

دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن (مصوب ۸۶/۱۲/۲۷)

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۸۶/۱۲/۲۷ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده ۲ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و تبصره ذیل ماده ۱۲ آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و با توجه به قوانین و آئین نامه های مصوب موخر، از جمله قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۰، قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴ و آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸ هیأت وزیران و ماده ۵۳ آن و اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) مصوب ۱۳۸۲ هیأت وزیران «دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن» را به شرح زیر تصویب نمود:

فصل اول: تعاریف، موارد شمول و تشکیل ستاد مدیریت شهرک سازی در کشور

ماده ۱- تعاریف

در این دستورالعمل به جای عبارات مشروح زیر از مفاهیم اختصاری آنها به شرح مرقوم استفاده می شود:

۱-۱- شورایعالی شهرسازی و معماری ایران : شورایعالی

۲-۱- شورای برنامه ریزی و توسعه استان : شورای استان

۳-۱- کمیته کارگروه مسکن و شهرسازی استان : کمیته کار گروه

۴-۱- شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) : شرکت مادر تخصصی

۵-۱- شهرک مسکونی، تفریحی، زیارتی و ... : شهرک

۶-۱- ستاد مدیریت شهرک سازی در کشور : ستاد

۷-۱- حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی: معاونت شهرسازی و معماری

۸-۱- آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران: آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا.

ماده ۲- موارد شمول

تأسیس هر نوع شهرک اعم از مسکونی، تفریحی، زیارتی، تجاری، گردشگری، تحقیقات و فن آوری، هوشمند و سایر شهرک های تخصصی (به استثنای شهرک های صنعتی که به طور کلی از شمول این دستورالعمل خارج و تابع ضوابط خاص خود می باشد) مشمول مفاد این دستورالعمل است.

ماده ۳- تشکیل ستاد مدیریت شهرک سازی در کشور و اهداف آن

به منظور تشویق و ترویج شهرک سازی و استفاده از تمامی امکانات سرزمین برای دست یابی به اهداف و سیاست های دولت و ایجاد محیط زیست بهتر و تأمین مسکن و سایر مراکز موردنیاز برای افراد جامعه و ساماندهی امر شهرک سازی در کشور و مدیریت و راهبری مناسب آن از یک طرف و نزدیکی اصول و امور مربوط به ایجاد شهر جدید با احداث شهرک و با توجه به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر محول شدن این امور به شرکت مادر تخصصی از طرف دیگر، ستادی تحت عنوان «ستاد مدیریت شهرک سازی در کشور» در شرکت مادر تخصصی و با عضویت مدیرعامل شرکت مذکور، مدیرکل دفتر تخصصی مرتبط در حوزه معاونت شهرسازی و معماری، نمایندگان وزارت کشور، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت نیرو و سازمان میراث فرهنگی که حداقل دارای ۱۰ سال سابقه کار مرتبط، با اولویت در رشته های معماری، شهرسازی، برنامه ریزی شهری یا طراحی شهری و از نظر مرتبه اداری حداقل دارای سمت مدیرکل یا مشاور معاون وزیر باشند، به عنوان اعضای ثابت و مدیر شهرسازی سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوطه، که حسب محل مورد تقاضا متغیر خواهد بود، تشکیل می گردد...

- ۱-۳- در مورد شهرکهای مسکونی که در موارد خاص، پیشنهاد ایجاد آنها در جوار شهرکهای صنعتی ارائه می شود، حضور نماینده وزارت صنایع نیز در ستاد ضروری است.
- ۲-۳- در مورد شهرکهای غیرمسکونی، ستاد از نماینده یا نمایندگان بالاترین دستگاه ذیربط با موضوع شهرک در جلسات مربوط دعوت به عمل می آورد.
- ۳-۳- ریاست ستاد به عهده مدیرعامل شرکت مادر تخصصی می باشد و وظایف دبیرخانه ای ستاد توسط شرکت مادر تخصصی صورت می گیرد. کلیه مطالبات ستاد نیز با امضای مدیرعامل شرکت مذکور می باشد.
- ۴-۳- ستاد می تواند با توجه به حجم وظایف محوله و در صورت لزوم، کمیته های کارگروه تخصصی تشکیل دهد.

