



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

وزیر

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۱۷
شماره: ۲۷۲۸۰
پست:

بسمه تعالی

استانداران محترم سراسر کشور

سلام علیکم

در راستای انتظام بخشی به وضعیت ساخت و ساز در مناطق روستایی، ساماندهی فرآیند صدور پروانه ساختمان در داخل محدوده روستاها، پیشگیری از احداث ساختمان خارج از ضوابط، رعایت کاربری‌های تعیین شده در طرح هادی، اجرای مقررات ملی ساختمان و رسیدگی به تخلفات ساختمانی در روستا، موارد ذیل برای آگاهی و نظارت بر اجرا ابلاغ می‌گردد:

۱. وفق بند (۱۱) ماده (۷۸) قانون وظایف، تشکیلات و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن، مرجع صدور پروانه ساختمان در داخل محدوده روستا، دهیاری می‌باشد و مطابق ماده (۱۰) آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها مصوب سال ۱۳۹۱، صدور پروانه در محدوده روستاهای فاقد دهیاری بر عهده مرجعی است که توسط معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری تعیین می‌شود.

۲. وفق ماده (۳) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوب سال ۱۳۸۴، کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساخت و ساز در داخل محدوده روستا بر عهده دهیاری‌ها می‌باشد.

۳. کلیه مراجع صدور پروانه ساختمان مکلف هستند تنها در محدوده‌های تحت مسئولیت و با رعایت ضوابط، حدنصاب‌ها و کاربری‌های تعیین شده در طرح‌های ملاک عمل، اقدام به صدور پروانه نمایند.

۴. فرآیند و نحوه صدور پروانه ساختمان در داخل محدوده روستاهای دارای دهیاری طی بخشنامه شماره ۸۴۳۷۳/۱/۳/س مورخ ۱۳۸۷/۰۷/۰۲ ابلاغ گردیده که لازم است ملاک عمل دهیاران و کلیه مراجع ذی‌ربط در امر صدور پروانه و نظارت فنی بر ساخت و ساز قرار گیرد.

۵. دهیاری موظف است به موجب قانون فوق‌الذکر و نیز بر اساس فرم شماره (۱) بخشنامه مورد اشاره در بند فوق، پیش از صدور پروانه، نظرات فنی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی را در چارچوب ضوابط و مقررات طرح هادی مصوب روستا از جمله وضعیت قرارگیری ملک نسبت به محدوده روستا و کاربری مربوطه اخذ نماید.

۶. فرآیند صدور پروانه ساختمان منوط به تعیین و معرفی ناظران دارای پروانه اشتغال قانونی و طی فرآیند اداری مربوطه بوده و اخذ فرم‌های تعهد طراحی و نظارت از مهندسان ذی‌صلاح در مرحله صدور پروانه توسط دهیاری ضروری است. مطابق ماده (۲۳) آیین‌نامه اجرایی ماده (۳۳) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۸۳/۰۴/۲۲، مهندسان ناظر موظفند گزارش مرحله‌ای پیشرفت عملیات اجرایی ساختمان را به دهیاری به‌عنوان مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

تاریخ ۱۴۰۲/۲/۱۷

شماره ۲۷۲۸۰

پست

وزیر

نمایند. ضمن آنکه مرجع صدور پروانه مکلف است هرگونه اهمال و تخلف مهندسان در این زمینه را به مراجع قانونی ذی ربط گزارش نماید.

۷. نحوه برخورد و رسیدگی به تخلفات ساختمانی در روستاها و اراضی خارج از حریم شهر وفق ابلاغیه شماره ۱۴۵۰۱۶ مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۹ می باشد.

۸. هرگونه صدور پروانه ساختمان بدون رعایت کاربری مصوب، ممنوع است. هر نوع تقاضای تغییر کاربری اراضی در داخل محدوده روستاها و یا خارج از آن نیازمند طرح و تصویب در مراجع ذی ربط می باشد.

۹. به منظور حفظ و صیانت از اراضی محدوده بلافصل روستا، ضروری است دهیاریها همکاری لازم را با مراجع ذی ربط از جمله سازمان امور اراضی کشور به عمل آورند. بدیهی است این امر نافی وظایف قانونی دستگاههای مذکور در صیانت از این اراضی نخواهد بود.

