



دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور



شرکت عمران شهرهای جدید

«دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور»

مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸

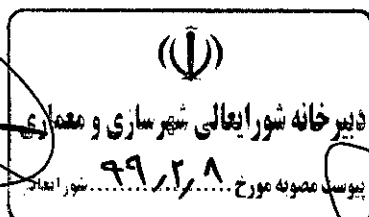
شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به استناد ماده (۲) قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و ماده (۷) آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها مصوب ۱۳۹۱/۰۲/۱۰ هیأت وزیران، با توجه به قوانین و آیین نامه های مصوب مؤخر از جمله قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۰، قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴، بند «ب» ماده ۶۲ قانون برنامه پنجاه ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، مصوبه شماره ۷۲۵۰۰/ت/۵۰۸۷۶-مورخ ۹۶/۶/۱۴ هیئت وزیران، اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید، مصوب ۱۳۸۲ هیأت وزیران و اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید مصوب ۱۳۹۳ هیأت وزیران، «دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از آن، مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ را به شرح زیر اصلاح و با عنوان دستورالعمل «ترویج شهرک سازی در کشور» به همراه سه پیوست تصویب نمود:

ماده (۱): اختصارات و تعاریف:

الف) اختصارات:

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

۱. آیین نامه احداث بنا: آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده شهرها و حریم روستاها، مصوب ۱۳۹۱ هیأت وزیران.
۲. دستورالعمل: دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور.
۳. شورای عالی: شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
۴. شورای برنامه ریزی: شورای برنامه ریزی و توسعه استان.
۵. کارگروه زیربنایی: کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست استان.
۶. شرکت عمران: شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید.
۷. شهرک: شهرک مسکونی، تخصصی یا تولیدی.
۸. ستاد: ستاد مدیریت شهرک سازی کشور.
۹. دبیرخانه شورای عالی: دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
۱۰. دبیرخانه ستاد: دبیرخانه ستاد مدیریت شهرک سازی کشور.
۱۱. اداره کل: اداره کل راه و شهرسازی استان.





۱۲. دبیرخانه کارگروه زیربنایی: دبیرخانه کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست استان.

۱۳. کمیسیون ماده (۹۹): کمیسیون موضوع تبصره (۲) قانون الحاق یک بند و سه تبصره به عنوان بند (۳) به ماده (۹۹) قانون شهرداری ها.

۱۴. متقاضی شهرک: متقاضی احداث انواع شهرک، اعم از بخش خصوصی، تعاونی یا دولتی.

۱۵. شهرک ساز: شخصیت حقوقی است، که مطابق مفاد ماده (۷) این دستورالعمل، پروانه تأسیس شهرک به نام وی صادر می شود.

۱۶. هیأت امناء: هیأتی است، که برابر مفاد ماده (۱۳) این دستورالعمل به منظور اداره امور شهرک از سوی مالکان تشکیل می گردد.

۱۷. پروانه تأسیس: پروانه ای است که مطابق مفاد ماده (۷) این دستورالعمل صادر می شود.

۱۸. پروانه بهره برداری: پروانه ای است که مطابق مفاد ماده (۹) این دستورالعمل صادر می شود.

۱۹. حق النظاره: وجهی است که در قبال صدور موافقت اصولی و پروانه تأسیس شهرک غیردولتی و نظارت بر فرآیند احداث و بهره برداری آن، از شهرک ساز دریافت می گردد.

۲۰. قانون تعاریف: قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن.

۲۱. وزارت صمت: وزارت صنعت، معدن و تجارت.

۲۲. وزارت میراث فرهنگی: وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ایران.

ب) تعاریف:

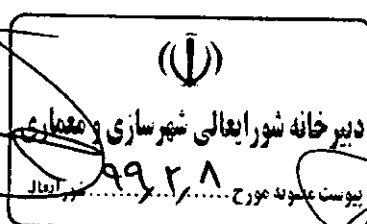
۱. تعریف شهرک:

شهرک مجموعه ای سکونتی - فعالیتی است، که در خارج از محدوده و حریم شهرها، با حدود معین و محصور، برای پاسخ گویی به نیاز سکونت دائم و غیر دائم (اقامت)، ارائه خدمات تخصصی و یا تولید، به همراه فضا های جانبی مورد نیاز، ایجاد، و در چارچوب قوانین و ضوابط دستگاه های ذیربط، دارای طرح مصوب، پروانه تأسیس و مجوز بهره برداری بوده، با مسئولیت و توسط هیأت امنایی که وفق مقررات تشکیل شده است، اداره می شود.

تبصره: مراکز، مجتمع ها و مجموعه هایی که براساس مصوبات مراجع قانونی ذیربط در حریم شهر ایجاد شده باشند، تا زمانی که از حریم شهر خارج و با مفاد این دستورالعمل منطبق نگردند، اطلاق شهرک به آنها مجاز نمی باشد.

۲. انواع شهرک:

شهرک ها براساس نقش و عملکرد، فرآیند ایجاد، مدیریت و بهره برداری، به سه دسته کلی: «شهرک مسکونی»، «شهرک تخصصی» و «شهرک تولیدی» تقسیم و به شرح زیر تعریف طمی شوند:





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

۱-۲- شهرک مسکونی:

شهرکی است، که با مصوبه شورای عالی، در خارج از محدوده و حریم شهر، با محدوده معین و محصور، به منظور تأمین نیاز سکونت دائم، فضاهای عمومی و تأسیسات و خدمات پشتیبان فعالیت‌های تولیدی، خدماتی و زیربنایی، اصلاح نظام استقرار جمعیت، پاسخ به تقاضای مؤثر مسکن دائم و سکونت غیردائم یا اقامت موقت در پیرامون شهرها و مناطق دارای قابلیت، به همراه تأسیسات زیربنایی، بناها، فضاها و خدمات عمومی و اجتماعی و رفاهی سکنه و بهره‌برداران، مطابق مقررات جاری و شرایط این دستورالعمل، مکانیابی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب، پروانه تأسیس و مجوز بهره‌برداری می‌باشد.

تبصره (۱): سکونت غیردائم یا اقامت موقت، گونه‌ای از سکونت است، که با هدف گذران اوقات فراغت، تفریح و دسترسی به چشم‌اندازهای طبیعی پیرامون شهرها یا مناطق دارای قابلیت، در صورت داشتن توجیه فنی، در طرح مصوب شهرک پیش‌بینی شده، خارج از شمول تأسیسات گردشگری، قابل تملک شخصی بوده و به صورت مقطعی یا دائمی بهره‌برداری می‌شود.

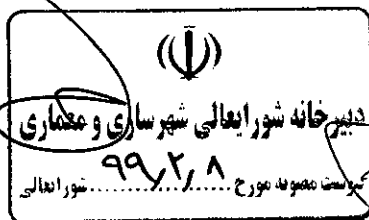
تبصره (۲): حداقل واحدپذیری جهت سکونت دائم یا غیردائم (اقامت موقت) در شهرک‌های مسکونی پانصد (۵۰۰) واحد (معادل ۲۰۰ نفر)، به صورت تک واحدی، ویلانی، چند خانواری یا مجتمع آپارتمانی می‌باشد. حداکثر ظرفیت جمعیت‌پذیری شهرک با توجه به تعریف قانونی شهر جدید، کم‌تر از ۳۰ هزار نفر (۷۵۰۰ واحد) خواهد بود و سکونتگاه‌های بیش از «سی هزار نفر یا ۷۵۰۰ واحد»، شهر جدید محسوب می‌شوند.

تبصره (۳): در شهرک مسکونی، در صورت وجود قابلیت پذیرش نقش و عملکرد مکمل تخصصی، فضاهای لازم برای عملکرد مکمل بایستی در طرح شهرک پیش‌بینی و ایجاد شود.

تبصره (۴): عناوین، تعاریف، عملکردهای مجاز کاربری‌ها و سرانه آن، در شهرک‌های مسکونی، منطبق بر مصوبه ۱۳۸۹/۰۳/۱۰ شورای عالی، تحت عنوان «تدقیق مفاهیم و کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها» می‌باشد. در صورت نیاز به افزایش سرانه‌ها، بیش از سقف تعیین شده، متناسب با شرایط عملکردی، محیطی و سایر موارد مشابه، و در چارچوب تبصره (۱) مصوبه مذکور، می‌تواند با ارائه توجیهات لازم و مستندات فنی از سوی مشاور طرح پیشنهاد، و در شورای عالی به تصویب برسد.

۲-۲- شهرک تخصصی:

شهرکی است، با مصوبه شورای عالی و موافقت اصولی دستگاه ذیربط برای عملکردهای تخصصی، در خارج از محدوده و حریم شهر، با محدوده معین و محصور و حداقل ده (۱۰) هکتار زمین، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه و با توجه به ظرفیت و تقاضای مؤثر، برای ارائه انواع خدمات تخصصی مورد نیاز از جمله؛ اقامتی، تفریحی، علم و فناوری، پزشکی و سلامت، دانشگاهی، پشتیبانی حمل و نقل (لجستیک)، فرهنگی - هنری، ورزشی، نمایشگاهی و سایر خدمات تخصصی به متقاضیان و ذی‌نفعان، در مقیاس عملکردی محلی، استانی، ملی و فراملی، به همراه تأسیسات زیربنایی و خدمات روستایی و





شرکت عمران شهرهای جدید

کلیه فضاهای مورد نیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و استانداردهای مربوطه، مکانیابی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب، پروانه تأسیس و مجوز بهره برداری وفق مفاد این دستورالعمل می باشد.

تبصره (۱): در شهرک های تخصصی، احداث فضای اسکان کارکنان و خدمات مرتبط با آن مطابق طرح مصوب، در قالب کاربری و عملکرد اصلی شهرک میسر بوده و امکان تفکیک و واگذاری ندارد.

تبصره (۲): مراکز، مجتمع ها و مجموعه های تخصصی ایجاد شده، در حال احداث یا مصوب (ساخته نشده)، علی الخصوص مواردی که در اراضی دولتی واقع شده اند، در صورت داشتن نصاب این بند، متناسب با نقش خود، بایستی به عنوان شهرک، بامفاد این دستورالعمل منطبق شوند. از تاریخ تصویب این دستورالعمل، اطلاق واژه مرکز، مجتمع و مجموعه با آن ها ممنوع است.

تبصره (۳): در شهرک های تخصصی، به منظور تقویت توجیه پذیری اقتصادی و حمایت از ایجاد و توسعه آن ها، در صورت وجود قابلیت پذیرش نقش و عملکرد مکمل، تا ۲۰ درصد از سطح و زیربنای کل شهرک می تواند به فضاهای مورد نیاز برای عملکرد مکمل به همراه زیرساخت ها، فضاها و خدمات مربوطه اختصاص یابد.

تبصره (۴): تعاریف، مراجع اصلی صدور مجوز و عملکردهای قابل استقرار در هر یک از شهرک های تخصصی به شرح مندرج در پیوست های شماره (۱) و (۲) جز لاینفک این دستورالعمل می باشد. سایر شهرک های تخصصی که در پیوست ها درج نشده اند، در صورت وجود مقررات خاص و دلایل توجیهی کافی برای نقش پذیری مستقل، شهرک تخصصی محسوب شده و با تصویب شورای عالی، مشمول مفاد این دستورالعمل خواهند بود.

۲-۳- شهرک تولیدی:

شهرکی است که با تصویب مرجع قانونی و مطابق مقررات دستگاه ذیربط، به منظور تولید صنعتی (شهرک و ناحیه صنعتی)، کشاورزی (کشاورزی، دامپروری، شیلات)، صنفی (صنایع دستی، چوب، چرم و...)، مکانیابی، احداث و بهره برداری می شوند.

تبصره (۱): شهرک تولیدی به ویژه شهرک های صنعتی و کشاورزی صرفاً از نظر نحوه تأمین سکونت سازمانی و خدمات مورد نیاز شاغلان، تابع این دستورالعمل می باشند. سایر شهرک های تولیدی در صورت نبود مقررات خاص و مشابهت با عملکرد های شهرک های تخصصی مندرج در پیوست شماره (۱)، می توانند در قالب شهرک تخصصی، مشمول مفاد این دستورالعمل باشند.

تبصره (۲): نیاز سکونتی شاغلان یا کارکنان شهرک های تولیدی، در صورتی که در حد نصاب شهرک مسکونی (۵۰۰ واحد و بیشتر) باشد و از نظر قانونی یا محیط زیستی امکان استقرار در داخل یا جوار شهرک نداشته، و یا امکان تأمین مسکن در شهرهای پیرامون نداشته باشد، می تواند در قالب شهرک مسکونی وفق مفاد این دستورالعمل تأمین شود.



دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

ماده (۲): موارد شمول:

تأسیس، بهره‌برداری، اداره و نگهداری هر نوع شهرک یا مراکز، مجموعه‌ها و مجتمع‌های قابل تبدیل به شهرک در خارج از محدوده و حریم شهرها، با تمامی نقش‌های قابل استقرار، از قبیل مسکونی دائم و غیردائم (اقامت موقت)، فرهنگی - هنری، علم و فن‌آوری، لجستیک، ورزشی، دانش، سلامت و سایر عملکردها، (به‌جز شهرک‌های صنعتی و کشاورزی) که براساس قوانین و مقررات موضوعه و صدور موافقت اصولی دستگاه ذیربط در چارچوب معیارهای فنی، حقوقی و مدیریتی، توسط دستگاه‌های دولتی یا اشخاص حقوقی غیردولتی احداث می‌گردد، مشمول دستورالعمل حاضر می‌باشند.

