

## اظهار نظر کارشناسی درباره:

### «طرح الحاق موادی به قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و

### نحوه تعیین آنها و اصلاحات بعدی آن»

#### مقدمه

طرح قانونی «الحاق موادی به قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها» با مقدمه توجیهی از بابت مشکلات افرادی که اقدام به ساخت و ساز غیرمجاز و خارج از محدوده روستاها نموده‌اند؛ نبود تعریف برای محدوده روستا (و به عبارت صحیح حریم برای روستا) و همچنین مسکوت بودن قانون برای نظارت بر تخلفات ساخت و ساز در خارج از حریم روستا، در تلاش است تا با برقراری مسئولیت و تکلیف برای دستگاه‌های اجرایی، بتواند نسبت به قانونی کردن ساخت و سازهای غیرمجاز و همچنین برقراری انشعابات خدمات شهری نسبت به آن ساخت و سازها، تمهیداتی را در قانون پیش‌بینی نماید. لازم به ذکر است که قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، قانونی است که با رویکرد مشخص و تدقیق یافته برای تعیین موضوع محدوده و حریم برای کانون‌های جمعیتی از جمله شهر، روستا و شهرک تدوین و تصویب شده است. در ادامه، ابعاد طرح پیشنهادی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

مشخصات طرح

دوره نهم - سال چهارم

شماره ثبت:  
۵۷۷

شماره چاپ:  
۱۴۴۶

تاریخ چاپ:  
۱۳۹۴/۳/۲۶

معاونت پژوهش‌های زیربنایی  
و امور تولیدی  
دفاتر: مطالعات زیربنایی  
مطالعات سیاسی

#### بررسی ابعاد طرح پیشنهادی

۱. همان‌طور که در مقدمه بدان تصریح شد، قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، قانونی است که موضوع تعیین محدوده و حریم برای کانون‌های جمعیتی از جمله شهر، روستا و شهرک و حاکمیت طرح‌های هادی، جامع و تفصیلی بر آن مناطق را مورد تدقیق و هدف قرار داده است. از این رو و ضرورتاً، الحاق هرگونه رویکرد تقنینی در این ماده می‌بایستی منطبق و از جنس و رویکرد واحد در خصوص عنوان و موضوعیت آن قانون باشد. توضیح: از این منظر، پیش‌بینی تکالیف مرتبط با خدمات‌رسانی دستگاه‌ها از بابت برقراری انشعابات مربوطه، با این قانون انطباق ندارند و می‌بایستی در جایگاه موضوعه بدان پرداخته شود.

۲. در مقدمه توجیهی این طرح، چنین عنوان شده است که در قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، هیچ‌گونه تعریفی برای محدوده روستا نیامده است، در صورتی که مواد (۳) و (۷) آن قانون، به موضوع محدوده روستا و چگونگی تعیین آن پرداخته است. اما اگر بحث تعیین حریم برای روستاها مطرح است، میزان و توجیه‌پذیر بودن حریم برای هر روستا می‌تواند متفاوت باشد.

مشخصات گزارش

شماره مسلسل:  
۲۵۰۱۴۵۴۹

تاریخ انتشار:  
۱۳۹۴/۹/۷

۳. در خصوص احصای حاکمیت قانون بر ساخت و سازهای خارج از حریم روستاها، ضرورت دارد تا ذیلاً برخی از ضوابط حاکم بر احداث بنا در خارج حریم شهرها و روستاها مورد توجه قرار گیرد:

۱-۳. آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها،

۲-۳. ماده (۹۹) قانون شهرداری در خصوص نحوه برخورد با تخلفات ساختمانی خارج از حریم شهرها،

۳-۳. قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها (با اصلاحات بعدی).

**توضیح:** از این دیدگاه، خلأ قانونی درباره ساخت‌وساز در خارج از محدوده و حریم شهرها و محدوده روستاها وجود ندارد و هرگونه ساخت‌وساز در مناطق مذکور، می‌بایستی تابع ضوابط و مقررات موضوعه باشد.