۱۰. عوارض صدور پروانه ساختمان توسط دهیاریها بر اساس تعرفه عوارض مصوب دهیاری و در چارچوب قوانین و مقررات ذی ربط قابل وصول می باشد.

۱۱. به منظور شفاف سازی و رعایت حقوق شهروندی، کلیه مراجع صدور پروانه مکلفند نحوه محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمان را جهت اطلاع مراجعین و متقاضیان در محل مناسبی نصب نمایند.

مقتضی است دستور فرمایید ضمن ابلاغ موضوع به واحدهای تابعه و دستگاههای اجرایی استان، ترتیبی اتخاذ شود تا از هرگونه انحراف از اجرای قوانین، جلوگیری و در صورت عدم رعایت نکات تصریح شده، برخورد قانونی لازم با متخلفین صورت پذیرد.

احمد وحیدی



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

تاریخ: ۱۴۰۲/۲/۱۷
شماره: ۲۷۲۸۰

نمایند. ضمن آنکه مرجع صدور پروانه مکلف است هرگونه اهمال و تخلف مهندسان در این زمینه را به مراجع قانونی ذی ربط گزارش نماید.

۷. نحوه برخورد و رسیدگی به تخلفات ساختمانی در روستاها و اراضی خارج از حریم شهر وفق ابلاغیه شماره ۱۴۵۰۱۶ مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۹ می باشد.

۸. هرگونه صدور پروانه ساختمان بدون رعایت کاربری مصوب، ممنوع است. هر نوع تقاضای تغییر کاربری اراضی در داخل محدوده روستاها و یا خارج از آن نیازمند طرح و تصویب در مراجع ذی ربط می باشد.

۹. به منظور حفظ و صیانت از اراضی محدوده بلافصل روستا، ضروری است دهیاریها همکاری لازم را با مراجع ذی ربط از جمله سازمان امور اراضی کشور به عمل آورند. بدیهی است این امر نافی وظایف قانونی دستگاههای مذکور در صیانت از این اراضی نخواهد بود.

۱۰. عوارض صدور پروانه ساختمان توسط دهیاریها بر اساس تعرفه عوارض مصوب دهیاری و در چارچوب قوانین و مقررات ذی ربط قابل وصول می باشد.

۱۱. به منظور شفاف سازی و رعایت حقوق شهروندی، کلیه مراجع صدور پروانه مکلفند نحوه محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمان را جهت اطلاع مراجعین و متقاضیان در محل مناسبی نصب نمایند.

مقتضی است دستور فرمایید ضمن ابلاغ موضوع به واحدهای تابعه و دستگاههای اجرایی استان، ترتیبی اتخاذ شود تا از هرگونه انحراف از اجرای قوانین، جلوگیری و در صورت عدم رعایت نکات تصریح شده، برخورد قانونی لازم با متخلفین صورت پذیرد.

احمد وحیدی

وزیر کشور

رونوشت:

- جناب آقای جمالی نژاد، معاون محترم عمران و توسعه امور شهری و روستایی، برای آگاهی
- جناب آقای سلیمی، رئیس محترم سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، برای آگاهی

مهرداد سلیمی	حمید ملاتوری شمسی	حسین پرستار	اشکان جعفر کریمی	پدرام رخشانی	نیما متین فر
رئیس سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور	معاون امور دهیاریها	مدیرکل دفتر حقوقی و امور قراردادها	مدیرکل دفتر هماهنگی عمرانی و خدمات روستایی	معاون دفتر هماهنگی عمرانی و خدمات روستایی	کارشناس دفتر هماهنگی عمرانی و خدمات روستایی



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۱۷
شماره: ۲۷۲۸۰

نمایند. ضمن آنکه مرجع صدور پروانه مکلف است هرگونه اهمال و تخلف مهندسان در این زمینه را به مراجع قانونی ذی ربط گزارش نماید.

۷. نحوه برخورد و رسیدگی به تخلفات ساختمانی در روستاها و اراضی خارج از حریم شهر وفق ابلاغیه شماره ۱۴۵۰۱۶ مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۹ می باشد.

۸. هرگونه صدور پروانه ساختمان بدون رعایت کاربری مصوب، ممنوع است. هر نوع تقاضای تغییر کاربری اراضی در داخل محدوده روستاها و یا خارج از آن نیازمند طرح و تصویب در مراجع ذی ربط می باشد.

