

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

در راستای تصویب قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها دستورالعمل آن توسط وزارت مسکن و شهرسازی بشرح زیر تهیه و ابلاغ گردید:

۱- تعیین محدوده شهرها

- ۱-۱- محدوده شهرهای دارای طرح جامع یا هادی مصوب که فاقد محدوده قانونی موضوع ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری می باشند، محدوده طرح جامع یا هادی مصوب است.
- ۲-۱- محدوده شهرهایی که هم دارای طرح جامع یا هادی مصوب و هم دارای محدوده قانونی موضوع ماده ۴ قانون تقسیمات کشوری می باشند، تا زمان تصویب طرح جامع جدید، همان محدوده قانونی قبلی است.
- ۳-۱- محدوده شهرهایی که به تازگی از روستا به شهر تبدیل شده اند، تا زمانی که برای آن، طرح جامع یا هادی شهری که به تصویب نرسیده باشد، همان محدوده طرح هادی روستایی خواهد بود.

۲- تعیین حریم شهر

- ۱-۲- حریم شهرهایی که دارای طرح جامع مصوب بوده و در آن طرح، محدوده استحفاظی برای شهر تعیین شده باشد، همان محدوده استحفاظی مصوب شورایی عالی شهرسازی و معماری است.
 - ۲-۲- حریم شهرهایی که فاقد طرح جامع مصوب بوده یا به هر دلیلی برای آنها محدوده استحفاظی تعیین نشده باشد، در صورتی که دارای حریم موضوع ماده ۹۹ قانون شهرداری باشد و حریم مذکور از ۵ برابر مساحت محدوده شهر تجاوز ننماید، همان حریم ماده ۹۹ خواهد بود.
 - ۳-۲- سازمانهای مسکن و شهرسازی مکلفند ظرف مدت ۶ ماه از ابلاغ این دستورالعمل، موارد خروج احتمالی حریم یا محدوده شهرهای استان را از مرز تقسیمات کشوری بخش یا شهرستان ذیربط شناسایی نموده و بر اساس نقشه های ارائه شده از سوی استانداری مربوط نسبت به اصلاح نقشه حریم تا حد انطباق این خطوط با یکدیگر اقدام نمایند.
- نقشه حریم اصلاحی که در آن به اصلاح مذکور در اجرای قانون تعاریف محدوده شهر، روستا و شهرک اشاره شده باشد، باید پس از ممهور شدن به مهر دبیرخانه مرجع تصویب طرح شهر مربوطه، توسط استانداری به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

تبره: در مواردیکه استانداری تشخیص دهد، می توان بجای اصلاح حریم شهر، مرز تقسیمات کشوری بخش و شهرستان های ذیربط را به گونه ای تغییر داد که مغایرت موجود رفع شود. در این موارد دفتر

تقسیمات کشوری استانداری پیشنهاد تغییرات لازم را تنظیم و از طریق وزارت کشور مراحل بعدی را دنبال می نماید و تصویری از درخواست این تغییرات را به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال می نماید.

۳- محدوده روستا

۳-۱- حریم روستاهایی که در داخل حریم شهرها واقع می گردند بر محدوده طرح هادی روستا منطبق بوده و شهرداری مکلف به نظارت بر عدم تجاوز ساخت و سازه های روستا به خارج از محدوده روستا خواهد بود.

۳-۲- مرجع تصویب هرگونه تغییر در طرح هادی روستاهای واقع در حریم شهرها، شورای برنامه ریزی و توسعه استان می باشد.

۳-۳- مرجع تشخیص احراز شرایط شهر شدن روستاهای واقع در حریم شهرها (موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون تعاریف) کار گروه شهرسازی و معماری استان می باشد (شاخص اصلی در تعیین این شرایط، جمعیت روستاست)

کارگروه مذکور بنا به درخواست شهردار شهر اصلی، یا دفتر تقسیمات کشوری استانداری و یا سازمان مسکن و شهرسازی استان، تشکیل جلسه داده و بر مبنای ضوابط ابلاغی تصمیم گیری خواهد نمود. با اعلام تصمیم مثبت این کمیسیون، روستا به شهر اصلی الحاق گردیده و اراضی واقع در داخل محدوده طرح هادی روستابه عنوان یک ناحیه و یا منطقه منفصل از شهر اصلی شناخته خواهد شد.

اقدامات قانونی در مورد انحلال دهیاری و شورای اسلامی روستا و واگذاری امور به شهرداری به عهده استانداری است.

تبصره ۱: ضوابط تشخیص احراز شرایط برای روستاهای واقع در حریم شهرها موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون تعاریف ظرف مدت ۲ ماه، با پیشنهاد مشترک وزارتین کشور و مسکن و شهرسازی تهیه و پس از تصویب کمیسیون سیاسی - دفاعی دولت، ملاک عمل کارگروه شهرسازی و معماری قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲: سازمان مسکن و شهرسازی موظف است پس از اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری استانداری مبنی بر انحلال روستا و الحاق آن به شهر اصلی، نسبت به اصلاح نقشه ها و گزارشات شهر مربوط اقدام نموده و مراتب را به دبیرخانه مرجع تصویب طرح جامع شهر ارسال نماید.

