

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

◀ شماره ابلاغ: ۳۱۶۳۶/ت/۴۷۰۹۷ شماره انتشار: ۱۹۶۰۶ تاریخ ابلاغ: ۱۳۹۱/۲/۲۰ تاریخ روزنامه رسمی: ۱۳۹۱/۴/۷

**ماده ۴ -** ایجاد هر گونه بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها پس از رعایت مفاد طرح های توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای و مجموعه شهری (در صورت وجود) با رعایت شرایط زیر مجاز است:

الف - حریم قانونی نسبت به راه ها و راه آهن، معادن، دریا، رودخانه، جنگل ها، دریاچه ها، تالاب ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه ها، مسیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط ارتباطی و فیبر نوری و پایه های تأسیسات مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راه ها یا تأسیسات عمومی و عمرانی، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها و کانال ها 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.

ج - قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها - مصوب ۱۳۷۴ - و اصلاحیه های بعدی آن.

ه - ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در مناطق چهارگانه تحت مدیریت و مقررات و ضوابط استقرار واحدهای تولیدی، صنعتی و معدنی موضوع ابلاغیه شماره ۹۷/۱۰۰/۲۶۸۶۹ مورخ ۱۳۹۷/۷/۹ سازمان حفاظت محیط زیست.

و - آیین نامه نصاب اراضی قابل واگذاری به فعالیت های مختلف در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۷۹۲۵۹/ت/۴۲۸۴۹ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵.

**تبصره ۱ -** تعیین کاربری و ضوابط ساخت و ساز برای هر یک از انواع کاربری ها و فعالیت ها 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 سکونت دارای جمعیت کمتر از ۲۰ خانوار (آبادی ها) 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.

**تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۹۹/۴/۲۵) -** ایجاد و توسعه کشت های گلخانه ای در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها، بهینه کردن تولیدات بخش کشاورزی است و احداث بنا و تأسیسات محسوب نمی شود. دستورالعمل ضوابط فنی ایجاد ابنیه و تأسیسات جانبی به طور مشترک توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی، کشور و راه و شهرسازی و سازمان نظام مهندسی کشاورزی و منابع طبیعی ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این تصویب نامه تهیه و به دستگاه های اجرایی ذی ربط ابلاغ خواهد شد.

**ماده ۵ -** بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مکلف است پس از مطالعه امکان سنجی 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 برساند.

**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 قطعه‌بندی اراضی نشود، اقدام تکمیلی مورد نیاز کشاورزی محسوب و از شمول این تبصره مستثنا و تابع ضوابط مربوط است.