



شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید



وزارت راه و شهرسازی



دستورالعمل ترویج شرکت سازی کشور

مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸

تیر ۱۳۹۹



مقدمه

شهرک‌سازی یکی از ظرفیت‌های بی‌بدیل در راستای تحقق سیاست‌های ساماندهی وضعیت مسکن کشور است. کمبود زمین در شهرهای بزرگ و امکان پایین مالک شدن شهروندان و اقشار جامعه هدف با میزان درآمد پایین در آن‌ها، لزوم به جریان افتادن شهرک‌سازی و ایجاد شهرک‌ها به عنوان محیط مسکونی متفاوتی برای متقاضیان با هر استطاعت مالی را ضروری کرده است. به منظور توسعه شهرک‌سازی در پیرامون شهرهای بزرگ، باید با همکاری شرکت عمران شهرهای جدید با نیازسنجی لازم، ساخت و احداث مسکن و خدمات روبنایی را با قیمت مناسب و با مشارکت بخش خصوصی در اختیار هم‌وطنان متقاضی قرار داد.

می‌توان به صراحت ادعا کرد که شهرک‌ها در کنار شهرهای جدید یکی از فراهم‌ترین عرصه‌ها برای شهرسازی کشور هستند که مدیران و متخصصان برنامه‌ریزی و مدیریت شهری می‌توانند در چارچوب آن‌ها، بدون دغدغه، ایده‌ها و ابتکارات خود را برای خلق بهترین فضاهای زیست، مردم‌مدار و نوین پیاده سازند. از همین رو باید با تأمین زیرساخت‌های لازم، امکانات و ملزومات مورد نیاز در حوزه‌های مختلف را در شهرهای جدید و شهرک‌ها به عنوان مکمل لازم در کنار واحدهای مسکونی احصا و اجرا کرد تا این نواحی به عنوان یک منطقه سکونت‌گاهی با تمام ملزومات برای شهروندان باشد.

بدان امید که با تصویب دستورالعمل روان‌سازی شهرک‌سازی در شورای عالی شهرسازی و معماری و مساعدت تمامی دستگاه‌های دخیل و با بهره‌گیری از مشارکت بخش خصوصی، با شهرک‌های قابل زیست در اطراف شهرها برای اسکان و خانه‌دار شدن مردم عزیز ایران و بستر استقرار فعالیت‌های تخصصی در اقصی نقاط کشور روبرو باشیم.

محمد اسلامی

وزیر راه و شهرسازی و

رئیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران



پیش‌گفتار

«شهرک‌سازی» در کشور سابقه‌ای دیرینه دارد و از دوره شکل‌گیری روند نوین توسعه شهری و منطقه‌ای در کشور، در کنار شهر و روستا، گونه سوم سکونت‌گاهی بوده است. متون قانونی کشور همچون: «قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به مسکن و شهرسازی و تعیین وظائف آن» مصوب سال ۱۳۵۳ و قانون «تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها» مصوب ۱۳۸۴، شهرک را به عنوان الگوی رسمی سکونتگاه با نقش‌های سکونتی و فعالیت‌دانشگاهی دانسته‌اند. سکونتگاهی که هم به لحاظ سکونت و هم فعالیت‌های تخصصی می‌تواند در چارچوب سیاست‌های آمایشی کشور، حضور مؤثری در نظام سکونتگاهی داشته و به عنوان یکی از گزینه‌های تأمین مسکن و فعالیت محسوب شود. اولین تجارب شهرک‌سازی در کشور را می‌توان از توسعه‌های منفصل و خارج از بافت شهرها در اواسط دهه ۱۳۴۰ ه.ش ردیابی کرد. نمونه‌هایی که در جریان رشد و گسترش شهری، غالباً به بخشی از بافت شهرهای موجود تبدیل شده‌اند. تجارب موفق و مثال‌زدنی که هرچه به دوره‌های اخیر نزدیک‌تر می‌شویم، نمونه‌های آن‌ها کمتر به چشم می‌خورد.

آسیب‌شناسی صورت گرفته در سال‌های اخیر، نشان از کاهش نقش و اهمیت شهرک‌ها، و گاه تقلیل آن به ساخت‌وسازهای محصور درون بافت شهرهای موجود، دارد. از سوی دیگر، بارگذاری بیش از ظرفیت بسیاری از شهرها، پیچیده و متراکم‌تر شدن نظام استقرار فعالیت‌های تخصصی در خارج از محدوده و حریم شهرها، و همچنین ساخت‌وسازهای گسترده در خارج از محدوده و حریم شهر و روستا، تحت عناوین مختلف - به جز شهرک - با هدف دستیابی به چشم‌اندازهای طبیعی، نتایج بسیار زیانباری برای کشور به ویژه در عرصه و چشم‌اندازهای طبیعی واجد ارزش، اراضی باغی و کشاورزی شد. بخش زیادی از آشفتگی‌های موجود ناشی از عدم وجود سازوکار قانونی کارآمد برای پاسخ به تقاضای مؤثر در حوزه سکونت و فعالیت‌های تخصصی و همچنین شکاف و ناهماهنگی نهادی - سازمانی در حوزه‌های برنامه‌ریزی و نظارتی است.

اگرچه پیش از این، فرآیند شهرک‌سازی در کشور در قالب دو دستورالعمل مربوط به سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۸۶، مدیریت و نظارت شده است، اما آسیب‌شناسی کاستی‌های دستورالعمل‌های پیشین و ظرفیت‌های این بخش برای حضور مؤثر در برنامه‌ریزی توسعه شهری و منطقه‌ای در کشور، شرکت عمران شهرهای جدید به‌عنوان متولی امر شهرک‌سازی و دبیرخانه ستاد مدیریت شهرک‌سازی کشور را بر آن

داشت، تا باهدف تدوین سازوکار دقیق و شفاف نظام رسیدگی، مدیریت، نظارت و ترویج شهرک‌سازی در کشور، آسیب‌شناسی دقیق از مسیری که کشور ما در حوزه شهرک‌سازی طی نموده و همچنین کنکاش در ظرفیت‌های قانونی و نهادی در وزارت راه و شهرسازی و سازمان‌های ذی‌ربط در امر شهرک‌سازی، اقدام به بازنگری در دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی مصوب سال ۱۳۸۶ نموده و نتایج آن را در قالب دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور با هماهنگی تمامی دستگاه‌های ذی‌ربط، قانون‌گذاران، و بررسی‌های فنی و حقوقی در قالب ستاد شهرک‌سازی، کمیته‌های فنی ذیل شورای عالی شهرسازی و معماری به انجام رساند. ماحصل این اقدام، منجر به تدوین «دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور» در قالب ۱۵ ماده و ۶۲ تبصره شد و بعد از بررسی‌های حقوقی و فنی لازم، در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ شورای عالی شهرسازی و معماری مطرح و به تصویب رسید.

