



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

تاریخ: ۹۴/۰۸/۲۵
شماره: ۱۱۲۰۹۶

بسمه تعالیٰ

استانداران محترم سراسر کشور

سلام علیکم

در اجرای تبصره (۲) بند (۳) ماده (۹۹) قانون شهرداری، بند (۱۱) ماده (۶۹) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات و الحالات بعدی آن، ماده (۳) قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴، آیین نامه اصلاحی استفاده از اراضی، احداث بنا و تاسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستا مصوب ۱۳۹۱/۲/۱۰ هیات محترم وزیران و قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲ و به منظور انتظام بخشیدن به فرآیند رسیدگی به تخلفات ساختمانی و جلوگیری از هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاهای "دستورالعمل نحوه برخورد با تخلفات ساختمانی در روستاهای اراضی خارج از حریم شهرها" به شرح پیوست جهت اجرا ابلاغ می‌گردد.

عبدالرضا مارزانی فضیلی

وزیر کشور



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

تاریخ: ۹۴/۰۸/۲۵
شماره: ۱۱۲۰۹۶

دستورالعمل اجرائی تبصره ۲ بند ۳ ماده ۹۹ قانون شهرداری

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

- ۱- مراجع صدور پروانه در روستاهای و اراضی خارج از حریم شهرها موظفند در صورت وصول اعلام تخلف (از مهندسین ناظر ساختمانی و یا در هنگام بازدید مستمر از مناطق تحت حوزه مسئولیت خود در قالب گشت های نظارتی و هر گونه گزارش مردمی) و مشاهده هر گونه تخلف در خصوص ساخت و ساز غیر مجاز و یا مخالف مفاد پروانه، توقف عملیات ساختمانی را طی اخطاریه ای به ذینفع یا نماینده قانونی ابلاغ و موضوع را بلافاصله جهت اتخاذ تصمیم به همراه صورت مجلس و مستندات (عکس یا فیلم) به دبیرخانه کمیسیون موضوع تبصره (۲) بند (۳) ماده (۹۹) قانون شهرداری مستقر در حوزه معاونت هماهنگی امور عمرانی استانداری (دفترزنی) ارجاع گردد.
- ۲- دبیرخانه کمیسیون موظف است پس از وصول پرونده به ذینفع یا نماینده قانونی اعلام نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتبی ارسال نماید، پس از انقضای مدت مذکور پرونده به منظور اتخاذ تصمیم به کمیسیون ارجاع 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.
- ۴- کمیسیون در صورت لزوم می تواند از نظرات گروه تحقیق در رسیدگی به پرونده های ارجاعی استفاده نماید.
- ۵- کمیسیون پس از بررسی محتویات پرونده و دفاعیات ذینفع یا نماینده قانونی و عنداللزوم اخذ نظر گروه تحقیق، به صدور رای مبادرت می نماید.
- ۶- کمیسیون با حضور کلیه اعضاء تشکیل و رسمیت می یابد و رای اکثریت اعضاء معتبر است و نظرات در صورت جلسه قید خواهد شد.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

تاریخ: ۹۴/۰۸/۲۵
شماره: ۱۱۲۰۹۶

۷- کمیسیون مکلف است در صورت عدم رعایت هر یک از شرایط و بندهای مواد آین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاهای مصوب ۱۳۹۱/۲/۱۰ هیات وزیران و در شهرهای جدید و شهرک‌ها عدم رعایت کاربری، ضوابط و مقررات شهرسازی، طرحهای تفصیلی و آماده سازی و همچنین مقررات ملی ساختمان، عدم رعایت اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی و عدم احراز مالکیت به قلع بنا و تأسیسات رأی دهد، در این صورت مهلت مناسبی که بیشتر از ۲ ماه نخواهد بود توسط کمیسیون برای اجرای رأی تعیین و به نحو مقتضی به ذینفع یا نماینده قانونی وی اعلام می‌شود. هرگاه ذینفع یا نماینده قانونی وی در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا نماید، مرجع صدور پروانه با همکاری نیروی انتظامی موظف به اجرای رأی قلع بنا می‌باشد.