ماده ۴- وظایف ستاد

اهم وظایف ستاد بشرح زیر است:

- ۱-۴- مطالعه و بررسی تمامی اسناد توسعه و عمران مصوب کشور به ویژه طرح های ناحیه ای و مجموعه های شهری کلان شهرها با استفاده از خدمات کارشناسان و مشاوران متخصص و شناسائی مکان های مناسب برای ایجاد انواع شهرک.
- ۲-۴- شناسائی مکانهایی که برای تحقق اهداف مندرج در صدر ماده ۳ این دستورالعمل مناسب تشخیص داده می شود لکن فاقد طرح ناحیه ای یا دیگر اسناد توسعه و عمران مصوب می باشد و یا با آنها مغایرت دارد.

۳-۴ تهیه گزارش توجیهی برای مکانهای موضوع بند ۴-۲ و ارسال آن به دبیرخانه شورایی عالی جهت طرح و اتخاذ تصمیم در شورایی عالی.

۴-۴ اعلان مکانهای مناسب مصوب و فراخوان عمومی برای دعوت از سرمایه گذاران برای ایجاد شهرکهای مورد نظر و ترویج شهرک سازی در کشور.

۵-۴ بررسی و تصویب نقشه های فاز یک و دو (نقشه های مقدماتی و اجرائی) شهرک.

۶-۴ رعایت ضوابط و مقررات و معیارهای شهرسازی و معماری با در نظر گرفتن شرایط اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، اقلیمی، محدودیت ها، امکانات و استعدادهای محلی در مطالعات خود یا هنگام بررسی و تصویب نقشه های فاز یک و اجرائی شهرک.

۷-۴ صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری.

۸-۴ انجام سایر اموری که به موجب مواد آتی این دستورالعمل به ستاد محول می شود.

فصل دوم: نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک

ماده ۵- تهیه و تسلیم تقاضا و مدارک مقدماتی

متقاضیان پروانه احداث شهرک، تقاضای خود را با ذکر دلایل احداث شهرک، همراه با گزارش توجیهی مبنی بر انطباق مورد با طرح ناحیه ای یا سایر طرحهای توسعه و عمران مصوب و توجیه مناسب بودن زمین از لحاظ شبکه های ارتباطی و مواصلاتی و امکانات تأمین آب و برق و چگونگی تأمین آنها همراه ایده اولیه (فاز صفر) شهرک به انضمام سایر مدارک لازم به شرح زیر در ۳ نسخه تهیه و به سازمان مسکن و شهرسازی استان تسلیم می کنند:

۵-۱- نقشه ثبتی به انضمام فتوکپی اسناد مالکیت به نام متقاضی و در صورتی که زمین موردنظر بیش از یک مالک اعم از مشاع یا مفروز داشته باشد، فتوکپی شرکت نامه یا قرارداد یا موافقتنامه بین مالکین.

۵-۲- گواهی شرکتهای زیرمجموعه وزارت نیرو از نظر وجود یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهرک در قالب سقف جمعیتی و برنامه های احداث شهرک.

۵-۳- توجیه بلامانع بودن زمین موردنظر از لحاظ رعایت حریمهای قانونی و قانون حفظ و گسترش فضای سبز در مورد اراضی مشجر و باغها (بندهای ۱ و ۲ و ۳ ماده ۴ آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا).

۵-۴- ارائه گواهی بلامانع بودن استفاده از زمین (به ویژه از نظر عدم تخریب اراضی کشاورزی) از اداره جهاد کشاورزی و اینکه زمین موردنظر جزء اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی و یا ملی شده یا دولتی (موات) نبوده یا در صورتی که جزء این قبیل اراضی باشد، مجوزهای لازم در مورد آنها قبلاً اخذ شده است.

۵-۵- ارائه گواهی شهرداری یا سایر مراجع ذیربط و تأیید دبیرخانه کمیته کار گروه (سازمان مسکن و شهرسازی استان) مبنی بر اینکه زمین موردنظر در محدوده قانونی یا حریم شهرهای مجاور قرار نگرفته است. در صورت اختلاف نظر بین شهرداری و دبیرخانه کمیته کارگروه، نظر دبیرخانه کمیته

کار گروه که به استناد طرحهای مصوب کمیته کار گروه و شورای استان اعلام می شود ملاک عمل خواهد بود.