وزیر محترم راه و شهرسازی و دیگر اعضای محترم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ضمن تأکید بر لزوم رویکرد جامع، شفاف، کارآمد و چابک در دستورالعمل جدید، بر ظرفیت‌های شهرک‌سازی در کشور برای جذب تقاضای مؤثر در بخش مسکن و فعالیت‌های تخصصی تأکید کردند.

محورهای اصلی این دستورالعمل را می‌توان در موارد زیر خلاصه کرد:

- تبیین جایگاه شهرک‌ها در نظام سکونت‌گاهی کشور از طریق تبیین چارچوب و تفاوت‌های آن با شهر و روستا؛
- دسته‌بندی و تعریف انواع شهرک و تبیین نظام عملکردی و کاربری آن‌ها؛
- اعمال شفاف ملاحظات محیط زیستی و جریان‌سازی بهره‌گیری از شیوه‌های نوآورانه در شهرک‌سازی؛
- تدقیق دایره شمول شهرک‌ها و تفکیک آن‌ها از مجتمع، مجموعه و شهر جدید (به ویژه در شهرک‌های تخصصی)؛
- تبیین نظام برنامه‌ریزی و طراحی شهرک‌ها؛
- تدوین سازوکار مدیریت و اداره شهرک‌ها و تعیین حدود وظایف شهرک‌ساز و هیأت امانا؛
- تدوین سازوکار شناسایی مراکز، مجموعه‌ها، مجتمع‌ها و شهرک‌های نیمه‌تمام قابل تطبیق با شهرک؛
- تکمیل فرآیند و نظام رسیدگی، تصویب و نظارت بر شهرک‌سازی در کشور؛



امید است با ابلاغ این دستورالعمل، گامی مؤثر در جهت مدیریت یکپارچه امر شهرک‌سازی در کشور با ایجاد هماهنگی‌های سطح بالایی نهادی - سازمانی ایجاد نمود. سرعت بخشیدن به فرآیند رسیدگی به تقاضای شهرک‌سازی در قالب ایجاد سامانه یکپارچه برخط، تشکیل سامانه داده مکانی شهرک‌ها و شناسایی مجتمع‌ها، مراکز، مجموعه‌ها و شهرک‌های نیمه‌تمام با هدف ساماندهی وضعیت در خارج از محدوده و حریم شهر و روستا از یک سو و کارآمدتر کردن سازوکار مدیریت و ترویج شهرک‌سازی در کشور با هدف جذب سرمایه‌گذاران بخش خصوصی از تکالیف اصلی این دستورالعمل است که بر عهده تمامی ادارات کل، سازمان‌ها و شرکت‌های تحت پوشش وزارت راه و شهرسازی و سایر دستگاه‌های ذی‌ربط در حوزه شهرک‌سازی می‌باشد.

حبيب‌الله طاهرخانی

معاون وزیر، مدیرعامل شرکت مادر تخصصی عمران

شهرهای جدید و رئیس ستاد مدیریت شهرک‌سازی کشور

دیباچه

پهنه سرزمین مقدس ایران، در مسیر توسعه و شکوفایی خود در قالب نظام‌های سکونتی و فعالیتی، همواره عرصه ساخت و سازهای گسترده است که با عناوین و الگوهای مختلف همچون سکونتگاه‌های انسانی و مراکز فعالیتی اعم از صنعتی و خدماتی و زیربنایی بروز و ظهور پیدا می‌کنند. ویژگی‌های محیطی و محدودیت‌های اکولوژیک کشور در کنار نظام اجرایی بخشی و تغییرات مستمر سیاست‌ها و اولویت‌ها، ضرورت هم‌راستایی سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه بخشی و فرابخشی و ایفای نقش نهادها و اسناد توسعه فرابخشی در ابعاد سیاست‌گذاری، برنامه‌ریزی و مدیریت خردمندان سرزمین مضاعف می‌گردد.

نقش وزارت راه و شهرسازی و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به عنوان دستگاه و نهاد فرابخشی، براساس فلسفه وجودی و وظایف قانونی خود در ساماندهی نظام استقرار و فعالیت و تنظیم سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اجرایی برای هدایت و کنترل توسعه فضایی - کالبدی و شهرنشینی، در کنار ارکان مدیریت سیاسی و اداری بویژه در سطوح استانی و محلی، در این فرایند، بی‌بدیل، و مسئولیت آن‌ها در سامان بخشی مستمر به توسعه فضایی و کالبدی برجسته است. فی‌الواقع، در نظام اجرایی بخشی، برآیند کالبدی و استقرار عناصر فعالیتی و خدماتی و زیربنایی دستگاه‌های بخشی بر اساس اسناد توسعه و ضوابط و مقررات فرابخشی که در قالب لوایح، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌ها و ضوابط و معیارهای شهرسازی و طرح‌های توسعه‌ای (منطقه‌ای، ناحیه‌ای و شهری) از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد، وضع یا تصویب می‌شود، صورت می‌پذیرد.

هرگونه غفلت در این حوزه در کنار خلاء یا ابهام در قوانین و فرایندها و وجود مقررات و فرایندهای موازی و ضعف نظارت و کنترل، ولو با اهداف حمایتی و ترجیح منافع بخشی، منشاء نابسامانی‌های جدی و گسترده در سطوح مختلف می‌شود. کما اینکه، با وجود تجربه رسمی ۶۰ ساله در شهرک‌سازی و وجود تعریف قانونی و مقررات مشخص برای شهرک از سال ۱۳۵۶، همچنان نقص‌ها و ابهام‌های زیادی در مواجهه با مسایل شهرک‌های در حال ساخت خودنمایی می‌کرد. مصادیق متعددی از شهرک مطابق مقررات یا تجربه عملی حوزه‌های بخشی مانند؛ شهرک صنعتی، کشاورزی، علمی و تحقیقاتی، دانشگاهی، سلامت، ورزش، لجستیک، سینمایی و از این قبیل در دستور کار قرار گرفته و مراکز فعالیتی یا خدماتی، حتی سکونتی و اقامتی زیادی در اقصی نقاط کشور با عناوین متفاوت، ولی محتوای مشابه، در



مساحت‌های بزرگ‌تر از نصاب شهرک در اراضی دولتی یا خصوصی جانمایی و احداث می‌شود، که گاهی و در مناطقی، همخوانی لازم با سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه‌ای و ضوابط و مقررات شهرسازی پیدا نمی‌کند.