تبصره ۳: از تاریخ اعلام رسمی دفتر تقسیمات کشوری، کلیه تصمیمات راجع به این نقاط اعم از ضوابط و مقررات ساخت و ساز و محدوده و نظارت بر ساخت و ساز تحت نظارت شهرداری و در چارچوب قوانین و مقررات حاکم بر شهر اصلی صورت می پذیرد.

تبصره ۴: تا زمان تهیه طرح تفصیلی برای این نقاط، طرح هادی روستایی موجود ملاک عمل شهرداری خواهد بود و لازم است شهرداری طرح جدید را با توجه به ضوابط طرح جامع شهر اصلی و پیش بینی امکان استمرار فعالیت های روستایی، در اسرع وقت تهیه نموده و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برساند.

- ۳-۴- مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی در محدوده روستاهای واقع در حریم شهرها، کمیسیون موضوع تبصره ۲ قانون الحاق یک بند و ۳ تبصره به ماده ۹۹ قانون شهرداریها می باشد.
- ۳-۵- مسئولیت کنترل و نظارت بر عدم تجاوز و تعرض ساخت و سازهای روستا به داخل حریم شهر با شهرداری مربوطه می باشد.

۴- شهرکها

۴-۱- اداره امور شهرکهای مسکونی واقع در حریم شهرها تا زمانی که به شهر اصلی الحاق نگردیده اند، کماکان بر اساس بند ۶ دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و بهره برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۵۶/۱۲/۱۷ شورایعالی شهرسازی و معماری به عهده احداث کننده شهرک و با نظارت شهرداری شهر اصلی می باشد.

۴-۲- نقاط و مراکز جمعیتی خارج از چارچوب تبصره فوق که شکل گیری آنها بر مبنای ضوابط قانونی بوده و در حریم شهرها قرار می گیرند، بر اساس پروانه صادره قانونی قبلی تحت نظارت و کنترل شهرداری اصلی قرار گرفته و ضوابط و مقررات تعیین شده برای حریم در طرح جامع شهر بر این مناطق حاکم است.

۴-۳- در مورد شهرکهای صنعتی که بنا به ضرورت و بر اساس مطالعات طرح های جامع یا هادی در داخل حریم شهرها قرار می گیرند، لازمست که محدوده مصوب شهرک مذکور در اسناد طرح جامع یا هادی لحاظ گردیده و هرگونه ساخت و ساز در داخل این محدوده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

در این حالت شهرداری مربوطه مکلف به نظارت بر عدم تجاوز ساخت و سازهای شهرک به خارج از محدوده تعریف شده در طرح جامع می باشد.

۴-۴- هرگونه افزایش احتمالی محدوده شهرک های صنعتی داخل حریم شهرها، باید بنا به درخواست شرکت شهرکهای صنعتی به تصویب مرجع تصویب طرح جامع شهر مربوطه برسد.

۵- تدقیق محدوده شهر

۵-۱- سازمانهای مسکن و شهرسازی استانها مکلفند در اجرای ماده ۵ قانون نسبت به پیگیری مراحل کنترل و بررسی نقشه های تدقیق شده، بر اساس طرح جامع شهر اقدام نموده و نقشه های مذکور را پس از تأیید، جهت بررسی نهایی و ممهور شدن به مهر دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری به این دبیرخانه ارسال نمایند.

تبصره: تدقیق محدوده های فعلی شهرهایی که فاقد محدوده تدقیق شده بر اساس قانون می باشند، باید حداکثر ظرف مدت ۶ ماه توسط شهرداری مربوطه انجام گرفته و نتیجه جهت طی مراحل بعدی به سازمان مسکن و شهرسازی استان ارسال گردد.

۶- رفع تداخل محدوده و حریم شهرها

۶-۱- در صورتی که تداخل بین دو شهری که دارای طرح جامع هستند، باشد:

سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی شهرداران دو شهر و فرمانداری ذیربط پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و جهت تصویب به دبیرخانه مرجع تصویب طرح جامع ارسال نماید.

۶-۲- در صورتی که تداخل بین دو شهری که دارای طرح هادی معتبر هستند، باشد:

سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی دفتر فنی استانداری و شهرداران دو شهر پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و جهت تصویب به دبیرخانه شورای برنامه ریزی و توسعه استان ارسال نماید.

۶-۳- در صورتی که تداخل بین دو شهری باشد که یکی از آنها طرح جامع و دیگری طرحی هادی داشته باشند:

سازمان مسکن و شهرسازی موظف است با هماهنگی شهرداران دو شهر و فرمانداری ذیربط، پیشنهاد چگونگی رفع تداخل موجود را تنظیم و با حضور دبیر شورایی عالی شهرسازی و معماری (یا نماینده تام الاختیار وی) و دبیر شورای برنامه ریزی و توسعه استان تصمیم نهایی اتخاذ شود.

تبصره ۱: در تمامی موارد فوق صرفاً در ارتباط با میزان اراضی مورد تداخل و در جهت رفع تداخل تصمیم گیری می شود و افزایش سطوح جدید و تعیین و تغییر کاربری و سایر موارد مجاز نیست.

تبصره ۲: در تمامی موارد فوق سازمان مسکن و شهرسازی و دبیرخانه های شورایی عالی شهرسازی و معماری و شورای برنامه ریزی و توسعه استانها موظفند اسناد و مدارک مربوطه را با استناد به قانون تعاریف اصلاح نمایند.