

۱۴۰۴/۰۲/۲۸



جمهوری اسلامی ایران

وزارت کشور

استانداری اصفهان

تاریخ: ۲۰/۳۱/۱۹۶۵

شماره:

پیوست:

معاونت هماهنگی امور عمرانی  
دفتر فنی امور عمرانی و حمل و نقل و ترافیک

« سرمایه گذاری برای تولید »

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان  
مدیر کل محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان  
مدیر کل محترم میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان

موضوع: صدور مجوز ایجاد طرح های گردشگری ترکیبی

باسلام و احترام

به پیوست تصویر نامه شماره ۶۳۴۶۵/ب/۲۹۹۹ معاون اول محترم رییس جمهور معزز، منضم به تصویب نامه هیات وزیران درخصوص آیین نامه اجرای بند (ث) ماده (۸۳) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت ج.ا.ا (موضوع ساماندهی صدور مجوز ایجاد طرح های گردشگری ترکیبی) ارسال می گردد. لذا با عنایت به مفاد نامه مذکور، دستور فرمایید اقدام لازم معمول گردد.

سید یوسف زاده  
مدیر کل  
دسا

رونوشت:

فرمانداران محترم استان، بانضمام پیوست برای آگاهی.  
شهرداران محترم استان، بانضمام پیوست برای آگاهی.  
دفتر فنی (۱۹۶۵۰)



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۴۹۲۲۲

شماره ..... / ت ۶۳۴۴۵ هـ

تاریخ ..... / ۱۴۰۳/۰۲/۲۳

بسمه تعالی

«با صلوات بر محمد و آل محمد»

**وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی - وزارت راه و شهرسازی**  
**وزارت جهاد کشاورزی - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور**  
**بنیاد مسکن انقلاب اسلامی**

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۴/۲/۱۴ به پیشنهاد شماره ۱۴۰۳۲۱۰۰/۱۶۶۹۰ مورخ ۱۴۰۳/۹/۲۰ وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی (با همکاری وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) و به استناد بند (ث) ماده (۸۳) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳، آیین نامه اجرایی بند مذکور را به شرح زیر تصویب کرد:

**آیین نامه اجرای بند (ث) ماده (۸۳) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران**  
**(موضوع ساماندهی صدور مجوز ایجاد طرح های گردشگری ترکیبی)**

ماده ۱- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱- **قانون:** قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳.

۲- **وزارت:** وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی.

۳- **آیین نامه ایجاد:** آیین نامه ایجاد، اصلاح، تکمیل، درجه بندی و نرخ گذاری تأسیسات گردشگری و نظارت بر آنها موضوع تصویب نامه شماره ۵۱۰۰۱/۷۵۷۹۱ هـ مورخ ۱۳۹۴/۶/۱۱ با اصلاحات بعدی.

۴- **تأسیسات گردشگری:** واحدهایی شامل انواع هتل ها، مجتمع های گردشگری، مناطق نمونه گردشگری، مراکز گردشگری ساحلی دریایی، دهکده سلامت، مراکز تفریحی و سرگرمی که پس از اخذ مجوز از وزارت مطابق با آیین نامه ایجاد و با رعایت مفاد ماده (۵) این آیین نامه تأسیس می گردند یا فعالیت می کنند.

۵- **گردشگری با کاربری ترکیبی:** ترکیبی از فعالیت های تجاری، اداری، مسکونی با فعالیت گردشگری که در اعیانی احداث شده در اراضی با کاربری یا پهنه گردشگری با احتساب تصویب در مراجع ذیصلاح شهر و روستا بدون تغییر در کاربری عرصه، قابلیت استقرار خواهند داشت.

۱۴۰۴/۰۲/۲۳

۱۹۶۵۰



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۴۹۲۲۲

شماره ..... اب ۶۳۴۴۵ هـ

تاریخ ..... ۱۴۰۴/۰۶/۲۰

**۶- طرح گردشگری با کاربری ترکیبی:** طرح (پروژه) گردشگری که با کاربری ترکیبی و با غلبه فعالیت گردشگری صرفاً در اراضی با کاربری گردشگری (داخل محدوده) یا پهنه گردشگری (حریم شهر) مطابق آیین نامه ایجاد، تهیه و پس از تصویب در مراجع قانونی مربوط، حسب مورد، اجرا می گردد.

**ماده ۲-** دامنه شمول این آیین نامه، مطابق با قانون و در چهارچوب تعریف مقرر در بند (۶) ماده (۱) این آیین نامه، اراضی با کاربری گردشگری در محدوده و حریم مصوب طرح های جامع و تفصیلی شهرها و محدوده طرح های هادی روستاها می باشد.

**تبصره -** اراضی زراعی و باغی موضوع قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴ با اصلاحات بعدی و همچنین اراضی واقع در مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست خارج از شمول این آیین نامه می باشد.

**ماده ۳-** افسراز، تفکیک و تقسیم اراضی با کاربری یا پهنه گردشگری موضوع این آیین نامه ممنوع است.

**ماده ۴-** سهم زیربنای واحدهای با فعالیت تجاری، اداری، مسکونی واقع در طرح گردشگری با کاربری ترکیبی، در محدوده و حریم شهرها و محدوده طرح های هادی روستاها در مجموع حداکثر تا چهل درصد (۴۰٪) زیربنای کل طرح (پروژه) مجاز است.