خوشبختانه اصلاحیه جدید دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی که با همت شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید و براساس آسیب‌شناسی مستمر در گستره سرزمین و توجه ویژه به قوانین و مقررات و بهره‌گیری مناسب از توان تخصصی و تجربی اعضای ستاد مدیریت شهرک‌سازی کشور، شهرک‌سازها و مدیران شهرک‌ها و جوامع حرفه‌ای مرتبط حاصل گردیده و با دقت در دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیته تخصصی مقررات، لوایح و سیاست‌گذاری شورای عالی مورد بررسی و بر اساس ارشادات و رهنمودهای ارزنده مقام عالی وزارت و رئیس شورای عالی و اعضای فرهیخته شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تکمیل و تصویب شده است، به راستی و درستی، ضمن رفع بسیاری از خلاءها و نابسامانی‌های شهرک‌های مسکونی، بواسطه «دسته‌بندی و تعریف شهرک‌های تخصصی و ارائه ضوابط مرتبط»، تنظیم «نظام برنامه‌ریزی و طراحی شهرک»، ارائه معیارهای تعریف و «تفکیک شهرک از عناصر دیگر مانند مجتمع‌ها و مجموعه‌ها»، «تفکیک وظایف و مسئولیت‌های شهرک‌ساز در مراحل مختلف ساخت و بهره‌برداری شهرک»، «تدقیق و تکمیل نظام‌های « نظارت و کنترل»، «رسیدگی به تخلفات شهرک‌سازی و ساختمانی»، «مدیریت شهرک»، ارائه سازوکار «شناسایی و تطبیق شهرک‌های غیر مصوب و مجتمع‌ها و مجموعه‌ها با مقررات شهرک و ویژگی‌های مهم دیگر، به فضل پروردگار و همت کارگزاران خدوم در اقصی نقاط کشور بویژه استانداری‌ها و ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها و پیگیری و نظارت مستمر شورای عالی و ستاد مدیریت شهرک‌سازی بر حسن اجرای مفاد آن، نقش ویژه‌ای در برنامه‌ریزی برای اجرای برنامه‌های میان مدت تولید و عرضه مسکن و تحقق طرح اقدام ملی مسکن و سامان‌بخشی به نظام استقرار و تسهیل مدیریت خردمندان سرزمین ایفا خواهد کرد. وظیفه خود می‌دانم از زحمات و تلاش‌های همه دست اندرکاران در به ثمر نشستن این مهم تقدیر نموده و از درگاه ایزدمنان استدعی نمایم، پاداش اخروی این خدمت را به بانیان و عاملان آن عنایت فرماید.

فرزانه صادق مالواجرد

معاون وزیر و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران



تاریخ: ۱۳۹۹/۰۴/۲۸
شماره: ۴۶۳۱۸/۳۰۰ صادره
پیوست: دارد

موضوع: ابلاغ ویرایش نهایی دستورالعمل ترویج شهرک سازی

با سلام و احترام

در اجرای ماده ۴۲ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران شهری و پیرو نامه شماره ۳۰۰/۳۵۲۰۷ مورخ ۱۳۹۹/۴/۷ با عنوان "اعلام مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ شورای عالی پیرامون دستورالعمل شهرک سازی" به پیوست، دستورالعمل مذکور که با اعمال اصلاحات ویرایشی و همچنین الحاق یک تبصره به بند ۲-۲ دستورالعمل اولیه بر اساس نقطه نظرات اعضا شورای عالی **نهایی** شده است، جهت اجرا ابلاغ می گردد.

این دستورالعمل در (۱۵) ماده، ۶۲ 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 مذکور در ماده (۷) آیین نامه احداث بنا مصوب ۱۳۹۱ هیأت وزیران خواهد بود.

خواهشمند است در راستای سیاستهای دولت محترم دستور فرمائید استفاده از ظرفیت قانونی دستورالعمل مذکور در جهت تحقق شهرک های مسکونی (به عنوان رکن سوم نظام سکونتگاهی در کشور) و شهرک های غیر مسکونی در دستور کار همه مراجع ذیربط قرار گیرد. همچنین از آنجا که بر اساس ماده یک آیین نامه "استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها - مصوب ۱۳۹۱/۲/۱۰ هیأت وزیران" احداث شهرک صرفاً در خارج از حریم شهرها ممکن است، استفاده از ظرفیت این دستورالعمل در خصوص اراضی مناسب داخل حریم شهرها پس از اصلاح خط حریم شهر و طی فرآیند تصویبی لازم میسر خواهد بود.

فرزاد صادق پالوژرد



تاریخ: ۱۳۹۹/۰۴/۰۷

شماره: ۳۵۲۰۷/۳۰۰ صادره

پیوست: دارد



مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

(پیرامون بازنگری دستورالعمل ترویج شهرک سازی)

با سلام و احترام

به استحضار می‌رساند: شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۹/۲/۸ خود به منظور ترویج شهرک سازی و بهره‌گیری بهینه از ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های بالقوه سرزمینی منطبق با اهداف کلان و سیاست‌های دولت پیرامون ایجاد محیط زیست مطلوب و ضرورت توجه به نیازهای اقامتی، آموزشی، فعالیت‌های دانش‌بنیان، ورزشی، تولیدی و ... آحاد جامعه و همچنین لزوم انتظام بخشی و ساماندهی به امر شهرک سازی در کشور به جهت پیشگیری از بروز تخلفات و ساخت و سازهای غیر مجاز در خارج از حریم شهرها، به استناد ماده ۲ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و تبصره ذیل ماده ۱۲ آئین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و با توجه به قوانین و آئین‌نامه‌های مصوب از جمله قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۰، قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آن‌ها مصوب ۱۳۸۴، آئین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور مصوب ۱۳۷۸ هیأت وزیران و ماده ۵۳ آن و همچنین اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) مصوب ۱۳۸۲ هیأت وزیران، **بازنگری «دستورالعمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن»** را که با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و توسط شرکت عمران شهرهای جدید (ستاد شهرک سازی کشور) تهیه و در کمیته تخصصی مقررات، لوایح و سیاستگذاری (کمیته فنی شماره ۴) مورد تأیید قرار گرفته بود، بررسی و ضمن تصویب کلیات آن، مقرر نمود متن نهایی دستورالعمل پس از اعمال نقطه نظرات اعضا، توسط دبیر شورایعالی به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

همچنین در جهت تسریع و تنسيق امور و نيل به اهداف ترويجی اين دستورالعمل، پيگيري تحقق موارد زير توسط معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی، شرکت عمران شهرهای جديد و ادارات کل راه و شهرسازی استانها مورد تاکيد قرار می گيرد:

۱- به منظور تسريع و تسهيل روند پذيرش تقاضا، اخذ استعلام و رسيدگی به تقاضای شهرک سازی در اداره کل راه و شهرسازی (ديبرخانه کارگروه تخصصی) استان با همکاری ستاد شهرک سازی و باقيد فوريت، طراحی و ايجاد «سامانه برخط پنجره واحد» و «سامانه هوشمند پایش و نظارت» در چارچوب مفاد دستورالعمل ترويج شهرک سازی و با هماهنگی دستگاه های ذيربط در دستور کار قرار گيرد، به نحوی که مجموع فرایند پذيرش درخواست و رسيدگی تا تصويب و صدور پروانه تاسيس شهرک در کوتاه ترين زمان ممکن میسر گردد.