۵-۶- ارائه موافقت اصولی سازمان ذیربط در مورد شهرکهای غیرمسکونی.

ماده ۶- رسیدگی و تکمیل مدارک

سازمان مسکن و شهرسازی استان، پس از تشکیل پرونده، به عنوان دبیرخانه کمیته کارگروه تقاضا و مدارک اولیه و گزارش توجیهی ایجاد شهرک را با توجه به طرح ناحیه ای یا سایر طرحهای توسعه و عمران مصوب مورد رسیدگی قرار داده و پس از بازدید از محل، در صورت ضرورت، مکاتبات لازم را با متقاضی به منظور تکمیل مدارک یا اطلاعات و یا با شرکتهای زیرمجموعه وزارت نیرو و هر یک از سازمانهای دیگری که حسب مورد ایجاب کند انجام و یا با آنها تشکیل جلسه داده و پس از اینکه اطلاعات و مدارک مربوط را کامل تشخیص داد گزارش خود را جهت اتخاذ تصمیم در کمیته کارگروه طرح می کند.

ماده ۷- رسیدگی و تصویب تقاضا

۷-۱- پس از اینکه درخواست متقاضی و گزارش دبیرخانه کمیته کارگروه مورد بررسی کمیته کارگروه قرار گرفت یک نسخه از صورتجلسه که در آن نظرات کمیته کارگروه درج و تشریح شده همراه با ۳ نسخه از گزارش توجیهی و مدارک ضمیمه و طرح اولیه که توسط متقاضی احداث شهرک با ملحوظ داشتن نظرات کمیته کارگروه تهیه شده به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در شورای استان در اختیار دبیرخانه شورای مذکور قرار می گیرد.

۷-۲- پس از بررسی طرح در شورای استان، چنانچه شورای مذکور با درخواست و طرح اولیه موافقت نکند، مراتب به متقاضی اعلام می شود ولی در صورت تصویب طرح، مصوبه مزبور همراه با گزارش و کلیه مدارک مربوط برای دبیرخانه شورایعالی ارسال می گردد.

۷-۳- در صورتیکه مکان موردنظر برای ایجاد و احداث شهرک قبلاً به عنوان مراکز جمعیتی مناسب در طرحهای ناحیه ای یا سایر طرحهای توسعه و عمران بالادست به تصویب شورایعالی رسیده و این امر مورد تأیید دبیرخانه شورایعالی باشد، فقط گزارش مربوط در شورایعالی مطرح و پس از تصویب، مصوبه مزبور همراه با مدارک و مستندات مربوط در ۲ نسخه جهت اقدامات بعدی به ستاد ابلاغ می شود و یک نسخه از سوابق در دبیرخانه شورایعالی نگهداری می گردد.

۷-۴- در صورتی که مکان موردنظر برای ایجاد و احداث شهرک قبلاً به عنوان مراکز جمعیتی مناسب در طرحهای ناحیه ای یا سایر طرحهای توسعه و عمران بالادست به تصویب شورایعالی نرسیده باشد و یا با آنها مغایرت داشته باشد، دبیرخانه شورایعالی مراتب را همراه با گزارش توجیهی و کلیه سوابق و مدارک مربوط جهت بررسی و اتخاذ تصمیم نهائی در شورایعالی مطرح می کند.

۷-۵- در صورت رد تقاضا در شورایعالی، مراتب به اطلاع سازمان مسکن و شهرسازی استان جهت ابلاغ به متقاضی می رسد و در صورت تصویب طرح، مصوبه مذکور همراه با کلیه مدارک و مستندات طی ۲

نسخه جهت اقدامات بعدی به ستاد ابلاغ می شود و یک نسخه در دبیرخانه شورایعالی ضبط می گردد.

۶-۷- تغییرات اساسی بعدی شهرکهای موضوع این ماده به پیشنهاد ستاد به تصویب شورای استان خواهد رسید.

۷-۷- در راستای سیاست های دولت مبنی بر تشویق شهرک سازی در کشور، کلیه تقاضاها و امور مربوط به احداث شهرک خارج از نوبت و با اولویت اول در شورایعالی مطرح و مورد اتخاذ تصمیم قرار خواهد گرفت.