ماده (۳): نظام برنامه ریزی و طراحی شهرک

نظام برنامه ریزی، مطالعات و طراحی شهرک مشتمل بر دو مرحله به شرح زیر تعیین می‌شود:

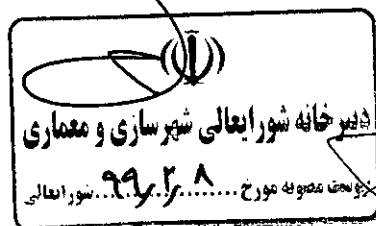
۱-۳ طرح جامع شهرک:

طرحی است که، توسط مشاور ذی صلاح (دارای رتبه شهرسازی) و مطابق شرح خدمات ابلاغی، مبتنی بر اهداف، سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه‌ای، مطالعات فنی و حقوقی و احکام و پیشنهادها طرح‌های فرادست (فرابخشی و بخشی) تهیه، و طی آن، ضرورت‌های ایجاد، نقش عملکردی و جمعیت‌پذیری، برنامه ریزی کاربری زمین، اثرات اجتماعی، اقتصادی و زیست محیطی بر محیط پیرامون، قشریندی اجتماعی و اقتصادی جامعه هدف، احصا شده، گزینه مکانی بهینه استقرار شهرک، انتخاب، ایده کلی کالبدی و چارچوب طراحی شهری (شامل فرم کالبدی، نظام حرکت و دسترسی و منظر شهری)، کلیات ضوابط و مقررات به همراه نظام تأمین مالی شهرک ارائه و به تصویب شورای عالی می‌رسد. مکانیابی شهرک‌ها باید با رعایت کلیه ملاحظات و الزامات مربوط به حوزه پدافند غیر عامل و مدیریت بحران (سیل زلزله زمین لغزش و...) صورت پذیرد.

۲-۳ طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک:

طرحی است، که براساس طرح شهرک و شرح خدمات ابلاغی (شرح خدمات و شرایط خاص انواع شهرک‌ها) توسط مشاور یا مشاوران ذی صلاح تهیه و طی آن نتایج مطالعات و طراحی و مدارک زیر ارائه و با تصویب ستاد، مبنای صدور پروانه تأسیس شهرک قرار می‌گیرد.

- ۱- ضوابط و مقررات تفصیلی شهرسازی،
- ۲- نقشه تفکیکی، بر و کف و مختصات حدود اربعه قطعات،
- ۳- نقشه‌های اجرایی شبکه معابر و تقاطع‌ها،
- ۴- جزئیات شبکه جمع‌آوری، هدایت و دفع آبهای سطحی،
- ۵- نقشه اجرایی تأسیسات شبکه جمع‌آوری، انتقال و تصفیه فاضلاب،
- ۶- نحوه تأمین و نقشه انتقال و توزیع شبکه آب، گاز و برق و ...





- ۷- طرح سه بعدی طراحی شهری شهرک (دستور کار طراحی، تیپ بندی قطعات و الگوهای معماری، جزئیات محوطه آرای، ضوابط عرصه همگانی، سیما و منظر)،
- ۸- مرحله بندی اجرایی و برنامه زمانبندی عملیات اجرایی به تفکیک هر مرحله،
- ۹- ساختار مدیریت و بهره برداری شهرک،
- ۱۰- پیوست های قانونی لازم مانند پدافند غیر عامل مطابق مقررات مربوط.
- ۱۱- سایر موضوعات مرتبط حسب نوع شهرک، از نظر شورای عالی و ستاد مطرح می شود.

تبصره (۱): دبیرخانه ستاد موظف است، ظرف مدت سه (۳) ماه پس از تصویب این دستورالعمل، چارچوب مطالعات و شرح خدمات « طرح جامع شهرک » و « طرح آماده سازی و طراحی شهری » را با توجه به تعاریف فوق، ضوابط قانونی اسناد طرح و شرایط خاص انواع شهرک ها، تدوین و با تصویب ستاد و تأیید دبیر شورای عالی ابلاغ نماید.

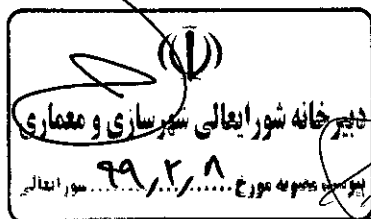
تبصره (۲): شرح خدمات طرح های هر شهرک، متناسب با نقش و عملکرد و مقتضیات محلی و الزامات فنی فرجع صادر کننده موافقت اصولی و براساس چارچوب شرح خدمات نمونه موضوع تبصره (۱)، توسط مشاور ذیصلاح، تدقیق و مبنای مطالعات و طراحی قرار خواهد گرفت.

ماده (۴): ستاد مدیریت شهرک سازی کشور:

به منظور تنسيق، تشويق، و ترويج شهرک سازی در کشور و استفاده از ظرفیت و امکانات سرزمینی، برای دستیابی به اهداف و سیاست های دولت و ایجاد محیط زیست بهتر، تأمین مسکن، سایر کاربری های مورد نیاز و به طور کلی ساماندهی امر شهرک سازی از یک سو، و مدیریت و راهبری مناسب آن از سوی دیگر، ستادی تحت عنوان « ستاد مدیریت شهرک سازی کشور » به ترتیب زیر تشکیل می شود:

۴-۱- اعضای ستاد

- (۱) مدیرعامل شرکت عمران (رئیس ستاد)،
- (۲) نماینده معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی،
- (۳) نماینده وزارت کشور،
- (۴) نماینده وزارت جهاد کشاورزی،
- (۵) نماینده وزارت نیرو،
- (۶) نماینده وزارت میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری،
- (۷) دو نفر متخصص در رشته مورد نیاز به پیشنهاد ستاد و تصویب شورای عالی،
- (۸) معاون شهرسازی و معماری اداره کل استان (حسب مورد)





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

(۹) نماینده دستگاه صادر کننده موافقت اصولی (حسب مورد)

(۱۰) شهرک ساز یا نماینده هیأت امناء در مورد شهرک های نیمه تمام (حسب مورد بدون رأی)

تبصره (۱): نمایندگان اعضای حقوقی ستاد (نماینده دستگاه های عضو) بایستی از بین مدیران کل با گرایش تخصصی مرتبط با حوزه شهرسازی، معماری و عمران انتخاب و از سوی نماینده و عضو دستگاه مربوطه در شورای عالی، به صورت کتبی به رئیس ستاد معرفی و حکم عضویت در ستاد به امضای رئیس ستاد صادر می شود.

تبصره (۲): جلسات ستاد با حضور اکثریت اعضا رسمیت یافته و تصمیمات آن با رأی اکثریت اعضا اتخاذ می شود.

تبصره (۳): ریاست ستاد بر عهده مدیر عامل شرکت عمران می باشد. وظایف دبیرخانه ای ستاد توسط شرکت عمران (معاونت توسعه مسکن و شهرسازی) صورت می گیرد و دبیر ستاد توسط رئیس ستاد منصوب می شود. مکاتبات ستاد حسب مورد با اعضای رئیس یا دبیر ستاد انجام می شود.

تبصره (۴): ستاد می تواند با توجه به حجم وظایف محوله یا موضوعات تخصصی، به پیشنهاد دبیر ستاد، گروه های تخصصی متشکل از نمایندگان اعضا و دستگاه های ذی ربط (حسب مورد) و کارشناس خبره موضوع به تشخیص دبیر ستاد، تشکیل دهد.

۴-۲- وظایف و اختیارات ستاد:

(۱) بررسی و تصویب چارچوب مطالعات و شرح خدمات « طرح جامع شهرک » و « طرح آماده سازی و طراحی شهری »، جهت ارائه به دبیر شورای عالی برای ابلاغ

(۲) بررسی و تصویب طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک (مرحله ۱ و ۲)،

(۳) رسیدگی به گزارشات نظارتی و کنترل رعایت ضوابط و مقررات و معیارهای شهرسازی و معماری در گزارش ها، طرح ها و نقشه های شهرک،

(۴) موافقت با صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره برداری شهرک،

(۵) صدور مجوز لغو پروانه تأسیس و پروانه بهره برداری و پیشنهاد ابطال مصوبه شهرک به استناد بند (۱) مصوبه

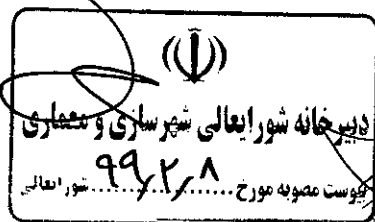
۹۴/۱۰/۲۶ شورای عالی،

(۶) تأیید چارچوب مدیریت اجرایی و کنترل پروژه در فرآیند احداث و نگهداری شهرک ها و تصویب شیوه نامه های مرتبط،

(۷) بررسی و تصویب دستورالعمل ها و شیوه نامه ها و سایر موارد مورد نیاز در چارچوب مقررات مصوب،

(۸) تصویب تغییرات غیر اساسی بعدی در طرح های شهرک،

(۹) تأیید دستورالعمل نحوه محاسبه، وصول و هزینه کرد، هزینه صدور پروانه ساختمان و تعرفه های خاص هر شهرک،



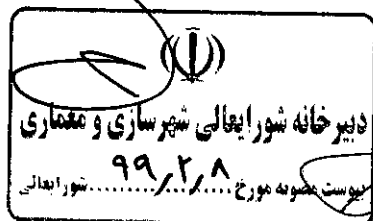


جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور



شرکت عمران شهرهای جدید

- (۱۰) تأیید چارچوب تشخیص صلاحیت فنی و مالی متقاضی،
 - (۱۱) رسیدگی به تخلفات مربوط به اجرای تعهدات شهرک ساز،
 - (۱۲) نظارت عالیه بر ضوابط و نحوه نقل و انتقال و فروش اراضی شهرک ها،
 - (۱۳) شناسائی و تطبیق شهرک ها، مراکز، مجتمع ها، مجموعه های موضوع ماده (۱۴)،
 - (۱۴) پیشنهاد سیاست های تشویق و ترویج شهرک سازی در کشور و تمهید امکانات و تسهیلات در چارچوب قوانین و ضوابط و مقررات مصوب،
 - (۱۵) انجام سایر امور به موجب مواد آتی این دستورالعمل یا موارد خاص ارجاعی از سوی شورای عالی و رئیس ستاد.
- ۳-۴- وظایف و اختیارات دبیرخانه ستاد:**
- (۱) مطالعه و بررسی اسناد توسعه و عمران مصوب کشور به ویژه طرح های منطقه ای، ناحیه ای، مجموعه شهری، آمایش استان و طرح ها و برنامه های بخشی و فرابخشی با استفاده از خدمات کارشناسی و شناسایی شهرک های پیشنهادی و مکان های مناسب برای ایجاد انواع شهرک؛
 - (۲) شناسایی مکان هایی که بدلیل ایجاد و توسعه فعالیت های تولیدی و خدماتی کلان و سایر دلایل کارشناسی، برای تحقق اهداف مندرج در صدر ماده (۴) این دستورالعمل مناسب تشخیص داده می شود، لیکن در طرح های فرادست مصوب پیش بینی نشده و یا با آن مغایرت دارد و تهیه گزارش توجیهی مربوطه؛
 - (۳) اعلام نظر دبیرخانه درخصوص شناسایی و پیشنهاد مکان های مناسب احداث شهرک در اراضی ملی و دولتی در زمان تهیه، بررسی و تصویب طرح های فرادست (طرح های ملی، منطقه ای، ناحیه ای و ...)
 - (۴) اعلان مکان های مصوب و فراخوان عمومی برای دعوت از سرمایه گذاران برای ایجاد شهرک های مورد نظر و ترویج شهرک سازی در کشور؛
 - (۵) تدوین پیش نویس و چارچوب شرح خدمات، «طرح شهرک» و «طرح آماده سازی و طراحی شهری»؛
 - (۶) بررسی و ارزیابی کارشناسی طرح شهرک و طرح آماده سازی و طراحی شهری،
 - (۷) اعمال نظارت عالیه بر احداث شهرک و تهیه گزارش های نظارتی برای تصمیم گیری ستاد؛
 - (۸) ارائه مشاوره فنی و حقوقی به متقاضیان احداث شهرک و شهرک سازان؛
 - (۹) انجام کلیه مکاتبات و امور دبیرخانه ای مربوط به ستاد و مأموریت های محوله؛
 - (۱۰) تدوین پیش نویس دستورالعمل ها و شیوه نامه ها و سایر موارد مورد نیاز در چارچوب مقررات مصوب؛
 - (۱۱) انجام امور مربوط به تشکیل و برگزاری جلسات ستاد و گروه های تخصصی؛
 - (۱۲) شرکت در جلسات کارگروه زیربنایی استان با موضوع شهرک سازی؛





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

۱۳) راه اندازی سامانه هوشمند پایش و نظارت شهرک ها در سطح ملی و استانی؛

۱۴) پیگیری راه اندازی سامانه "برخط پنجره واحد" شهرک ها،

ماده (۵): تهیه و تسلیم تقاضا و مدارک مقدماتی:

متقاضی (حقیقی / حقوقی) احداث شهرک، بایستی بدو، تقاضای خود را به همراه اسناد و مدارک زیر در سامانه صدور مجوز شهرک "برخط پنجره واحد" مستقر در دبیرخانه کارگروه زیربنایی (اداره کل) بارگذاری نموده و اصل مدارک را به صورت حضوری تسلیم کند. تازمان راه اندازی این سامانه، متقاضی باید حضوراً و به صورت نسخه چاپی و فایل تقاضا و مدارک مربوطه را به اداره کل تسلیم نماید.

۱. طرح شهرک به انضمام مدارک لازم وفق مفاد این دستورالعمل و سایر موارد اعلامی دبیرخانه،

۲. ارائه نقشه ثبتی زمین با مختصات UTM به انضمام تصویر اسناد مالکیت که به تایید ثبت اسناد رسیده باشد، و یا مجوز واگذاری زمین برای احداث شهرک تخصصی به نام متقاضی توسط دستگاه های دولتی ذی ربط، وفق مقررات مربوط، به صورت اجاره یا انتقال مالکیت،

تبصره: در صورتی که زمین مورد نظر بیش از یک مالک، اعم از مشاع یا مفروض داشته باشد، اصل شراکت نامه یا قرارداد یا موافقتنامه محضری بین مالکین مبنی بر موافقت با ایجاد شهرک در اراضی مورد نظر؛

۳. ارائه مستندات نوعیت (بایر، دایر و...) زمین مورد نظر و اینکه زمین جز اراضی مشمول قانون اصلاحات اراضی و یا ملی شده یا دولتی (موات) نبوده باشد. در صورتی که زمین مورد نظر جز این قبیل اراضی باشد، مجوزهای لازم در مورد امکان استفاده از آن (واگذاری به صورت اجاره یا انتقال مالکیت یا اعلام امکان واگذاری و بلامانع بودن استفاده از آن) باید ارائه شود.

