



## استانداران محترم سراسر کشور

سلام علیکم

احتراماً همانطور که مطلعید امر نظارت بر ساخت و ساز و کنترل آن در واحدهای تقسیمات کشوری و مراکز جمعیتی و زیستی کشور، نماد رشد و توسعه موزون شهرسازی و عمران کشور به شمار می رود که مدیریت و تصدی آن بر عهده نهادهای وابسته یا تحت نظارت این وزارتخانه می باشد. از طرفی قوانین و مقررات حاکم بر امور مربوط به ساخت و ساز، حجم بسیار متنوعی را تشکیل داده و تحولات فنی در این مقررات، مقارن با ایجاد نهادهای نوینی همچون دهیاری، وضعیت های حقوقی بعضاً مبهم و پیچیده ای را ایجاد نموده که موجب دشواری تشخیص مرجع صدور پروانه ساختمانی، شیوه رسیدگی به تخلفات ساخت و ساز و نحوه تعیین و وصول جریمه ها و عوارض متعلقه شده است؛ از این رو به منظور رفع ابهام های قانونی و شفافیت جوانب قانونی امر، پس از بررسی های حقوقی مورد نیاز، مراتب زیر در خصوص حالات و وضعیتهای مختلف و قابل فرض، اعلام می گردد:

۱- در روستاهایی که در حریم شهرها واقع شده و دارای طرح هادی یا ضوابط توسعه کالبدی، شورای اسلامی روستا و دهیاری می باشند، مستند به تبصره ۱ ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا و نحوه تعیین آنها، مرجع صدور پروانه و نظارت بر ساخت و ساز، وفق ضوابط حاکم، دهیاری مربوطه بوده و تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری با ترکیب مقرر رسیدگی می شود. درآمد ناشی از جریمه های وصولی طبق تبصره ۴ ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا، به عنوان درآمد ناشی از ساخت و ساز به حساب دهیاریهای روستا جهت توسعه و عمران و آریز می گردد. مرجع تصویب عوارض متعلقه شورای اسلامی بخش بوده و وصول و دریافت آن بر عهده دهیاری است.

۲- در روستاهایی که در حریم شهرها واقع شده و دارای طرح هادی یا ضوابط توسعه کالبدی و شورای اسلامی روستا بوده و فاقد دهیاری می باشند، طبق تبصره ۱ ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا و نحوه تعیین آنها و آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج محدوده و حریم شهرها، مرجع صدور پروانه و نظارت بر ساخت و ساز، نهاد تعیین شده توسط استانداری (معاون امور عمرانی) می باشد. تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری رسیدگی و عوارض متعلقه که توسط شورای اسلامی بخش وضع می گردد و درآمد ناشی از جریمه های وصولی به حساب شورای اسلامی روستا و آریز می گردد و صد درصد آن باید وفق دستورالعملی که توسط سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور ابلاغ می شود، جهت توسعه و عمران روستا زیر نظر بخشدار هزینه گردد.

۳- در روستاهایی که در حریم شهرها واقع شده و دارای طرح هادی یا ضوابط توسعه کالبدی بوده و فاقد شورای اسلامی روستا و دهیاری می باشد، طبق تبصره ۱ ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا و نحوه تعیین آنها، مرجع صدور پروانه و نظارت بر ساخت و ساز، وفق آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج محدوده و حریم شهرها، مرجع تعیین شده توسط استانداری (معاون امور عمرانی) می باشد. تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری رسیدگی می شود؛ عوارض متعلقه که توسط شورای اسلامی بخش وضع می گردد و درآمد ناشی از جریمه های وصولی توسط مرجع صدور پروانه، در روستاهایی که وفق ماده ۸۵ قانون تشکیلات، وظائف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و اصلاحات بعدی، شورای اسلامی روستا منحل یا انتخابات آن متوقف شده باشد، به حساب های جداگانه ای که به همین منظور توسط استانداری به عنوان جانشین افتتاح می شود، واریز و صرف عمران و توسعه روستا می شود، در سایر مواردی که روستا فاقد شورا می باشد، وجوه مورد اشاره به حساب خزانه واریز می گردد. استانداران می توانند اختیارات موضوع این بند را به بخشداران به عنوان قائم مقام جانشین شورای روستا تفویض نمایند.