ماده ۸- صدور پروانه تأسیس شهرک

۱-۸- ستاد پس از وصول مصوبه طرح احداث شهرک، به متقاضی ابلاغ می کند تا حسب نوع شهرک نقشه های فاز یک شهرک را که توسط مهندسين مشاور ذیصلاح تهیه شده باشد و همچنین نقشه های اجرائی شهرک (فاز ۲) و تأسیسات عمومی و ضوابط ساختمانی و نحوه مدیریت و نگهداری شهرک را حسب مورد با توجه به مصوبات شورای استان یا شورایعالی همراه با سایر مدارک موردنیاز در ۳ نسخه تهیه و تسلیم کند.

۲-۸- نقشه های مذکور و ضوابط پیشنهادی همراه با تأییدیه شرکت های زیرمجموعه وزارت نیرو و محیط زیست منطقه در استان، ارائه شده توسط متقاضی، در ستاد و با رعایت مفاد بند ۴-۶ این دستورالعمل مورد رسیدگی قرار می گیرد.

۳-۸- پس از بررسی و تأیید نقشه ها و مدارک فوق الذکر توسط ستاد، پروانه تأسیس شهرک به امضای مدیرعامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با یک سری از نقشه ها و مدارک طرح که مورد تصویب قرار گرفته و به امضای مدیرعامل و مهر شرکت مادر تخصصی و امضای رئیس و مهر سازمان مسکن و شهرسازی استان رسیده به متقاضی تحویل می شود و یک سری دیگر از نقشه ها و مدارک همراه با یک نسخه از پروانه صادره برای دبیرخانه کارگروه (سازمان مسکن و شهرسازی استان)، ارسال و یک نسخه نیز در دبیرخانه ستاد نگاهداری می شود. همچنین یک نسخه از نقشه کاربری اراضی به انضمام تصویر پروانه صادره جهت اطلاع و ضبط در سوابق برای دبیرخانه شورای استان و شرکتهای زیرمجموعه وزارت نیرو ارسال می گردد.

۴-۸- مدت اعتبار پروانه برای شروع ایجاد و احداث شهرک یک سال شمسی از تاریخ صدور پروانه تأسیس می باشد و فقط برای یکسال دیگر به تشخیص رئیس ستاد قابل تمدید خواهد بود.

۵-۸- هرگونه تغییرات در نقشه های اجرائی مصوب که صرفاً به دلیل مسائل اجرائی عملیات ساختمانی لازم باشد و اصول را تغییر ندهد، پس از تصویب ستاد قابل اجرا خواهد بود .

۶-۸- تنها مرجع ذیصلاح برای صدور پروانه ایجاد و احداث شهرکهای موضوع این دستورالعمل شرکت مادر تخصصی است و تعیین تعرفه عوارض و حق النظاره به موجب قانون ایجاد شهرهای جدید و آئین نامه اجرائی آن و سایر مصوبات قانونی می باشد.

فصل سوم: صدور مجوز و پروانه بهره برداری و اخذ تضمین

ماده ۹- مراحل صدور مجوز بهره برداری با توجه به پیشرفت عملیات اجرایی شهرک

۹-۱- عملیات اجرایی هر شهرک شامل عملیات زیربنائی، ایجاد تأسیسات روبنائی و احداث سایر ساختمانها می باشد.

۹-۱-۱- منظور از عملیات زیربنائی تسطیح، کف سازی معابر، ایجاد شبکه ها و تأسیسات شهری و روشنائی معابر است.

۹-۱-۲- منظور از تأسیسات روبنائی حسب نوع شهرک، ایجاد تأسیسات آموزشی، بهداشتی، ورزشی، تفریحی، مذهبی، پارک و فضای سبز و غیره طبق نقشه های کاربری اراضی و اجرایی مصوب می باشد.

۹-۱-۳- منظور از احداث سایر ساختمانها، حسب نوع شهرک، احداث واحدهای مسکونی، واحدهای مهمانپذیر، واحدها و تأسیسات تفریحی، واحدهای تجاری و خدماتی و غیره طبق نقشه های کاربری اراضی و اجرایی مصوب می باشد.