۴. ارائه مستندات لازم برای اثبات صلاحیت اجرایی و توان مالی متقاضی جهت احداث شهرک،

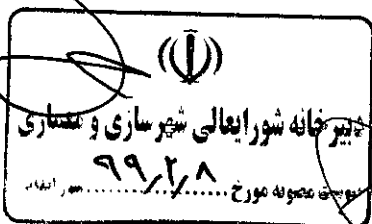
۵. ارائه موافقت اصولی دستگاه ذیربط برای شهرک تخصصی،

۶. تسلیم اقرار نامه از سوی متقاضی مبنی بر پذیرش مسئولیت و هزینه های مربوط به پیگیری تقاضا و صحت مدارک طبق فرمت ابلاغی،

تبصره: دبیرخانه ستاد موظف است، چارچوب تشخیص صلاحیت فنی و مالی متقاضی را ظرف مدت «۳ ماه» تدوین و به تایید ستاد برساند.

ماده (۶): رسیدگی، تکمیل مدارک و تصویب تقاضا:

۶-۱- اداره کل با همکاری دبیرخانه ستاد، نسبت به بررسی مدارک مربوطه، موقعیت شهرک نسبت به محدوده و حریم شهرهای پیرامون، صلاحیت متقاضی و نظام تأمین مالی پیشنهادی و جایگاه شهرک در طرح های فرادست اقدام و استعلام های زیر را از طریق سامانه "برخط پنجره واحد" یا به صورت دستی (تا زمان استقرار سامانه) از دستگاه های ذیربط اخذ نماید.





۶-۱-۱- گواهی شرکت های آب/ برق منطقه ای استان از نظر امکان و شرایط تأمین آب و برق شهرک و اعلام حرایم رودخانه ها و انهار و مسیل و قنوات و چاه ها،

تبصره: متقاضی شهرک موظف است، در صورت تصویب شهرک در شورای عالی، علاوه بر گواهی تأمین آب، مجوز تخصیص آب و امکان جمع آوری و تصفیه فاضلاب را نیز از دستگاه تابعه وزارت نیرو اخذ و به دبیرخانه ستاد ارائه نماید.

۶-۱-۲- گواهی بلامانع بودن استفاده از زمین و یا تغییر کاربری آن از کشاورزی (اخذ مجوز کمیسیون تبصره «یک» ماده «یک» قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها)، مطابق مقررات مربوطه از سازمان جهاد کشاورزی استان در خصوص اراضی غیر دولتی

۶-۱-۳- گواهی اداره کل محیط زیست استان مبنی بر عدم قرارگیری زمین در محدوده اراضی حفاظتی چهارگانه (موضوع تبصره ۴ ماده ۳۱ اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع مصوب ۱۳۵۴/۳/۱۴) و حریم واحدهای آلاینده؛

تبصره: با توجه به لزوم استخراج داده های مورد نیاز برای ارزیابی شاخص های زیست محیطی تأسیسات گردشگری در شهرک های مربوطه، ارزیابی زیست محیطی شهرک های مشمول، در مرحله آماده سازی شهرک تهیه و مبنای اعلام نظر خواهد شد.

۶-۱-۴- استعلام محدوده و حریم آثار و ابنیه با ارزش تاریخی در درون و پیرامون زمین پیشنهادی از میراث فرهنگی استان و ضوابط مربوط به آن،

۶-۱-۵- اخذ سایر موافقت های لازم، وفق مقررات موضوعی مانند: حریم جاده، خطوط انتقال انرژی و از این قبیل وفق مقررات از دستگاه های ذیربط،

۶-۲- دستگاه های ذیربط موظفند، پاسخ استعلام های مربوطه به شهرک را حداکثر ظرف مدت ۱۵ روز از طریق سامانه "برخط پنجره واحد" به اداره کل منعکس نمایند. در صورت عدم پاسخگویی در زمان مقرر، اداره کل نسبت به ادامه فرایند و طرح موضوع در کارگروه زیربنایی اقدام خواهد نمود و نظر دستگاه مربوطه در جلسه کارگروه زیربنایی اخذ می گردد.

۶-۳- اداره کل موظف است در مهلت مقرر ۱۵ روزه، ضمن بررسی مدارک و اخذ پاسخ استعلام ها، موضوع درخواست را خارج از نوبت در دستور کار کارگروه زیربنایی قرار دهد. کارگروه موظف است حداکثر ظرف مدت یک (۱) ماه و خارج از نوبت موضوع را بررسی نماید.

تبصره: دبیرخانه کارگروه زیربنایی، در جلسات مرتبط با شهرک، از دبیر ستاد یا نماینده وی برای حضور در جلسات کارگروه زیربنایی دعوت بعمل خواهد آورد.



دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

۴-۶- در صورتی که ضرورت ایجاد و مکان مورد نظر برای احداث شهرک قبلاً به عنوان مراکز جمعیتی و خدماتی و فعالیتی مناسب، در طرح‌های ناحیه‌ای یا سایر طرح‌های بالا دست مصوب، پیش‌بینی شده و یا به صورت موردی دارای مصوبه شورای عالی باشد، در صورت باقی بودن شرایط، (به تشخیص اداره کل و ستاد)، ضمن درج در مطالعات طرح شهرک، ضرورت احداث و مکانیابی شهرک، مصوب قلمداد شده و مطالعات طرح شهرک (بدون نیاز به بررسی ضرورت احداث و مکانیابی) در کارگروه زیربنایی و شورای برنامه ریزی مورد بررسی قرار خواهد گرفت. در صورت تغییر شرایط منطقه‌ای و انقضای افق طرح فرادست، یا تغییر موقعیت یا شرایط زمین، انجام مطالعات کامل طبق شرح خدمات در دستور کار قرار خواهد گرفت.

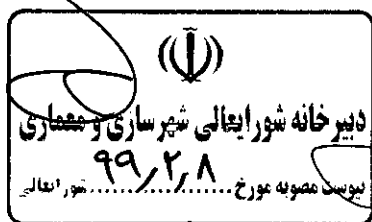
۵-۶- شورای برنامه‌ریزی به منظور ترویج شهرک سازی و تسریع فرآیند، موضوع درخواست را خارج از نوبت و در اولین جلسه خود مورد بررسی و تصویب قرار می‌دهد.

۶-۶- طرح شهرک پس از تصویب در شورای برنامه‌ریزی، همراه با گزارش و کلیه مدارک مربوطه از طریق سامانه "برخط پنجره واحد" و به صورت فیزیکی به دبیرخانه شورای عالی ارسال می‌شود. در صورت عدم تصویب درخواست در شورای برنامه ریزی، مراتب به همراه دلایل مربوطه به متقاضی اعلام می‌گردد. بدیهی است دبیرخانه کارگروه زیربنایی و مراجع بررسی و تصویب استان در صورت عدم تصویب درخواست، هیچگونه مسئولیتی در قبال متقاضی و هزینه‌های انجام شده برای تهیه طرح و اخذ استعلام‌های لازم نخواهند داشت. در این راستا، اقرار نامه متقاضی طبق مفاد ابلاغی از سوی رئیس ستاد، همراه ارائه مدارک تقاضای شهرک به دبیرخانه کارگروه زیربنایی تسلیم خواهد شد.

۷-۶- مدارک و مستندات واصله، جهت بررسی و اعلام نظر به دبیرخانه شورای عالی ارجاع می‌شود. دبیرخانه شورای عالی موظف است، نسبت به تشکیل جلسه و جمع بندی موضوع برای ارائه به شورای عالی با حضور نماینده ستاد اقدام نماید. زمان بررسی و تصویب طرح شهرک نباید از ۳۰ روز کاری تجاوز نماید.

۸-۶- در صورت تصویب طرح، مصوبه مذکور به همراه کلیه مدارک و مستندات، همزمان به استانداری و شرکت عمران (دبیرخانه ستاد) ابلاغ و یک نسخه در دبیرخانه شورای عالی ضبط می‌شود. در صورت رد تقاضا، مراتب از طریق اداره کل یا ستاد به متقاضی ابلاغ می‌شود.

۹-۶- در صورت تصویب طرح در شورای عالی، اداره کل مراتب را جهت تهیه طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک، همچنین ثبت شرکت حقوقی به متقاضی ابلاغ می‌کند. متقاضی حقیقی موظف است، تا زمان صدور پروانه تأسیس شهرک، نسبت به ثبت شرکت سهامی به نام شهرک اقدام و مدارک مثبت را در اختیار اداره کل و ستاد قرار دهد. در صورت عدم انطباق اساسنامه متقاضی حقوقی با فعالیت شهرک، موظف است، اساسنامه شرکت را، متناسب با فعالیت شهرک سازی اصلاح و مدارک مثبت و آگهی درج شده در روزنامه رسمی را برای ادامه بررسی به اداره کل و ستاد ارائه نماید.





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور



شرکت عمران شهرهای جدید

تبصره: در صورتیکه تقاضای احداث شهرک در چارچوب سیاست‌های وزارت راه و شهرسازی و اساسنامه مصوب از سوی شرکت عمران یا شرکت‌های تابعه آن مطرح شده باشد، نتایج مطالعات طرح شهرک به اداره کل (دبیرخانه کارگروه زیربنایی) ارسال و اداره کل موظف است با اولویت، نسبت به اخذ استعلام‌های لازم، تکمیل مدارک و پیگیری طی فرآیند بررسی و تصویب در کارگروه زیربنایی و شورای برنامه ریزی اقدام نماید.

۶-۱۰- در شهرک‌های تخصصی، موافقت اصولی صادره توسط دستگاه ذیربط، صرفاً معطوف به نقش تخصصی و واحدها و تأسیسات تحت نظارت دستگاه مربوطه وفق قوانین و مقررات موضوعه بوده و سایر کاربری‌ها، تابع ضوابط و دستورالعمل شهرک‌سازی خواهد بود.

ماده (۷): صدور پروانه تأسیس شهرک:

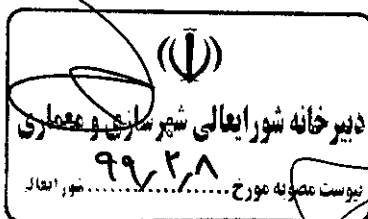
۷-۱- پس از وصول مصوبه طرح شهرک به همراه کلیه مدارک و مستندات موضوع مواد (۵) و (۶) دستورالعمل، دبیرخانه ستاد با همکاری دستگاه‌های ذیربط نسبت به بررسی و کنترل مدارک و مستندات مذکور اقدام نموده و هرگونه نقص یا ایراد در مدارک را ضمن ثبت در سامانه "برخط پنجره واحد"، همزمان به دبیرخانه شورای عالی و متقاضی ابلاغ می‌نماید. متقاضی موظف است، نسبت به رفع نواقص یا ایرادات، اقدام و مدارک را مجدداً در سامانه بارگذاری و به دبیرخانه تحویل نماید. در صورت عدم امکان رفع نواقص، موضوع به دبیرخانه شورای عالی جهت اتخاذ تصمیم گزارش خواهد شد.

۷-۲- متقاضی موظف است، یک نسخه طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک را که با توجه به مفاد مصوبه شورای عالی و طبق شرح خدمات ابلاغی، توسط مهندسین مشاور ذیصلاح تهیه شده، در سامانه "برخط پنجره واحد" بارگذاری و همزمان در قالب بانک اطلاعات مکانی در فرمت مورد تایید دبیرخانه ستاد، جهت بررسی و تصویب به دبیرخانه ستاد تسلیم نماید.

۷-۳- ستاد ظرف یک ماه طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک را مورد بررسی قرار می‌دهد.

تبصره: نقشه‌های اجرایی تأسیسات آب، برق و فاضلاب شهرک بایستی در این مدت، توسط نماینده وزارت نیرو و عضو ستاد بررسی و تأیید گردد. در صورت نیاز به بررسی و تایید شرکت‌های تابعه استانی وزارت نیرو، نماینده وزارت نیرو و عضو ستاد موظف است، نسبت به اخذ تاییدیه آن در مهلت مقرر اقدام نماید. تاییدیه سایر دستگاه‌ها حسب مورد (گاز، مخابرات و ...)، بایستی با پیگیری متقاضی در مهلت اعلام شده توسط ستاد اخذ و ارائه شود.

۷-۴- پس از تصویب طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک در ستاد، در صورت کامل بودن مدارک و مستندات لازم و ثبت شرکت یا اصلاح اساسنامه شرکت موجود و سپردن وکالت محضری شهرک‌ساز به اداره کل در خصوص اجرا و انتقال مشاعات (تأسیسات و تجهیزات، فضاها و خدمات عمومی) شهرک، همچنین واریز حق‌النظاره اعلام شده (علی‌الحساب یا قطعی) از سوی دبیرخانه ستاد، پروانه تأسیس با امضای مدیرعامل شرکت عمران (رئیس ستاد) و به نام شخص حقوقی مزبور صادر و در سامانه "برخط پنجره واحد" بارگذاری می‌گردد.





