



## بنیاد فیریه فواجه نصیر طوسی

# آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی امدات بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها

مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۲

### فصل اول - کلیات و تعاریف

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

۱ - محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح‌های برای آنها تهیه و به تصویب مراجع زیربط 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 آنان باشد که در اینصورت محدوده اخیرالذکر محدوده قانونی شناخته میشود و در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان محدوده حوزه شهرداری است که طبق ماده ۲ قانون شهرداری تعیین میگردد.

۲ - در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه شده و به تصویب مراجع ذیربط رسیده و در طرحهای 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 طرحهای مذکور تعیین نشده باشد حریم شهر بر اساس ماده ۹۹ الحاق به قانون شهرداری تعیین میگردد.

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

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

ب - غیر شهرک به ساختمانها و تأسیساتی اطلاع میشود که برای تأمین نیازمندیهای عمومی - اقتصادی - تجاری اجتماعی بهداشتی - تفریحی - آموزشی و نظایر آن در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد گردد. در صورتی که ساختمانهای دیگر نیز به اقتضای نوع فعالیت در مجاورت تأسیسات مذکور ایجاد شود واحد علی حده محسوب نمیشود 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 میباشد:

الف - در مورد اراضی شهرکها 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 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 پروانههای ساختمانی را در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها دارند قرار گرفته باشد.

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

**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 ساختمانها 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 - نهادهای عمومی - قنوات و چاهها - مسیلهها - 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 آئین‌نامه‌های مربوط بآن.

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

۵- ارائه طرحی که بتصویب مراجع ذیربط دولتی رسیده باشد و در مواردیکه مرجع مشخصی برای تصویب طرح وجود ندارد تأیید مراجع مقرر در ماده ۶ این آئین‌نامه.

۶- اخذ پروانه ساختمان با رعایت ماده ۶ این آئین‌نامه 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 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 محلهایی که طرح جامع منطقه ای یا ناحیه ای برای آنها تهیه گردیده و به تصویب مراجع مقرر در قوانین مربوط برسد و یا بعنوان قطب کشاورزی یا صنعتی تعیین شود هر گاه 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 آئین‌نامه 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 آئین‌نامه درمورد آنها رعایت شود - در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به عهده مرجعی خواهد بود که در هر ناحیه توسط استاداری تعیین میگردد و استاندار میتواند بنا به مقتضیات محل و با تصویب کمیسیون موضوع ماده ۱۳ این آئین‌نامه 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 ۴ از ماده ۴ این آئین‌نامه در مورد کلیه مناطق الزامی است.

**ماده ۷ -** مراقبت و اعمال نظارت در رعایت ضوابط مقرر در این آئین نامه 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 به عهده استاندار یا فرماندار کل می باشد 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 قطب های کشاورزی رعایت ضوابط مقرر در این آئین نامه نشده باشد به طریق زیر عمل خواهد شد:

۱ - بنا به تشخیص مهندسین و تکنیسین های ساختمانی و تأسیساتی که از طرف استاندار مأمور نظارت شده اند 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 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 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 ساختمانهای مسکونی و عمومی و اجتماعی در محدوده مسکونی روستاها که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها قرار داشته باشد تا زمانیکه از طرف وزارت تعاون و امور روستاها ضوابط و مقررات خاصی ایجاد و بموقع اجراء گذاشته نشده است تابع عرف محلی خواهد بود و تعیین محدوده مسکونی هر روستا بعهده وزارت تعاون و امور روستاها میباشد.

**ماده ۱۰ -** ایجاد ساختمانها و تأسیسات نظامی - انتظامی - امنیتی - مرزی و همچنی ساختمانها و تأسیسات مربوط به طرحهای 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 سازمانهای دولتی یا وابسته بدولت و شهرداریها در خارج از محدوده قانونی شهرها تابع پروژهها و طرحهای مصوب توسط مراجع و مقامات صلاحیتدار مربوط میباشد و مقامات تهیه کننده و تصویب کننده این قبیل پروژهها و طرحها 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.

ماده ۱۱ - در مورد ایجاد شهرک رعایت ضوابط زیرالزامی است:

۱ - دریافت گواهی از ادارات کشاورزی و منابع طبیعی - تعاون و امور ورستاهای محل مبنی بر بلامانع بودن استفاده از زمین و نیز گواهی شرکتهای 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 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 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 -** 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 آئین نامه و یا دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۱۲ در مرکز هر استان کمیسیونی به ریاست استاندار و شرکت مقامات زیر تشکیل میگردد و تصمیمات آن با رأی اکثریت مجموع 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 به عهده 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 به جای مدیرکل مسکن و شهرسازی استان نماینده واحد شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و به جای 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 بعمل خواهد آمد.

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

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

**ماده ۱۴ -** انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتی اراضی شهرکها منوط به اتمام عملیات زیر بنایی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک میباشد و بر حسب مورد ممکن است عملیات اجرایی زیر بنایی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک بمراحل مختلف تقسیم گردیده پس از خاتمه عملیات هر قسمت پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک نسبت بآن قسمت صادر و به احداث کننده شهرک تسلیم شود - همچنین در مواردی که به تشخیص کمیسیون مقرر در ماده ۱۳ این آئین نامه ایجاب کند میتوان پروانه بهره برداری را از لحاظ امکان تفکیکی و فروش قطعات ساختمانها و اراضی قبل از اتمام عملیات اجرایی زیر بنایی 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 آئین نامه مقرر خواهد گردید برای اتمام عملیات زیربنایی قسمتهای مذکور اخذ شود.

**ماده ۱۵ -** در مورد شهرکهایی که قبل از تصویب این آئین 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 آئین نامه و اخذ تضمین کافی برای تکمیل عملیات زیر بنایی 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 بنایی 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 صورتیکه 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 آئین نامه اصلاحات لازم در نقشه تفکیکی بعمل خواهد آمد.

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