۹. به منظور حفظ و صیانت از اراضی محدوده بلافصل روستا، ضروری است دهیاریها همکاری لازم را با مراجع ذی ربط از جمله سازمان امور اراضی کشور به عمل آورند. بدیهی است این امر نافی وظایف قانونی دستگاههای مذکور در صیانت از این اراضی نخواهد بود.

۱۰. عوارض صدور پروانه ساختمان توسط دهیاریها بر اساس تعرفه عوارض مصوب دهیاری و در چارچوب قوانین و مقررات ذی ربط قابل وصول می باشد.

۱۱. به منظور شفاف سازی و رعایت حقوق شهروندی، کلیه مراجع صدور پروانه مکلفند نحوه محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمان را جهت اطلاع مراجعین و متقاضیان در محل مناسبی نصب نمایند.

مقتضی است دستور فرمایید ضمن ابلاغ موضوع به واحدهای تابعه و دستگاههای اجرایی استان، ترتیبی اتخاذ شود تا از هرگونه انحراف از اجرای قوانین، جلوگیری و در صورت عدم رعایت نکات تصریح شده، برخورد قانونی لازم با متخلفین صورت پذیرد.

احمد وحیدی
وزیر کشور

رونوشت:

- جناب آقای جمالی نژاد، معاون محترم عمران و توسعه امور شهری و روستایی، برای آگاهی
- جناب آقای سلیمی، رئیس محترم سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور، برای آگاهی

شماره: ۸۳۷۳/۵
تاریخ: ۱۳۸۶/۸/۲۷

بسمه تعالی

استانداران محترم سراسر کشور

سلام علیکم

نظر به ضرورت و اهمیت ایجاد مکتواختی در فرایط صدور پروانه ساختمان در محدوده روستاهای کشور و مستند به بند ۱۱ الحاقی به ماده ۶۹ قانون اصلاح مقررات، وظایف و اختیارات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران موضوع ماده ۳۶ اصلاح موادی از قانون مذکور، مصوب ۱۳۸۶/۸/۲۷ در خصوص تبیین وظایف دهجاری در زمینه تشکیل پرونده و صدور پروانه ساختمان برای ایجاد بناها و تأسیسات واقع در محدوده قانونی روستا پس از هماهنگی با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اخذ نظرات فنی نهاد مذکور در چهارچوب ضوابط و مقررات طرحهای هادی مصوب روستا، تدوین ضوابط به بیوست مجموعه فرمهای مربوط به تشکیل پرونده برای صدور پروانه ساختمان و فرمهای صدور مجوز احداث بنا، تأسیسات و گواهی پایان کار (پروانه ساختمان) در محدوده روستاهای دارای دهجاری، ابلاغ می گردد.

مقتضی است، در اجرای ماده ۹۷ قانون عذرالذکر، دستور فرمایید مراتب به کلیه دهجاری ها و مراجع ذمیربط ابلاغ و بر حسن اجرای آن نظارت گردد و گزارش اقدامات انجام گرفته در این زمینه را به سازمان شهرداری ها و دهجاری های کشور اعلام نمایند. بدیهی است کلیه بخشنامه ها، گردشکارها و فرمهای ابلاغی فلی در

این خصوص آمو و فرمهای ارسالی پیوست، ملاک عمل دهجاری ها و کلیه دستگاههای ذمیربط، قرار خواهد گرفت.

شماره:	۲۲۵۱۴
تاریخ:	۸۷/۷/۷
محل:	کرج

علی کرمانی
وزیر کشور

۱۳۸۶/۸/۲۷

رئیس محترم سازمان شهرداری ها و دهجاری های کشور جهت اطلاع و اقدام لازم
معاونین محترم امور اعتباری، استانداران، مدیران کل، مدیران جهات استان و قلمه لازم



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

تاریخ: ۱۴۰۱/۷/۱۹
شماره: ۱۴۵۰۱۶

بسمه تعالی

استانداران محترم سراسر کشور

سلام علیکم

پیرو ابلاغ دستورالعمل اجرائی توسط این وزارت به شماره ۱۱۲۰۹۶ در مورخ ۱۳۹۴/۸/۲۵ در مورد تبصره «۲» بند «۳» ماده «۹۹» قانون شهرداری و با توجه به دادنامه شماره ۲۳۴۱ مورخ ۱۴۰۰/۸/۱۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و استدلال های حقوقی مورد توجه در آن دادنامه و همچنین بر اساس برخی اصلاحات صورت گرفته در حوزه تقنینی پس از ابلاغ دستورالعمل مذکور از جمله شامل:

- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲ و آیین نامه های مربوطه
 - قانون شوراهای اسلامی شهر و روستا مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی و مصوبه اصلاحی مورخ ۱۳۹۶/۴/۲۰
 - قانون مجازات استفاده کنندگان غیر مجاز از آب، برق، تلفن، فاضلاب و گاز مصوب ۱۳۹۶/۳/۳۱
 - قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۴۰۰/۳/۲
 - آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها مصوب ۱۳۹۱/۲/۱۰ و برخی اصلاحات بعدی آن
 - تصویب نامه هیأت وزیران به شماره ۷۲۵۰۰ ت/۵۰۸۷۶ هـ مورخ ۱۳۹۶/۶/۱۴
 - تصویب نامه هیأت وزیران به شماره ۱۲۸۰۸۸ ت/۵۵۳۴۶ هـ مورخ ۱۳۹۷/۹/۲۸
- لذا به منظور انتظام بخشیدن به فرآیند رسیدگی به تخلفات ساختمانی و جلوگیری از هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در خارج از حریم شهرها، «دستورالعمل نحوه برخورد با تخلفات ساختمانی در روستاها و اراضی خارج از حریم شهرها» به شرح پیوست جهت اجرا ابلاغ می گردد. ضمناً دستورالعمل قبلی به شماره ۱۱۲۰۹۶ مورخ ۱۳۹۴/۸/۲۵ ملغی خواهد بود

احمد وحیدی

وزیر کشور

رونوشت:

۱. جناب آقای دکتر جمالی نژاد؛ معاون محترم عمران و توسعه امور شهری و روستایی برای اطلاع و پیگیری
۲. جناب آقای دکتر شفیقت معاون محترم توسعه مدیریت و منابع برای اطلاع و پیگیری موارد مرتبط
۳. جناب آقای دکتر طالبی؛ رئیس محترم مرکز مدیریت عملکرد، بازرسی و امور حلوانی برای اطلاع و پیگیری موارد حلوانی مرتبط
۴. جناب آقای دکتر قربانی؛ مدیر کل محترم دفتر فنی و برنامه ریزی عمرانی وزارت کشور جهت اطلاع و پیگیری و اخذ گزارش اقدامات استانی.

۱۴۰۱/۹/۲۳



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

تاریخ: ۱۹/۷/۱۴۰۲
شماره: ۱۴۵۰۱۲

دستورالعمل اجرایی تبصره ۲ بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری:

به منظور جلوگیری از هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز و نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی صورت گرفته در داخل و خارج از محدوده روستاها، شهرهای جدید (فاقد شهرداری)، شهرکها و خارج از حریم شهرها، کمیسیون موضوع تبصره ۲ بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری به شرح ذیل تشکیل و به ترتیب مقرر در این دستورالعمل مبادرت به رسیدگی و صدور حکم می نماید:

۱. مراجع صدور پروانه در روستاها و اراضی خارج از حریم شهرها موظفند در صورت وصول اعلام تخلف از مهندسین ناظر ساختمانی و یا مشاهده تخلف شامل ساخت و ساز غیر مجاز و یا مخالف مفاد پروانه در بازدید مستمر از مناطق واقع در حوزه مسئولیت، در قالب گشت های نظارتی و هر گونه گزارش اداری و مردمی، توقف عملیات ساختمانی را طی اخطاریه ای به ذینفع یا نماینده قانونی وی ابلاغ نموده و موضوع را بلافاصله جهت اتخاذ تصمیم به همراه صورت مجلس و مستندات (عکس یا فیلم) به دبیرخانه کمیسیون ماده ۹۹ ارجاع نمایند.

تبصره: مدیریت و اداره دبیرخانه کمیسیون مذکور از وظایف مدیر کل دفتر فنی استانداری می باشد.

۲. دبیرخانه کمیسیون موظف است پس از وصول پرونده، موضوع تخلف را به ذینفع یا نماینده قانونی وی اعلام نموده تا ظرف مدت ۱۰ روز توضیحات خود را کتبا به دبیرخانه تسلیم نماید. دبیرخانه پس از انقضای مدت مذکور، پرونده را به منظور اتخاذ تصمیم به کمیسیون ارجاع می نماید.