۸- چنانچه در بنای احداث شده توسط ذینفع یا نماینده قانونی، کاربری ملک و کلیه اصول شهرسازی، فنی و بهداشتی و سایر مقررات از جمله مواد آین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاهای مصوب ۱۳۹۱/۲/۱۰ هیات وزیران رعایت شده باشد، کمیسیون پس از اخذ تأییدیه نظام مهندسی ساختمان در خصوص استحکام بنا، می‌تواند نسبت به جرمیه اقدام نماید. در صورتی که به ذینفع یا نماینده قانونی در مهلت مقرر از پرداخت جرمیه خودداری نماید، مرجع صدور پروانه مکلف است مجدداً پرونده ملک را به کمیسیون ارجاع و تقاضای رأی تخریب نماید.

۹- کمیسیون ماده ۹۹ موظف است هر ساله نسبت به تعیین قیمت روز اعیانی به تفکیک دهستان و بخش در هر شهرستان، پس از تأیید هیئتی مشکل از سه (۳) نفر از کارشناسان رسمی دادگستری اقدام نماید.

۱۰- تشکیل پرونده و صدور رأی در ساختمان‌های 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 تحلفات ساختمانی می‌باشد.

۱۱- جرایم و عوارض وصولی موضوع این دستورالعمل حسب مورد در خصوص پرونده‌های ارجاعی از سوی روستاهای دارای دهیاری به حساب دهیاری مربوطه و در صورت عدم تشکیل دهیاری به حساب شورای اسلامی روستای ذیریط واریز و در خصوص روستاهای فاقد دهیاری و شورای اسلامی به حسابی که استانداری به جانشینی شورا افتتاح می‌نماید واریز تا در امور عمرانی و خدماتی بخش با نظارت بخشداری هزینه گردد.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت کشور

تاریخ: ۹۴/۰۸/۲۵
شماره: ۱۱۲۰۹۶

۱۲- عوارض و جرائم تخلفات ساختمانی و عمرانی در خارج از حریم شهرها و خارج از محدوده روستاهای، به حساب خزانه معین استان واریز تا با نظارت معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری همه ساله معادل ۱۰۰ درصد کل وجوه بابت اجرای پروژه های عمرانی استان، تأمین نیروی انسانی مورد نیاز جهت نظارت و کنترل، تجهیز ماشین آلات، پرداخت حق جلسات اعضای کمیسیون و سایر هزینه های مربوط به اجرای این دستورالعمل با رعایت قوانین و مقررات لازم الرعایه هزینه گردد.

۱۳- 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 رای جریمه شده است در صورت درخواست ذینفع یا نماینده قانونی حداقل طرف مدت یک ماه نسبت به صدور گواهی عدم خلاف یا پایان کار اقدام نمایند.

• 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.

۱۴- کلیه دستگاه ها مکلفند از واگذاری و ارائه خدمات آب، برق، گاز و...، به صورت دائمی و یا موقت به ساختمان هایی که بدون پروانه و یا پایانکار ساختمانی در حال احداث و یا احداث شده اند خودداری نمایند.

۱۵- 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، کمیسیون موظف است نظر سازمان جهاد کشاورزی استان را اخذ نماید.

۱۶- معاونین امور عمرانی استانداریها به عنوان ناظر بر اجرای این دستورالعمل مکلفند به گونه ای برنامه ریزی نمایند که در کمترین زمان ممکن به تخلفات ساخت و ساز رسیدگی و تعیین تکلیف شود. در این راستا می توانند متناسب با حجم پرونده های موجود در استان نسبت به افزایش تعداد کمیسیونها اقدام نمایند یا جلسات کمیسیون را در مرکز شهرستان محل وقوع تخلف تشکیل دهند.

۱۷- دبیرخانه کمیسیون ماده ۹۹ در هر استان موظف است گزارش تشکیل جلسات، آراء و عملکرد خود را هر سه ماه یک بار، به دفتر فنی و برنامه ریزی عمرانی حوزه معاونت عمران و توسعه امور شهری و روستائی وزارت کشور ارائه نماید.