



بسمه تعالی

استاندار محترم و رییس شورای برنامه ریزی و توسعه استان (همه استان ها)

موضوع: اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون سند پهنه بندی حریم

با سلام و احترام

به استحضار می رساند: شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۸ ضمن استماع گزارش دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری پیرامون موضوع، دستورالعمل نحوه تهیه سند پهنه بندی حریم در طرح جامع شهر را به شرح زیر و منضم به یک پیوست، مورد تصویب قرار داد:

الف- دستورالعمل نحوه تهیه سند پهنه بندی حریم در طرح جامع شهر

ماده ۱- اصطلاحات در این دستورالعمل در معانی به شرح زیریکار می روند:

- **محدوده شهر:** محدوده شهر عبارت است ازحد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد. (مطابق تعریف ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها)
- **حریم شهر:** حریم شهرعبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری درآن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید. (مطابق تعریف ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها)
- **محدوده روستا:** محدوده روستا عبارت است از محدوده های شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستایی که با رعایت مصوبات طرح های بالا دست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می رسد. (مطابق تعریف ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها)
- **پهنه بندی حریم:** منطبقه بندی اراضی واقع در حریم شهر بر مبنای عملکرد طبیعی، محدودیت های قانونی و مصنوع و وجه غالب طبیعی اراضی در وضع موجود.

ماده ۲- هدف از تهیه سند پهنه بندی، حفاظت از حریم شهر و اتخاذ تدابیر مشخص برای صیانت از عرصه های واقع درآن وجلوگیری از دخل و تصرف غیرقانونی و ممانعت از تخریب اراضی زراعی باغی، جنگلی، منابع طبیعی و محیط زیست پیرامون شهر و همچنین جلوگیری از هرگونه دخل و تصرف در اراضی که بر اساس سیاست های طرح جامع، جهت توسعه برنامه ریزی شده آتی شهر مورد نیاز می باشد. تبعاً استقرار هرگونه فعالیت در حریم شهرتنها در صورتی مجاز



خواهد بود که با اهداف حفاظتی فوق الذکر در تعارض نباشد.

ماده ۳- سند پهنه بندی حریم یکی از اسناد لازم الاجرا طرح جامع است که برای حفاظت از حریم شهر در چارچوب طرح جامع تهیه و به استناد ماده ۲ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک، با اولویت حفظ اراضی زراعی باغی، جنگلی و منابع طبیعی و محیط زیست پیرامون، مرجع و ملاک برنامه های کوتاه مدت و کلیه اقدامات اجرایی و استقرار هر گونه فعالیت در طول افق طرح جامع بوده و شامل نقشه پهنه بندی حریم و ضوابط و مقررات مربوطه خواهد بود.

تبصره ۱: هر گونه اقدام در حریم توسط شهرداری ها و سایر مراجع، صرفاً در چهار چوب اسناد، احکام و ضوابط سند پهنه بندی حریم در طرح های توسعه و عمران مجاز خواهد بود.

تبصره ۲: مقیاس سند پهنه بندی حریم حداکثر ۱/۲۵۰۰۰ می باشد.

ماده ۴- پهنه های حریم شهرها شامل تمام یا برخی از موارد زیر خواهد بود:

۱-۴ پهنه حفاظت: پهنه ای است که در آن تاکید بر حفظ وضعیت طبیعی موجود و جلوگیری از دخل و تصرف در آن است و مشتمل بر: مناطق چهارگانه حفاظت محیط زیست، محدوده های آب خوان و سفره های آب زیرزمینی، جنگل و اراضی جنگلی، عرصه ها و حرایم آثار با ارزش تاریخی، فرهنگی و طبیعی ثبتی و ارزشمند، سایر عرصه هایی که به هر دلیل حفاظت از آنها ضروری است.

۲-۴ پهنه کشاورزی: پهنه ای است شامل کلیه عرصه های باغی، زراعی مرتبط با تولید محصولات کشاورزی.