۳. مهندسین ناظر ساختمانی موظفند در صورت مشاهده هر گونه تخلف ساختمانی در ساختمان هایی که با مسئولیت آنان احداث می شود، مراتب را بلافاصله به مرجع صدور پروانه اعلام نمایند.

تبصره: هر گاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را بموقع به مرجع صدور پروانه اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون و صدور رأی جریمه یا تخریب گردد؛ تخلف مهندس ناظر توسط دبیرخانه کمیسیون به شورای انتظامی سازمان نظام مهندسی استان ارجاع می گردد.

۴. کمیسیون در صورت لزوم می تواند از نظرات کارشناسی در رسیدگی به پرونده های ارجاعی استفاده نماید، لذا دبیرخانه کمیسیون موظف است تمهیدات لازم را در این خصوص فراهم کند.

۵. کمیسیون پس از بررسی محتویات پرونده و دفاعیات ذینفع یا نماینده قانونی وی و عنداللزوم اخذ نظر کارشناسی حداکثر ظرف مدت یک ماه به صدور رأی مبادرت می نماید.

۱۹ / ۷ / ۱۴۰۱

شماره: ۱۴۲۱۴

تاریخ:

۶. کمیسیون با حضور کلیه اعضا تشکیل و رسمیت می یابد و رأی اکثریت اعضا معتبر است و نظرات در صورتجلسه قید خواهد شد.

۷. مرجع صدور پروانه مکلف است در صورت عدم رعایت هر یک از شرایط و بندهای مواد آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حرایم شهرها و محدوده روستاها مصوب ۱۳۹۱/۲/۱۰ هیأت وزیران در شهرهای جدید و شهرکها، عدم رعایت کاربری، ضوابط و مقررات شهرسازی، طرح هادی روستایی، طرح های تفصیلی و آماده سازی و همچنین مقررات ملی ساختمان، عدم رعایت اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی، از کمیسیون درخواست قلع بنا و تأسیسات نماید. در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد، مهلت مناسبی که بیشتر از سه (۳) ماه نخواهد بود توسط کمیسیون برای اجرای رأی تعیین و به نحو مقتضی به ذینفع یا نماینده قانونی وی ابلاغ می شود.

۸. هر گاه ذینفع یا نماینده قانونی وی در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید، مرجع صدور پروانه با همکاری نیروی انتظامی جمهوری اسلامی موظف به اجرای رأی قلع بنا می باشد.

۹. چنانچه در بنای احداث شده توسط ذینفع یا نماینده قانونی وی، کاربری ملک و کلیه اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی و سایر مقررات مربوطه از جمله موارد آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها مصوب ۱۳۹۱/۲/۱۰ هیأت وزیران رعایت شده باشد، کمیسیون پس از اخذ تأییدیه نظام مهندسی ساختمان در خصوص استحکام بنا، می تواند نسبت به جریمه معادل ۵۰ تا ۷۰ درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده بر اساس زمان وقوع تخلف اقدام نماید. مالک موظف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه نسبت به پرداخت جریمه اقدام کند.

۱۰. در مورد تخلفات ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، تجارتي، صنعتی و اداری در صورتی که ذینفع یا نماینده قانونی وی در مهلت مقرر از پرداخت جریمه خودداری کند، مرجع صدور پروانه مکلف است مجدداً پرونده ملک را به کمیسیون ارجاع و تقاضای رأی تخریب نماید.

۱۱. دبیرخانه کمیسیون پس از تأمین منابع مالی موظف است هر سال یک بار نسبت به تعیین قیمت روز اعیانی تکمیل شده به تفکیک دهستان و بخش در هر شهرستان، پس از تأیید هیأتی متشکل از ۳ نفر از کارشناسان رسمی دادگستری اقدام نماید. در غیر این صورت کمیسیون می تواند نسبت به جلب نظر کارشناس به صورت موردی با هزینه ذینفع اقدام کند.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

۱۴۰۱/۰۷/۱۹
۱۴۵۰۱۴

تاریخ:
شماره:

۱۲. تشکیل پرونده و صدور رأی در ساختمان های احداث شده در اراضی فاقد سند مالکیت توسط کمیسیون دال بر مالکیت فرد متخلف نبوده و تنها به منظور رسیدگی به ساخت و ساز غیر مجاز و تعیین تکلیف تخلفات ساختمانی می باشد.