۴- در روستاهای خارج از حریم شهرها که دارای طرح هادی یا ضوابط توسعه کالبدی، شورای اسلامی روستا و دهیاری می باشند، مستند به قسمت اخیر ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا و نحوه تعیین آنها طبق سازوکار مقرر در بند ۱۱ الحاقی ماده ۶۹ قانون تشکیلات، وظائف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران، مرجع صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و ساز، دهیاری مربوطه بوده و تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری با ترکیب مقرر رسیدگی می شود. درآمد ناشی از جریمه های وصولی طبق تبصره ۴ ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر و روستا، و نحوه تعیین آنها به عنوان درآمد ناشی از ساخت و ساز به حساب دهیاری روستا جهت توسعه و عمران واریز می گردد. مرجع تصویب عوارض متعلقه شورای اسلامی بخش بوده و وصول و دریافت آن بر عهده دهیاری است.

۵- در روستاهای خارج از حریم شهرها که دارای طرح هادی یا ضوابط توسعه کالبدی و شورای اسلامی روستا بوده و فاقد دهیاری می باشد، مرجع صدور پروانه و نظارت بر ساخت و ساز، براساس ضوابط یادشده، مستند به آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج محدوده و حریم شهرها، مرجعی است که استانداری (معاون امور عمرانی) تعیین می نماید. تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری رسیدگی و عوارض متعلقه که توسط شورای اسلامی بخش وضع می گردد و درآمد ناشی از جریمه های وصولی به حساب شورای اسلامی روستا جهت توسعه و عمران واریز می گردد.

۹۱، ۲، ۲۴  
۵۳، ۲۲۳۷۲، ۱، ۳



وزارت کشور

- ۶- در روستاهای خارج از حریم شهرها که دارای طرح هادی یا ضوابط توسعه کالبدی بوده و فاقد شورای اسلامی روستا و دهیاری می باشند، براساس بند ۳ عمل خواهد شد.
- ۷- به منظور اتخاذ رویه واحد در استانهای کشور معاون امور عمرانی استانداری موظف است بخشدارها را به عنوان مرجع صدور پروانه و نظارت بر ساخت و ساز موضوع بندهای ۲، ۳، ۵ و ۶ این بخشنامه تعیین نمایند. لازم است مراتب فوق جهت اجراء و آگاهی به کلیه مراجع ذیربط اعم از فرماندارها، شهرداریها، بخشدارها و دهیارها و سایر نهادهای مرتبط ابلاغ و نظارتهای قانونی از سوی استانداریهای سراسر کشور در جهت اجراء دقیق موارد قانونی فوق، اعمال شود.

مصطفی محمدنجار

## وضعیت مدیریت ساخت و ساز در روستاهای کشور

موقعیت روستا	وضعیت نهادهای محلی	وضعیت طرح هادی و ضوابط توسعه کالبدی	مرجع صدور پروانه ساختمان و نظارت بر ساخت و ساز	مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی	مرجع وضع عوارض صدور پروانه ساختمان	مرجع وصول عوارض صدور پروانه ساختمان	محل واریز عوارض و جرایم
داخل حزام شهرها	دارای شورای اسلامی روستا و دارای دهیاری	دارای طرح هادی یا ضوابط توسعه کالبدی	دهیاری	کمیسیون ماده ۹۹	شورای اسلامی بخش	دهیاری	حساب دهیاری
	دارای شورای اسلامی روستا و فاقد دهیاری	دارای طرح هادی یا ضوابط توسعه کالبدی	نهاد تعیین شده توسط استانداری	کمیسیون ماده ۹۹	شورای اسلامی بخش	نهاد تعیین شده توسط استانداری	حساب شورای اسلامی
	فاقد شورای اسلامی روستا و فاقد دهیاری	دارای طرح هادی یا ضوابط توسعه کالبدی	نهاد تعیین شده توسط استانداری	کمیسیون ماده ۹۹	شورای اسلامی بخش	استانداری	حساب جداگانه توسط استانداری
خارج از حزام شهرها	دارای شورای اسلامی روستا و دارای دهیاری	دارای طرح هادی یا ضوابط توسعه کالبدی	دهیاری	کمیسیون ماده ۹۹	شورای اسلامی بخش	دهیاری	حساب دهیاری
	دارای شورای اسلامی روستا و فاقد دهیاری	دارای طرح هادی یا ضوابط توسعه کالبدی	نهاد تعیین شده توسط استانداری	کمیسیون ماده ۹۹	شورای اسلامی بخش	نهاد تعیین شده توسط استانداری	حساب شورای اسلامی
	فاقد شورای اسلامی روستا و فاقد دهیاری	دارای طرح هادی یا ضوابط توسعه کالبدی	نهاد تعیین شده توسط استانداری	کمیسیون ماده ۹۹	شورای اسلامی بخش	استانداری	حساب جداگانه توسط استانداری