**تبصره -** در حریم شهرها، سهم زیربنای اختصاص یافته به فعالیت های غیر گردشگری واقع در طرح گردشگری با کاربری ترکیبی، محدود به فعالیت های تجاری و اداری (بدون واحد مسکونی) و در مجموع حداکثر تا بیست درصد (۲۰٪) زیربنای کل طرح (پروژه) خواهد بود.

**ماده ۵-** اخذ مجوزها و پروانه های ساختمانی طرح های گردشگری با کاربری ترکیبی در چهارچوب قوانین و مقررات مربوط از مراجع و دستگاه های مربوط در محدوده های مشخص شده در قانون از جمله کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ با اصلاحات بعدی آن و قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴ با اصلاحات بعدی با رعایت ماده (۴) این آیین نامه، الزامی است.

**ماده ۶-** هم پیوندی - همجواری و نوع جانمایی فعالیت های تأسیسات و واحدهای طرح گردشگری با کاربری ترکیبی به نحوی باشد که اختلالی در امر گردشگری ایجاد نکند.

**ماده ۷-** در اجرای طرح گردشگری با کاربری ترکیبی، ساخت و بهره برداری واحدها با فعالیت گردشگری در اولویت می باشند و در صورت تکمیل بخش گردشگری طرح، صدور پروانه بهره برداری برای بخش گردشگری بلامانع است.

**ماده ۸-** اجازه پیش فروش واحدهای گردشگری با کاربری ترکیبی با رعایت مقررات این آیین نامه با پیشرفت فیزیکی حداقل سی و پنج درصد (۲۵٪) صرفاً از واحدهای با فعالیت گردشگری طرح (پروژه) مطابق با برنامه زمان بندی مصوب با تأیید وزارت، امکان پذیر است.

**تبصره ۱-** پیش فروش واحدهای موضوع این ماده، در قالب قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ با اصلاحات بعدی و آیین نامه اجرایی آن (موضوع تصویب نامه شماره ۲۹۸۱۱/ت ۴۷۷۴۱ هـ مورخ ۱۳۹۳/۳/۲۰) و رعایت سایر قوانین و مقررات مربوط ممکن است.



تبصره ۲- اخذ گواهی عدم خلاف یا پایان کار از مراجع صدور پروانه و از کل طرح گردشگری با کاربری ترکیبی، در زمان انعقاد قرارداد پیش فروش طرح گردشگری با کاربری ترکیبی واحدهای مذکور الزامی است.

ماده ۹- صدور سند تفکیکی اعیانی برای واحدهای طرح گردشگری با کاربری ترکیبی صرفاً با اجرای کامل طرح، اخذ پایان کار ساختمانی و پروانه بهره‌برداری از مراجع ذی‌ربط، امکان پذیر است.

ماده ۱۰- تأسیسات گردشگری در دست احداث موضوع این آیین‌نامه که دارای مجوز ایجاد باشند، می‌توانند با رعایت ضوابط فنی و شرایط مندرج در این آیین‌نامه، از ظرفیت‌های طرح‌های گردشگری با کاربری ترکیبی استفاده نمایند.

ماده ۱۱- تعرفه و عوارض صدور پروانه ساختمانی توسط مراجع ذی‌ربط، براساس کلیه فعالیت‌های مندرج در طرح‌های گردشگری با کاربری ترکیبی، تعیین و محاسبه می‌گردد و اعطای طرح‌های تشویقی برای کلیه واحدها لحاظ می‌شود.

ماده ۱۲- در صورت ساخت و ساز مغایر با گردشگری با کاربری ترکیبی مصوب و پروانه ساختمانی و عدم اصلاح آن، برابر قوانین و مقررات مربوط علاوه بر پیگیری از طریق مراجع قضایی و شبه قضایی، مجوز طرح گردشگری با کاربری ترکیبی، ابطال، حق فروش و پیش‌فروش واحدهای آن، سلب و از صدور پایان کار طرح (پروژه) جلوگیری می‌شود، همچنین کسب طرح در قالب طرح (پروژه) گردشگری لحاظ می‌شود.

تبصره - تخلف در طرح (پروژه)‌های گردشگری با کاربری ترکیبی واقع در اراضی دولتی و ملی واگذار شده، موجب جبران خسارت واردشده طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری توسط مجری طرح بوده و وزارت مکلف است برای خلع ید متخلف، نسبت به معرفی آن به مراجع قانونی ذی‌ربط اقدام نماید. وزارت مکلف است مصادیق تخلفات را در قراردادهای طرح‌های گردشگری با کاربری ترکیبی لحاظ نماید.

ماده ۱۳- نظارت بر اجرای صحیح طرح‌های گردشگری با کاربری ترکیبی موضوع این آیین‌نامه بر عهده وزارت می‌باشد.

محمد رضا عارف

رئیس معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس مجلس شورای اسلامی، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت‌های قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی، معاونت‌های رئیس جمهور، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت.

(۱۹۸۵۶۹۲۵)