۹-۲- اراضی محدوده شهرک به سه قسمت و عملیات اجرایی آن به سه بخش به شرح جدول زیر تقسیم می گردد و پس از خاتمه عملیات در هر بخش از هر قسمت، شهرک ساز باید گزارش نتیجه عملیات انجام شده را همراه با نقشه های تفکیکی و گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرایی آن بخش (طبق جدول زیر) جهت صدور مجوز بهره برداری هر یک از قسمت های سه گانه و اجازه تفکیک و فروش قطعات همان بخش به شرکت مادر تخصصی تحویل دهد.

جدول درصد پیشرفت عملیات اجرایی به منظور صدور مجوز و پروانه بهره برداری

بخش اراضی	عملیات اجرایی		
	بخش اول	عملیات زیربنائی	عملیات تأسیسات روبنائی
قسمت اول	بخش اول	٪۱۰۰	٪۴۰
قسمت دوم	بخش اول	٪۱۰۰	٪۸۰
	بخش دوم	٪۱۰۰	٪۴۰
قسمت سوم	بخش اول	٪۱۰۰	٪۹۰
	بخش دوم	٪۱۰۰	٪۸۰
	بخش سوم	٪۱۰۰	٪۴۰

ماده ۱۰- صدور مجوز و پروانه بهره برداری به منظور اجازه تفکیک و فروش قطعات

۱۰-۱- گزارش مذکور در ماده فوق توسط ستاد بررسی و در صورت تأیید گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرایی بخش مربوطه، ستاد پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک و فروش قطعات همان بخش از اراضی شهرک را با امضای مدیرعامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با نقشه های تفکیکی مصوب که به امضاء

مدیرعامل و مهر شرکت مادر تخصصی و رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان رسیده و ممه‌ور شده به متقاضی تسلیم و یک نسخه از آن را به ثبت محل ارسال و رونوشتی نیز جهت اطلاع و ضبط در سوابق به دبیرخانه کمیته کارگروه و دبیرخانه شورایعالی ارسال می‌دارد. مجوز بهره برداری از قسمت سوم به عنوان مجوز نهائی و پروانه بهره برداری محسوب می‌شود.

۱۰-۲- در نقشه های تفکیکی مصوب، مذکور در بند فوق، قطعاتی از اراضی شهرک که حسب نوع شهرک، برای ایجاد و احداث تأسیسات زیربنائی و تأسیسات روبنائی و سایر تأسیسات عمومی، اختصاص داده شده جزء مشاعات شهرک محسوب گردیده و احداث کننده شهرک حق تصرف مالکانه نسبت به آنها را نخواهد داشت.

احداث کننده شهرک مکلف است اراضی مربوط به تأسیسات زیربنائی آب، برق و فاضلاب را پس از آماده سازی طی صورتجلسه ای (به رایگان) در اختیار شرکتهای زیرمجموعه وزارت نیرو یا شرکتهای صاحب صلاحیت بخش خصوصی و تعاونی مورد تأیید وزارت نیرو یا معاونت راهبردی ریاست جمهوری قرار دهد.

در صورتی که نوع شهرک، مسکونی باشد، احداث کننده شهرک موظف است پارک و فضای سبز و تأسیسات آموزشی و مسجد را با هزینه خود ایجاد نماید و بقیه قطعات را در اختیار سازمانهای ذیربط برای احداث تأسیسات لازم قرار دهد. انتقال گیرندگان اجازه تغییر کاربری قطعات مذکور را ندارند.

۱۰-۳- چنانچه شهرک ساز با هزینه خود تأسیسات روبنائی و سایر کاربریها را (حسب نوع شهرک) احداث نماید (مانند تأسیسات ورزشی، درمانگاه، سینما، باشگاههای فرهنگی، نمایشگاه و ...) می‌تواند تصرفات مالکانه داشته و مورد بهره برداری قرار دهد ولی تحت هیچ عنوان تغییر کاربری قطعات مذکور ممکن نمی‌باشد.

ماده ۱۱- اخذ تضمین

۱۱-۱- در صورت ضرورت حسب مورد به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان و موافقت شرکت مادر تخصصی (ستاد) هر یک از درصدهای مذکور در جدول ماده ۹ می‌تواند با اخذ ضمانتنامه بانکی یا وثیقه ملکی مورد قبول شرکت مادر تخصصی تا ۳۰٪ تقلیل یابد.