۱۳. جرائم و عوارض وصولی موضوع این دستورالعمل حسب مورد در خصوص پرونده های ارجاعی از سوی روستاهای دارای دهیاری به حساب دهیاری مربوطه و در صورت عدم تشکیل دهیاری به حساب شورای اسلامی روستای ذیربط و در خصوص روستاهای فاقد دهیاری و شورای اسلامی به حساب فرمانداری مربوطه که وفق بند الف ماده ۳۹ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۴۰۰ افتتاح گردیده است، واریز می گردد. نحوه هزینه وجوهات حاصله از جرائم واریزی به حساب دهیاری و شورای اسلامی بر اساس آیین نامه های مالی مصوب مربوطه و مبالغ واریزی به حساب فرمانداری بر اساس مکانیزم تجویز شده برای روستاهای فاقد دهیاری خواهد بود.

۱۴. عوارض و جرائم تخلفات ساختمانی در خارج از حریم شهرها و خارج از محدوده روستاها به حساب خزانه معین استان واریز تا با نظارت معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری در جهت منویات قانونگذار مبنی بر جلوگیری از ساخت و ساز غیر مجاز، با به کارگیری نیروی انسانی تخصصی برای نظارت میدانی، تأمین تجهیزات و ماشین آلات، انجام امور کارشناسی پرونده ها، تشکیل صحیح و بموقع جلسات، پرداخت حق جلسه اعضا و سایر امور مرتبط با دادرسی و امور حقوقی هزینه گردد.

۱۵. مرجع صدور پروانه ساختمانی موظف است پس از اخذ جریمه و عوارض قانونی در خصوص املاکی که پرونده آنها در کمیسیون مذکور منجر به صدور رأی جریمه شده است در صورت درخواست ذینفع یا نماینده قانونی وی حداکثر ظرف مدت یک ماه نسبت به صدور گواهی عدم خلاف یا پایان کار اقدام نماید. تبصره: این گواهی صرفاً برای اعیانی بنای مذکور با حفظ کاربری زمین صادر می شود. بدیهی است در صورتی که مالک قصد توسعه و نوسازی داشته باشد، باید مراحل قانونی تغییر کاربری و سایر مقررات و ضوابط را رعایت نماید.

۱۶. کلیه دستگاه ها مکلفند از واگذاری و ارائه خدمات آب، برق، گاز، تلفن و... بصورت دائمی به ساختمان هایی که بدون پروانه و یا پایان کار ساختمانی در حال احداث بوده و یا احداث شده اند خودداری نمایند. در مورد واگذاری انشعابات موقت نیز لازم است ماده ۴ قانون مجازات استفاده کنندگان غیر مجاز مصوب سال ۱۳۹۶ رعایت گردد.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

۱۹، ۱۷، ۱۴
۱۴۵۰۱۶

تاریخ:
شماره:

۱۷. در مواردی که تخلف ساختمانی در اراضی مشمول قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها- مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ و اصلاحات بعدی صورت گرفته باشد، مرجع صدور پروانه موظف است قبل از ارسال پرونده به دبیرخانه کمیسیون، نظر سازمان جهاد کشاورزی استان را اخذ نماید.

۱۸. معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری بعنوان ناظر بر اجرای این دستورالعمل مکلف است به گونه ای برنامه ریزی و پیگیری نماید که در کمترین زمان ممکن به تخلفات ساخت و ساز رسیدگی و پرونده های ارجاعی به کمیسیون تعیین تکلیف شوند. لذا و در این راستا معاون مذکور می تواند متناسب با حجم پرونده های موجود در استان نسبت به افزایش تعداد کمیسیونها اقدام کند.

۱۹. به دلیل عدم استقلال نهادی فرمانداری از استانداری، تشکیل جلسات در محل فرمانداری در حکم استانداری محسوب می گردد و در راستای اصل تمرکززدایی و تسهیل امور و تسریع در رسیدگی بموقع نسبت به تخلفات ساختمانی، معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری می تواند محل تشکیل جلسات کمیسیون را در محل ساختمان فرمانداری تعیین و از کارکنان فرمانداری در جهت اجرای برخی وظایف دبیرخانه ای بهره برداری نماید.

