**آئين‌نامه مربوط به استفاده از اراضي احداث بنا و تأسيسات در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها**

مصوب 22/2/1355

***فصل اول ـ كليات و تعاريف***

ماده ۱ ـ از لحاظ اجراي مقررات مندرج در اين آئين نامه كلمات و عبارت محدوده قانوني حريم شهر (محدوده استحفاظي يا نفوذي) در مفاهيم زير بكار رفته است:

۱ ـ محدوده قانوني در شهرهايي كه طرح جامع يا طرح‌هادي براي آنها تهيه و به تصويب مراجع زيربط رسيده باشد شامل محدوده خدماتي به اضافه محدوده توسعه آينده شهر كه در طرح جامع يا ‌هادي منظور گرديده است خواهد بود مگر اينكه حدود حوزه شهرداري تعيين شده طبق ماده ۲ قانون شهرداري وسيعتر از آنان باشد كه در اينصورت محدوده اخيرالذكر محدوده قانوني شناخته ميشود و در مورد ساير شهرها محدوده قانوني همان محدوده حوزه شهرداري است كه طبق ماده ۲ قانون شهرداري تعيين ميگردد.

۲ ـ در شهرهايي كه طرح جامع يا‌ هادي براي آنها تهيه شده و به تصويب مراجع ذيربط رسيده و در طرحهاي مذكور محدوده استحفاظي يا نفوذي مشخص گرديده است حريم شهر همان محدوده استحفاظي يا نفوذي است و در مورد شهرهائي كه فاقد طرح جامع يا ‌هادي بوده و يا محدوده استحفاظي يا نفوذي در طرحهاي مذكور تعيين نشده باشد حريم شهر بر اساس ماده ۹۹‌ الحاق به قانون شهرداري تعيين ميگردد.

ماده ۲ ـ ساختمان و تأسيساتي كه در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها ايجاد ميگردد به يكي از دو صورت زير خواهد بود:

الف ـ شهرك به محلي اطلاق ميشود كه در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها با حدقل ۵۰۰ قطعه زمين براي احداث واحدهاي مسكوني بصورت مستقل يا آپارتماني قابل تملك شخص به اضافه ساحتمانها و تأسيسات مورد نياز عمومي و اجتماعي سكنه بصورت مجتمع براي سكونت و تأمين نيازهاي عمومي و اجتماعي و رفاهي شاغلين بخشهاي مختلف اقتصادي و اجتماعي يك منطقه يا به منظور رفع كمبود مسكن و جلوگيري از توسعه بي تناسب شهرهاي مجاور و يا بصورت مراكز تفريحي جهت استفاده مردم يك منطقه يا مردم سراسر كشور بوجود آمده امور آن بوسيله‌هيئتي كه توسط ساكنان و مالكان انتخاب ميشوند و با خودياري ساكنان و مالكان اداره ميشود.

ب ـ غير شهرك به ساختمانها و تأسيساتي اطلاغ ميشود كه براي تأمين نيازمنديهاي عمومي ـ اقتصادي ـ تجاري اجتماعي بهداشتي ـ تفريحي - آموزشي و نظاير آن در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها ايجاد گردد.در صورتي كه ساختمانهاي ديگر نيز به اقتضاي نوع فعاليت در مجاورت تأسيسات مذكور ايجاد شود واحد علي حده محسوب نميشود و از نظر ثبتي قابل تجزيه و تفكيك نيست.

ماده ۳ ـ تفكيك و تقسيم اراضي واقع در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها به قطعات كمتر از بيست هكتار تابع ضوابط و ترتيبات زير ميباشد:

الف ـ در مورد اراضي شهركها و ضوابط مقرر در فصل سوم اين آئين‌نامه بايد انجام گردد.

ب ـ در مورد اراضي غير شهرك تفكيك تحت شرايط و ترتيبات زير مجاز خواهد بود:

۱ ـ هدف از تفكيك ـ اجراي طرح مشخصي باشد كه طبق مقررات مربوط مورد موافقت مراجع ذيربط قرار گرفته باشد.

۲ ـ مساحت قطعات تفكيكي معادل و متناسب با اجراي طرح مورد نظر باشد.

۳ ـ انجام عمليات ساختماني يا تأسيساتي طرح در زمين مورد نظر امكان پذير باشد و مغايرتي با ضوابط مقرر در ماده ۴ اين آئين نامه نداشته باشد.