۱۱-۲- در صورتیکه احداث کننده شهرک پس از اخذ موافقت مبنی بر تقلیل تا ۳۰٪ مذکور در بند فوق، در انجام تعهدات خود قصور یا تخلف نماید و عملیات اجرائی آن بخش از شهرک را ناتمام بگذارد و با دوبرار تمدید مدت اقدام مؤثری انجام ندهد، شرکت مادر تخصصی مکلف خواهد بود حسب مورد از محل وجه ضمانتنامه بانکی یا فروش مورد وثیقه و با هماهنگی ستاد و سازمان مسکن و شهرسازی استان، ترتیب اجرا یا اتمام عملیات مذکور را فراهم سازد.

فصل چهارم: نظارت و رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرک سازی

ماده ۱۲- نظارت ساختمانی و شهرک سازی

۱۲-۱- نظارت بر اجرای عملیات شهرسازی و ساختمانی شهرک ها بر اساس نقشه های اجرائی مصوب به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد و نظارت عالی به عهده شرکت مادر تخصصی است. سازمان مسکن و شهرسازی استان به منظور رعایت ضوابط و مقررات در مورد تأسیسات و شبکه های آب، فاضلاب، برق، گاز و مخابرات موظف است پس از دریافت اعلام صدور پروانه تأسیس شهرک، مراتب را جهت انجام نظارت های فنی لازم، به سازمانهای مربوطه منعکس نماید.

این نظارتها به هیچ وجه موجب سلب مسئولیت از احداث کننده شهرک و مهندس مشاور و مهندس ناظر تعیین شده از طرف او نخواهد بود.

۱۲-۲- در صورتیکه احداث کننده شهرک در حین اجرای طرح به تمام یا قسمتی از تعهدات خود عمل نکند و یا ضوابط مصوب در طرح را رعایت ننماید سازمان مسکن و شهرسازی استان، موارد تخلف را کتباً به احداث کننده شهرک و مهندس ناظر آن ابلاغ و با تعیین فرجه مناسب دستور رفع تخلفات و رعایت ضوابط مصوب را اعلام می دارد. در صورت عدم توجه به تذکر مذکور، بنا به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان، شرکت مادر تخصصی در اجرای ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴ دستور توقف عملیات اجرائی شهرک را به مهندس ناظر و احداث کننده شهرک صادر و مراتب را به سازمان مسکن و شهرسازی استان جهت پیگیری امر ابلاغ می کند.

۱۲-۳- در کلیه مواردی که شهرک ساز مجاز به انتقال اراضی به متقاضیان خود به منظور احداث ساختمان موردنظر می باشد، موظف است در اسناد نقل و انتقال خود (اعم از اسناد رسمی یا عادی یا قراردادی) قید نماید که انتقال گیرندگان اراضی نیز موظف و متعهد به رعایت نقشه های اجرائی مصوب شهرک و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مربوط به شهرک که مورد تعهد شهرک ساز است می باشند و موظف به قید مراتب فوق در انتقالات خود به ایادی بعدی نیز هستند.

در هر حال چنانچه سازندگان مذکور نیز نسبت به عملیات اجرائی و ساختمانی خود مرتکب تخلف شوند مشمول مفاد مواد ۱۲ و ۱۳ این دستورالعمل خواهند بود.

ماده ۱۳- مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرک سازی

۱۳-۱- بنا به درخواست سازمان مسکن و شهرسازی استان، کمیسیون موضوع تبصره ۲ بند ۳ الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداریها، با رعایت نقشه های اجرائی مصوب شهرک و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تعهدات شهرک ساز یا سازنده، وفق قانون مذکور به تخلفات وی رسیدگی و اقدام به صدور رأی می کند.

۱۳-۲- در صورت تکرار تخلف و یا عدم رفع آن، به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان و موافقت شورای استان و تأیید ستاد، پروانه شهرک سازی لغو و در اجرای ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با همکاری استانداری، قوه قضائیه و نیروی انتظامی از ادامه عملیات جلوگیری می شود.

۱۳-۳- در صورت لغو پروانه، با هماهنگی ستاد و سازمان مسکن و شهرسازی استان، حسب مورد ترتیب اجرا یا اتمام عملیات شهرک سازی داده می شود.

