

◀ از آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها مصوب ۱۳۹۱/۲/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی^۱

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

الف - حریم قانونی نسبت به راه‌ها و راه‌آهن، معادن، دریا، رودخانه، جنگل‌ها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه‌ها، مسیل‌ها، خطوط و پایه‌های انتقال نیروی برق، خطوط ارتباطی و فیبر نوری و پایه‌های تأسیسات مخابراتی، پل‌ها و تونل‌های واقع در مسیر راه‌ها یا تأسیسات عمومی و 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، سیل‌گیرها، ابنیه و آثار تاریخی و طبیعی و تأسیسات هسته‌ای.

ج - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها - مصوب ۱۳۷۴ - و اصلاحیه‌های بعدی آن.

ه - ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط‌زیست در مناطق چهارگانه تحت مدیریت و مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی موضوع ابلاغیه شماره ۲۶۸۶۹/۱۰/۹۷ مورخ ۱۳۹۷/۷/۹ سازمان حفاظت محیط‌زیست. و - آیین‌نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیت‌های مختلف در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب‌نامه شماره ۷۹۲۵۹/ت/۴۲۸۴۹ هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵.

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 برنامه‌ریزی و توسعه استان برسد.

تبصره ۲ - محدوده مراکز سکونت‌داری جمعیت کمتر از ۲۰ خانوار (آبادی‌ها) و روستاهای فاقد دهیار از لحاظ احداث بنا و تأسیسات مشمول ضوابط این آیین‌نامه می‌باشند.

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

تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۹۹/۴/۲۵) - ایجاد و توسعه کشت‌های گلخانه‌ای در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی است و احداث بنا و تأسیسات محسوب نمی‌شود. دستورالعمل ضوابط فنی ایجاد ابنیه و تأسیسات جانبی به طور مشترک توسط وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی، کشور و راه و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه تهیه و به دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط ابلاغ خواهد شد.

ماده ۵ - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مکلف است پس از مطالعه امکان‌سنجی و مکان‌یابی ایجاد روستاهای جدید که به منظور اسکان عشایر، جنگل‌نشینان و همچنین اجرای طرح‌های جابه‌جایی روستاها به تأیید شورای

برنامه‌ریزی و توسعه استان رسیده‌اند، را با رعایت طرح توسعه و عمران (جامع) ناحیه‌ای مربوط طرح هادی روستایی را تهیه و به تصویب مراجع ذی‌ربط برسانند.

ماده ۶ - تعیین دقیق مکان احداث نواحی و شهرک‌های صنعتی با رعایت ضوابط اعلام شده توسط وزارت راه و شهرسازی انجام می‌شود.

ماده ۷ - تأسیس هر نوع شهرک، مطابق با مفاد دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن (مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) و با رعایت ضوابط دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مجاز می‌باشد.

تبصره - مراکز و مجتمع‌های سکونتی و اقامتی احداث شده تا تاریخ ابلاغ این تصویب‌نامه در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها با طی مراحل قانونی و رعایت این آیین‌نامه می‌توانند به شهرک تبدیل شوند.

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

ماده ۹ - در شهرک‌های موضوع ماده (۱) این آیین‌نامه 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 آیین‌نامه پروانه ساختمانی دریافت نمایند. مرجع صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت و ساز موضوع این ماده توسط معاون امور عمرانی استانداری تعیین می‌گردد.

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 ۱۳۹۹/۴/۲۵) - ایجاد هرگونه حصار از جمله دیوار یا فنس مستلزم اخذ مجوز از مرجع صدور پروانه موضوع این ماده می‌باشد. وزارت نیرو در خصوص دکل‌های انتقال برق از شمول این تبصره مستثنا است. حصارکشی (فنس کشی) باغ‌ها مشروط به اینکه موجب تفکیک و قطع‌بندی اراضی نشود، اقدام تکمیلی موردنیاز کشاورزی محسوب و از شمول این تبصره مستثنا و تابع ضوابط مربوط است.