

## آیین‌نامه ایجاد و احداث شهرهای جدید (مصوب ۱۳۷۱/۰۵/۲۵)

**ماده ۱.** شهر جدید به مکانی اطلاق می‌شود که در محدوده آن برای اسکان و فعالیت جمعیتی بیش از ۵۰۰۰۰ نفر یا دست کم ۱۰۰۰۰ واحد مسکونی به اضافه ساختمان‌ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی، اجتماعی و اقتصادی ساکنان آن، در خارج از حوزه شهری و حریم استحفاظی شهرهای موجود پیش‌بینی شده باشد.

**ماده ۲.** برای احداث هر شهر جدید، ابتدا طرح مکان‌یابی آن با توجه به سیاست‌های دولت و در قالب طرح کالبدی ملی و منطقه‌ای یا در موارد استثنایی، طرح جامع شهری به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و با گزارش‌های تحلیلی و توجیهی لازم جهت تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه می‌شود.

**تبصره:** ضوابط و مقررات اجرایی این ماده توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ می‌شود.

**ماده ۳.** وزارت مسکن و شهرسازی و سایر دستگاه‌های دولتی و تابع یا وابسته دولت فقط از طریق شرکت عمران شهرهای جدید و سایر متقاضیان بخش خصوصی از طریق ایجاد شخصیت‌های حقوقی مستقل، طبق مفاد و مقررات مندرج در این آیین‌نامه می‌توانند اقدام به احداث شهر جدید نمایند.

**تبصره:** برای ایجاد و احداث شهر جدید، شرکت عمران شهرهای جدید با توجه به مقررات مربوطه، اقدام به تأسیس شرکت نموده یا اجرای پروژه را به عهده یکی از شرکت‌های موجود وابسته به خود که از این پس شرکت نامیده می‌شود، محول می‌نماید.

**ماده ۴.** تهیه طرح جامع و تفصیلی شهر جدید با توجه به ضوابط و مقررات تعیین شده توسط شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به عهده شرکت می‌باشد.

**ماده ۵.** بررسی و تصویب طرح جامع شهر جدید به عهده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد.

**ماده ۶.** طرح‌های تفصیلی شهر جدید با تغییرات بعدی آن، همچنین نقشه‌های تفکیکی زمین‌های جدید به تصویب کمیته‌ای با شرکت اعضای کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ می‌رسد. در ترکیب کمیته یاد شده مدیر عامل شرکت عمران شهر جدید به جای شهردار حضور خواهد داشت.

**ماده ۷.** تملک زمین‌ها در محدوده شهر جدید - حسب مورد - طبق قانون «زمین شهری» مصوب ۱۳۶۶ - یا سایر مقررات مربوطه، به عهده شرکت می‌باشد.

**ماده ۸.** اجرای صحیح طرح شهر جدید با رعایت ضوابط و مقررات طرح، صدور مجوز احداث بنا و پایان کار، جلوگیری از تخلفات شهرسازی در محدوده طرح به عهده شرکت می‌باشد که در قالب قرارداد فی‌مابین خود با متقاضیان انجام می‌پذیرد. شرکت مجاز است هزینه‌های جاری و عمرانی احداث شهر جدید را در قالب قرارداد فی‌مابین خود و خریداران زمین و بهره‌برداران تأسیسات شهری، دریافت و طبق قوانین مربوط هزینه نماید.

**تبصره:** با تأسیس شهرداری در شهر جدید، طبق قوانین و مقررات موجود، قانون شهرداری در محدوده موضوع مواد (۹ و ۱۰) این آیین‌نامه اعمال می‌گردد.

**ماده ۹.** در صورت تأسیس شهرداری، چنانچه برنامه احداث شهر جدید به پایان نرسیده باشد، مسئولیت اداره، نگهداری و بهره‌برداری از تأسیسات محله‌هایی از شهر که جمعیت در آن ساکن شده باشد، با شهرداری شهر جدید می‌باشد.

**ماده ۱۰.** پس از پایان احداث هر محله از شهر و اسکان جمعیت در آن، محدوده یاد شده با کلیه فضاهای عمومی پیش‌بینی شده در طرح و کلیه تأسیسات زیربنایی و شهری پیشنهاد شده در طرح که باید احداث شده باشد و نقشه‌ها، اسناد و مدارک مربوط به مجوزها و گواهی‌ها، همچنین کلیه تجهیزات مورد نیاز شهرداری برای انجام امور محول، به صورت بلاعوض به شهرداری تحویل می‌شود.

**ماده ۱۱.** تا زمانی که شهرداری در شهر جدید شروع به فعالیت نکرده است، برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی و تجاوزات به زمین‌ها و مستحدثات شهر جدید، شرکت می‌تواند رأساً نسبت به جلوگیری از تخلفات و تعرضات اقدام نماید. در صورت لزوم بنا به درخواست شرکت، نزدیک‌ترین پاسگاه قوای انتظامی به محل، ملزم به همکاری و جلوگیری از تجاوزات و تخلفات می‌باشد، همچنین در صورت اعلام ضرورت از طرف شرکت، وزارت کشور تا زمان تأسیس نیروی انتظامی در شهر جدید، به طور موقت اقدام به ایجاد واحد انتظامی می‌نماید. هزینه احداث واحد انتظامی از طرف شرکت تأمین می‌شود.

**ماده ۱۲.** بخش خصوصی نیز می‌تواند با رعایت ضوابط زیر، متقاضی احداث شهر جدید باشد:

۱. ارائه طرح مکان‌یابی

۲. رایحه گواهی از وزارتخانه‌های کشاورزی و جهاد سازندگی مبنی بر بلامانع بودن استفاده از زمین موردنظر.

۳. رایحه گواهی شرکت‌های آب و برق منطقه‌ای از نظر وجود یا امکان تأمین آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهر جدید.

۴. ارائه سند رسمی مالکیت

۵. تعیین و معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسئول تهیه طرح و نظارت.

۶. موافقت شورای شهرسازی و معماری استان.

۷. رعایت کلیه ضوابط و مقررات مندرج در این آیین‌نامه، مصوبه‌های شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و وزارت مسکن و شهرسازی.

**تبصره:** احداث شهر جدید به وسیله متقاضی بخش خصوصی مستلزم دریافت پروانه از وزارت مسکن و شهرسازی می‌باشد. متقاضی حق واگذاری پروانه خود را به دیگری ندارد مگر با موافقت آن وزارتخانه.

**ماده ۱۳.** دستورالعمل‌های لازم جهت اجرای مفاد این آیین‌نامه، همچنین ضوابط لازم در خصوص چگونگی پیش‌فروش زمین‌ها اعم از مسکونی، خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی، اداری و تعیین شرایط و اولویت‌ها به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و اجرا می‌شود.