۲- از تاريخ ابلاغ اين دستورالعمل، تاسيس، بهره برداری و اداره (نگهداری) هر نوع شهرک اعم از مسکونی و تخصصی می بایست در چارچوب اين دستورالعمل پيگيري شده و تصويب و صدور مجوز برای مراکز، مجموعه ها و مجتمع ها در خارج از محدوده و حریم شهرها که از نظر وسعت و زيربنا مشمول شرايط تحقق شهرک باشند، ممنوع است.

۳- شرکت عمران شهرهای جديد (ديبرخانه ستاد شهرک سازی) در اجرای تکالیف مندرج در دستورالعمل، نسبت به تهيه و تدوين دستور کار، شرح خدمات، شیوه نامه ها و راهنمای اقدام در حوزه های نظام برنامه ریزی و طراحی، ساخت، نظارت و اداره امور شهرک اقدام، تا مبنای اقدامات آتی در حوزه های مذکور قرار گيرد.

۴- در چارچوب ماده (۱۴) دستورالعمل ترويج شهرک سازی و با هدف ساماندهی امور و بهره گیری از ظرفیت های سرزمینی، ساماندهی شهرک های نیمه تمام، تطبيق مصادیق مراکز و مجتمع های سکونتی، اقامتی و تخصصی واقع در خارج از محدوده و حریم شهرها با دستورالعمل شهرک سازی، همچنین شناسائی اراضی مستعد استقرار شهرک در مناطق دارای قابلیت های طبیعی، که حجم تقاضا، موجب ساخت و سازهای بی رویه و وارد آوردن خسارات اراضی کشاورزی و منابع طبیعی و عرصه های واجد ارزش اکولوژیک کشور شده است، در دستور کار مراجع ذيربط قرار گيرد.



۵- در چارچوب ماده (۱۴) دستورالعمل ترویج شهرک سازی و با هدف ساماندهی امور شهرک های غیر مصوب و رفع چالش های مرتبط با اینگونه شهرک ها، ستاد شهرک سازی موظف است ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه، اقدامات مقتضی جهت تعیین تکلیف وضعیت اینگونه شهرک ها را انجام دهد.

۶- از تاریخ تصویب این دستورالعمل کلیه فرآیندهای مرتبط با بررسی و تصویب شهرک ها در مراجع تصویب استانی و ملی بر اساس این دستورالعمل خواهد بود.

لذا در اجرای مصوبه صدرالاشاره به پیوست دستور العمل " ترویج شهرک سازی" مشتمل بر ۱۵ ماده و ۵ پیوست شامل :

- پیوست شماره یک : تعاریف انواع شهرک های تخصصی
- پیوست شماره دو : مراجع تصویب و صدور مجوز شهرک
- پیوست شماره سه : انواع کاربری های قابل استقرار در شهرک های تخصصی
- پیوست شماره چهار : فرآیند گردش کار
- پیوست شماره پنج : نحوه تطبیق مجتمع ها ، مراکز ، مجموعه ها و شهرکهای نیمه تمام با دستورالعمل

جهت استحضار و انعکاس به کلیه مراجع ذیربط ابلاغ میگردد.

فرزاد صادق مالورد



دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی کشور - مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ بنا به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و به استناد ماده (۲) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ماده (۷) آیین‌نامه 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 آیین‌نامه‌های 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 پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، مصوبه شماره ۷۲۵۰۰/ت/۵۵۰۸۷۶ - مورخ ۱۴/۶/۹۶ هیأت وزیران، اساسنامه شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید، مصوب ۱۳۸۲ هیأت وزیران و اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید مصوب ۱۳۹۳ هیأت وزیران، «دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن، مصوب ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ را به شرح زیر اصلاح و با عنوان دستورالعمل «ترویج شهرک‌سازی 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 می‌شود:

۱. **آیین نامه احداث بنا:** آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها، مصوب ۱۳۹۱ هیأت وزیران.
۲. **دستورالعمل:** دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی کشور.
۳. **شورای عالی:** شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
۴. **شورای برنامه‌ریزی:** شورای برنامه‌ریزی 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 شهرک‌سازی کشور.
۹. **دبیرخانه شورای عالی:** دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.
۱۰. **دبیرخانه ستاد:** دبیرخانه ستاد مدیریت شهرک‌سازی 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 شهرداری‌ها.
۱۴. **متقاضی شهرک:** متقاضی احداث انواع شهرک، اعم از بخش خصوصی، تعاونی یا دولتی.
۱۵. **شهرک‌ساز:** شخصیت حقوقی است، که مطابق مفاد ماده (۷) این دستورالعمل، پروانه تأسیس شهرک به نام وی صادر می‌شود.
۱۶. **هیأت امنا:** هیأتی است، که برابر مفاد ماده (۱۳) این دستورالعمل به منظور اداره امور شهرک از سوی مالکان تشکیل می‌گردد.
۱۷. **پروانه تأسیس:** پروانه‌ای است که مطابق مفاد ماده (۷) این دستورالعمل صادر می‌شود.



۱۸. پروانه بهره‌برداری: پروانه‌ای است که مطابق مفاد ماده (۹) این دستورالعمل صادر می‌شود.
۱۹. حق‌النظاره: وجهی است که در قبال صدور موافقت اصولی و پروانه تأسیس شهرک غیردولتی و نظارت بر فرآیند احداث و بهره‌برداری آن، از شهرک‌ساز دریافت می‌گردد.
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، گردشگری و صنایع دستی ایران.

ب) تعاریف:

۱. تعریف شهرک:

شهرک مجموعه‌ای سکونتی - فعالیتی است، که در خارج از محدوده و حریم شهرها، با حدود معین و محصور، برای پاسخ‌گویی به نیاز سکونت دائم و غیر دائم (اقامت)، ارائه خدمات تخصصی و یا تولید، به همراه فضاهای جانبی موردنیاز، ایجاد، و در چارچوب قوانین و ضوابط دستگاه‌های ذی‌ربط، دارای طرح مصوب، پروانه تأسیس و مجوز بهره‌برداری بوده، با مسئولیت و توسط هیأت امنایی که وفق مقررات تشکیل شده است، اداره می‌شود.