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

۷-۵- شهرک ساز، پس از تصویب طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک، کلیه اسناد مدارک طرح را به تعداد لازم به صورت فیزیکی و الکترونیکی به دبیرخانه ستاد تحویل می نماید. دبیرخانه ستاد ضمن نگهداری اصل پروانه به همراه یک سری کامل از اسناد و مدارک طرح در آرشیو فنی شرکت عمران، نسخ و مدارک مرتبط را ممهور به مهر شرکت عمران با امضای رئیس ستاد به مراجع زیر ابلاغ می نماید:

- ۱- دبیرخانه شورای عالی: یک نسخه پروانه تأسیس به انضمام نقشه کاربری اراضی شهرک؛
- ۲- اداره کل: یک نسخه پروانه تأسیس به همراه اسناد و مدارک طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک به استثنای نقشه تفکیکی قطعات و پلاک های مسکونی، تجاری و انتفاعی؛
- ۳- مرجع صادر کننده موافقت اصولی (در شهرک های تخصصی): یک نسخه پروانه تأسیس به انضمام نقشه کاربری اراضی شهرک؛

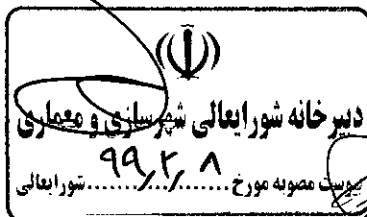
- ۴- وزارت نیرو: یک نسخه تصویر پروانه تأسیس به همراه نقشه های کاربری اراضی و تأسیسات آب و برق و فاضلاب شهرک؛
- ۵- شهرک ساز: یک نسخه پروانه تأسیس به همراه اسناد و مدارک طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک به استثنای نقشه تفکیکی قطعات و پلاک های مسکونی، تجاری و انتفاعی؛

- ۶- سایر مراجع: یک نسخه تصویر پروانه تأسیس به همراه نقشه کاربری اراضی شهرک، حسب مورد به دستگاه واگذار کننده زمین دولتی در شهرک های تخصصی و سایر دستگاه ها.

- ۷-۶- مدت اعتبار پروانه برای شروع عملیات اجرایی شهرک، «شش ماه شمسی» از تاریخ صدور پروانه تأسیس می باشد و فقط برای شش ماه دیگر به تشخیص رئیس ستاد، قابل تمدید خواهد بود. شهرک ساز موظف است، طی این مدت، نسبت به شروع عملیات اجرایی شهرک اقدام و موضوع را رسماً به اداره کل و دبیرخانه ستاد اعلام نماید.

تصوره: زمان شروع عملیات پیاده سازی نقشه مسیرها و میخ کوبی و شروع آماده سازی (تسطیح زمین و زیرسازی) که پس از اخذ پروانه تأسیس انجام می شود، بعنوان تاریخ شروع عملیات اجرایی شهرک خواهد بود. عملیات تجهیز کارگاه، شروع عملیات احداث شهرک محسوب نمی شود.

- ۷-۷- مدت اعتبار پروانه تأسیس برای اجرای کامل شهرک (تعهدات شهرک ساز)، حداکثر پنج (۵) سال شمسی است. شهرک ساز موظف است عملیات اجرایی کامل شهرک را در مدت زمان تعیین شده، که متناسب با مساحت و حجم عملیات اجرایی به تصویب ستاد می رسد، به انجام رسانده و پروانه بهره برداری کامل اخذ نماید. اعتبار پروانه می تواند، به درخواست شهرک ساز، ارائه دلایل توجیهی لازم و عدم وجود موانع قانونی با تصویب ستاد، برای یک بار تا حداکثر پنج (۵) سال دیگر، با پرداخت هزینه های مربوطه توسط شهرک ساز، تمدید شود. چنانچه دلایل توجیهی شهرک ساز برای تمدید پروانه توسط ستاد موجه تشخیص داده نشود، یا اتمام عملیات اجرایی شهرک در مدت درخواست شده برای تمدید، امکان پذیر نباشد، و یا





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور



شرکت عمران شهرهای جدید

بعد از انقضای دوره تمدید اعتبار پروانه، عملیات اجرایی شهرک خاتمه نیابد، ستاد بایستی پیشنهادات لازم در خصوص کاهش محدوده، نحوه تکمیل بخش های ساخته شده و در حال ساخت، تغییر شهرک ساز، نحوه تأمین حقوق مکتسبه احتمالی اشخاص و از این قبیل موارد را ارائه نماید.

تبصره: شهرک ساز موظف است، برنامه زمانبندی اجرایی کل شهرک (مصوب در طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک) را به تفکیک اولویت مراحل اجرایی و در دوره های زمانی معین، به همراه برنامه اجرایی سالانه تنظیم و به دبیرخانه ستاد ارائه نماید. برنامه مذکور به عنوان پیوست پروانه تأسیس درج و مبنای اقدامات اجرایی و نظارت قرار خواهد گرفت. برنامه فوق با توجه به شرایط، با تأیید ستاد امکان بازنگری و به روزآوری در سقف مدت اعتبار پروانه را خواهد داشت.

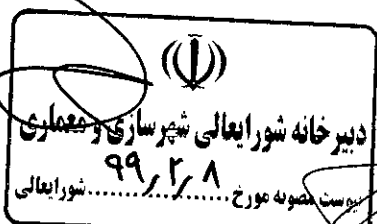
۷-۸- شهرک ساز به منظور تضمین اجرای تعهدات خود در قبال اجرای عملیات آماده سازی، تأسیسات و تجهیزات، فضاهای سبز عمومی و ساختمان های خدماتی عمومی، طبق برنامه زمانبندی اجرایی مصوب، مکلف است، معادل ۲۰ درصد اراضی انتفاعی خود در محدوده شهرک را از طریق سپردن وکالت بلاعزل بطور موقت در اختیار اداره کل یا شرکت عمران قرار دهد، تا در صورت عدم اجرای تعهدات فوق و لغو احتمالی پروانه تأسیس شهرک، امکان اجرای تعهدات شهرک ساز در سقف تضمین سپرده شده، توسط اداره کل میسر گردد. در صورت واگذاری زمین دولتی برای ساخت شهرک مطابق مقررات مربوط، شهرک ساز موظف است معادل ارزش ۲۰ درصد اراضی انتفاعی شهرک را به صورت ضمانت معتبر به شرکت عمران ارائه نماید. وثیقه و تضامین اخذ شده از شهرک ساز پس از اجرای تعهدات به صورت تدریجی یا یکجا به شهرک ساز مسترد می شود

۷-۹- در صورتیکه به هر دلیلی مجوز واگذاری زمین دولتی یا موافقت اصولی صادره توسط دستگاه ذی ربط لغو یا ابطال گردد، پیش از ابطال، دستگاه مربوطه موظف است دلایل توجیهی ابطال مجوز مذکور را به ستاد ارائه نماید. در صورت تأیید ابطال مجوز واگذاری یا موافقت اصولی، با تصویب ستاد، ضمن تعیین تکلیف حقوق مکتسبه احتمالی، پروانه تأسیس شهرک با تصویب ستاد لغو خواهد شد.

۷-۱۰- هرگونه تغییر اساسی در طرح شهرک ممنوع می باشد. تغییرات غیر اساسی که دارای توجیه فنی و اجرایی یا حقوقی باشد، به درخواست متقاضی و پیشنهاد اداره کل، در ستاد مطرح و در صورت تصویب قابل اجرا خواهد بود.

تبصره (۱): مصادیق تغییرات اساسی شهرک ها عبارتند از: «تغییر در نقش و عملکرد اصلی شهرک»، «افزایش ظرفیت جمعیت پذیری»، «افزایش تراکم کلی ساختمانی»، «تغییر در محدوده مصوب»، «حذف معابر اصلی و شریانی و ورودی به شهرک»، «کاهش سرانه فضای خدماتی عمومی» و «عدم رعایت حرایم قانونی و تأسیساتی».

تبصره (۲): در مورد تغییر کاربری یا ضوابط اراضی مربوط به واحدهای تأسیسات تخصصی که دارای موافقت اصولی از دستگاه یا مرجع دیگری بوده و یا زمین مربوطه از طریق دستگاه دولتی واگذار شده باشد، موافقت دستگاه های مذکور با پیشنهاد مطروحه ضروری است.





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

۷-۱۱- الحاق شهرک های موضوع این دستورالعمل به حریم یا محدوده شهرمجاور، منوط به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۷-۱۲- محدوده شهرک هایی که براساس مطالعات طرح های جامع مصوب شورای عالی به محدوده و حریم شهرها الحاق می شود، به استناد تبصره (۱) ماده (۴) قانون تعاریف، تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوطه قرار می گیرد. لیکن تابع کاربری و ضوابط و مقررات طرح مصوب خود در شورای عالی بوده و هرگونه تغییر اساسی در آن ممنوع است.

۷-۱۳- تنها مرجع ذیصلاح برای صدور پروانه تأسیس برای شهرک های موضوع این دستورالعمل، شرکت عمران است.

۷-۱۴- تعیین تعرفه هزینه و حق النظاره به موجب قانون ایجاد شهرهای جدید و آیین نامه اجرایی آن و سایر مصوبات قانونی به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

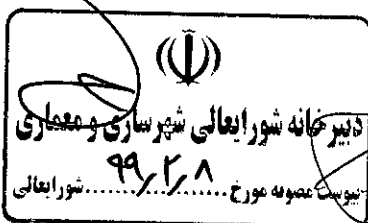
تبصره ۵: دبیرخانه ستاد موظف است، نحوه محاسبه تعرفه، زمان و نحوه وصول هزینه صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره برداری را براساس مساحت زمین، زیربنا، نوع شهرک، نوع مالکیت و محل هزینه کرد، تدوین نموده و با تصویب ستاد و تأیید دبیر شورای عالی توسط رئیس ستاد ابلاغ نماید.

ماده (۸): عملیات اجرایی شهرک:

۸-۱- عملیات اجرایی هر شهرک شامل؛ اجرای عملیات زیربنایی، ایجاد خدمات روبنایی و احداث سایر ساختمانهای پیش بینی شده در طرح آماده سازی و طراحی شهری مصوب شهرک می باشد.

۸-۲- عملیات زیربنایی شهرک شامل موارد زیر خواهد بود:

- ۱) احداث جاده های دسترسی به شهرک؛
- ۲) اجرای معابر شهرک: شامل پیاده سازی نقشه معابر، خاک برداری، خاک ریزی، پخش مصالح، تسطیح و اجرای آسفالت، کف سازی پیاده راه ها، احداث دیوار حایل و پل؛
- ۳) اجرای شبکه جمع آوری آبهای سطحی: شامل احداث شبکه جمع آوری، انتقال و دفع آبهای سطحی (نصب جوی و جدول)، احداث دیوار یا جداره در مجاورت رودخانه ها، سیل ها و کانال های طبیعی عبوری و ایجاد سیل بند؛
- ۴) تأسیسات آب: شامل تأمین و احداث شبکه انتقال، ذخیره سازی، تصفیه و شبکه توزیع؛
- ۵) فاضلاب: شامل احداث شبکه جمع آوری، انتقال و تصفیه فاضلاب؛
- ۶) تأسیسات برق: شامل تأمین، انتقال و احداث شبکه توزیع، نصب پست های برق و روشنایی؛
- ۷) ایجاد شبکه و نصب تأسیسات جانبی مخابرات؛
- ۸) گازرسانی: شامل ایجاد خط انتقال، احداث شبکه توزیع و تأسیسات نگهداری و تقلیل فشار؛
- ۹) ایجاد ساختارهای لازم برای استفاده از انرژی های تجدید پذیر و پاک؛





۱۰) سایر مصادیق از جمله ایجاد تونل مشترک تأسیسات که براساس اهداف و رویکردهای شهرک و طرح آماده سازی و طراحی شهری پیش‌بینی شده باشد.

۸-۳- منظور از خدمات روبنایی حسب نوع شهرک، شامل؛ ایجاد مجموعه‌ای از کاربری‌هایی است که احداث آنها برای ایفای نقش اصلی شهرک ضروری است. این خدمات در شهرک‌های مسکونی شامل؛ ساختمان‌های آموزشی، مذهبی، درمانی، فرهنگی، ورزشی، اداری و انتظامی، تجهیزات شهری (آتش‌نشانی، جایگاه سوخت، اورژانس، آرامستان، نمایشگاه‌های دائمی و میدان میوه و تره بار، ایستگاه جمع‌آوری و مرکز دفن و بازیافت پسماند)، ایستگاه و پایانه بار و مسافر، پارکینگ عمومی، فضاهای عمومی و پارک و فضای سبز می‌باشد. در شهرک‌های تخصصی مصادیق خدمات روبنایی مطابق با نقش و عملکرد شهرک در طرح شهرک و طرح آماده‌سازی و طراحی شهری مصوب، پیش‌بینی و در برنامه زمان‌بندی عملیاتی احصا و همزمان با صدور پروانه تأسیس به شهرک ساز ابلاغ می‌شود.

۸-۴- منظور از احداث سایر ساختمانها، حسب نوع شهرک، احداث واحدهای مسکونی، اقامتی، تفریحی، تجاری، خدماتی، کارگاهی و صنعتی مجاز و غیره، طبق نقشه کاربری اراضی مصوب می‌باشد.

۸-۵- مسئولیت تأمین و احداث کلیه تأسیسات زیربنایی و روبنایی شهرک براساس نوع شهرک بر عهده شهرک‌ساز است و شهرک‌ساز مکلف است، پس از آماده‌سازی اراضی و احداث تأسیسات و ساختمان‌ها، براساس ضوابط و مقررات طرح مصوب اراضی، ساختمان و تأسیسات مربوط را با هماهنگی اداره کل و ستاد به دستگاه‌های دولتی مربوطه ازجمله؛ تأسیسات، به شرکت‌های زیر مجموعه وزارت نیرو یا شرکت‌های صاحب صلاحیت بخش خصوصی و تعاونی مورد تایید وزارت نیرو، آموزش و پرورش، ورزش و جوانان، درمان و آموزش پزشکی، نیروی انتظامی تحویل دهد. هرگونه تفکیک و تغییر کاربری این اراضی ممنوع می‌باشد.

۸-۶- چنانچه شهرک‌ساز با هماهنگی و مجوز دستگاه‌های ذیربط بخواهد، بهره‌برداری از برخی خدمات روبنایی انتفاعی (مانند تأسیسات ورزشی، درمانگاه، سینما، باشگاه‌های فرهنگی، نمایشگاه و سایر موارد مشابه) را مطابق با ضوابط و مقررات دستگاه مربوطه با هزینه خود به انجام برساند، می‌تواند صرفاً بر اعیانی کاربری مورد نظر تصرفات مالکانه داشته و مورد بهره‌برداری قرار دهد، و به هیچ عنوان حق تغییر کاربری قطعات مذکور را ندارد. آن بخش از خدمات و فضاها که جزء مشاعات شهرک محسوب می‌گردند، پس از تشکیل هیأت امنا بایستی به این هیأت تحویل گردد.

