

◀ تصویب دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۷

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده ۲ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و تبصره ذیل ماده ۱۲ آیین‌نامه مربوط استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و با توجه به قوانین و آیین‌نامه‌های 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 آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸ هیئت وزیران و ماده ۵۳ آن و اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) مصوب ۱۳۸۲ هیئت وزیران «دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن» را به شرح زیر تصویب نمود:

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

ماده ۱ - تعاریف

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

- ۱ - ۱ - شورای عالی شهرسازی و معماری ایران: شورای عالی
- ۱ - ۲ - شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان: شورای استان
- ۱ - ۳ - کمیته کارگروه مسکن و شهرسازی استان: کمیته کارگروه
- ۱ - ۴ - شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی): شرکت مادر تخصصی
- ۱ - ۵ - شهرک مسکونی، تفریحی، زیارتی و...: شهرک
- ۱ - ۶ - ستاد مدیریت شهرک‌سازی در کشور: ستاد
- ۱ - ۷ - حوزه معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی: معاونت شهرسازی و معماری
- ۱ - ۸ - آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ هیئت وزیران: آیین‌نامه 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 شهرک‌های تخصصی (به استثنای شهرک‌های صنعتی که به‌طور کلی از شمول این دستورالعمل خارج و تابع ضوابط خاص خود می‌باشد) مشمول مفاد این دستورالعمل است.

ماده ۳ - تشکیل ستاد مدیریت شهرک‌سازی در کشور و اهداف آن

به منظور تشویق و ترویج شهرک‌سازی و استفاده از تمامی امکانات سرزمین برای دستیابی به اهداف و سیاست‌های دولت و ایجاد محیط‌زیست بهتر و تأمین مسکن و سایر مراکز مورد نیاز برای افراد جامعه و ساماندهی امر شهرک‌سازی 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 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 رشته‌های معماری، شهرسازی، برنامه‌ریزی 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 می‌گردد...

۱- ۳ در مورد شهرک‌های مسکونی که در موارد خاص، پیشنهاد ایجاد آن‌ها در جوار شهرک‌های صنعتی ارائه می‌شود، حضور نماینده وزارت صنایع نیز در ستاد ضروری است.

۲- ۳ در مورد شهرک‌های غیر مسکونی، ستاد از نماینده یا نمایندگان بالاترین دستگاه ذی‌ربط باموضوع شهرک در جلسات مربوط دعوت به عمل می‌آورد.

۳- ۳ ریاست ستاد به عهده مدیرعامل شرکت مادر تخصصی می‌باشد و وظایف دبیرخانه‌ای ستاد توسط شرکت مادر تخصصی صورت می‌گیرد. کلیه مکاتبات ستاد نیز با امضای مدیرعامل شرکت مذکور می‌باشد.

۴- ۳ ستاد می‌تواند با توجه به حجم وظایف محوله و در صورت لزوم، کمیته‌های کارگروه تخصصی تشکیل دهد.

ماده ۴ - وظایف ستاد

اهم وظایف ستاد به شرح زیر است:

۱- ۴ مطالعه و بررسی تمامی اسناد توسعه و عمران مصوب کشور به ویژه طرح‌های ناحیه‌ای و مجموعه‌های شهری کلان شهرها با استفاده از خدمات کارشناسان و مشاوران متخصص و شناسایی مکان‌های مناسب برای ایجاد انواع شهرک.

۲- ۴ شناسایی مکان‌هایی که برای تحقق اهداف مندرج در صدر ماده ۳ این دستورالعمل مناسب تشخیص داده می‌شود لکن فاقد طرح ناحیه‌ای یا دیگر اسناد توسعه و عمران مصوب می‌باشد و یا با آن‌ها مغایرت دارد.

۳- ۴ تهیه گزارش توجیهی برای مکان‌های موضوع بند ۲- ۴ و ارسال آن به دبیرخانه شورای عالی جهت طرح

۴- ۴ اعلان مکان‌های مناسب مصوب و فراخوان عمومی برای دعوت از سرمایه‌گذاران برای ایجاد شهرک‌های مورد نظر و ترویج شهرک‌سازی در کشور.

۵- ۴ بررسی و تصویب نقشه‌های فاز یک و دو (نقشه‌های مقدماتی و اجرایی) شهرک.

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

۷-۴ صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری.

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

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 ناحیه‌ای یا سایر طرح‌های توسعه و عمران مصوب و توجیه مناسب بودن زمین از لحاظ شبکه‌های 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 می‌کنند:

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

۲- ۵ 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 برنامه‌های احداث شهرک.