تبصره: مراکز، مجتمع‌ها و مجموعه‌هایی که بر اساس 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 نمی‌باشد.

۲. انواع شهرک:

شهرک‌ها بر اساس نقش و عملکرد، فرآیند ایجاد، مدیریت و بهره‌برداری، به سه دسته کلی: «شهرک مسکونی»، «شهرک تخصصی» و «شهرک تولیدی» تقسیم و به شرح زیر تعریف می‌شوند:

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 غیر دائم یا اقامت موقت در پیرامون شهرها و مناطق دارای قابلیت، به همراه تأسیسات زیربنایی، بناها، فضاهای 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 غیر دائم 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 غیر دائم (اقامت موقت) در شهرک‌های مسکونی پانصد (۵۰۰) واحد (معادل ۲۰۰ نفر)، به صورت تک واحدی، ویلایی، 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 توجیحات 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 موردنیاز از جمله؛ اقامتی، تفریحی، علم و فناوری، پزشکی و سلامت، دانشگاهی، پشتیبانی حمل‌ونقل (لجستیک)، فرهنگی - هنری، ورزشی، نمایشگاهی و سایر خدمات تخصصی به متقاضیان و ذی‌نفعان، در مقیاس عملکردی محلی، استانی، ملی و فراملی، به همراه تأسیسات

زیر بنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای مورد نیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و استانداردهای مربوطه، مکان یابی، 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، با مفاد 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): در شهرک های اقامتی به منظور حمایت از ایجاد و توسعه تأسیسات گردشگری عمومی، صرفاً تا ۳۰ درصد از سطح کل شهرک می تواند به «سکونت غیر دائم» اختصاص یابد و مابقی شهرک می بایست به تأسیسات گردشگری و یا سایر تأسیسات عمومی و خدمات مرتبط با آن تخصیص یابد. حداکثر تراکم ساختمانی قابل احداث در اینگونه شهرک ها برای کل مستحدثات حداکثر ۳۰ درصد سطح عرصه کل شهرک تعیین می گردد.

تبصره (۵): 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 ذی ربط، به منظور تولید صنعتی (شهرک و ناحیه صنعتی)، کشاورزی (کشاورزی، دامپروری، شیلات)، صنفی (صنایع دستی، چوب، چرم و...)، مکان یابی، احداث و بهره برداری می شوند.



تبصره (۱): شهرک تولیدی به‌ویژه شهرک‌های صنعتی و کشاورزی صرفاً از نظر نحوه تأمین سکونت سازمانی و خدمات موردنیاز شاغلان، تابع این دستورالعمل می‌باشند. سایر شهرک‌های تولیدی در صورت نبود مقررات خاص و مشابهت با عملکردهای شهرک‌های تخصصی مندرج در پیوست شماره (۱)، می‌توانند در قالب شهرک تخصصی، مشمول مفاد این دستورالعمل باشند.

تبصره (۲): نیاز سکونتی شاغلان یا کارکنان شهرک‌های تولیدی، در صورتی که در حدنصاب 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، می‌تواند در قالب شهرک مسکونی وفق مفاد این دستورالعمل تأمین شود.

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 غیر دائم (اقامت موقت)، فرهنگی - هنری، علم و فن‌آوری، لجستیک، ورزشی، دانش، سلامت و سایر عملکردها، (به‌جز شهرک‌های صنعتی و کشاورزی) که بر اساس 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 برنامه‌ریزی و طراحی شهرک

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

۳-۱- طرح جامع شهرک:

طرحی است که، توسط مشاور ذی‌صلاح (دارای رتبه شهرسازی) و مطابق شرح خدمات ابلاغی، مبتنی بر اهداف، سیاست‌ها و برنامه‌های توسعه‌ای، مطالعات فنی و حقوقی و احکام و پیشنهادهای طرح‌های فرادست (فرابخشی و بخشی) تهیه، و طی آن، ضرورت‌های ایجاد، نقش عملکردی و جمعیت‌پذیری، برنامه‌ریزی کاربری زمین، اثرات اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی بر محیط پیرامون، قشربندی 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 زمین‌لغزش و ...) صورت پذیرد.

۳-۲- طرح آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک:

طرحی است، که بر اساس طرح شهرک و شرح خدمات ابلاغی (شرح خدمات و شرایط خاص انواع شهرک‌ها) توسط مشاور یا مشاوران ذی‌صلاح 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 سه‌بعدی طراحی شهری شهرک (دستور کار طراحی، تیپ بندی قطعات و الگوهای معماری، جزئیات محوطه آرایشی، ضوابط عرصه همگانی، سیما و منظر)،
- ۸) مرحله‌بندی اجرایی و برنامه زمان‌بندی عملیات اجرایی به تفکیک هر مرحله،
- ۹) ساختار مدیریت و بهره‌برداری شهرک،
- ۱۰) پیوست‌های قانونی لازم مانند پدافند غیر عامل مطابق مقررات مربوط.
- ۱۱) سایر موضوعات مرتبط حسب نوع شهرک، از نظر شورای عالی و ستاد مطرح می‌شود.

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 آماده‌سازی و طراحی شهری» را با توجه به تعاریف فوق، ضوابط قانونی اسناد طرح و شرایط خاص انواع شهرک‌ها، تدوین و با تصویب ستاد و تأیید دبیر شورای عالی ابلاغ نماید.



تبصره (۲): شرح خدمات طرح‌های هر شهرک، متناسب با نقش و عملکرد و مقتضیات محلی و الزامات فنی مرجع صادرکننده موافقت اصولی و بر اساس چارچوب شرح خدمات نمونه موضوع تبصره (۱)، توسط مشاور ذیصلاح، تدقیق و مبنای مطالعات و طراحی قرار خواهد گرفت.

ماده (۴): ستاد مدیریت شهرک‌سازی کشور

به منظور تنسيق، تشويق، و ترويج شهرک‌سازی در کشور و استفاده از ظرفیت و امکانات سرزمینی، برای دستیابی به اهداف و سیاست‌های دولت و ایجاد محیط زیست بهتر، تأمین مسکن، سایر کاربری‌های موردنیاز و به طور کلی ساماندهی امر شهرک‌سازی از یک‌سو، و مدیریت و راهبری مناسب آن از سوی دیگر، ستادی تحت عنوان «ستاد مدیریت شهرک‌سازی کشور» به ترتیب زیر تشکیل می‌شود:

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 موردنیاز به پیشنهاد ستاد و تصویب شورای عالی،
 - ۸) معاون شهرسازی و معماری اداره کل استان (حسب مورد)،
 - ۹) نماینده دستگاه صادرکننده موافقت اصولی (حسب مورد)،
 - ۱۰) شهرک‌ساز یا نماینده هیأت امانا در مورد شهرک‌های نیمه‌تمام (حسب مورد بدون رأی).
- تبصره (۱): نمایندگان اعضای حقوقی ستاد (نماینده دستگاه‌های 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 می‌شود.



