قرار می گیرد.

ماده ۵ – بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مکلف است پس از مطالعه امکان سنجی و مکان یابی ایجاد روستاهای جدید که به منظور اسکان عشایر، جنگل نشینان و همچنین اجرای طرح های جابجایی روستاها به تأیید شورای برنامه ریزی و توسعه استان رسیده اند، را با رعایت طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای مربوط طرح هادی روستایی را تهیه و به تصویب مراجع ذی ربط برساند.

ماده ۶ – تعیین دقیق مکان احداث نواحی و شهرک های صنعتی با رعایت ضوابط اعلام شده توسط وزارت راه و شهرسازی انجام می شود.

ماده ۷ – تأسیس هر نوع شهرک، مطابق با مفاد دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن (مصوب ۲۷ /۱۲ /۱۳۸۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) و با رعایت ضوابط دستگاه های اجرایی ذی ربط پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مجاز می باشد.

تبصره– مراکز و مجتمع های سکونتی و اقامتی احداث شده تا تاریخ ابلاغ این تصویب نامه در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها با طی مراحل قانونی و رعایت این آیین نامه می توانند به شهرک تبدیل شوند.

ماده ۸ – احداث هرگونه بنا یا صدور مجوز برای احداث آن به منظور سکونت دائم در اراضی موضوع این آیین نامه، خارج از محدوده شهرهای جدید، شهرکهای مسکونی و روستاهای موجود ممنوع است.

Naghsh
Council rules and regulations

ماده ۹ – در شهرکهای موضوع ماده (۱) این آیین نامه دستگاه متولی مربوط موظف است پس از تصویب مکانیابی در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ضوابط و مقررات ساخت و ساز را ظرف شش ماه به تصویب شورای یاد شده برساند.

ماده ۱۰ – دستگاههای اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مکلفند قبل از احداث هرگونه بنا در اراضی موضوع این آیین نامه پروانه ساختمانی دریافت نمایند. مرجع صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و ساز موضوع این ماده توسط معاون امور عمرانی استانداری تعیین می گردد.

تبصره ۱ – مرجع تعیین شده برای صدور پروانه موظف است مطابق کاربری مصوب با رعایت قوانین و مقررات مربوط و استفاده از خدمات مهندسان دارای پروانه اشتغال نسبت به صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و ساز اقدام نماید.

تبصره ۲ – مرجع صدور پروانه مکلف است قبل از هرگونه اقدام نظریه کمیسیون تبصره (۱) ماده (۱) قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها – مصوب ۱۳۷۴ – را اخذ نماید.

تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۹۱٫۰۲٫۱۰)– ایجاد هرگونه حصار از جمله دیوار یا فنس مستلزم اخذ مجوز از مرجع صدور پروانه موضوع این ماده می باشد. وزارت نیرو در خصوص دکل های انتقال برق از شمول این تبصره مستثنی است.

ماده ۱۱ – آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع تصویب نامه شماره ۴۹۴۰ مورخ ۲۷ /۲ /۱۳۵۵ لغو می شود.

معاون اول رئیس جمهور – محمدرضا رحیمی

Naghsh

Council rules and regulations