تبصره: شهرک ساز موظف است در احداث شهرک، سیاست‌ها و برنامه‌های دولت درخصوص شهرک‌سازی را لحاظ و اجرا نماید.

ماده (۹): صدور پروانه بهره‌برداری :

۹-۱- پروانه بهره‌برداری مجوزی است، که به شرح مفاد این ماده و به ترتیب زیر به منظور تأیید انجام حداقل عملیات آماده‌سازی و احداث تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی در شهرک صادر شده و امکان بهره‌برداری کالبدی و عملکردی تمام یا بخشی از شهرک را فراهم می‌سازد.



دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

تبصره: پروانه بهره برداری شهرک، صادر شده توسط شرکت عمران، جایگزین مجوز بهره برداری صادره توسط مرجع صادر کننده موافقت اصولی برای تأسیسات و خدمات تخصصی (از قبیل: تأسیسات گردشگری، درمانی، ورزشی و غیره) شهرک و بالعکس نمی باشد.

۹-۲- هر گونه تفکیک و فروش اراضی و بهره برداری از تأسیسات و خدمات تخصصی در شهرک، قبل از اخذ پروانه بهره برداری موضوع این ماده ممنوع است؛

تبصره (۱): در شهرک های تخصصی، چنانچه ضوابط خاصی جهت تفکیک و فروش اراضی شهرک از طرف سازمان یا مرجع صادرکننده موافقت اصولی (مجوز تأسیس) تعیین شده باشد، ضوابط فوق صرفاً پس از اخذ پروانه بهره برداری موضوع این ماده، قابل اجرا خواهد بود.

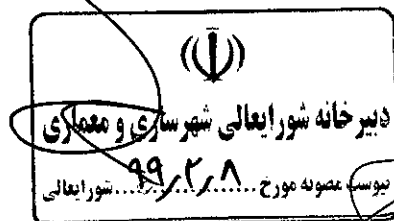
تبصره (۲): به منظور حمایت از شهرک ساز و تسریع ارائه خدمات عمومی، بهره برداری عملکردی موقت یا دائمی از تأسیسات و خدمات تخصصی در داخل شهرک، قبل از اخذ پروانه و مجوز بهره برداری، به شرط اجرای زیرساخت های مرتبط (بدون امکان تفکیک و فروش) با هماهنگی دبیرخانه ستاد و دستگاه مربوطه امکان پذیر می باشد.

۹-۳- در صورت درخواست شهرک ساز و با تأیید دبیرخانه ستاد، اراضی شهرک می تواند به دو یا چند مرحله عملیاتی (فاز) تقسیم شود، و پروانه بهره برداری هر مرحله پس از انجام عملیات اجرایی آن، مطابق جدول شماره (۱) و شرایط ذیل صادر می شود. در شهرک های تخصصی، اولویت اجرا و بهره برداری با تأسیسات و فضاهای عمومی مرتبط با عملکرد اصلی شهرک است.

جدول شماره (۱) درصد پیشرفت عملیات اجرایی (تعهد شهرک ساز) به منظور صدور پروانه بهره برداری

مرحله	عملیات زیر بنایی	خدمات روبنایی غیر انتفاعی	سایر خدمات روبنایی و ساختمان ها
اول	٪ ۹۰	٪ ۴۰	.
دوم	٪ ۹۰	٪ ۹۰ + مرحله اول + ٪ ۴۰	مرحله اول ٪ ۵۰
سوم	٪ ۹۰	٪ ۱۰۰ + مرحله اول + ٪ ۹۰ + مرحله دوم + ٪ ۴۰	مرحله دوم ٪ ۵۰ *
چهارم	٪ ۹۰	٪ ۱۰۰ + مرحله دوم + ٪ ۹۰ + مرحله سوم + ٪ ۴۰	مرحله سوم ٪ ۵۰ *
کل شهرک	٪ ۱۰۰	٪ ۱۰۰	.

* - بعلاوه ۲۵٪ پیشرفت عملیات اجرایی در مرحله قبلی





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور



شرکت عمران شهرهای جدید

تبصره (۱): در شهرک مسکونی، هر مرحله عملیاتی موضوع جدول شماره (۱) می تواند تمام یا بخشی از یک محله براساس طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک باشد، مشروط بر آن که، خدمات روبنایی ضروری در آن مرحله مانند، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی، فضای سبز و تجاری در حد نیاز جمعیت پیش بینی شده استقرار یابد.

تبصره (۲): در شهرک های تخصصی، هر پروژه کلان یا مجتمع که بتواند متناسب با عملکرد خود قابلیت بهره برداری داشته باشد، می تواند به عنوان یک مرحله عملیاتی برای اخذ پروانه بهره برداری ملاک عمل قرار گیرد.

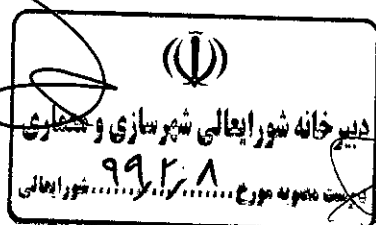
تبصره (۳): مصادیق و حجم عملیات زیربنایی و خدمات روبنایی غیر انتفاعی که اجرای آن در تعهد شهرک ساز بوده و شرط لازم برای صدور پروانه بهره برداری یک مرحله عملیاتی از شهرک است، به ترتیب و با اولویت، بر اساس نیاز سکنه و الزامات بهره برداری از عملیات آماده سازی، تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی در هر مرحله عملیاتی، توسط دبیرخانه ستاد تعیین و همراه با صدور پروانه تأسیس ابلاغ می شود. محاسبه درصد پیشرفت فیزیکی عملیات آماده سازی، تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی هر مرحله، براساس ساختار شکست و وزن عملیات اجرایی آن ها تعیین خواهد شد.

تبصره (۴): صدور پروانه بهره برداری آخرین مرحله عملیاتی شهرک، منوط به تکمیل ۱۰۰٪ عملیات زیربنایی و خدمات روبنایی غیر انتفاعی در تعهد شهرک ساز در کل شهرک خواهد بود.

۹-۴- شهرک ساز موظف است، گزارش نتیجه عملیات انجام شده در هر مرحله را مطابق جدول شماره (۱) تهیه و همراه با نقشه های تفکیکی و گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرایی آن مرحله و درخواست صدور پروانه بهره برداری به دبیرخانه ستاد تحویل دهد؛

۹-۵- گزارش موضوع (بند ۹-۴) توسط ستاد بررسی و در صورت تأیید دستگاه نظارت و اداره کل در مورد خاتمه عملیات اجرایی مرحله مربوطه، ستاد اجازه صدور پروانه بهره برداری همان مرحله از اراضی شهرک را صادر می نماید. پروانه بهره برداری صادره ممهور به مهر شرکت عمران و امضای مدیرعامل شرکت عمران (رئیس ستاد) صادر و همراه با نقشه های تفکیکی مصوب ستاد برای همان مرحله اجرایی، که ممهور به مهر شرکت عمران می باشد، به مراجع زیر ابلاغ می شود:

- دبیرخانه شورای عالی: رونوشت پروانه بهره برداری،
- (اداره کل): یک نسخه پروانه بهره برداری به انضمام نقشه تفکیکی مرحله مربوطه؛
- اداره کل ثبت اسناد و املاک استان: تصویر پروانه بهره برداری به انضمام یک نسخه نقشه کاربری و تفکیکی اراضی مرحله مربوطه؛
- شهرک ساز: یک نسخه پروانه بهره برداری به انضمام نقشه تفکیکی مرحله مربوطه؛
- سایر دستگاه ها: رونوشت پروانه بهره برداری حسب مورد به انضمام نقشه تفکیکی.





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

تبصره (۱): اداره ثبت مکلف است، در زمان تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهرک، عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهد که قبلاً به تصویب ستاد رسیده و مهور به مهر شرکت عمران شده باشد. هرگونه تغییرات احتمالی بعدی در نقشه‌های تفکیکی منوط به انطباق با ضوابط مصوب شهرک و تایید دبیرخانه ستاد می‌باشد.

تبصره (۲): برای آن دسته از اراضی که دارای مجوز واگذاری از وزارت جهاد کشاورزی می‌باشند، (موضوع دستورالعمل اصلاحی ضوابط واگذاری اراضی منابع ملی و دولتی برای طرح‌های کشاورزی و غیر کشاورزی) نحوه انتقال و واگذاری زمین وفق تبصره (۲) ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری، پس از اخذ پروانه بهره‌برداری شهرک، مطابق با ضوابط دستگاه مذکور و کاربری‌ها و ضوابط طرح مصوب شهرک تعیین می‌گردد. در صورت مغایرت کاربری‌ها و نقشه‌های دستگاه‌های واگذار کننده با طرح مصوب، ملاک، طرح مصوب بوده و دستگاه واگذار کننده زمین نسبت به اصلاح قرارداد واگذاری اقدام می‌نماید.

۹-۶- در نقشه‌های تفکیکی مصوب، قطعاتی از اراضی شهرک که حسب نوع شهرک، برای ایجاد و احداث خدمات روبنایی و سایر تأسیسات عمومی اختصاص داده شده، جزء مشاعات شهرک محسوب شده و شهرک‌ساز به جز موارد موضوع بند (۸)- (۶) این دستورالعمل حق تصرف مالکانه نسبت به آن‌ها را نخواهد داشت.

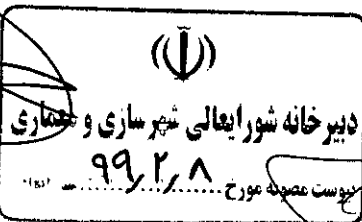
ماده (۱۰): صدور پروانه ساختمان / گواهی پایان کار:

۱-۱۰- مراحل صدور پروانه ساختمان:

احداث هرگونه ساختمان در محدوده شهرک مستلزم اخذ پروانه ساختمانی و دریافت گواهی پایان کار به ترتیب زیر است:

- ۱-۱-۱۰- تسلیم تقاضای اخذ پروانه ساختمان به همراه مدارک مربوطه توسط متقاضی؛
- ۲-۱-۱۰- تشکیل پرونده و تطبیق تقاضا با کاربری و ضوابط مصوب شهرک توسط شهرک‌ساز؛
- ۳-۱-۱۰- صدور دستور نقشه یا ارائه نقشه تپ مصوب شهرک، توسط شهرک‌ساز؛
- ۴-۱-۱۰- تهیه نقشه‌های معماری، سازه و تأسیسات مکانیکی و برقی بر مبنای مشخصات اعلام شده در دستور نقشه و یا نقشه تپ و ضوابط طرح مصوب شهرک و مقررات ملی ساختمان و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی توسط متقاضی از طریق مهندسین طراح واجد شرایط دارای مجوز از سازمان نظام مهندسی استان و ارائه به شهرک‌ساز؛
- ۵-۱-۱۰- کنترل نقشه‌های موضوع (بند ۴) و تنظیم پیش‌نویس پروانه و مدارک مربوط؛ توسط شهرک‌ساز
- ۶-۱-۱۰- ارسال مدارک تنظیمی توسط شهرک‌ساز به اداره کل؛
- ۷-۱-۱۰- معرفی مهندسین ناظر ساختمان وفق مقررات توسط متقاضی یا سازمان نظام مهندسی استان به اداره کل؛
- ۸-۱-۱۰- کنترل گردش کار و مدارک توسط اداره کل و صدور پروانه ساختمان به نام متقاضی؛

تبصره (۱): صدور پروانه ساختمانی برای کاربری مسکونی و ساختمان‌های انتفاعی و خصوصی، صرفاً پس از صدور پروانه بهره‌برداری شهرک و مجوز تفکیک میسر خواهد بود.





جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور



شرکت عمران شهرهای جدید

تبصره (۲): مدت اعتبار پروانه احداث ساختمان دو سال شمسی از زمان صدور پروانه می باشد و مالکین موظفند حداکثر طی سال اول، مطابق با ضوابط و مشخصات نقشه های مصوب، عملیات اجرایی را آغاز و تا پایان سال دوم به اتمام برسانند و گواهی پایان کار ساختمان را از اداره کل اخذ نمایند. در غیر این صورت می بایست به منظور ادامه کار، تمدید مدت اعتبار پروانه را از اداره کل برای یک دوره دیگر درخواست نمایند. چنانچه پس از گذشت مدت زمان دوره دوم تمدید اعتبار پروانه ساختمان، عملیات ساختمانی بدون عذر موجه به پایان نرسیده باشد، متقاضی می بایستی برای ادامه عملیات اجرایی، پروانه جدید اخذ کرده و هزینه های مربوطه را پرداخت نماید.

۱۰-۲- مراحل صدور گواهی پایان کار؛

- ۱- تسلیم تقاضای صدور گواهی پایان کار ساختمان توسط مالک به همراه مدارک تأیید اتمام عملیات ساختمانی توسط مهندس ناظر و تسویه کلیه هزینه های مربوطه به شهرک ساز؛
- ۲- بررسی مدارک و بازدید از ساختمان و کنترل صحت اتمام عملیات اجرایی و مدارک تسویه هزینه های مربوطه توسط شهرک ساز؛
- ۳- تنظیم گواهی عدم خلاف و پایان کار و ارسال آن به اداره کل توسط شهرک ساز؛
- ۴- بررسی، تأیید و صدور برگ عدم خلاف و گواهی پایان کار توسط اداره کل؛

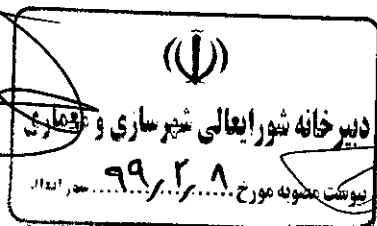
تبصره: اداره ثبت اسناد و املاک محل موظف است به منظور تنظیم صورت مجلس تفکیکی، صدور سند مالکیت و نقل و انتقال واحدهای ساختمانی در شهرک، برگ عدم خلاف و گواهی پایان کار ساختمان را از متقاضی درخواست نمایند.