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

تبصره (۳): ریاست ستاد بر عهده مدیرعامل شرکت عمران می‌باشد. وظایف دبیرخانه‌ای ستاد توسط شرکت عمران (معاونت توسعه مسکن و شهرسازی) صورت می‌گیرد و دبیر ستاد توسط رئیس ستاد منصوب می‌شود. مکاتبات ستاد حسب مورد با امضای رئیس یا دبیر ستاد انجام می‌شود.

تبصره (۴): ستاد می‌تواند با توجه به حجم وظایف محوله یا موضوعات تخصصی، به پیشنهاد دبیر ستاد، گروه‌های تخصصی متشکل از نمایندگان اعضا و دستگاه‌های ذی‌ربط (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 آماده‌سازی و طراحی شهری»، جهت ارائه به دبیر شورای عالی برای ابلاغ،
- ۲) بررسی و تصویب طرح آماده‌سازی 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 گزارش‌ها، طرح‌ها و نقشه‌های شهرک،
- ۴) موافقت با صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره‌برداری شهرک،
- ۵) صدور مجوز لغو پروانه تأسیس و پروانه بهره‌برداری 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 شهرک‌ها و تصویب شیوه‌نامه‌های مرتبط،
- ۷) بررسی و تصویب دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌ها و سایر موارد موردنیاز در چارچوب مقررات مصوب،
- ۸) تصویب تغییرات غیراساسی بعدی در طرح‌های شهرک،
- ۹) تأیید دستورالعمل نحوه محاسبه، وصول و هزینه کرد، هزینه صدور پروانه ساختمان و تعرفه‌های خاص هر شهرک،
- ۱۰) تأیید چارچوب تشخیص صلاحیت فنی و مالی متقاضی،
- ۱۱) رسیدگی به تخلفات مربوط به اجرای تعهدات شهرک‌ساز،
- ۱۲) نظارت عالیه بر ضوابط و نحوه نقل و انتقال و فروش اراضی شهرک‌ها،
- ۱۳) شناسایی و تطبیق شهرک‌ها، مراکز، مجتمع‌ها، مجموعه‌های موضوع ماده (۱۴)،
- ۱۴) پیشنهاد سیاست‌های تشویق و ترویج شهرک‌سازی 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.

۴-۳- وظایف و اختیارات دبیرخانه ستاد:

- ۱) مطالعه و بررسی اسناد توسعه و عمران مصوب کشور به ویژه طرح‌های منطقه‌ای، ناحیه‌ای، مجموعه شهری، آمایش استان و طرح‌ها و برنامه‌های بخشی و فرابخشی با استفاده از خدمات کارشناسی و شناسایی شهرک‌های پیشنهادی و مکان‌های مناسب برای ایجاد انواع شهرک،
- ۲) شناسایی مکان‌هایی که به دلیل ایجاد و توسعه فعالیت‌های تولیدی و خدماتی کلان و سایر دلایل کارشناسی، برای تحقق اهداف مندرج در صدر ماده (۴) این دستورالعمل مناسب تشخیص داده می‌شود، لیکن در طرح‌های فرادست مصوب پیش‌بینی نشده و یا با آن مغایرت دارد و تهیه گزارش توجیهی مربوطه،
- ۳) اعلام نظر دبیرخانه در خصوص شناسایی و پیشنهاد مکان‌های مناسب احداث شهرک در اراضی ملی و دولتی در زمان تهیه، بررسی و تصویب طرح‌های فرادست (طرح‌های ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و ...)،
- ۴) اعلان مکان‌های مصوب و فراخوان عمومی برای دعوت از سرمایه‌گذاران برای ایجاد شهرک‌های مورد نظر و ترویج شهرک‌سازی در کشور،
- ۵) تدوین پیش‌نویس و چارچوب شرح خدمات، «طرح شهرک» و «طرح آماده‌سازی و طراحی شهری»،
- ۶) بررسی و ارزیابی کارشناسی طرح شهرک و طرح آماده‌سازی و طراحی شهری،
- ۷) اعمال نظارت عالی بر احداث شهرک و تهیه گزارش‌های نظارتی برای تصمیم‌گیری ستاد،
- ۸) ارائه مشاوره فنی و حقوقی به متقاضیان احداث شهرک و شهرک‌سازان،
- ۹) انجام کلیه مکاتبات و امور دبیرخانه‌ای مربوط به ستاد و مأموریت‌های محوله،
- ۱۰) تدوین پیش‌نویس دستورالعمل‌ها و شیوه‌نامه‌ها و سایر موارد موردنیاز در چارچوب مقررات مصوب،
- ۱۱) انجام امور مربوط به تشکیل و برگزاری جلسات ستاد و گروه‌های تخصصی،
- ۱۲) شرکت در جلسات کارگروه زیربنایی استان با موضوع شهرک‌سازی،
- ۱۳) راه‌اندازی سامانه هوشمند پایش و نظارت شهرک‌ها در سطح ملی و استانی،
- ۱۴) پیگیری راه‌اندازی «سامانه برخط پنجره واحد» شهرک‌ها،

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 "سامانه برخط پنجره واحد" مستقر در دبیرخانه کارگروه زیربنایی (اداره کل) بارگذاری نموده و اصل مدارک را به صورت حضوری تسلیم کند. تا زمان 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 جامع 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 تأیید ثبت اسناد رسیده باشد، و یا مجوز واگذاری زمین برای احداث شهرک تخصصی به نام متقاضی توسط دستگاه‌های دولتی ذی‌ربط، 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 شراکت‌نامه 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 اقرارنامه از سوی متقاضی مبنی بر پذیرش مسئولیت و هزینه‌های 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 تأیید 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 طرح‌های فرادست اقدام و استعلام‌های زیر را از طریق "سامانه برخط پنجره واحد" یا به صورت دستی (تا زمان استقرار سامانه) از دستگاه‌های ذی‌ربط اخذ نماید.