۳- ۵ توجیه بلامانع بودن زمین مورد نظر از لحاظ رعایت حریم‌های قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در مورد اراضی مشجر و باغ‌ها (بندهای ۱ و ۲ و ۳ ماده ۴ آیین‌نامه استفاده از اراضی واحداث بنا)

۴- ۵ ارائه گواهی بلامانع بودن استفاده از زمین (به ویژه از نظر عدم تخریب اراضی کشاورزی) از اداره جهاد کشاورزی و اینکه زمین مورد نظر جزء اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی و یاملی 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 کارگروه (سازمان مسکن و شهرسازی استان) مبنی بر اینکه زمین مورد نظر در محدوده قانونی یا حریم شهرهای مجاور قرار نگرفته است. در صورت اختلاف نظر بین شهرداری و دبیرخانه کمیته کارگروه، نظر دبیرخانه کمیته کارگروه که به استناد طرح‌های مصوب کمیته کارگروه و شورای استان اعلام می‌شود ملاک عمل خواهد بود.

۶- ۵ 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 ناحیه‌ای 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 می‌کند.

ماده ۷ - رسیدگی و تصویب تقاضا

۱- ۷ پس از اینکه درخواست متقاضی و گزارش دبیرخانه کمیته کارگروه مورد بررسی کمیته کارگروه قرار گرفت یک نسخه از صورت جلسه 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 نظارت کمیته کارگروه تهیه شده به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم در شورای استان در اختیار دبیرخانه شورای مذکور قرار می‌گیرد.

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

۳- ۷ در صورتی که مکان مورد نظر برای ایجاد و احداث شهرک قبلاً به عنوان مراکز جمعیتی مناسب در طرح‌های ناحیه‌ای یا سایر طرح‌های توسعه و عمران بالادست به تصویب شورای عالی مطرح و پس از تصویب، مصوبه مزبور همراه با مدارک و مستندات مربوط در ۲ نسخه جهت اقدامات بعدی به ستاد ابلاغ می‌شود و یک نسخه از سوابق در دبیرخانه شورای عالی نگهداری می‌گردد.

۴- ۷ در صورتی که مکان مورد نظر برای ایجاد و احداث شهرک قبلاً به عنوان مراکز جمعیتی مناسب باشد و یا با آن‌ها مغایرت داشته باشد، دبیرخانه شورای عالی مراتب را همراه با گزارش توجیهی و کلیه سوابق و مدارک مربوط جهت بررسی و اتخاذ تصمیم نهایی در شورای عالی مطرح می‌کند.

۵- ۷ در صورت رد تقاضا در شورای عالی، مراتب به اطلاع سازمان مسکن و شهرسازی استان جهت ابلاغ به متقاضی می‌رسد و در صورت تصویب طرح، مصوبه مذکور همراه با کلیه مدارک و مستندات طی ۲ نسخه جهت اقدامات بعدی به ستاد ابلاغ می‌شود و یک نسخه در دبیرخانه شورای عالی ضبط می‌گردد.

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

۷- ۷ در راستای سیاست‌های دولت مبنی بر تشویق شهرک‌سازی در کشور، کلیه تقاضاها و امور مربوط به احداث شهرک خارج از نوبت و با اولویت اول در شورای عالی 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 مهندسین مشاور ذی صلاح تهیه شده باشد و همچنین نقشه های اجرایی 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 شورای عالی همراه با سایر مدارک مورد نیاز 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 ۶- ۴ 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 نگهداری 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 شرکت های 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 اجرایی مصوب که صرفاً به دلیل مسائل اجرایی عملیات ساختمانی لازم باشد و اصول را تغییر ندهد، پس از تصویب ستاد قابل اجرا خواهد بود.

۶- ۸ تنها مرجع ذی صلاح برای صدور پروانه ایجاد و احداث شهرک های موضوع این دستورالعمل شرکت مادر تخصصی است و تعیین تعرفه عوارض و حق النظاره به موجب قانون ایجاد شهرهای جدید و آیین نامه اجرایی 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 زیربنایی، ایجاد تأسیسات روبنایی و احداث سایر ساختمان ها می باشد.
- ۹- ۱- ۱ منظور از عملیات زیربنایی تسطیح، کف سازی معابر، ایجاد شبکه ها و تأسیسات شهری و روشنایی معابر است.
- ۹- ۱- ۲ منظور از تأسیسات روبنایی 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 ساختمان ها، 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.

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

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

۱- ۱۰ گزارش مذکور در ماده فوق توسط ستاد بررسی و در صورت تأیید گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرایی بخش مربوطه، ستاد پروانه بهره‌برداری و اجازه تفکیک و فروش قطعات همان بخش از اراضی شهرک را با امضای مدیرعامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با نقشه‌های تفکیکی مصوب که به امضاء مدیرعامل و مهر شرکت مادر تخصصی رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان رسیده و مهور 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 شورای عالی ارسال می‌دارد. مجوز بهره‌برداری از قسمت سوم به عنوان مجوز نهایی و پروانه بهره‌برداری محسوب می‌شود.