۴ ـ اعلام نظر وزارت كشاورزي و منابع طبيعي يا واحدهاي تابع آن وزارت كه اختيارات لازم به آنها تفويض شده باشد مبني بر عدم قابليت توليد زراعي اراضي و اقتصادي نبوده بهره وري كشاورزي از زمين مورد نظر و مناسب بودن آن براي اجراي طرح نسبت به اراضي ديگر همان حوزه كشاورزي.

۵ ـ تقاضا و نقشه تفكيكي ضمن رعايت كليه شرايط بالا مورد تصويب مراجعي كه در حوزه‌ هر استان اختيار صدور پروانه‌هاي ساختماني را در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها دارند قرار گرفته باشد.

تيصره ۱ ـ ادارت ثبت مجاز نخواهند بود هيچ نوع تقاضاي تفكيكي را به قطعات كوچكتر از بيست هكتار قبل از اينكه مورد تصويب مراجع فوق قرار گرفته و ابلاغ شود بپذيرند و نسبت به آن اقدام كند.

تبصره ۲ ـ در محدوده مسكوني روستاها صدور اجازه تفكيك با رعايت قوانين جاري كشور و در حدود نيازهاي سكونتي و اجتماعي روستاها بعهده وزارت تعاون و امور روستاها يا واحدهاي تابعه آن وزارت كه اختيارات لازم به آنها تفويض شده باشد خواهد بود.

***فصل دوم ـ ايجاد ساختمانها و تأسيسات غير شهرك***

ماده ۴ ـ ايجاد هر گونه ساختمان و تأسيسات در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها مستلزم رعايت ضوابط عمومي زير است:

1 ـ رعايت حريم نسبت به راهها ـ دريا ـ رودخانه ـ جنگلها ـ درياچه‌ها ـ تالابها ـ نهرهاي عمومي ـ قنوات و چاهها ـ مسيل‌ها ـ خطوط و پايه‌هاي انتقال نيروي برق ـ خطوط و پايه‌ها و تأسيسات مخابراتي ـ پل‌ها و تونلهاي واقع در مسير راهها يا تأسيسات عمراني ـ لوله‌هاي انتقال نفت و گاز ـ سدها و كانالها و شبكه‌هاي آبياري ـ خطوط و لوله‌هاي آبرساني ـ تأسيسات نظامي و انتضامي و امنيتي و مرزي ـ تصفيه خانه‌هاي آب و فاضلاب ـ سيل بندها و سيل گيرها و ساير تأسيسات عمومي و عمراني و ابنيه و آثار تاريخي و همچنين رعايت ضوابط مقرر توسط مراجع ذيربط در مورد بهداشت عمومي و بهسازي و حفاظت محيط زيست.

۲ ـ مدخل هر ساختمان بايد در گذرگاهي باشد كه حداقل ۸ متر عرض داشته و اين گذرگاه در هر حال بايد با شبكه معابر عمومي ارتباط داشته باشد.

۳ ـ رعايت قانون حفظ و گسترش فضاي سبز و جلوگيري از قطع بي رويه درخت در مورد اراضي مشجر و باغات و ضوابط مربوط به قانون مذكور و آئين‌نامه‌هاي مربوط بآن.

۴ ـ منظور داشتن حداقل ۷۵ درصد از مساحت زمين بصورت فضاي باز و در صورتي كه ساختمان بيش از يك طبقه باشد عوم تجاوز مساحت كل زير بناي ساختمان از ۵۰ درصد مساحت زمين.

۵ ـ ارائه طرحي كه بتصويب مراجع ذيربط دولتي رسيده باشد و در موارديكه مرجع مشخصي براي تصويب طرح وجود ندارد تأييد مراجع مقرر در ماده ۶ اين آئين‌نامه.

۶ ـ اخذ پروانه ساختمان با رعايت ماده ۶ اين آئين نامه و رعايت مشخصات مندرج در پروانه مذكور.

تبصره۱ ـ ضوابط مذكور در بند ۱ اين ماده در صورتي لازم‌الرعايه خواهد بود كه آن ضوابط به موجب مقررات قانوني وضع و اعلام شده باشد و يا از طرف سازمانهاي زيربط در حدود قانون به مراجع صادر كننده پروانه ابلاغ گرديده باشد.