۳-۴ پهنه مراتع: پهنه ای است شامل مراتع درجه یک و دو و سه.

۴-۴ پهنه طبیعی: پهنه ای است شامل عرصه های منابع طبیعی فاقد پوشش مرتعی و جنگلی.

۵-۴ پهنه سطوح آبی شامل: سطوح آبی طبیعی و مصنوعی، نظیر دریاچه ها، تالابها، رودخانه ها و سیلپها مخازن سدها و حرایم کمی و کیفی آنها و غیره

تبصره ۱: نقاط سکونت روستایی، شامل محدوده روستاهای واقع در حریم شهری بر اساس آخرین طرح هادی مصوب و در صورت عدم وجود طرح مصوب در حد کالبد وضع موجود در حریم تثبیت می گردد.

تبصره ۲: سطح هر پهنه بر مبنای مطالعات طرح جامع و به استناد استعلام از مراجع و دستگاههای بخشی تعیین میگردد.

ماده ۵: تخصیص پهنه به غیر از پهنه های پنج گانه فوق الذکر ممنوع است.

تبصره ۱: در مواردی که امکان استقرار کاربریهای بزرگ مقیاس با عملکرد شهری و فرانسهری، در داخل محدوده شهره دلیل وجود موانع قانونی و فنی، مطبق مطالعات طرح جامع و نتایج مراجع استانی وجود نداشته باشد، تثبیت اراضی مورد نیاز در حریم شهر مشروط به رعایت موازین قانونی و با اولویت صیانت از اراضی حریم، در قالب کاربری

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقاراضی عباس آباد، ساختمان شهید دامن، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۰۰۸۰۲) تلفن: ۰۲۱-۸۸۸۷۸۰۰۰

دورنگار: دبیرخانه وزاری، ۰۲۵-۸۸۸۷۸۰۰۰، دبیرخانه مرکزی: ۰۲۳۳۴۶۲۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



مشخص در سند بهنه بندی حریم، پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری بلامانع است.

تبصره ۴: تثبیت کاربریهای بزرگ مقیاس وضع موجود حریم به شرط اینکه طی سازوکار و فرایند قانونی شکل گرفته باشند (اعم از شهرکهای صنعتی، کارگاهها، صنوف، بادگانها و عرصه های نظامی و...) تحت کاربری مشخص بلامانع است.

ماده ۶: درج عوارض خطی شامل شبکه معابر ارتباطی و حرایم مربوطه، خطوط انتقال آب و نیرو و انرژی و کانالهای آبیاری و زهکشی و تاسیسات آب و فاضلاب، حرایم کمی و کیفی مربوطه، رودخانه ها و انهار و مسیل ها و قنوات و حرایم مربوطه و... در سند بهنه بندی حریم الزامی است.

تبصره ۱: مشاور تهیه کننده طرحها، ملزم هستند محورها و کریدورهای حائز ویژگی های طبیعی، تاریخی، صنعتی، ترفیقی و... را شناسایی و ضوابط و مقررات لازم در خصوص این محورها و کریدورها را علاوه بر ضوابط عام بهنه مربوطه ارائه نماید.

ماده ۷: استقرار فعالیت در بهنه های مختلف حریم صرفاً در قالب ضوابطی خواهد بود که مشاورین تهیه کننده طرح ها بر اساس ضوابط عام هر بهنه و سایر ملاحظات فنی و شهرسازی ارائه خواهند کرد، لذا مشاورین تهیه کننده طرحها موظفند در هنگام تهیه طرحهای جامع شهری و تدوین سند بهنه بندی حریم کلیه فعالیتهایی که بر اساس قوانین مملکت عمل قابلیت استقرار در حریم شهر را دارند (اعم از صنعتی، کارگاهی، خدمات حمل و نقل و انبارداری، تاسیسات و تجهیزات شهری و خدمات فراغتی) احصاء و ضمن انطباق با قوانین و ضوابط دستگاههای بخشی بعنوان شرط لازم و سایر ملاحظات فنی و شهرسازی و مصوبات شورای عالی بعنوان شرط کافی در خصوص وضعیت مجاز، ممنوع یا مشروط بودن استقرار آنها در هر یک از بهنه های حریم اظهار نظر نماید.

