

تبصره ۲ – در صورت وجود سابقه مبنی بر اعلام نظر نسبت به مواد نبودن ملک از مرجع ذیربط یا در صورتی که برای مورد معامله سند مالکیت به صورت اراضی کشاورزی، باغ مشجر و یا دارای اعیانی صادر شده و یا مستندات و پاسخ استعلام قبلی مؤید آن باشد، نیاز به اخذ نظر مجدد در این خصوص نخواهد بود.

ماده ۵ – وزارت جهاد کشاورزی تا پایان مهلت قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و به شرح بند (ج) ماده (۶۸) قانون مذکور، باید کلیه اراضی مواد واقع در خارج از محدوده و حريم شهر و همچنین اراضی مشمول ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراعع را به اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک منعکس نموده و در مورد آنها تقاضای صدور سند مالکیت نماید.

◀ از آیین نامه اجرایی تبصره (۲) ماده (۲) قانون اراضی مستحدث و ساحلی مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۲۸^۱

ماده ۲ – عرض حریم تالاب ها (به استثناء مرداب و برکه طبیعی) عرصه ای به عرض ۱۵۰ متر است که بلافاصله بعد از حد بستر تعیین می گردد.

تبصره – وزارت نیرو مکلف است ظرف سه سال بعد از ابلاغ این آیین نامه، با هماهنگی سازمان حفاظت محیط زیست و وزارت جهاد کشاورزی عرض حریم تالاب ها و دریاچه های موضوع این آیین نامه را براساس شاخص های زیست محیطی، اقتصادی، اجتماعی و هیدرولوژیکی با اولویت تالاب های ثبت شده در کنوانسیون رامسر تعیین نماید.

ماده ۳ – وزارت نیرو موظف است ظرف سه سال بعد از ابلاغ این آیین نامه نسبت به تهیه نقشه حد بستر و حریم اقدام نماید همچنین وزارت جهاد کشاورزی و وزارت نیرو موظفند به ترتیب نسبت به علامت گذاری حد بستر و حدود اراضی مستحدث و علامت گذاری حد حریم ظرف سه ماه اقدام نمایند.

ماده ۴ – دریاچه های احتمالی پشت سدها و مخزن و تأسیسات آبی و کانال های عمومی از موضوع این آیین نامه خارج بوده و تابع قانون تعیین حریم دریاچه احتمالی در پشت سدها – مصوب ۱۳۴۴ و قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱ – و سایر قوانین مربوط خواهد بود.

◀ تصویب دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری 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 آیین نامه مربوط استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و با توجه به قوانین و آیین 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 آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای 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 هیئت‌وزیران «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

۲ - ۱ - شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان: شورای استان

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

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

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

۶ - ۱ - ستاد مدیریت شهرک‌سازی در کشور: ستاد

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

۸ - ۱ - آئین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب

۱۳۵۵ هیئت‌وزیران: آئین‌نامه 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 دست یابی 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 و 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 باشد، 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 شهرک های غیر مسکونی، ستاد از نماینده یا نمایندگان بالاترین دستگاه ذی ربط با موضوع شهرک در جلسات مربوط دعوت به عمل می آورد.

۳ - ۳ ریاست ستاد به عهده مدیر عامل شرکت مادر تخصصی می باشد و وظایف دبیرخانه ای ستاد توسط شرکت مادر تخصصی صورت می گیرد. کلیه مکاتبات ستاد نیز با امضای مدیر عامل 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 به شرح 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 شناسایی مکان های مناسب برای ایجاد انواع شهرک.

۲ - ۴ شناسایی مکان هایی 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 مکان های موضوع بند ۲ - ۴ و ارسال آن به دبیرخانه شورای عالی جهت طرح

۴ - ۴ اعلان مکان های مناسب مصوب و فراخوان عمومی برای دعوت از سرمایه گذاران برای ایجاد شهرک های مورد نظر و ترویج شهرکسازی در کشور.

۵ - ۴ بررسی و تصویب نقشه های فاز یک و دو (نقشه های مقدماتی و اجرایی) 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 اجرایی 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 طرح های 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:

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

۲ - ۵ گواهی شرکت های زیر مجموعه 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.