تبصره ۲ ـ دستور‌العمل طرز اجراي بند ۶ اين ماده توسط وزارت مسكن و شهرسازي و وزارت كشور تهيه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۳ ـ در محلهايي كه طرح جامع منطقه اي يا ناحيه اي براي آنها تهيه گرديده و به تصويب مراجع مقرر در قوانين مربوط برسد و يا بعنوان قطب كشاورزي يا صنعتي تعيين شود هر گاه ضوابط مشخصي در طرحهاي فوق‌الذكر از لحاظ تفكيك اراضي و ساختمان و ايجاد تأسيسات عمومي مقرر شده باشد ضوابط مذكور در صدور پروانه ساختمان و ايجاد شهرك و صدور اجازه تفكيك ملحوظ خواهد گرديد.

ماده ۵ ـ در اراضي خارج از محدوده قطبهاي كشاورزي كه مساحت آن پنج هزار متر مربع يا بيشتر باشد ايجاد ساختمان در حدود احتياجات كشاورزي و سكونت شخص مالك يا كشاورز يا كارگران كشاورز تا ميزان حداكثر ۴ درصد مساحت زمين مشروط بر اينكه مساحت زير بناي ساختمان از ۶۰۰ متر مربع تجاوز نكند مجاز است و بدون نياز به اجراي بند ۵ ماده ۴ اين آئين‌نامه پروانه ساختمان صادر ميگردد.

ماده ۶ ـ صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت‌هاي لازم براي اينكه ساختمان طبق مشخصات و شرايط و ضوابط مندرج در پروانه بنا گرديده و ضوابط مقرر در ماده ۴ اين آئين‌نامه درمورد آنها رعايت شود ـ در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها به عهده مرجعي خواهد بود كه در هر ناحيه توسط استاداري تعيين ميگردد و استاندار ميتواند بنا به مفتضيات محل و با تصويب كميسيون موضوع ماده ۱۳ اين آئين‌نامه احداث ساختمان را در بعضي از مناطق خارج از محدوده و حريم شهرهاي حوزه استان و يا احداث بعضي از انواع ساختمانها را در اين قبيل مناطق با اعلام قبلي و با انتشار اگهي در روزنامه‌هاي كثير‌الانتشار محلي و مركز مشمول دريافت پروانه نمايد و لكن رعايت ضوابط مقرر در بندهاي ۱ تا 3 از ماده ۴ اين آئيننامه در مورد كليه مناطق‌الزامي است.

ماده ۷ ـ مراقبت و اعمال نظارت در رعايت ضوابط مقرردر اين آئين نامه و تأمين تأسيسات لازم براي انجام فعاليتهاي سالم و هماهنگ ساختماني در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها و راهنمائي و ارشاد كسانيكه قصد ايجاد ساحتمان و تأسيسات در اين قبيل نقاط دارند و جلوگيري از تخلفات ساختماني در حوزه‌هر استان يا فرمانداري كل به عهده استاندار يا فرمانداركل ميباشد كه با استفاده از سازمانهاي دولتي واقع در حوزه استان اين وظيفه را انجام دهد.

ماده ۸ ـ هر گاه در ايجاد ساختمان و تأسيسات در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها و در خارج از قطب هاي كشاورزي رعايت ضوابط مقرر در اين آئين‌نامه نشده باشد به طريق زير عمل خواهد شد:

۱ ـ بنا به تشخيص مهندسين و تكنيسين‌هاي ساختماني و تأسيساتي كه از طرف استاندار مأمور نظارت شده اند يا تقاضاي كتبي سازمانهاي ذيربط دولتي و يا بنا به اعلام فرمانداران و بخشداران كه مور تأييد مرجع صادر كننده پروانه باشد از طرف استاندار يا فرماندار كل قرار گيرد دستور توقف عمليات ساختماني صادر و از ادامه كار آن جلوگيري خواهد شد تا تكليف آن طبق مقررات بند ۲ اين ماده تعيين شود.

۲ ـ اعم از اينكه عمليات ساحتماني خاتمه يافته و مورد بهره برداري قرار گرفته يا نگرفته و يا ساختمان و تأسيسات قبل از اتمام متوقف و از ادامه آن جلوگيري شده باشد اتخاذ تصميم در مورد كيفيت رفتار با متخلف با توجه به قوانين و مقررات جاري كشور و تعيين نحوه بهره برداري يا ادامه كار ساختمان به عهده يك هيئت پنج نفري مركب از نمايندگان استانداري ـ انجمن استان ـ اداره كل مسكن و شهرسازي ـ اداره كل كشاورزي و منابع طبيعي و اداره كل صنايع و معادن خواهد بود. در اتخاذ تصميم هيئت مذكور اكثريت سه رأي موافق مناط اعتبار است.