اما خلأ واقعی و ضروری، نبود برنامه‌های توسعه روستایی از بابت حداکثر بهره‌برداری از اراضی موضوعه در فعالیت‌های بخش کشاورزی و صنایع وابسته، گردشگری، اقتصادی، تولیدی و ... است. به‌عبارت دیگر متولیان روستا برنامه مناسبی برای تولیدات بخش کشاورزی و صنایع وابسته، گردشگری و... برای روستاهای کشور ندارند. در چنین شرایطی، رویکردهایی که تنها به ساخت‌وساز واحد مسکونی بدون الزام و انطباق با برنامه‌های توسعه روستایی هدفگذاری شوند، می‌تواند منجر به تغییر و تبدیل فضاهای تولید به فضاهای مصرف گردد. مجاز کردن ساخت‌وسازها در خارج از محدوده روستاها و دامن زدن به این تقاضا در جامعه به‌لحاظ روانی با هدف فراهم ساختن خانه دوم برای شهرنشینان، به نوعی مبتنی بر این فلسفه و چشم‌انداز است که کارکرد عمده روستاها به‌عنوان نواحی با طبیعت بهتر، تأمین فضای تفریحی لازم برای باغ‌ویلاهای شهرنشینان می‌باشد. در این نگاه، روستا به‌خصوص در حومه کلانشهرها، کارکرد تولیدی و اقتصادی خود را رفته‌رفته از دست داده و به محل زندگی روستاییان بومی مسن، خانه دوم تعدادی شهروند متمول و خوابگاه نیروی کار شهرها تبدیل می‌شود. در این حالت روستاییان بومی مسن نیز نقش کلیدداری شهروندان مذکور را ایفا می‌کنند. چنین دیدگاه و نگرشی نسبت به روستاها، در تعارض آشکار با اقتصاد مقاومتی است. از سوی دیگر، بایستی توجه داشت که این سیاست در مناطقی از جمله شمال کشور، که روستاهای آن غالباً به هم پیوسته است، نمی‌تواند موضوعیت یابد.

۴. قوانین و مقررات متعددی درخصوص بروز تخلفات از جمله ایجاد انشعاب غیرمجاز و سرقت از خطوط انتقال خدمات شهری وجود دارد که به موضوع نحوه مجازات متخلفان پرداخته است و در قبال آن، استنکاف متولیان خدمات شهری از تأمین آن خدمات برای شهروندان و آحاد مردم، تابع قوانین موضوعه می‌باشد که می‌بایستی از آن طریق مورد رسیدگی قرار گیرد.

۵. اجازه دادن به ساخت‌وساز در خارج از بافت موجود روستا، از طریق بازنگری در طرح هادی روستایی و افزایش محدوده روستا امکان‌پذیر است و لذا افزایش محدوده روستاها، خلأ قانونی ندارد. باید توجه داشت که اگر براساس حکم قانونی موجود، بازنگری در طرح‌های هادی روستایی صورت پذیرد، آن طرح‌های بازنگری شده، متضمن برقراری خدمات شهری و انشعابات موضوع این طرح پیشنهادی خواهند بود، از این دیدگاه؛ موضوعیت یافتن انشعابات مزبور، غیرضروری تلقی می‌گردد و توصیه نمی‌شود. از این‌رو، ماده (۳) مکرر و بندهای «۲»، «۳» و «۴» آن غیرضرور هستند.

۶. شایان ذکر است که قوانین موضوعه ساخت‌وساز و احداث بنا، شامل پیش‌بینی و تعریف اقدامات قانونی و نحوه برخورد با تخلفات مربوطه می‌باشد و اگر تخلفی صورت پذیرد، تابع ضوابط خاصی است که در آن قوانین پیش‌بینی شده است، لذا تخلفات احتمالی، چه از ناحیه متولیان امور و چه از ناحیه مجریان ساخت‌وساز باشد، مشمول آن احکام می‌باشند. از این منظر، تصویب قوانین متعدد درخصوص تخلفات احتمالی و یا رسیدگی به آن و همچنین مواردی از این دست، می‌تواند رسیدگی و صدور احکام مربوطه را دستخوش رویه‌های مختلف قانونی نماید، لذا ماده (۳) مکرر (۲) ضمن عدم شفافیت و جامعیت و همچنین نامشخص بودن در قبال تعیین نوع مسئولیت متخلفین امور، غیرضرور بوده و می‌تواند ناقض احکام نسبتاً جامع قانونی در قبال نحوه برخورد با تخلفات باشد. البته در حال حاضر، دهیار مسئول کنترل ساخت‌وسازها در درون محدوده روستا بوده و خارج از آن مسئولیت روشنی ندارد که می‌تواند در اینجا تصریح شود.