۲۰. دبیرخانه کمیسیون در هر استان موظف است گزارش تشکیل جلسات، آراء و عملکرد خود را هر سه (۳) ماه یک بار به دفتر فنی و برنامه ریزی عمرانی وزارت کشور ارائه نماید.

۲۱. استانداران، معاون توسعه و مدیریت منابع و نیز معاون عمران و توسعه امور شهری و روستایی وزارت کشور مکلفند در جهت اجرای تعهدات قانونی و به منظور جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز و اداره صحیح و با کیفیت دبیرخانه کمیسیون، اصلاح لازم در ساختار اداری ستاد وزارت کشور و نیز دفاتر فنی استانداری ها و فرمانداری ها معمول دارند.

ماده ۲۳ آیین‌نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان
ماده ۲۳ - ناظران باید گزارش پایان هر یک از مراحل اصلی کار خود را به مرجع صدور
پروانه ساختمان ارایه نمایند. مراحل اصلی کار عبارتند از:

الف - پی سازی

ب - اجرای اسکلت

پ - سفت کاری

ت - نازک کاری

ث - پایان کار.

هرگاه ناظران در حین اجرا یا تخلفی بر خورد نمایند باید مورد را به مرجع صدور
پروانه ساختمان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و یا دفاتر نمایندگی آن (حسب
مورد) اعلام نمایند.

تبصره - تغییرات بعدی مراحل اصلی کار، با توجه به نوع ساختمان، توسط وزارت مسکن و
شهرسازی اعلام خواهد شد.

ماده ۲۴ - ناظر، به هنگام صدور پروانه ساختمان توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان
استان انتخاب شده و به مالک و مراجع صدور پروانه ساختمان معرفی می گردد. ناظر
نمی تواند شاغل در دستگاه صادر کننده پروانه ساختمان در منطقه ای باشد که ساختمان
در آن منطقه احداث می شود.

تبصره ۱ - تا زمانی که سازمان نظام مهندسی ساختمان استان در شهرها و مناطقی که
پروانه در آن صادر می گردد دفتر نمایندگی تأسیس ننموده باشد، مراجع صدور پروانه
ساختمانی با هماهنگی با آن سازمان، وظیفه معرفی ناظر را انجام می دهند.

تبصره ۲ - دستورالعمل مربوط به نحوه ارجاع کار، نظارت، میزان حق الزحمه و نحوه
دریافت و پرداخت آن و همچنین رفع اختلاف نظر بین ناظر و مجری، توسط وزارت مسکن و
شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

ماده ۲۵ - ناظر نمی تواند مجری تمام یا بخشی از ساختمان تحت نظارت خود باشد. اما
انجام نظارت ساختمان توسط طراح ساختمان بلا مانع است. ناظر همچنین نمی تواند
هیچ گونه رابطه مالی با مالک ایجاد نماید یا به نحوی عمل نماید که دارای منافعی در

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- در خصوص روستاهای فاقد طرح‌های، 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 به منظور 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 طرح‌های 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 هر گونه 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 هر گونه 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

شهر، روستا و شهرک

شهر، روستا و شهرک و

ری - مصوب ۱۳۶۲-

حریم شهر، روستا و

نفر. در حداقل (۵۰۰)

صوب قانونی و طبق

رای عالی شهرسازی و

دوده روستاها پس از

(در صورت وجود) با

جنگل‌ها، دریاچه‌ها،

نیروی برق، خطوط

در مسیر راه‌ها یا

شبکه‌های آبیاری،

تصفیه‌خانه‌های آب و

سته‌ای.

ای بعدی آن.

و ضوابط و معیارهای

ویب نامه شماره

ج از حریم شهرها و

۱۳۹۰/۴/۱.

ی‌ها و فعالیت‌ها اعم

به تصویب شورای

ماده ۷۷- هر تیره از عشایر کوچ رو کشور با حداقل بیست خانوار در حکم روستا (ده) بوده و شورای عشایری با وظایف و اختیارات شورای روستا در آن تیره تشکیل می‌گردد. شورای عشایری مذکور در زمان تشکیل شورای بخش محل استقرار خود همانند شورای روستا مشارکت خواهد داشت.

همکاری در امور مربوط به دام، مرتع و کوچ جزو وظایف شورای عشایری خواهد بود.