تبصره ـ كميسيون مكلف است حداكثر ظرف مدت دو ماه از تاريخ توقف عمليات ساختماني و يا اعلام تخلف به موضوع رسيدگي و تصميم خود را اعلام نمايد.

ماده ۹ ـ هر گونه ساختمان اعم از ساختمانهاي مسكوني و عمومي و اجتماعي در محدوده مسكوني روستاها كه در خارج از محدوده قانوني و حريم شهرها قرار داشته باشد تا زمانيكه از طرف وزارت تعاون و امور و رستاها ضوابط و مقررات خاصي ايجاد و بموقع اجراء گذاشته نشده است تابع عرف محلي خواهد بود و تعيين محدوده مسكوني هر روستا بعهده وزارت تعاون و امور روستاها ميباشد.

ماده ۱۰ ـ ايجاد ساختمانها و تأسيسات نظامي ـ انتظامي ـ امنيتي ـ مرزي و همچني ساختمانها و تأسيسات مربوط به طرحهاي آب و فاضلاب و برق ـ لوله كشي‌هاي نفت و گاز ـ تأسيسات فني مربوط به اكتشاف و استخراج نفت و گاز ـ خطوط ارتباطي و مخابراتي و واحدها و مجتمع‌هاي مسكوني و ساير تأسيسات متعلق به سازمانهاي دولتي يا وابسته بدولت و شهردايها در خارج از محدوده قانوني شهرها تابع پروژه‌ها و طرحهاي مصوب توسط مراجع و مقامات صلاحيتدار مربوط ميباشد و مقامات تهيه كننده و تصويب كننده اين قبيل پروژه‌ها و طرحها بايد رعايت ضوابط عمومي ايجاد ساختمان و تأسيسات در خارج از محدوده قانوني شهرها را به ترتيبي كه در اين آئين‌نامه مقرر شده است بر حسب مورد بنمايند.

***فصل سوم ـ احداث شهرك***

ماده ۱۱ ـ در مورد ايجاد شهرك رعايت ضوابط زير‌الزامي است:

۱ ـ دريافت گواهي از ادارات كشاورزي و منابع طبيعي ـ تعاون و امور ورستاهاي محل مبني بر بلامانع بودن استفاده از زمين و نيز گواهي شركتهاي آب و برق منطقه اي از نظر وجود و يا امكان ايجاد منابع آب و برق كافي براي تأمين احتياجات شهرك.

۲ ـ ارائه سند مالكيت به نام متقاضي.

۳ ـ تعيين و معرفي مهندس مشاور و شهرسازي و معماري مجاز مسئول ـ تهيه طرح و نظارت ساختمان شهرك.

۴ ـ منظور داشتن حداقل سي درصد كل مساحت زمين موضوع طرح براي معابر عمومي و فضاي سبز و ميادين و تأسيسات عمومي و اجتماعي و تجهيزات شهري كه غير قابل تملك خصوصي باشد.

۵ ـ رعايت ضوابط مقرر در ماده ۴ اين آئين‌نامه در هر مورد كه به تشخيص وزارت مسكن و شهرسازي قابل انطباق با ضوابط شهرك سازي باشد.

ماده ۱۲ ـ احداث شهرك مستلزم دريافت پروانه ميباشد و دارنده پروانه شهرك سازي حق واگذاري يا انتقال پروانه را به ديگري ندارد مگر با موافقت وزارت مسكن و شهرسازي.

تبصره ـ ترتيب صدور پروانه تأسيس شهرك و پروانه بهره برداري از شهرك طبق دستورالعملي خواهد بود كه به پيشنهاد وزارت مسكن و شهرسازي به تصويب شوراي عالي شهرسازي و معماري ايران خواهد رسيد.

ماده ۱۳ ـ به منظور بررسي و اتخاذ تصميم مقدماتي در مورد پيشنهادهاي مربوطه به احداث شهرك‌هاي جديد بر اساس مقتضيات و نيازهاي منطقه اي و اجراي وظايف مقرر در اين آئين‌نامه و يا دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۱۲ در مركز هر استان كميسيوني به رياست استاندار و شركت مقامات زير تشكيل ميگردد و تصميمات آن با رأي اكثريت مجموع اعضاء مناط اعتبار خواهد بود.