۷. تعریف حریم برای روستا، چنانچه با هدف نظارت بیشتر بر ساخت‌وساز و پیش‌بینی و تعیین فضاهای مناسب برای توسعه بنگاه‌های اقتصادی متناسب با آمایش سرزمین و در چارچوب حفظ اراضی کشاورزی و منابع طبیعی باشد، اقدام شایسته‌ای خواهد بود، ولی هدف این طرح، از تعیین حریم روستایی، به نظر می‌رسد فراهم‌سازی زمینه مساعدتر برای ساخت‌وسازهای شهرنشینان و نه تقویت تولید است. مضاف بر اینکه در حال حاضر، به‌دلیل فقدان متولی توسعه روستایی در کشور که در پی

تقویت تولید روستاها و تهیه طرح‌های توسعه پایدار روستایی باشد و نیز با توجه به فعالیت برخی دستگاه‌های اجرایی، عملاً نیز تعریف حریم در شرایط موجود، کارکرد تسهیل ساخت‌وسازهای بی‌رویه را خواهد داشت.

### نتیجه‌گیری

با توجه به وجود ضوابط و مقررات جاری در خصوص حاکمیت قانون بر احداث بنا و ساخت‌وساز در خارج از محدوده و حریم شهرها و روستاها، این طرح پیشنهادی که عمدتاً به مبحث قانونی شدن ساخت‌وسازهای غیرمجاز در اطراف روستاها بدون توجه به الزامات توسعه روستایی پرداخته است، غیرضرور تلقی شده و می‌تواند نظم امور و حاکمیت آن ضوابط و مقررات را مخصوصاً در مناطق مستعد بهره‌برداری منطبق با برنامه‌های توسعه روستایی هر منطقه دستخوش تناقضات نماید. علاوه بر این، بسیاری از روستاها، از جمله در مناطق شمال کشور، به هم پیوسته و فاقد ظرفیت تعیین حریم هستند. از سوی دیگر، اجازه دادن به ساخت‌وساز در خارج از بافت موجود روستا، از طریق بازنگری در طرح هادی روستایی و افزایش محدوده روستا امکان‌پذیر بوده و سازوکار آن مشخص است و لذا نیاز به تصویب قانون جدید ندارد.

**پیامد اصلی این طرح، قانونی کردن ساخت‌وسازهای غیرمجاز در خارج از محدوده روستاها و به تبع آن ملزم کردن دستگاه‌های خدمات‌رسان به ارائه خدمات عمومی به واحدهای مسکونی مذکور است که خود، موج جدیدی برای تشدید ساخت‌وسازهای غیرمجاز و تغییر کاربری اراضی کشاورزی از نظر روانی در جامعه ایجاد می‌کند.**

باید دید تاکنون چه کسانی، با چه ویژگی‌هایی و با چه اهدافی اقدام به ساخت‌وساز در خارج از محدوده روستاها نموده‌اند. واقعیت آن است که اغلب این افراد شهرنشینان نسبتاً متمول و مرفه‌ای هستند که در اثر خستگی از روزمرگی زندگی شهری، به‌خصوص در شهرهای صنعتی و کلانشهرها، به دنبال بنا کردن خانه دوم در خارج از محدوده روستاهای ییلاقی برای خود برآمده‌اند. چه‌بسا تعداد دفعات مراجعه این افراد به روستاها در طول یک سال از تعداد انگشتان دست فراتر نرود. بنابراین به این جریان نمی‌توان اصطلاح «مهاجرت معکوس» را اطلاق نمود و نمی‌توان از آن انتظار تقویت اقتصاد روستاها را داشت. بررسی‌ها عمدتاً حاکی از آن است که این گروه از شهرنشینان، فعالیت اقتصادی چندانی در روستاها به‌صورت تجاری انجام نمی‌دهند و تنها هدف ایشان، همان بهره‌مندی از فرصت تفریح در خارج از سکونتگاه‌های شهری است. رونق یافتن ساخت‌وساز خانه‌های دوم توسط شهروندان غیربومی در خارج از محدوده روستا می‌تواند سبب شکل‌گیری طبقه اجتماعی جدید در کنار ساکنان بومی روستاها شود و این امر به‌نوبه خود به تضاد فرهنگی و تضاد طبقاتی منجر می‌شود. علاوه بر این بدون شک تشدید ساخت‌وسازهای مذکور به هزینه از بین رفتن بیش از پیش اراضی کشور و منابع طبیعی می‌شود.