ماده ۷۸- دهیار به مدت چهار سال انتخاب و وظایف زیر را به عهده دارد:

- ۱- اجرای مصوبات شورای روستا.
- ۲- همکاری با نیروی انتظامی در خصوص اعلام وقوع جرایم، اجرای مقررات خدمت وظیفه عمومی، حفظ نظم عمومی، و سعی در حل اختلافات محلی.
- ۳- اعلان فرامین و قوانین و مقررات عمومی.
- ۴- همکاری در حفظ و نگهداری تأسیسات عمومی و عمرانی و اموال و دارایی‌های روستا.
- ۵- همکاری با سازمان‌ها و نهادهای دولتی و ایجاد تسهیلات لازم در جهت ایفای وظایف آنان.
- ۶- مراقبت در اجرای مقررات بهداشتی و حفظ نظافت و ایجاد زمینه مناسب برای تأمین بهداشت محیط.

۷- همکاری با سازمان‌های ثبت احوال و اسناد در جهت ثبت وقایع چهارگانه سجلی و اسناد و املاک.

۸- همکاری با مسئولین ذی‌ربط در جهت حفظ، نگهداری و بهره‌برداری منابع طبیعی و میراث فرهنگی واقع در روستا.

۹- اجرای طرح‌های عمرانی و خدماتی در محدوده روستا در صورت آمادگی با تأیید کمیته برنامه‌ریزی شهرستان.

۱۰- تشکیل پرونده برای ایجاد بناها، تأسیسات و تفکیک اراضی در محدوده قانونی روستا و ارجاع به بخشدار جهت صدور مجوز.

تبصره- درآمد حاصل از وصول عوارض مربوط به اجرای این بند در امور عمومی روستا و زیر نظر شورای روستا هزینه می‌شود.

۱۱- تشکیل پرونده و صدور پروانه ساختمان برای ایجاد بناها و تأسیسات واقع در محدوده قانونی روستا پس از هماهنگی با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اخذ نظرات قانونی نهاد مذکور در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های هادی مصوب روستا.

ماده ۷۹- وظایف و اختیارات شورای اسلامی بخش عبارت است از:

- ۱- ارائه طرح‌ها و پیشنهادهای اصلاحی به مسئولین اجرایی منطقه جهت رفع کمبودهای اجتماعی، فرهنگی، آموزشی، اقتصادی، عمرانی، بهداشتی و سایر امور رفاهی بخش.
- تبصره- مقامات اجرایی ذی‌ربط موظف به بررسی طرح‌ها و پیشنهادهای مذکور و ارائه پاسخ حداکثر ظرف مدت دو ماه به شورا هستند. در صورت عدم ارائه پاسخ در موعد مقرر مراتب

جهت انجام اقدامات قانونی

۲- ایجاد هماهنگی‌های

۳- نظارت بر شوراهای

۴- حل و فصل مشکلات

محدوده بخش، در مواردی

۵- رسیدگی به امور عمرانی

۶- ایفای وظایف شورای

فاقد شورای روستا می‌باشد

۷- تشویق مردم به همکاری

نقل، بهداشت، صنایع روستا

۸- بررسی و تأیید طرح‌ها

جهت تصویب نهایی

۹- نظارت بر حسن اجرای

۱۰- نظارت و پیگیری اجرا

ماده ۸۰- وظایف شورای

۱- انتخاب شهردار برای

تبصره ۱- شورای اسلامی

شهردار واجد شرایط اقدام

تبصره ۲- شهردار نمی‌تواند

باشد.

تبصره ۳- نصب شهردار از

پیشنهاد شورای شهر و

استاندار صورت می‌گیرد.

شورای شهر بر اساس ضوابط

قانون، شهردار مورد نظر

معرفی شده را ظرف مدت

در صورتی که وزیر کشور

مراتب را با ذکر دلیل و

شهر بر نظر قبلی خود و

اختلاف ذی‌ربط ارجاع خواهد

هیأت مذکور ظرف پانزده

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها

مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴

ماده ۱- محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح‌های شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم‌الاجرا می‌باشد. شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده ۲- حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی امکان‌پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوط می‌باشد، هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳- محدوده روستا عبارت است از محدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح‌های روستایی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالادست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد. دهیاری‌ها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده‌دار خواهند بود.

تبصره ۱- روستاهایی که در حریم شهرها واقع می‌شوند مطابق طرح‌های روستایی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲- روستاهایی که به موجب طرح‌های مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند شد و برای آنها در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیت‌های