۶-۱-۱- گواهی شرکت‌های آب/ برق منطقه‌ای استان از نظر امکان و شرایط تأمین آب و برق شهرک و اعلام حریم رودخانه‌ها و انهار و مسیل و قنوات و چاه‌ها،

تبصره: متقاضی شهرک موظف است، در صورت تصویب شهرک در شورای عالی، علاوه بر گواهی تأمین آب، مجوز تخصیص آب و امکان جمع‌آوری 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 باغ‌ها)، مطابق مقررات مربوطه از سازمان جهاد کشاورزی استان در خصوص اراضی غیردولتی،

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 بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۵۴/۳/۱۴) و حریم واحدهای آلاینده،

تبصره: با توجه به لزوم استخراج داده‌های موردنیاز برای ارزیابی شاخص‌های زیست‌محیطی تأسیسات گردشگری در شهرک‌های مربوطه، ارزیابی زیست‌محیطی شهرک‌های مشمول، در مرحله آماده‌سازی شهرک تهیه و مبنای اعلام نظر خواهد شد.

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

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

۶-۲- دستگاه‌های ذی‌ربط موظف‌اند، پاسخ استعلام‌های 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 می‌گردد.



۳-۶- اداره کل موظف است در مهلت مقرر ۱۵ روزه، ضمن بررسی مدارک و اخذ پاسخ استعلام‌ها، 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 به عمل خواهد آورد.

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 بالادست 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 جامع شهرک (بدون نیاز به بررسی ضرورت احداث و مکان‌یابی) در کارگروه زیربنایی و شورای برنامه‌ریزی 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 شهرک‌سازی و تسریع فرآیند، موضوع درخواست را خارج از نوبت و در اولین جلسه خود مورد بررسی و تصویب قرار می‌دهد.

۶-۶- طرح جامع 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 برنامه‌ریزی، 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، اقرارنامه 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 جمع‌بندی 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.



۶-۹- در صورت تصویب طرح در شورای عالی، اداره کل مراتب را جهت تهیه طرح آماده‌سازی 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 شهرک‌سازی اصلاح و مدارک مثبت و آگهی درج شده در روزنامه رسمی را برای ادامه بررسی به اداره کل و ستاد ارائه نماید.

تبصره: در صورتی که 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 برنامه‌ریزی 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 جامع 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 آماده‌سازی 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 تأیید دبیرخانه ستاد، جهت بررسی و تصویب به دبیرخانه ستاد تسلیم نماید.

۷-۳- ستاد ظرف یک ماه طرح آماده‌سازی 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 تأیید شرکت‌های تابعه استانی وزارت نیرو، نماینده وزارت نیرو و عضو ستاد موظف است، نسبت به اخذ تأییدیه آن در مهلت مقرر اقدام نماید. تأییدیه سایر دستگاه‌ها حسب مورد (گاز، مخابرات و...)، بایستی با پیگیری متقاضی در مهلت اعلام شده توسط ستاد اخذ و ارائه شود.

۴-۷- پس از تصویب طرح آماده‌سازی 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 واريز 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.

۵-۷- شهرک‌ساز، پس از تصویب طرح آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک، کلیه اسناد مدارک طرح را به تعداد لازم به صورت فیزیکی و الکترونیکی به دبیرخانه ستاد تحویل می‌نماید. 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 می‌نماید:

- 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 آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک به استثنای نقشه تفکیکی قطعات و پلاک‌های مسکونی، تجاری و انتفاعی،
- ۳) **مرجع صادرکننده موافقت اصولی (در شهرک‌های تخصصی):** یک نسخه پروانه تأسیس به انضمام نقشه کاربری اراضی شهرک،
- ۴) **وزارت نیرو:** یک نسخه تصویر پروانه تأسیس به همراه نقشه‌های کاربری اراضی و تأسیسات آب و برق و فاضلاب شهرک،
- ۵) **شهرک‌ساز:** یک نسخه پروانه تأسیس به همراه اسناد و مدارک طرح آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک به استثنای نقشه تفکیکی قطعات و پلاک‌های مسکونی، تجاری و انتفاعی،
- ۶) **سایر مراجع:** یک نسخه تصویر پروانه تأسیس به همراه نقشه کاربری اراضی شهرک، حسب مورد به دستگاه واگذارکننده زمین دولتی در شهرک‌های تخصصی و سایر دستگاه‌ها.



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

تبصره: زمان شروع عملیات پیاده‌سازی نقشه مسیبرها و میخ‌کوبی و شروع آماده‌سازی (تسطیح زمین و زیرسازی) که پس از اخذ پروانه تأسیس انجام می‌شود، به‌عنوان تاریخ شروع عملیات اجرایی شهرک خواهد بود. عملیات تجهیز کارگاه، شروع عملیات احداث شهرک محسوب نمی‌شود.

۷-۷- مدت اعتبار پروانه تأسیس برای اجرای کامل شهرک (تعهدات شهرک‌ساز)، حداکثر پنج (۵) سال شمسی است. شهرک‌ساز موظف است عملیات اجرایی کامل شهرک را در مدت‌زمان تعیین شده، که متناسب با مساحت و حجم عملیات اجرایی به تصویب ستاد می‌رسد، به انجام رسانده و پروانه بهره‌برداری کامل اخذ نماید. اعتبار پروانه می‌تواند، به درخواست شهرک‌ساز، ارائه دلایل توجیهی لازم و عدم وجود موانع قانونی با تصویب ستاد، برای یک‌بار تا حداکثر پنج (۵) سال دیگر، با پرداخت هزینه‌های مربوطه توسط شهرک‌ساز، تمدید شود. چنانچه دلایل توجیهی شهرک‌ساز برای تمدید پروانه توسط ستاد موجه تشخیص داده نشود، یا اتمام عملیات اجرایی شهرک در مدت درخواست شده برای تمدید، امکان‌پذیر نباشد، و یا بعد از انقضای دوره تمدید اعتبار پروانه، عملیات اجرایی شهرک خاتمه نیابد، ستاد بایستی پیشنهادات لازم در خصوص کاهش محدوده، نحوه تکمیل بخش‌های ساخته‌شده و در حال ساخت، تغییر شهرک‌ساز، نحوه تأمین حقوق مکتسبه احتمالی اشخاص و از این قبیل موارد را ارائه نماید.

تبصره: شهرک‌ساز موظف است، برنامه زمان‌بندی اجرایی کل شهرک (مصوب در طرح آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک) را به تفکیک اولویت مراحل اجرایی و در دوره‌های 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 به‌روزرآوری در سقف مدت اعتبار پروانه را خواهد داشت.