۱ ـ معاون استاندار در امور عمراني كه ضمناً قائم مقام استاندار در غيبت او خواهد بود.

۲ ـ مديركل مسكن و شهرسازي استان كه ضمناً دبيري كميسيون را نيز به عهده خواهد داشت.

۳ ـ مديركل كشاورزي و منابع طبيعي استان.

۴ ـ رئيس دفتر مهندس استان.

۵ ـ رئيس دفتر برنامه و بودجه استان.

تبصره ۱ ـ در استان مركزي به جاي مديركل مسكن و شهرسازي استان نماينده واحد شهرسازي و معماري وزارت مسكن و شهرسازي و به جاي رئيس دفتر مهندسي استان نماينده حوزه معاونت عمران وزارت كشور عضويت كميسيون را خواهند داشت و در موقع لزوم از دبير شوراي نظارت بر گسترش شهر تهران نيز براي شركت در كميسيون دعوت بعمل خواهد آمد.

تبصره ۲ ـ در استانهايي كه شوراهاي هماهنگي و نظارت بر توسعه وجود داشته يا بعداً ايجاد شود دبيران شوراهاي مذكور نيز عضويت كميسيون را خواهند داشت.

تبصره ۳ ـ در هر مورد كه حضور نمايندگان سازمان حفاظت محيط زيست يا وزارت اطلاعات و جهانگردي يا هر يك از سازمانهاي ديگر دولتي در كميسيون لازم و ميسر تشخيص شود از آنها نيز دعوت بعمل خواهد آمد.

ماده ۱۴ ـ انجام عمليات مربوط به تفكيك ثبتي اراضي شهركها منوط به اتمام عمليات زير بنايي و صدور پروانه بهره برداي و اجازه تفكيك ميباشد و بر حسب مورد ممكن است عمليات اجرايي زير بنايي و صدور پروانه بهره برداري و اجازه تفكيك بمراحل مختلف تقسيم گرديده پس از خاتمه عمليات هر قسمت پروانه بهره برداري و اجازه تفكيك نسبت بآن قسمت صادر و به احداث كننده شهرك تسليم شود ـ همچنين در مواردي كه به تشخيص كميسيون مقرر در ماده ۱۳ اين آئين‌نامه ايجاب كند ميتوان پروانه بهره برداري را از لحاظ امكان تفكيكي و فروش قطعات ساختمانها و اراضي قبل از اتمام عمليات اجرايي زير بنايي نسبت به‌هر قسمت از شهرك صادر نموده. مشروط بر اينكه از متقاضي تضمين كافي كه ترتيب آن در دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۱۲ اين آئين‌نامه مقرر خواهد گرديد براي اتمام عمليات زيربنايي قسمتهاي مذكور اخذ شود.

ماده ۱۵ ـ در مورد شهركهايي كه قبل از تصويب اين آئين نامه شروع به احداث شده است اجازه انجام عمليات شهرسازي و ساختماني پس از رسيدگي و تصويب پروژه شهرك توسط كميسيون مقرر در ماده ۱۳ اين آئين‌نامه و اخذ تضمين كافي براي تكميل عمليات زير بنايي توسط اداره كل مسكن و شهرسازي استان مربوط صادر خواهد شد.

تبصره ۱ ـ دستورالعمل طرز اجراي اين ماده و تعيين آن مقدار از ضوابط مقرر در مورد شهركها جديد‌الاحداث كه رعايت آنها در اين قبيل شهركها لازم و امكان پذير باشد و كيفيت اخذ تضمين براي تكميل عمليات زير بنايي با توجه شرايط خاص هر يك از انواع اين قبيل شهركها توسط وزارت مسكن و شهرسازي تصويب و بر طبق آن رفتار خواهد شد.

تبصره ۲ ـ در صورتيكه نحوه تفكيك اراضي اين قبيل شهركها با ضوابط مقرر براي هر يك هماهنگ نباشد با صدور اجازه اصلاح نقشه تفكيكي توسط كميسيون موضوع ماده ۱۳ اين آئين‌نامه اصلاحات لازم در نقشه تفكيكي بعمل خواهد آمد.

ماده ۱۶ ـ وظايف و اختياراتي كه در اين آئين‌نامه براي استاندار يا ساير مقامات در استان تعيين شده است به عهده فرمانداركل و ساير مقامات مربوط در فرمانداري كل خواهد بود.