بررسی اثرات طرح‌های هادی روستایی بر تغییر کاربری اراضی کشاورزی شاهد این مدعا می‌تواند باشد. طبق آمار اعلامی سازمان امور اراضی کشور در استان‌های شمالی بیش از ۲۰۰ هزار هکتار و در کل کشور بیش از یک میلیون هکتار از اراضی کشاورزی به محدوده طرح‌های هادی روستایی الحاق شده‌اند. جالب اینکه کل جمعیت روستایی ۳ استان شمالی کشور ۳/۳ میلیون نفر است، ولی محدوده روستاهای این ۳ استان، توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به نحوی تعیین شده است که قابلیت سکونت جمعیتی بالغ بر ۱۵ میلیون نفر را داراست. طرح‌های هادی روستایی با صرف منابع اعتباری فراوان، نتوانسته ظرفیت‌سازی برای توسعه روستا، ظرفیت‌سازی برای تثبیت و پذیرش جمعیت مهاجر و ... را داشته باشد و استمرار چنین روندی که نتواند توسعه کالبدی را منطبق با ظرفیت‌سازی سرانه‌های مختلف در خود داشته باشد نمی‌تواند قابل اتکا و اعتماد برای سیاست‌گذاری در خصوص کاهش جمعیت شهرها، مهاجرت معکوس و ... باشد. از این دیدگاه عملکرد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جای بررسی کامل دارد.

البته براساس دیدگاه واقع‌بینانه، باید تدبیری برای رفع نیاز شهروندان به تفریح در حومه شهر و فضاهای روستایی و تمدد اعصاب و خروج از روزمرگی (که ارمان سیاست‌های تمرکزگرایی و شهرنشینی و فراموشی روستاها است) اندیشیده شود. با وجود این، طرح پیشنهادی به‌طور پایدار به رفع این نیاز نپرداخته است. کشورهایی که به توسعه پایدار و حفظ منابع طبیعی خود

اهمیت می‌دهند این نیاز شهرنشینان را نه از طریق دامن زدن به ساخت‌وسازهای غیرقانونی و بدون نظم فضایی، بلکه از طریق گردشگری پایدار کشاورزی تأمین می‌کنند. توسعه گردشگری پایدار کشاورزی، یکی از مهمترین راهبردهای برد - برد است که هم رونق اقتصادی و تولیدی روستاها را می‌تواند حفظ کند و هم نیاز طبیعی شهرنشینان را تأمین نماید. در واقع راهبرد غالب کشور برای تأمین نیاز تفریحی شهروندان باید گردشگری کشاورزی باشد. در کنار این، می‌توان با رعایت ملاحظات محیط زیستی و حفظ هماهنگی فضایی و انسجام کالبدی در روستاها، مکان‌هایی را در اراضی درجه ۳ و ۴ و نامناسب برای کشاورزی (به تشخیص وزارت جهاد کشاورزی) جهت ساخت‌وساز برای شهروندان در چارچوب ضوابط مشخص در نظر گرفت؛ به شرطی که:

۱. فضای اسکان برای متقاضیان جدید، واقعاً در محدوده موجود روستا (حتی پس از سازماندهی فضاهای درون روستا) وجود نداشته باشد.

۲. در راستای تقویت اقتصاد مقاومتی، شهرنشینان متقاضی، در امر سرمایه‌گذاری و اشتغالزایی در روستاهای مربوطه مشارکت نمایند، به نحوی که سبب رونق تولید و معیشت جامع محلی شود.

از سوی دیگر، هرچند تعریف حریم برای روستا، چنانچه با هدف نظارت بیشتر بر ساخت‌وساز و پیش‌بینی و تعیین فضاهای مناسب برای توسعه بنگاه‌های اقتصادی متناسب با آمایش سرزمین و در چارچوب حفظ اراضی کشاورزی و منابع طبیعی باشد، اقدام شایسته‌ای خواهد بود، ولی در شرایط موجود، تعریف حریم روستایی، کارکرد تسهیل ساخت‌وسازهای بی‌رویه را خواهد داشت. در این راستا، تمرکز امور مربوط به روستاها در یک تشکیلات واحد تحت عنوان سازمان توسعه روستایی (به مانند تجربه جهاد سازندگی) به منظور ساماندهی و توسعه روستاها می‌تواند در حفظ کارکرد تولیدی روستاها و در عین حال تأمین نیاز شهرنشینان راهگشا باشد. لذا براساس نظر کارشناسی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، باید جداً از به رسمیت شناختن ساخت‌وسازهای غیرمجاز و مخرب در خارج از روستاها خودداری نمود و از راهکارهای پیشنهادی برای تأمین نیازهای شهروندان استفاده کرد.

## آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها

شماره ۳۱۶۳۶/ت/۴۷۰۹۷ هـ ۱۳۹۱/۲/۲۰ وزارت راه و شهرسازی

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۹۱/۲/۱۰ بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به استناد ماده (۸) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها را به شرح زیر تصویب نمود:

**ماده (۱) -** در این آیین‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

**الف) شهرک:** محلی که در خارج از حریم شهرها برای احداث واحدهای مسکونی قابل تملک شخصی به‌همراه کلیه بناها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه به‌صورت مجتمع برای سکونت دائم و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخش‌های مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه و یا به‌منظور استفاده گردشگری، تفریحی، زیارتی، تجارتي، تحقیقات و فناوری و سایر شهرک‌های تخصصی (به‌استثنای شهرک‌های صنعتی که تابع ضوابط خاص خود می‌باشد) ایجاد و توسط هیئت امنای اداره می‌گردد.

**ب) محدوده شهر:** تعریف موضوع ماده (۱) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب ۱۳۸۴.

**ج) حریم شهر:** تعریف موضوع ماده (۲) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب ۱۳۸۴.

**د) روستا:** تعریف موضوع ماده (۲) قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری - مصوب ۱۳۶۲.

**ه) محدوده روستا:** تعریف موضوع ماده (۳) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها - مصوب ۱۳۸۴.

**ماده (۲) -** حداقل جمعیت جهت سکونت در شهرک‌های مسکونی (۲۰۰۰) نفر در حداقل (۵۰۰) قطعه مسکونی می‌باشد.

**ماده (۳) -** هرگونه ساخت‌وساز در شهرک‌ها تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی و طبق دستورالعمل مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ ترویج شهرک‌سازی در کشور مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

**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، تصفیه‌خانه‌های آب و فاضلاب، سیل‌بندها، سیل‌گیرها، ابنیه و آثار تاریخی و طبیعی و تأسیسات هسته‌ای.

**ب)** ضوابط بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط زیست.

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

**د)** اصول، ضوابط و معیارهای پدافند غیرعامل.

**ه)** ضوابط و مقررات سازمان حفاظت محیط زیست در مناطق چهارگانه و ضوابط و معیارهای استقرار واحدها و فعالیت‌های صنعتی و تولیدی موضوع تصویب‌نامه شماره ۷۸۹۴۶/ت/۳۹۱۲۷ هـ مورخ ۱۳۹۰/۴/۱۵ و اصلاحات بعدی آن.

**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 ساخت‌وساز برای هر یک از انواع کاربری‌ها و فعالیت‌ها اعم از عرض‌گذر، نحوه استقرار بنا، سطح اشغال و تراکم ساختمانی باید به تصویب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان برسد.

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

**تبصره «۳» -** درخصوص 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.

**ماده (۵) -** بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مکلف است پس از مطالعه امکان‌سنجی و مکان‌یابی ایجاد روستاهای جدید که به‌منظور اسکان عشایر، جنگل‌نشینان و همچنین اجرای طرح‌های جابجایی 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 به‌منظور 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 ساخت‌وساز را ظرف شش ماه به تصویب شورای یادشده برساند.

**ماده (۱۰) -** دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مکلف‌اند قبل از احداث هرگونه بنادر اراضی موضوع این آیین‌نامه پروانه ساختمانی دریافت نمایند. مرجع صدور پروانه ساختمانی و نظارت بر ساخت‌وساز 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 ساخت‌وساز 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» -** ایجاد هرگونه حصار از جمله دیوار یا فنس مستلزم اخذ مجوز از مرجع صدور پروانه موضوع این ماده می‌باشد. وزارت نیرو درخصوص دکل‌های انتقال برق از شمول این تبصره مستثنی است.

**ماده (۱۱) -** آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها موضوع تصویب‌نامه شماره ۴۹۴۰ مورخ ۱۳۵۵/۰۲/۲۷ لغو می‌شود.