تبصره ۱: استقرار بگانهای نیروهای مسلح بر اساس مصوبات و ضروریات ایلانی ستاد کل نیروهای مسلح در حریم شهر ها بلامانع است.

تبصره ۲: هر گونه صدور پروانه در حریم شهر مطابق سند بهنه بندی حریم، مصوب شورای عالی و ضوابط وجداول مربوطه و با اخذ مجوز کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی خواهد بود.

تبصره ۳: در موارد ایجاد مغایرت اساسی با سند بهنه بندی حریم، اخذ مصوبه شورای برنامه ریزی و توسعه استان و طی مراحل قانونی لازم ضروری می باشد. تبعاً تشخیص این مغایرت اساسی به عهده مراجع استانی مربوطه خواهد بود.

ماده ۸: رعایت چهارچوب این دستورالعمل در تهیه سند بهنه بندی طرحهای هادی شهری در مراجع مربوطه مورد تاکید است.

ب- ادارات کل راه و شهرسازی استان با همکاری شهرداری ها نسبت به انطباق سند بهنه بندی طرح های جامع حریم شهر



های مصوب قبلی خود (طرح هایی که بیش از پنج سال از افق آنها باقی مانده است) با اولویت کلانشهر ها ، شهر های مرکز استان و شهر های با جمعیت بیش از ۲۰۰ هزار نفر و شهر های با جمعیت بیش از ۱۰۰ هزار نفر در انطباق با این دستور العمل اقدام نموده و مراتب را جهت ابلاغ مجدد به دبیرخانه شورایعالی ارسال نمایند.

ج- دبیرخانه شورایعالی ظرف مدت سه ماه با همکاری ادارات کل راه و شهرسازی استانها فرآیند گردش کار و بررسی موضوعات را در کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی را مورد بررسی قرار داده و پیشنهادات اصلاحی را جهت اتخاذ تصمیم به شورایعالی گزارش نماید.

د- جداول مربوط به استقرار فعالیت در پهنه های مختلف حریم مطابق دستورالعمل حاضر جهت اخذ بازخورد استانی برای دوره شش ماهه به پیوست این دستورالعمل و توسط دبیرخانه شورایعالی ابلاغ شود.

ه- موضوع تداخل حقوقی میان ماده ۹۹ قانون شهرداریها و ماده ۲ قانون تعاریف حریم و محدوده با هماهنگی وزارتین کشور و راه و شهرسازی از طریق معاونت حقوقی ریاست جمهوری پیگیری و رفع گردد.
مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس به کلیه مراجع ذربیط استان اعلام می شود.



معاون معماری و شهرسازی

و دبیر شورایعالی معماری و شهرسازی

رونوشت به:

- اعضای محترم شورای عالی (نمایندگان محترم سازمانهای حفاظت محیط زیست، میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، برنامه و بودجه و وزارتخانه های جهاد کشاورزی، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح ، راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت ، فرهنگ و ارشاد اسلامی ، کشور و نیرو) جهت استحضار
- آقای مهندس کومه غزالی عضو محترم کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی و عضو ناظر جهت استحضار
- رئیس محترم سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام
- رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت استحضار
- رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان جهت استحضار
- شهرداران محترم شهرهای مرکز استان های کشور برای آگاهی و اقدام
- سرورسای محترم شورای اسلامی شهرهای مرکز استان های کشور برای آگاهی
- روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران جهت آگاهی و درج مصوبه
- رئیس محترم پایگاه خبری

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقائولایی عباس آباد، ساختمان شهید دامن، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۰۸۰۲-۱۵۱۹۶۶۰) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۲۵ دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)