- ۱۰-۳- دبیرخانه ستاد موظف است، چارچوب و گردش کار صدور پروانه ساختمان، تمدید پروانه و نحوه صدور برگ عدم خلاف و اخذ گواهی پایان کار ساختمان را ظرف مدت سه ماه تدوین و پس از تصویب در ستاد ابلاغ نماید.
- ۱۰-۴- از زمان تشکیل هیأت امنای شهرک، تمامی وظایف و اختیارات شهرک ساز، موضوع این ماده برعهده هیأت امنا خواهد بود.

۱۰-۵- متقاضیان صدور پروانه، تمدید، عدم خلاف و گواهی پایان کار ساختمان، موظف اند، هزینه خدمات فوق را براساس دستورالعمل ابلاغی مصوب ستاد پرداخت نمایند.

تبصره (۱): چارچوب تعیین حدود خدمات، میزان هزینه صدور و تمدید پروانه، برگ عدم خلاف و گواهی پایان کار، نحوه وصول، محل واریز و هزینه کرد آن در شهرک ها، توسط دبیرخانه ستاد تدوین و با تصویب ستاد، ابلاغ و ملاک عمل خواهد بود.

تبصره (۲): در صورت نیاز به تغییر مبالغ هزینه خدمات موضوع این بند، اداره کل به عنوان مرجع صدور پروانه ساختمان، می بایست پیشنهاد خود را در آغاز هر سال شمسی، به دبیرخانه ستاد ارسال نموده، تا پس از بررسی و تأیید ستاد جهت اجرا، ابلاغ شود. تا زمان ابلاغ هزینه جدید، هزینه سال قبل ملاک عمل خواهد بود.





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

ماده (۱۱): نظارت و پایش شهرک:

نظارت بر اجرای عملیات شهرک سازی و ساختمان سازی در آن، در دو بخش به ترتیب ذیل و مطابق سازو کار ابلاغی از سوی ستاد انجام می پذیرد:

۱-۱۱- نظارت بر تعهدات شهرک سازی شامل؛ نظارت بر عملیات آماده سازی، تأمین، انتقال و اجرای تأسیسات زیر بنایی و احداث خدمات رونمایی و فضاهای عمومی شهرک می باشد که مطابق با طرح مصوب و نقشه های اجرایی و استانداردها و مقررات مربوطه توسط اداره کل و از طریق خدمات نظارت موضوع تبصره (۱)، به عنوان ناظر کارگاهی انجام و گزارش دوره ای (سه یا شش ماهه) به ستاد، به عنوان ناظر عالی ارسال می نماید.

تبصره (۱): ستاد و اداره کل می توانند، از خدمات ناظرین حقیقی و حقوقی ذی صلاح در امور نظارت بر عملیات اجرایی شهرک سازی و ساختمانی، کنترل گزارشات پیشرفت فیزیکی و ممانعت از تخلفات احتمالی شهرسازی و ساختمانی استفاده نمایند. هزینه های نظارت از محل حق النظاره وصولی پرداخت خواهد شد.

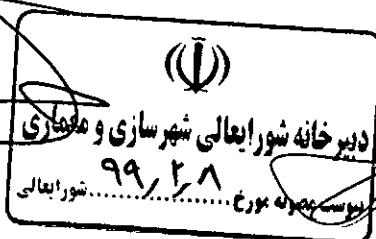
تبصره (۲): به منظور ایجاد وحدت رویه، برای آن دسته از اراضی واگذار شده، موضوع تبصره (۲) بند (۹-۵) ماده (۹) که مشمول نظارت هیأت نظارت موضوع (ماده ۳۳) اصلاحی قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع و اصلاحات بعدی می باشند، دبیرخانه ستاد در صورت درخواست سازمان جهاد کشاورزی استان، گزارشات دوره ای نظارت بر شهرک سازی را به آن سازمان ارسال می نماید.

۲-۱۱- نظارت ساختمانی: نظارت بر احداث کلیه مستحقات ساختمانی شهرک، براساس شیوه نامه نظارت، ابلاغی از سوی دبیرخانه ستاد و مطابق پروانه ساختمانی صادره، حسب مورد توسط شهرک ساز، مهندسین ناظر (سازمان نظام مهندسی ساختمان) به عنوان ناظر کارگاهی و اداره کل رأساً یا از طریق مشاور نظارت صورت می گیرد. دبیرخانه ستاد نظارت عالی بر این بخش را بر عهده خواهد داشت.

تبصره (۱): مهندسین ناظر شهرک های موضوع این بند مکلفند، بر اساس، شیوه نامه ها، بخشنامه ها و ضوابط و مقررات ابلاغی توسط وزارت راه و شهرسازی و با رعایت شئون حرفه ای و اخلاقی، نسبت به ارائه خدمات نظارت کارگاهی اقدام و گزارش عملیات اجرایی و تخلفات مربوطه را در اختیار اداره کل قرار داده و رونوشت آن را به شهرک ساز ارسال نمایند.

تبصره (۲): در شهرک های تخصصی علاوه بر مراجع نظارت شهرک، دستگاه صادر کننده موافقت اصولی نیز بر اجرای عملیات ساختمانی تأسیسات تخصصی مرتبط نظارت خواهد کرد.

۳-۱۱- شهرک ساز و کلیه مالکان اراضی در شهرک موظف اند در زمان فروش و نقل و انتقال زمین خود در شهرک (اعم از قولنامه، بیع نامه، صلح نامه، سند رسمی و کالتی یا سایر اوراق قانونی)، ضوابط شهرسازی و معماری زمین را طبق طرح مصوب شهرک به اطلاع خریدار رسانده و غیر قابل تغییر بودن آن را در مدرک یا سند فروش قید نمایند.





جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور



شرکت عمران شهرهای جدید

۱۱-۴- دبیرخانه ستاد موظف است، به منظور فراهم کردن زمینه پایش و نظارت مؤثر بر عملیات اجرایی شهرک سازی و ساختمانی اقدامات زیر را انجام دهد:

الف) ایجاد سامانه برخط پایش و نظارت،

ب) تعیین سازوکار و چک لیست های نظارت، مطابق بخشنامه ها و دستورالعمل های مربوطه، به همراه قرار داد تیپ واگذاری زمین،

ج) تعیین نحوه محاسبه، وصول و هزینه کرد حق النظاره شهرک براساس تعرفه مصوب دولت و پس از تصویب در مراجع ذی ربط

تبصره (۱): ساز و کار تدوین شده نافی نظارت مهندسین ناظر نخواهد بود. کلیه شهرک سازان و هیأت امنا شهرک ها مکلفند سازوکار لازم را برای پایش و نظارت شهرک، مطابق سامانه ایجاد نمایند.

تبصره (۲): شهرک ساز موظف است گزارش های پیشرفت فیزیکی را مطابق چک لیست های ابلاغی در دوره های ماهانه و سه ماهه در سامانه پایش و نظارت شهرک سازی بارگذاری و به روز رسانی نماید. ارزیابی عملکرد شهرک ساز براساس گزارش های اخذ شده از سامانه پایش خواهد بود.

ماده (۱۲): مرجع و نحوه رسیدگی به تخلفات:

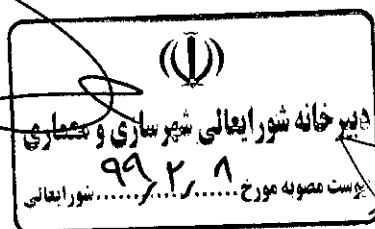
مرجع رسیدگی به تخلفات شهرک سازی و ساختمانی آن، در دو سطح به ترتیب زیر خواهد بود:

۱-۱۲- تخلفات شهرک ساز:

تخلفات احتمالی شهرک ساز مربوط به ایفای وظایف و تعهدات خود در اجرای عملیات عمرانی و زیربنایی و تأسیسات، به ترتیب زیر در اداره کل و ستاد مطرح و مورد رسیدگی قرار خواهد گرفت. تخلفات احتمالی شهرک ساز در نقض ضوابط شهرسازی و معماری و احداث ساختمان، مشمول این فرایند نبوده و مطابق فرایند رسیدگی به تخلفات ساختمانی موضوع بند (۲-۱۲) رسیدگی خواهد شد.

۱-۱-۱۲- در صورتی که شهرک ساز در حین اجرای عملیات آماده سازی و تأسیسات زیربنایی و فضاهای عمومی شهرک، به تمام یا قسمتی از تعهدات خود عمل ننماید و یا ضوابط مصوب در طرح شهرک را رعایت نکند، اداره کل، ضمن اعلام موارد تخلف به دبیرخانه ستاد، با تعیین مهلت زمانی مناسب، دستور رفع تخلفات را به شهرک ساز ابلاغ می نماید. در صورت عدم توجه شهرک ساز به تذکرات، در زمان تعیین شده، اداره کل دستور توقف عملیات اجرایی شهرک را صادر و مراتب را جهت بررسی و اتخاذ تصمیم به ستاد اعلام می نماید.

۱-۲-۲- ستاد پس از وصول پرونده تخلف شهرک ساز، بر اساس ضوابط فنی طرح مصوب، خارج از نوبت، موضوع را رسیدگی و اقدام به صدور دستور اصلاح و یا تخریب می نماید.





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

۱۲-۱-۳- در صورت عدم تمکین شهرک ساز نسبت به اجرای رأی ستاد و یا تکرار تخلف از سوی وی، به پیشنهاد اداره کل یا دبیرخانه ستاد و موافقت ستاد، پروانه تأسیس شهرک لغو و در اجرای ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با همکاری استانداری، قوه قضائیه و نیروی انتظامی از ادامه عملیات شهرک ساز جلوگیری می شود.

۱۲-۱-۴- در صورت لغو پروانه تأسیس شهرک، با هماهنگی ستاد و اداره کل، از محل تضامین یا وثایق سپرده شده، ترتیب اتمام عملیات شهرک سازی داده شده و مراتب در سابقه ارزیابی عملکرد شهرک ساز درج و در پذیرش درخواست های بعدی احتمالی ایشان ملحوظ خواهد شد.

۱۲-۲- نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی:

به منظور رسیدگی به تخلفات ساختمانی در شهرک ها و جلوگیری از هرگونه عملیات اجرایی غیر مجاز و مغایر با ضوابط و مقررات مصوب شهرک، کمیسیون ماده (۹۹)، با رعایت دستورالعمل های وزارت کشور و به ترتیب زیر به تخلفات ساختمانی رسیدگی و اقدام به صدور رأی می نماید.

۱۲-۲-۱- شهرک ساز، موظف است در صورت مشاهده تخلف و یا دریافت گزارش تخلف ساختمانی از دستگاه های نظارتی، ضمن اعلام موضوع به سازنده، دستور اصلاح را صادر و با تعیین زمان مشخص تا رفع تخلف و ارائه برگ عدم خلاف از ادامه کار جلوگیری نماید.

۱۲-۲-۲- در صورتی که سازنده به تذکرات مربوط به توقف عملیات ساختمانی و انجام اصلاحات در دوره زمانی تعیین شده توجه ننماید، شهرک ساز، ضمن اعلام موضوع به اداره کل، نسبت به ارجاع تخلف توسط شهرک ساز یا اداره کل به دبیرخانه کمیسیون ماده (۹۹)، اقدام می نماید.

۱۲-۲-۳- دبیرخانه کمیسیون پس از وصول پرونده، به متخلف اعلام می نماید که ظرف مدت ده روز توضیحات خود را کتباً به دبیرخانه کمیسیون ارسال نماید. پس از اتمام مهلت مذکور پرونده جهت اتخاذ تصمیم به کمیسیون ماده (۹۹) ارسال می شود.

۱۲-۲-۴- کمیسیون ماده (۹۹) موظف است در صورت عدم رعایت کاربری، میزان تراکم و سطح اشغال مصوب، عدم رعایت ضوابط و مقررات فنی، عدم رعایت مقررات ملی ساختمان و عدم احراز مالکیت و عدم رعایت اصول شهرسازی و فنی و بهداشتی، حکم به تخریب یا قلع بنا و تأسیسات دهد. در این صورت مهلت مناسبی که بیش از یک ماه نخواهد بود، توسط کمیسیون برای اجرای رأی تعیین و به متخلف اعلام می شود. چنانچه متخلف در مهلت مقرر اقدام به تخریب یا قلع بنا ننماید، اداره کل با همکاری نیروی انتظامی موظف است با طی مراحل قانونی نسبت به تخریب یا قلع بنا اقدام کند.

۱۲-۲-۵- در صورت صدور حکم جریمه، مطابق دستورالعمل نحوه برخورد با تخلفات ساختمانی در روستاها و اراضی خارج از حریم شهرها، ابلاغی وزیر کشور، متخلف موظف است در مدت زمان تعیین شده در رأی کمیسیون که حداکثر دو





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور



شرکت عمران شهرهای جدید

ماه خواهد بود نسبت به پرداخت مبلغ جریمه اقدام نماید. در صورت امتناع از رأی کمیسیون، اداره کل موظف است مجدداً پرونده ملک را به کمیسیون ارجاع و تقاضای رأی تخریب کند.

۱۲-۲-۶- عواید جرایم وصولی موضوع بند (۱۲-۲-۵) از طریق خزانه به حساب شرکت عمران واریز می شود تا با همکاری ادارات کل در جهت اهداف شهرک سازی در کشور و نظارت بر فرایند احداث و اداره شهرک ها به مصرف برسد.

۱۲-۲-۷- اداره کل موظف است در خصوص املاکی که پرونده آنها در کمیسیون منجر به صدور جریمه شده است، پس از ارائه رسید پرداخت جریمه از سوی متقاضی، به در خواست وی حداکثر ظرف مدت یک ماه نسبت به صدور دستور ادامه عملیات به شهرک ساز یا صدور گواهی پایان کار اقدام نماید.

۱۲-۲-۸- اداره کل مکلف است هر شش ماه گزارشی از آراء صادره کمیسیون ماده (۹۹) و میزان جرایم واریزی را به تفکیک شهرک ها، به دبیرخانه ستاد ارسال نماید.