معاون اول رئیس‌جمهور - محمدرضا رحیمی

### نحوه برخورد با تخلفات ساختمانی خارج از حریم شهرها (در قانون شهرداری)

**ماده (۹۹) -** شهرداری‌ها مکلف‌اند در مورد حریم شهر اقدامات زیر را بنمایند:

۱. تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی با توجه به توسعه احتمالی شهر.  
۲. تهیه مقرراتی برای کلیه اقدامات عمرانی از قبیل قطعه‌بندی و تفکیک اراضی - خیابان‌کشی - ایجاد باغ و ساختمان - ایجاد کارگاه و کارخانه و همچنین تهیه مقررات مربوط به حفظ بهداشت عمومی مخصوص به حریم شهر با توجه به نقشه عمرانی شهر.

حریم و نقشه جامع شهرسازی و مقررات مذکور پس از تصویب انجمن شهر و تأیید وزارت کشور برای اطلاع عموم آگهی و به‌موقع اجرا گذاشته خواهد شد.

**تبصره «۱» -** تغییر حدود فعلی شهرها از لحاظ اجرای مقررات قانون اصلاحات ارضی تأثیری نخواهد داشت.

**تبصره «۲» -** عوارضی که از عقد قراردادها عاید می‌گردد بایستی تماماً به شهرداری‌های محل اجرای قرارداد پرداخت گردد.

۳. به‌منظور حفظ بافت فرهنگی - سیاسی و اجتماعی تهران و شهرستان‌های کرج، ورامین، شهریار و بخش‌های تابع ری و شمیرانات، دولت مکلف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه نسبت به اصلاح حریم شهر تهران، کرج، ورامین، شهریار و بخش‌های تابعه ری و شمیرانات براساس قانون تقسیمات کشوری و منطبق بر محدوده قانونی شهرستان‌های مذکور اقدام نماید.

هزینه‌های حاصل از اجرای این بند از محل درآمد موضوع تبصره «۲» این قانون تأمین خواهد شد.

نقاطی که در اجرای این قانون از حریم شهرداری‌های مذکور جدا می‌شوند در صورتی که در محدوده قانونی و استحفاظی شهر دیگری قرار گیرند عوارض متعلقه کماکان توسط شهرداری مربوط دریافت خواهد شد و در غیر این صورت توسط بخشداری مربوط اخذ و به حساب خزانه واریز می‌گردد.

همه‌ساله لااقل معادل ۸۰ درصد وجوه واریزی مذکور در بودجه سالیانه کل کشور برای فعالیت‌های عمرانی موضوع تبصره «۳» این قانون منظور خواهد شد.

**تبصره «۱» -** به‌منظور حفاظت از حریم مصوب شهرهای استان تهران، شهرداری‌های مربوطه مکلف‌اند از مقررات تبصره ذیل ماده (۲) قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ استفاده نمایند.

**تبصره «۲»** - به منظور جلوگیری از ساخت‌وسازهای غیرمجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضائیه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداری‌ها تشکیل خواهد شد. کمیسیون حسب مورد و با توجه به طرح جامع (چنانچه طرح جامع به تصویب نرسیده باشد با رعایت ماده (۴) آیین‌نامه احداث بنادر خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵) نسبت به صدور رأی قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه درصد تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده اقدام خواهد نمود. (آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها جایگزین آیین‌نامه فوق شده است).

مراجع ذیربط موظفاند برای ساختمان‌هایی که طبق مقررات این قانون و نظر کمیسیون برای آنها جریمه تعیین و پرداخت گردیده در صورت درخواست صاحبان آنها برابر گواهی پایان کار صادر نمایند.

**تبصره «۳»** - شهرداری‌های سراسر کشور مکلفاند علاوه بر اعتبارات دولتی حداقل هشتاد درصد از عوارض و درآمدهایی را که از حریم استحقاقی شهرها کسب می‌نمایند با نظارت فرمانداری و بخشداری ذیربط در جهت عمران و آبادانی روستاها و شهرک‌های واقع در حریم خصوصاً در جهت راهسازی، آموزش و پرورش، بهداشت، تأمین آب آشامیدنی و کشاورزی هزینه نمایند. (بند «۳» و تبصره‌های آن الحاقی ۱۳۷۱/۱۲/۰۱ است)