۲- ۱۰ در نقشه‌های تفکیکی مصوب، مذکور در بند فوق، قطعاتی از اراضی شهرک که حسب نوع شهرک، برای ایجاد و احداث تأسیسات رو بنایی 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 زیربنایی آب، برق و فاضلاب را پس از آماده‌سازی طی صورت جلسه‌ای (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 ذی ربط برای احداث تأسیسات لازم قرار دهد. انتقال گیرندگان اجازه تغییر کاربری قطعات مذکور را ندارند.

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

ماده ۱۱ - اخذ تضمین

۱- ۱۱ 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.

۲- ۱۱ در صورتی که 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 اجرایی آن بخش از شهرک را ناتمام بگذارد و با دو بار 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 شهرک‌سازی

ماده ۱۲ - نظارت ساختمانی و شهرک‌سازی

۱- ۱۲ نظارت بر اجرای عملیات شهرسازی و ساختمانی شهرک‌ها براساس نقشه‌های اجرایی مصوب به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می‌باشد و نظارت عالیه به عهده شرکت مادر تخصصی است.

سازمان مسکن و شهرسازی استان به منظور رعایت ضوابط و مقررات در مورد تأسیسات و شبکه‌های آب، فاضلاب، برق، گاز و مخابرات موظف است پس از دریافت اعلام صدور پروانه تأسیس شهرک، مراتب را جهت انجام نظارت‌های 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.

۲- ۱۲ در صورتی که 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 می‌دارد. 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 اجرایی شهرک را به مهندس ناظر و احداث کننده شهرک صادر و مراتب را به سازمان مسکن و شهرسازی استان جهت پیگیری امر ابلاغ می‌کند.

۳- ۱۲ در کلیه مواردی که شهرک ساز مجاز به انتقال اراضی به متقاضیان خود به منظور احداث ساختمان مورد نظر می‌باشد، 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 نقشه‌های اجرایی مصوب شهرک و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری مربوط به شهرک که مورد تعهد شهرک ساز است می‌باشند و موظف به قید مراتب فوق در انتقالات خود به ایادی بعدی نیز هستند.

در هر حال چنانچه سازندگان مذکور نیز نسبت به عملیات اجرایی 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

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

۲- ۱۳ 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 قضاییه و نیروی انتظامی از ادامه عملیات جلوگیری می شود.

۳- ۱۳ 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 (هیئت مدیره شهرک) به استناد لایحه قانونی شماره ۸۷۷۸ مورخ ۱۳۵۸/۴/۱۶ شورای انقلاب اسلامی و تبصره ۴ ماده ۲ قانون اصلاح قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱ مجلس شورای اسلامی تشکیل نشده و در اداره ثبت شرکت ها به ثبت نرسیده است، اداره امور شهرک به عهده شهرک ساز است. ضوابط اداره امور هر شهرک با توجه به مقتضیات و شرایط خاص آن ها، از لحاظ کیفیت تأمین هزینه اداره و نگهداری تأسیسات و ارائه خدمات شهری با رعایت تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرایی 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 هیئت مدیره سازمان مالکان شهرک منتقل می گردد.

۳- ۱۴ در صورتی که پس از تأسیس سازمان مالکان در شهرک، هنوز شهرک ساز مالک قطعاتی از اراضی یا واحدهای ساختمانی باشد، طبق قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرایی آن (با رعایت اصلاحات بعدی) با وی مانند سایر مالکین رفتار می شود.

فصل ششم: ساماندهی شهرک‌های غیر مصوب

ماده ۱۵ - آن دسته از شهرک‌های غیر مصوب موجود که مشمول تعریف بند الف ماده ۳ آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا می‌باشند ولی تاکنون شهرک سازان آن‌ها اقدامی جهت مصوب نمودن شهرک به عمل نیاورده و یا اقدامات خود و یا شهرک‌سازی را نیمه تمام گذاشته‌اند، موظف می‌باشند حداکثر ظرف یکسال از تاریخ این دستورالعمل با رعایت تبصره‌های ۱ و ۲ ماده ۱۵ آیین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا (با لحاظ اصلاحات بعدی آیین‌نامه یاد شده) نسبت به انطباق خود با آیین‌نامه 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 هیئت‌مدیره آن در اداره ثبت شرکت‌ها، سازمان مذکور به عنوان جانشین شهرک ساز ملزم به انطباق شهرک با آیین‌نامه فوق‌الذکر و اقدام جهت مصوب نمودن آن خواهد بود.

فصل هفتم: سایر مقررات

ماده ۱۷ - سیاست‌های مربوط به نحوه تشویق و ترویج شهرک‌سازی در کشور و چگونگی فراخوان عمومی و جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی و نحوه مشارکت و اجرا و همچنین امکانات و تسهیلاتی که می‌توان 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.