تبصره ۵: وزارت کشور موظف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی، دستورالعمل تشکیل و فعالیت کمیسیون موضوع ماده ۹۹ شهرداری ها را براساس مفاد این دستورالعمل و قانون ایجاد شهرهای جدید و آیین نامه اجرایی آن، در حوزه شهرک ها و شهرهای جدید اصلاح و ابلاغ نماید.

ماده (۱۳): اداره امور شهرک:

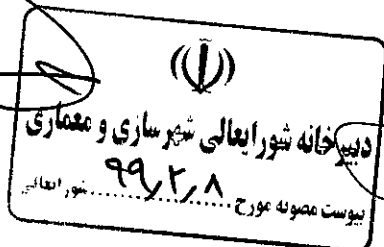
۱۳-۱- اداره امور شهرک مجموعه فعالیت هایی است که، به منظور حفاظت و بهره برداری از تأسیسات شهرک، برقراری امنیت، ایمنی ترافیکی، نظارت و کنترل بر ساخت و ساز، ارائه خدمات شهری، بهره برداری از ساختمان ها و اماکن عمومی، برنامه ریزی و اجرای فعالیت های اجتماعی و فرهنگی در شهرک، مدیریت حوادث غیرمترقبه، وصول بهای خدمات و هزینه کرد آن و پیگیری امور حقوقی و دعاوی مطابق مقررات و دستورالعمل ابلاغی، توسط مدیریت شهرک انجام می شود.

۱۳-۲- از تاریخ صدور پروانه تأسیس، گروه سه نفره، متشکل از نماینده اداره کل، نماینده فرمانداری و شهرک ساز، تشکیل و مسئولیت هماهنگی و راهبری امور شهرک را بر عهده خواهد داشت.

تبصره (۱): شهرک ساز به عنوان مدیر اجرایی شهرک، ساختار و امکانات لازم برای انجام امور فنی، ارائه خدمات شهری و حفاظت را با تأمین مکان و تجهیزات اداری - مالی و پشتیبانی، با هزینه خود ایجاد می نماید.

تبصره (۲): اداره امور شهرک های تخصصی براساس الگویی است، که در چارچوب مقررات و آیین نامه های دستگاه های مربوطه و شهرک سازی، به صورت مشترک توسط دستگاه صادر کننده موافقت اصولی با دبیرخانه ستاد تدوین و ابلاغ شده و متضمن مدیریت یکپارچه شهرک خواهد بود.

تبصره (۳): بعد از تشکیل هیأت امنا، رئیس هیأت امنا به عنوان عضو، جایگزین شهرک ساز در هیأت سه نفره خواهد شد.





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

۱۳-۳-شهرک ساز مکلف است پس از ابلاغ تشکیل هیأت امنا از سوی دبیرخانه ستاد، کلیه وظایف و اختیارات خود را به همراه سوابق و پرونده های صادره برای ساختمان های شهرک موضوع بندهای (۳-۸) و (۴-۸)، با تنظیم صورتجلسه ای که به امضاء گروه سه نفره می رسد، به هیأت امنای شهرک تحویل و رسید دریافت نماید. صدور پروانه بهره برداری مرحله بعدی شهرک، منوط به تحویل مدارک و تجهیزات مربوطه به هیأت امنا می باشد.

۱۳-۴- تشکیل هیأت امنای شهرک :

به استناد قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱ مجلس شورای اسلامی و اصلاحیه های بعدی آن و مفاد این دستورالعمل، به منظور «اداره امور شهرک» در قالب یک واحد مدیریتی یکپارچه، هیأت امنای شهرک توسط مالکین و بهره برداران شهرک، تشکیل و اساسنامه آن در اداره ثبت شرکت ها به ثبت می رسد. حوزه مسئولیت و مدیریت هیأت امنا در اداره امور شهرک صرفاً در محدوده مراحل دارای پروانه بهره برداری، بوده و مدیریت اجرایی سایر مرحله ها تا زمان صدور پروانه بهره برداری آنها، کماکان بر عهده شهرک ساز خواهد بود.

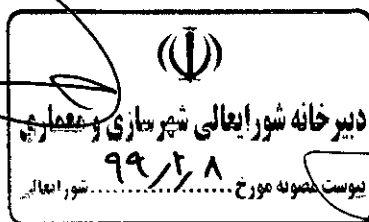
تبصره (۱): ضوابط اداره امور هر شهرک با توجه به مقتضیات و شرایط خاص آن، از لحاظ کیفیت تأمین هزینه اداره و نگهداری تأسیسات و ارائه خدمات شهری با رعایت قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرایی آن و چارچوب مدیریتی شهرک توسط شهرک ساز تهیه و پس از تصویب ستاد به مورد اجرا گذاشته می شود.

تبصره (۲): تا زمانی که، هیأت امنای شهرک تشکیل نشده و در اداره ثبت شرکت ها به ثبت نرسیده است، اداره امور شهرک زیر نظر هیأت سه نفره و در چارچوب ضوابط ابلاغی موضوع تبصره فوق بر عهده شهرک ساز است.

تبصره (۳): دبیرخانه ستاد موظف است سازوکار تشکیل هیأت امنا را ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تصویب این دستورالعمل تدوین و به تایید ستاد برساند. شهرک های مصوب در صورت احراز شرایط مندرج در این تبصره، مکلفند نسبت به تشکیل هیأت امنا اقدام نمایند.

۱۳-۵- هیأت امنا به منظور اداره امور شهرک و انجام وظایف و مسئولیت های فنی، عمرانی و نگهداری تأسیسات و زیرساخت ها بایستی نسبت به ایجاد ساختار و تأمین فضا، امکانات و نیروی انسانی لازم در قالب مجموعه فنی و اجرایی اقدام نماید. هزینه های اداره شهرک از محل شارژ مالکان و بهره برداران تأمین خواهد شد.

۱۳-۶- در صورتیکه پس از تأسیس هیأت امنا در شهرک، هنوز شهرک ساز مالک قطعاتی از اراضی یا واحدهای ساختمانی در مرحله های تحت مدیریت هیأت امنا باشد، طبق قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرایی آن و اصلاحات بعدی آن با وی مانند سایر مالکین رفتار می شود.





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور



شرکت عمران شهرهای جدید

۱-۱۴- مراکز، مجموعه‌ها و مجتمع‌های سکونتی، اقامتی و تخصصی واقع در خارج از محدوده و حریم شهرها، که به استناد تبصره ذیل ماده (۷) آیین نامه احداث بنا و شهرک‌هایی که براساس تبصره (۱) جز (۱) بند (ب) ماده (۱) این دستورالعمل به لحاظ فنی و حقوقی قابل انطباق با تعریف شهرک باشند، چه مجوزهای تأسیس و بهره‌برداری از دستگاه‌های مربوطه، مصرح در دستورالعمل‌های پیشین را داشته و یا نداشته باشند، در صورتیکه مراحل قانونی و فنی را مطابق این دستورالعمل طی نکرده و همچنان خارج از محدوده و حریم شهرها قرارداشته باشند، شهرک نیمه تمام محسوب شده و به شرح ذیل با مفاد این دستورالعمل قابل انطباق خواهند بود.

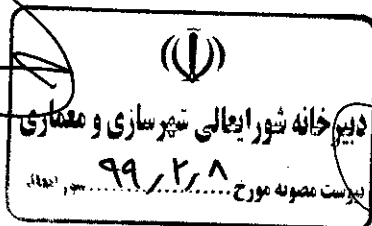
۲-۱۴- اداره کل استان موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل نسبت به بررسی و استخراج مصادیق موضوع این بند، از آرشیوهای کارگروه زیربنایی و نهادهای متناظر قبلی (کمیسیون ماده ۱۳ و شورای شهرسازی) و درج آگهی عمومی در جراید معتبر ملی یا محلی و مکاتبه با شهرک‌ها، مجموعه‌ها و مجتمع‌های قابل انطباق با این بند اقدام و نتیجه را به دبیرخانه ستاد ارائه نماید.

۳-۱۴- بررسی و تعیین مصادیق قابل تطبیق مراکز، مجموعه‌ها و مجتمع‌های موضوع این ماده، توسط ستاد و با دعوت از نماینده معاون عمرانی استانداری و اداره کل راه و شهرسازی استان و نماینده شهرک (شهرک‌ساز و هیأت امناء) صورت می‌گیرد. پیشنهادات ستاد بایستی بعد از طی مراحل قانونی در استان، به تصویب شورای عالی برسد. شورای برنامه‌ریزی استان موظف است، ظرف مدت حداکثر ۳ ماه نسبت به بررسی و تصویب یا رد پیشنهاد ستاد اقدام نموده و نتایج را به دبیرخانه شورای عالی گزارش نمایند.

تبصره (۱): در صورت تصویب شورای برنامه‌ریزی و تصویب نهایی در شورای عالی، ستاد ظرف حداکثر یک‌ماه نسبت به اعلام شرایط انطباق هر مورد با مفاد دستورالعمل (لزوم اصلاح و تصویب طرح و نقشه‌های اجرایی، صدور یا تجدید پروانه تأسیس و...) اقدام نموده و تصمیمات متخذه را به صورت مکتوب به مجری یا مدیر شهرک، مجتمع یا مجموعه جهت اجرا ابلاغ خواهد نمود.

تبصره (۲): مجری یا مدیر شهرک، مجتمع یا مجموعه موظف به اقدام در چارچوب تصمیمات ابلاغ شده ستاد در زمان مقرر می‌باشد. در صورت عدم اقدام در موعد مقرر، ستاد باید از طریق اداره کل و مراجع ذیربط اقدام به جلوگیری از هرگونه فعالیت در شهرک نماید.

۴-۱۴- آن دسته از شهرک‌هایی که در درون حریم شهرها قرار گرفته یا می‌گیرند، در صورت درخواست شهرک‌ساز یا هیأت امنای شهرک برای خروج از حریم، می‌توانند دلایل فنی و حقوقی خود را به دبیرخانه کارگروه زیربنایی استان ارائه نمایند. کارگروه زیربنایی موظف است ظرف مدت یک ماه با حضور نماینده ستاد، ضمن بررسی شرایط، پیشنهاد خود را در خصوص امکان یا عدم امکان خروج از حریم به شورای برنامه‌ریزی استان ارائه نماید. شورای برنامه‌ریزی خارج از خت به موضوع رسیدگی و نتیجه را جهت تصویب نهایی به شورای عالی گزارش می‌کند.





دستورالعمل ترویج شهرک سازی کشور

شرکت عمران شهرهای جدید

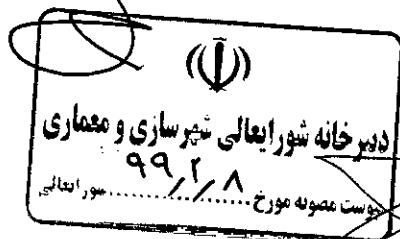
۱۴-۵- در صورت عدم تمایل شهرک ساز (در شهرک های نیمه تمام) یا مجری مجموعه یا مجتمع، یا عدم امکان الزام وی به مصوب نمودن شهرک، در صورت وجود یا تشکیل هیأت امنای قانونی شهرک یا مدیریت مجموعه یا مجتمع، با تأیید ستاد، نهاد مذکور به عنوان مجری، ملزم به انطباق شهرک، مجموعه یا مجتمع با مفاد این دستورالعمل و اقدامات بعدی برای مصوب نمودن آن خواهد بود.

تبصره (۱): مجری پس از احراز صلاحیت، می بایست از دبیرخانه ستاد درخواست صدور یا تجدید پروانه تأسیس شهرک نماید. ستاد، پس از اتمام عملیات زیر بنایی و تکمیل خدمات روبنایی باقی مانده، پروانه بهره برداری شهرک را به همراه اسناد مالکیت قطعات قابل واگذاری، به نام مجری مذکور صادر خواهد نمود.

تبصره (۲): متقاضی تغییر مرکز، مجموعه یا مجتمع تخصصی به شهرک، موظف است، ضمن اخذ موافقت اصولی از دستگاه مربوطه، طرح آماده سازی و طراحی شهری شهرک را مطابق ضوابط مصوب شورای عالی و آیین نامه ها، استانداردها و دستورالعمل های دستگاهی و جدول ضمیمه شماره (۲) این دستورالعمل تهیه و ارائه نماید.

ماده (۱۵):

این دستورالعمل در (۱۵) ماده، ۶۱ تبصره و پنج پیوست در تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ به تصویب شورای عالی رسیده و جایگزین دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور ونحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری آن، مصوب ۱۳۸۶ شورای عالی شده و با تصویب هیأت وزیران جایگزین دستورالعمل مندرج در ماده (۷) آیین نامه احداث بنا مصوب ۱۳۹۱ هیأت وزیران خواهد بود.



مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرک سازی، برنامه ریزی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره برداری می باشد.

۴- شهرک ورزشی:

شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری، به منظور بهره‌گیری از قابلیت‌های طبیعی، پاسخگویی به تقاضای موثر داخلی و خارجی و جذب و هدایت سرمایه‌های بخش خصوصی، در جوار مراکز شهری و جمعیتی بزرگ، پدیده‌ها و عناصر طبیعی با ایجاد ظرفیت‌های ورزشی برای ایجاد مجموعه‌های ورزشی، تخصصی، اقامتی برگزاری رویدادهای ورزشی، تفریحی، سلامت و پژوهش و آموزش مرتبط با ورزش به همراه تأسیسات زیر بنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای مورد نیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و مقررات دستگاه‌های مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرک سازی، مکانیابی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره برداری می باشد.

۵- شهرک لجستیک:

شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری به منظور تجمیع فعالیت‌های مرتبط با لجستیک و حمل و نقل کالا در بُعد داخلی یا بین المللی و در جهت بهینه‌سازی فرآیندها و کاهش هزینه‌ها به همراه تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای مورد نیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و مقررات دستگاه‌های مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرک‌سازی مکانیابی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره برداری می‌باشد. این شهرک با توجه به دسته بندی رسمی مراکز لجستیک می‌تواند دهکده ها و پارک های لجستیک را دربر گیرد.