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 واحدات بنا)

۴ - ۵ ارائه گواهی بلامانع بودن استفاده از زمین (به ویژه از نظر عدم تخرب 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 متقارضی 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 بان‌ها 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 مذبور 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 قبلًا 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 مذبور 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 - 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 مطறحی کند.

۵ - در صورت رد تقاضا در شورای عالی، مراتب به اطلاع سازمان مسکن و شهرسازی استان جهت ابلاغ به مقاضی 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 - 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 مقاضی ابلاغ می‌کند تا حسب نوع شهرک نقشه‌های فاز یک شهرک را که توسط مهندسین مشاور ذی‌صلاح تهیه شده باشد و همچنین نقشه‌های 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 نقشه‌های مذکور و ضوابط پیشنهادی همراه با تأییدیه شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو و محیط‌زیست منطقه در استان، ارائه شده توسط مقاضی، در ستاد و با رعایت مفاد بند ۶ - ۴ این دستورالعمل مورد رسیدگی قرار می‌گیرد.

۳ - ۸ پس از بررسی و تأیید نقشه‌ها و مدارک فوق‌الذکر توسط ستاد، پروانه تأسیس شهرک به امضای مدیر عامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با یک سری از نقشه‌ها و مدارک طرح که مورد تصویب قرار گرفته و به امضای مدیر عامل و مهر شرکت مادر تخصصی و امضای رئیس و مهر سازمان مسکن و شهرسازی استان رسیده به مقاضی تحويل می‌شود و یک سری دیگر از نقشه‌ها 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 می‌شود. 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 می‌گردد.

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

۵ - ۸ هرگونه تغییرات در نقشه‌های 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 ذی‌صلاح برای صدور پروانه ایجاد و احداث شهرک‌های موضوع این دستورالعمل شرکت مادر تخصصی است و تعیین تعریف عوارض و حق‌النظراء به موجب قانون ایجاد شهرهای جدید و آیین نامه اجرایی آن و سایر مصوبات قانونی می‌باشد.

فصل سوم: صدور مجوز و پروانه بهره‌برداری و اخذ تضمین

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

۱ - ۹ عملیات اجرایی هر شهرک شامل عملیات زیربنائی، ایجاد تأسیسات روبنایی و احداث سایر ساختمان‌ها می‌باشد.

۱ - ۱ - ۹ منظور از عملیات زیربنائی تسطیح، کفسازی معابر، ایجاد شبکه‌ها و تأسیسات شهری و روشنایی معابر است.

۲ - ۱ - ۹ منظور از تأسیسات روبنایی حسب نوع شهرک، ایجاد تأسیسات آموزشی، بهداشتی، ورزشی، تفریحی، مذهبی، پارک و فضای سبز و غیره طبق نقشه‌های کاربری اراضی و اجرایی مصوب می‌باشد.

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

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 سه‌گانه و اجازه تفکیک و فروش قطعات همان بخش به شرکت مادر تخصصی تحويل 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 مدیر عامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با نقشه‌های تفکیکی مصوب که به امضاء مدیر عامل 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 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 جزو مشاعرات 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 صورت جلسه‌ای (به رایگان) در اختیار شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو یا شرکت‌های صاحب صلاحیت بخش خصوصی و تعاقنی 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.

۳ - ۱۰ چنانچه شهرک ساز با هزینه خود تأسیسات روبنایی و سایر کاربری ها را (حسب نوع شهرک) احداث نماید (مانند تأسیسات ورزشی، درمانگاه، سینما، باشگاه های فرهنگی، نمایشگاه و...) می تواند تصرفات مالکانه داشته و مورد بهره برداری قرار دهد ولی تحت هیچ عنوان تغییر کاربری قطعات مذکور ممکن نمی باشد.

ماده ۱۱ - اخذ تصمیم

۱ - ۱۱ در صورت ضرورت حسب مورد به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان و موافقت شرکت مادر تخصصی (ستاد) هر یک از درصد های مذکور در جدول ماده ۹ می تواند با اخذ ضمانتname با انکی 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 ضمانتname با انکی 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 ساختمنی و شهرک سازی

ماده ۱۲ - نظارت ساختمنی و شهرک سازی

۱ - ۱۲ نظارت بر اجرای عملیات شهرک ها براساس نقشه های اجرایی مصوب به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد و نظارت عالیه 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 پرونده تأسیس شهرک، مراتب را جهت انجام نظارت های فنی لازم، به سازمان های مربوطه منعکس نماید.