فصل پنجم: اداره امور شهرک

ماده ۱۴- تا زمانی که سازمان مالکان شهرک (هیأت مدیره شهرک) به استناد لایحه قانونی شماره ۸۷۷۸ مورخ ۵۸/۴/۱۶ شورای انقلاب اسلامی و تبصره ۴ ماده ۲ قانون اصلاح قانون تملک آپارتمانها مصوب ۷۶/۳/۱۱ مجلس شورای اسلامی تشکیل نشده و در اداره ثبت شرکتها به ثبت نرسیده است، اداره امور شهرک به عهده شهرک ساز است. ضوابط اداره امور هر شهرک با توجه به مقتضیات و شرایط خاص آنها، از لحاظ کیفیت تأمین هزینه اداره و نگهداری تأسیسات و ارائه خدمات شهری با رعایت تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرائی آن توسط احداث کننده شهرک تهیه و پس از تصویب شرکت مادر تخصصی به مورد اجرا گذاشته می شود.

- ۱-۱۴ - پس از تأسیس سازمان مالکان در شهرک، شهرک ساز مکلف است کلیه فضاهای عمومی و تأسیسات شهری و اسناد و مدارک و صورتجلسات ثبتی و طرح های مصوب و نقشه های اجرایی شهرک و سایر اموال مربوط به اداره امور شهرک را به سازمان مالکان تحویل و تسلیم نماید.
- ۲-۱۴ - از تاریخ تأسیس سازمان مالکان در شهرک، کلیه وظایف و اختیارات شهرک ساز در خصوص حفظ و نگهداری فضاهای عمومی و تأسیسات شهری و اموال و دارائی های شهرک و نظارت بر رعایت نقشه های اجرایی و ضوابط شهرسازی و معماری و غیره به هیأت مدیره سازمان مالکان شهرک منتقل می گردد.
- ۳-۱۴ - در صورتیکه پس از تأسیس سازمان مالکان در شهرک، هنوز شهرک ساز مالک قطعاتی از اراضی یا واحدهای ساختمانی باشد، طبق قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن (با رعایت اصلاحات بعدی) با وی مانند سایر مالکین رفتار می شود.

فصل ششم: ساماندهی شهرک های غیر مصوب

ماده ۱۵- آن دسته از شهرک های غیر مصوب موجود که مشمول تعریف بند الف ماده ۳ آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا می باشند ولی تاکنون شهرک سازان آنها اقدامی جهت مصوب نمودن شهرک به عمل نیاورده و یا اقدامات خود و یا شهرک سازی را نیمه تمام گذاشته اند، موظف می باشند حداکثر ظرف یکسال از تاریخ این دستورالعمل با رعایت تبصره های ۱ و ۲ ماده ۱۵ آئین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا (با لحاظ اصلاحات بعدی آئین نامه یاد شده) نسبت به انطباق خود با آئین نامه مذکور و مصوب کردن شهرک اقدام نمایند. در غیر این صورت از ادامه هرگونه ساخت و ساز در شهرکهای مزبور جلوگیری به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۶- در صورت عدم امکان دسترسی به شهرک ساز یا عدم تمایل یا عدم امکان الزام وی به مصوب نمودن شهرک، در صورت وجود سازمان مالکان و ثبت رسمی اساسنامه و اعضای هیأت مدیره آن در اداره ثبت شرکتها، سازمان مذکور به عنوان جانشین شهرک ساز ملزم به انطباق شهرک با آئین نامه فوق الذکر و اقدام جهت مصوب نمودن آن خواهد بود.

فصل هفتم: سایر مقررات

ماده ۱۷- سیاستهای مربوط به نحوه تشویق و ترویج شهرک سازی در کشور و چگونگی فراخوان عمومی و جذب سرمایه های داخلی و خارجی و نحوه مشارکت و اجرا و همچنین امکانات و تسهیلاتی که می توان در چارچوب قوانین و ضوابط و مقررات مصوب منظور داشت توسط ستاد تهیه و به تصویب شورای عالی خواهد رسید.

سیاستهای مذکور به همراه راه کارهای اجرایی و سایر جزئیات مربوط به نحوه اجرای مفاد این دستورالعمل توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۸- از تاریخ تصویب این دستورالعمل، دستورالعمل صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره برداری از شهرک در خارج از محدوده قانونی حریم شهرها مصوب ۱۳۵۶ لغو می گردد.