۶- شهرک هنری:

شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری با هدف ایجاد مراکزی برای ارائه خدمات ایده پردازی، تولید و آماده‌سازی، برگزاری رویدادها و عرضه مستقیم و غیر مستقیم آثار هنری (از قبیل: تولیدات سینمایی، نمایشی، رسانه‌ای، موسیقی، صنایع دستی و سایر فعالیت‌های هنری و مشتقات آنها)، جذب گردشگر، آموزش و پژوهش و توسعه به همراه تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای اقامتی- پذیرائی و پشتیبان، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و مقررات

دستگاه‌های مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرک‌سازی مکان‌یابی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره‌برداری می‌باشد.

۷- شهرک نمایشگاهی:

شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری با هدف بسترسازی عرضه و نمایش کالا به‌طور تخصصی و در مقیاس وسیع برای استقرار مجتمع‌های نمایشگاهی و عرضه عمومی کالا و خدمات، به همراه تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای مورد نیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و مقررات دستگاه‌های مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرک‌سازی مکان‌یابی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره‌برداری می‌باشد. این نمایشگاه‌ها فرصت آشنایی با دستاوردهای جدید برای متقاضیان کالاها و خدمات و امکان معرفی محصولات جدید به بخش تقاضا را فراهم می‌سازد.



محکم دلائل سے مزین متنوع و منفرد موضوعات پر مشتمل مفت آن لائن مکتبہ



مسوری اسلامی اہل بیت

وزارت راه و شهرسازی



پیوست شماره ۲:

جدول (۱): مراجع تصویب و صدور مجوز شهرک

ردیف	عنوان	موضوع	موضوع مربوط	موضوع	تأسیس	موضوع مربوط	موضوع
۱	مسکونی - اقامتی	شورای عالی	راه و شهرسازی	-	شهرک	شهرک	دستگاه مربوطه
۲	علم و فن آوری		علوم، تحقیقات و ...	معاونت فن آوری ریاست جمهوری			علوم، تحقیقات و ...
۳	دانش سلامت		وزارت بهداشت، ...	وزارت میراث فرهنگی و ...			وزارت بهداشت، ...
۴	ورزشی		وزارت ورزش و جوانان	-	ستاد شهرک سازی (شرکت عمران)	ستاد شهرک سازی (شرکت عمران)	وزارت ورزش و جوانان
۵	لجستیک		وزارت راه و شهرسازی	-			وزارت راه و شهرسازی
۶	فرهنگی - هنری		وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی	-			وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
۷	نمایشگاهی		صمت	-			صمت

دیر خانہ شور اعلیٰ شہر ساری و مختاری

7/2/80



پیوست شماره (۳)

جدول (۲): انواع کاربری‌های قابل استقرار در شهرک‌های تخصصی

کاربری	تخصصی						عملکرد غالب
	نمایشگاهی	هنری	لجستیک	ورزشی	دانش سلامت	علم و فناوری	اقامتی
مسکونی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☐
	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
حمل و نقل و انبارداری	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
صنعتی/کارگاهی/اصنعتی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒

ادامه جدول (۲): انواع کاربری‌های قابل استقرار در شهرک های تخصصی

شماره پروانه: ۹۹۹۹۹۹۹۹
تاریخ: ۱۳۹۹/۰۲/۰۸
مهر و امضاء: [Signature]
مهر و امضاء: [Signature]

۱۳۹۸

دیر خانه شورایی شهرسازی و معماری
شماره پرونده: ۹۹۲۸
تاریخ صدور: ۱۳۹۸

(Handwritten signature)

تقریبی - توربینی									
موتل، هتل و مهمانپذیر	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
مراکز اقامتی خود پذیرایی شامل	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
هتل آپارتمان ها، رانر سراها و خانه	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
قلعه ها، بوم گردی و اقامتگاه	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
های سنتی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
مراکز تفریحی و سرگرمی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
گردشگری	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
مجموع ها، اردوگاه ها و محوطه های	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
گردشگری	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
مراکز گردشگری سلامت از قبیل مجتمع	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
های سلامت تندرستی و آب و هوایی و هتل	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
بیمارستان	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
محیط ها و پارک های طبیعت گردی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
و گردشگری	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
مراکز گردشگری ساحلی و دریایی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
واحد های پذیرایی و انواع غذا خوری	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
سفره خانه های سنتی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
دهکده سلامت	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
دفتر یا شرکت های خدمات	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
سیاحتی و جهانگردی	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒



وزارت راه و شهرسازی



کتابخانه ملی





سید ابوالحسن

[illegible]

۱۰

...

دایره خانه شورایی شهرسازی و معماری
شورای عالی
۱۳۹۸/۰۲/۰۸
دفترت عمومی مورخ: ۱۳۹۸/۰۲/۰۸



دایره خانه شورایی شهرسازی و معماری
شورای عالی
۱۳۹۸/۰۲/۰۸
دفترت عمومی مورخ: ۱۳۹۸/۰۲/۰۸

- ☒ کاربری مجاز: هر نوع کاربری که براساس عملکرد شهرک می تواند در چهار چوب طرح مصوب وجود داشته باشد
- ☐ کاربری مشروط: هر نوع کاربری که استقرار آن در شهرک با توجه به عملکرد شهرک نیازمند توجیه فنی - حقوقی و تأیید دبیر خانه ستاد می باشد.
- ☒ کاربری ممنوع: استقرار این نوع کاربری در شهرک ممنوع است.



سازمان شهرداری
وزارت راه و شهرسازی





روزنامه مردم خرمی
شماره ۱۰۰

فرآیند کلی احداث شهرک

پیوست شماره (۴)

فرآیند گردش کار

၂၄ နှစ်ကျော်အထိ

دیر خاندان شورایی شهر سازی و معماری
نیو سیمت عسکری عورح ۶۹۵۸
شورایی

• • •

(۱) ثبت درخواست و تعویل طرح شهرک

(۲) رسیدگی در دبیرخانه کارگروه استان

(۳) بررسی و تصویب در کارگروه

(۴) بررسی و تصویب در شورای برنامه ریزی

(۵) ارجاع به دبیرخانه شورای عالی

(۶) تصویب طرح شهرک در شورای عالی

(۷) ارجاع به ستاد شهرک سازی

پایان مبدائی
اطلاعات لازم
انتقال با اسناد فرستادن

حد اکثر ۳۰ روز

رد تقاضا

حد اکثر یکماه

خارج از مهلت در اولین جلسه

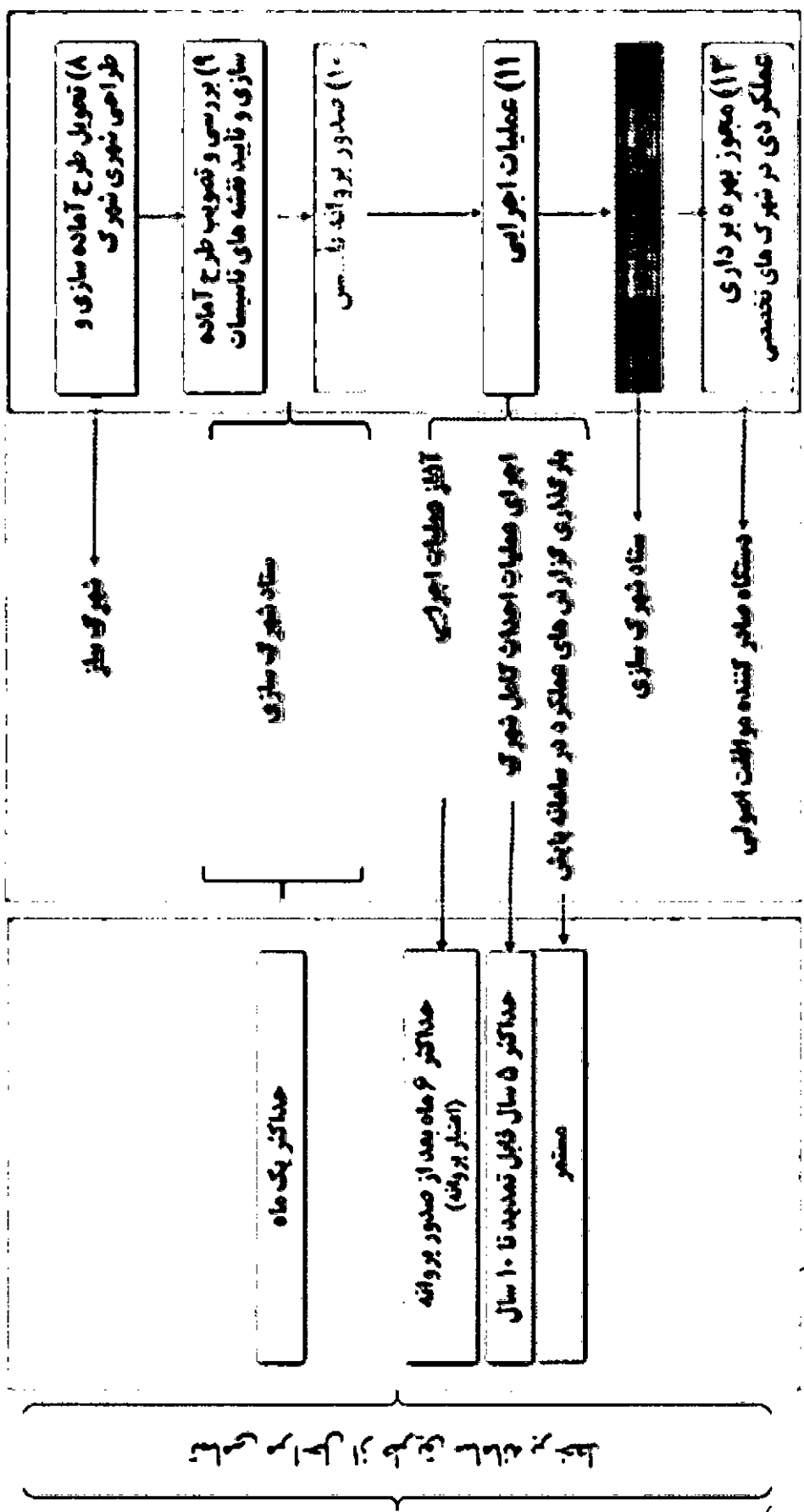
توجهات مهم:

حد اکثر دو هفته

۹۹۲۸

۰۰۰

دبیر خاتمه شورای عالی شهرسازی و معماری
توسط محمود عروج
۹۹۲۸ خورانیالی



ادامه فرآیند گردش کار

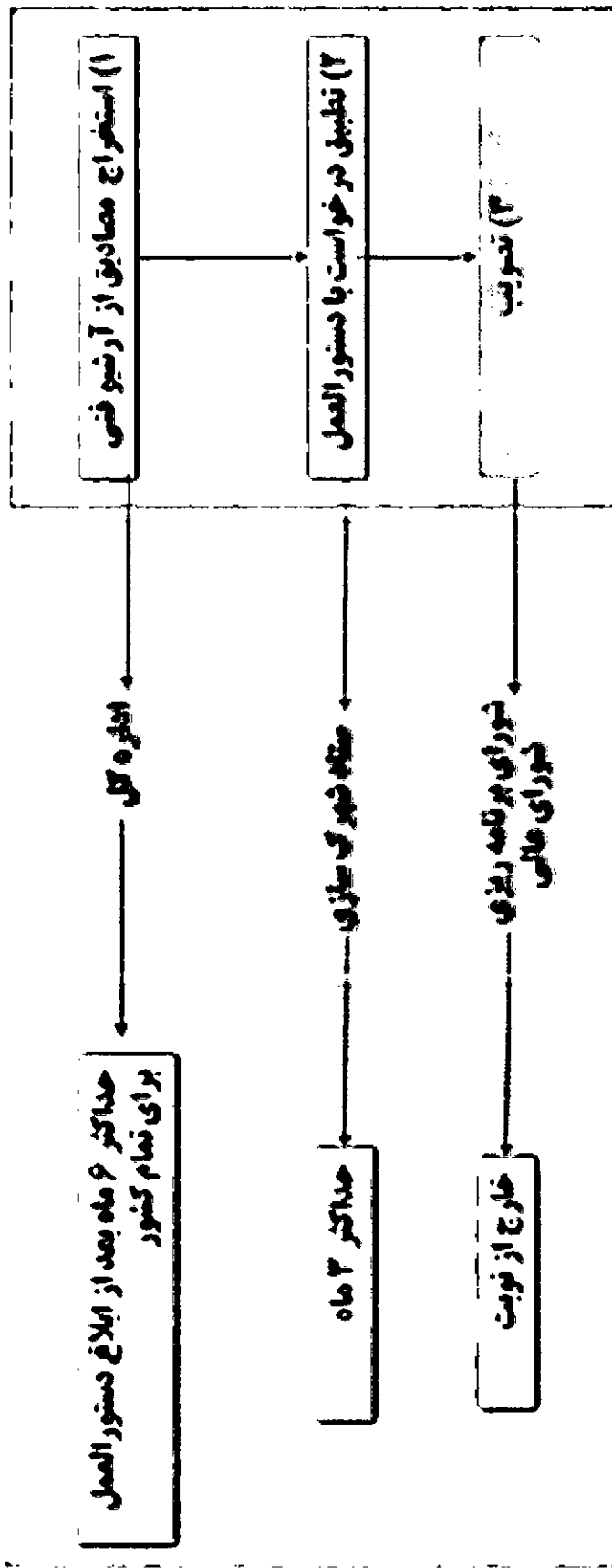
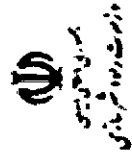
این سند در تاریخ ۱۳۸۸/۰۲/۲۸ صادر شد



پیوست شماره (۵)



تطبیق مجتمع ها، مراکز، مجموعه ها و شهرک های نیمه تمام با دستورالعمل



دبیر خانه شورای عالی شهر سازی و معماری
شورای عالی
۹۹/۲/۸
مهر مورخ.....