این نظارت ها 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 کتاباً 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 اجرایی 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.

۳ - ۱۲ در کلیه مواردی که شهرک ساز مجاز به انتقال اراضی به مقاضیان خود به منظور احداث ساختمن مورد نظر 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 اجرایی مصوب شهرک و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی

و معماری مربوط به شهرک که مورد تعهد شهرک ساز است می باشد 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 شهرکسازی

۱ - ۱۳ بنا به درخواست سازمان مسکن و شهرسازی استان، کمیسیون موضوع تبصره ۲ بند ۳ الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرداری‌ها، با رعایت نقشه‌های 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 می‌کند.

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 شهرکسازی لغو و در اجرای ماده ۳۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با همکاری استانداری، قوه قضائیه و نیروی انتظامی از ادامه عملیات جلوگیری می‌شود.

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

فصل پنجم: اداره امور شهرک

ماده ۱۴ - تا زمانی که سازمان مالکان شهرک (هیئت‌مدیره شهرک) به استناد لایحه قانونی شماره ۸۷۷۸ مورخ ۱۳۵۸/۴/۱۶ شورای انقلاب اسلامی و تبصره ۴ ماده ۲ قانون اصلاح قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱ 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 آیین‌نامه اجرایی آن توسط احداث‌کننده شهرک تهیه و پس از تصویب شرکت مادر تخصصی به مورد اجرا گذاشته می‌شود.

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 طرح‌های مصوب و نقشه‌های 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 دارائی‌های شهرک و نظارت بر رعایت نقشه‌های اجرایی و ضوابط شهرسازی و معماری و غیره به هیئت‌مدیره سازمان مالکان شهرک منتقل می‌گردد.

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 آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن (با رعایت اصلاحات بعدی) با وی مانند سایر مالکین رفتار می‌شود.

فصل ششم: ساماندهی شهرک های غیر مصوب

ماده ۱۵ – آن دسته از شهرک های غیر مصوب موجود که مشمول تعریف بند الف ماده ۳ آیین 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 آیین نامه استفاده از اراضی و احداث بنا (با لحاظ اصلاحات بعدی آیین نامه یاد شده) نسبت به انطباق خود با آیین نامه مذکور و مصوب کردن شهرک اقدام نمایند. در غیر این صورت از ادامه هرگونه ساخت و ساز در شهرک های مذکور جلوگیری به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۶ – در صورت عدم امکان دسترسی به شهرک ساز یا عدم تمايل یا عدم امکان الزام وی به مصوب نمودن شهرک، در صورت وجود سازمان مالکان و ثبت رسمی اساسنامه و اعضای هیئت مدیره آن در اداره ثبت شرکت ها، سازمان مذکور به عنوان جانشین شهرک ساز ملزم به انطباق شهرک با آیین نامه فوق الذکر و اقدام جهت مصوب نمودن آن خواهد بود.

فصل هفتم: سایر مقررات

ماده ۱۷ – سیاست های 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. سیاست های مذکور به همراه راه کارهای اجرایی و سایر جزئیات مربوط به نحوه اجرای مفاد این دستورالعمل توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد.

◀ آیین نامه اجرایی قانون الحق يک ماده به قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین - مصوب ۱۳۸۴ - و ماده (۵۷) قانون الحق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۴ -

¹ ۱۳۸۷/۲/۱

ماده ۱ – در این آیین نامه اصطلاحات ذیل در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

الف - شرکت: شرکت سهامی آب منطقه ای (استان) و شرکت سهامی سازمان آب و برق خوزستان.

ب - آب مصرفی شامل:

۱ - آب مصرفی و شرب و بهداشت واحدهای صنعتی، مرغداری و دامداری ها، خدماتی و گلخانه ای که دارای مجوز از دستگاه مربوط می باشند با مصارف آبی اندک (حداکثر ۲۵ « متر مکعب در شبانه روز)