۷-۸- شهرک‌ساز به منظور تضمین اجرای تعهدات خود در قبال اجرای عملیات آماده‌سازی، تأسیسات و تجهیزات، فضاهای سبز عمومی و ساختمان‌های خدماتی عمومی، طبق برنامه زمان‌بندی اجرایی مصوب، مکلف است، معادل ۲۰ درصد اراضی انتفاعی خود در محدوده شهرک را از طریق سپردن وکالت بلاعزل به‌طور 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 شهرک‌ساز در سقف تضمین سپرده شده، توسط اداره کل میسر گردد. در صورت واگذاری زمین

دولتی برای ساخت شهرک مطابق مقررات مربوط، شهرک‌ساز 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 شهرک‌ساز پس از اجرای تعهدات به صورت تدریجی یا یکجا به شهرک‌ساز مسترد می‌شود

۹-۷- در صورتی که به هر دلیلی مجوز واگذاری زمین دولتی یا موافقت اصولی صادره توسط دستگاه ذی‌ربط 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.

۱۰-۷- هرگونه تغییر اساسی در طرح شهرک ممنوع می‌باشد. 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 شهرک‌ها عبارت‌اند از: «تغییر در نقش و عملکرد اصلی شهرک»، «افزایش ظرفیت جمعیت‌پذیری»، «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 دستگاه‌های مذکور با پیشنهاد مطروحه ضروری است.

۱۱-۷- الحاق شهرک‌های موضوع این دستورالعمل به حریم یا محدوده شهر مجاور، منوط به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۱۲-۷- محدوده شهرک‌هایی که بر اساس مطالعات طرح‌های جامع مصوب شورای عالی به محدوده و حریم شهرها الحاق می‌شود، به استناد تبصره (۱) ماده (۴) قانون تعاریف، تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوطه قرار می‌گیرد. لیکن تابع کاربری و ضوابط و مقررات طرح مصوب خود در شورای عالی بوده و هرگونه تغییر اساسی در آن ممنوع است.

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

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



تبصره: دبیرخانه ستاد موظف است، نحوه محاسبه تعرفه، زمان و نحوه وصول هزینه صدور پروانه تأسیس و پروانه بهره‌برداری را بر اساس 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

- ۱-۸- عملیات اجرایی هر شهرک شامل؛ اجرای عملیات زیربنایی، ایجاد خدمات روبنایی و احداث سایر ساختمان‌های پیش‌بینی شده در طرح آماده‌سازی و طراحی شهری مصوب شهرک می‌باشد.
- ۲-۸- عملیات زیربنایی شهرک شامل موارد زیر خواهد بود:
 - ۱) احداث جاده‌های دسترسی به شهرک،
 - ۲) اجرای معابر شهرک: شامل پیاده‌سازی نقشه معابر، خاک‌برداری، خاک‌ریزی، پخش مصالح، تسطیح و اجرای آسفالت، کف‌سازی پیاده راه‌ها، احداث دیوار حائل و پل،
 - ۳) اجرای شبکه جمع‌آوری آب‌های سطحی: شامل احداث شبکه جمع‌آوری، انتقال و دفع آب‌های سطحی (نصب جوی و جدول)، احداث دیوار یا جداره در مجاورت رودخانه‌ها، مسیل‌ها و کانال‌های طبیعی عبوری و ایجاد سیل‌بند،
 - ۴) تأسیسات آب: شامل تأمین و احداث شبکه انتقال، ذخیره‌سازی، تصفیه و شبکه توزیع،
 - ۵) فاضلاب: شامل احداث شبکه جمع‌آوری، انتقال و تصفیه فاضلاب،
 - ۶) تأسیسات برق: شامل تأمین، انتقال و احداث شبکه توزیع، نصب پست‌های 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 انرژی‌های تجدید پذیر و پاک،
- ۱۰- سایر مصادیق از جمله ایجاد تونل مشترک تأسیسات که بر اساس اهداف و رویکردهای شهرک و طرح آماده‌سازی و طراحی شهری پیش‌بینی شده باشد.



۳-۸- 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 تره‌بار، 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 شهرک‌ساز ابلاغ می‌شود.

۴-۸- 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.

۵-۸- مسئولیت تأمین و احداث کلیه تأسیسات زیربنایی و روبنایی شهرک بر اساس نوع شهرک بر عهده شهرک‌ساز است و شهرک‌ساز مکلف است، پس از آماده‌سازی اراضی و احداث تأسیسات و ساختمان‌ها، بر اساس ضوابط و مقررات طرح مصوب اراضی، ساختمان و تأسیسات مربوط را با هماهنگی اداره کل و ستاد به دستگاه‌های دولتی مربوطه از جمله؛ تأسیسات، به شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو یا شرکت‌های صاحب صلاحیت بخش خصوصی و تعاونی مورد تأیید 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.

۶-۸- 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 محسوب می‌گردند، پس از تشکیل هیأت امنای بایستی به این هیأت تحویل گردد.

تبصره: شهرک‌ساز موظف است در احداث شهرک، سیاست‌ها و برنامه‌های دولت در خصوص 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.

تبصره: پروانه بهره‌برداری شهرک، صادر شده توسط شرکت عمران، جایگزین مجوز بهره‌برداری صادره توسط مرجع صادرکننده موافقت اصولی برای تأسیسات و خدمات تخصصی (از قبیل: تأسیسات گردشگری، درمانی، ورزشی و غیره) شهرک و بالعکس نمی‌باشد.

۹-۲- هرگونه تفکیک و فروش اراضی و بهره‌برداری از تأسیسات و خدمات تخصصی در شهرک، قبل از اخذ پروانه بهره‌برداری موضوع این ماده ممنوع است؛

تبصره (۱): در شهرک‌های 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 بهره‌برداری موضوع این ماده، قابل اجرا خواهد بود.

تبصره (۲): به منظور حمایت از شهرک‌ساز و تسریع ارائه خدمات عمومی، بهره‌برداری عملکردی موقت یا دائمی از تأسیسات و خدمات تخصصی در داخل شهرک، قبل از اخذ پروانه و مجوز بهره‌برداری، به شرط اجرای زیرساخت‌های مرتبط (بدون امکان تفکیک و فروش) با هماهنگی دبیرخانه ستاد و دستگاه مربوطه امکان‌پذیر می‌باشد.

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



جدول شماره (۱) درصد پیشرفت عملیات اجرایی (تعهد شهرک‌ساز) به منظور صدور پروانه بهره‌برداری

مرحله	عملیات زیربنایی	خدمات روبنایی غیرانتفاعی	سایر خدمات روبنایی و ساختمان‌ها
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

تبصره (۱): در شهرک مسکونی، هر مرحله عملیاتی موضوع جدول شماره (۱) می‌تواند تمام یا بخشی از یک محله بر اساس طرح آماده‌سازی 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 پیش‌بینی شده استقرار یابد.

تبصره (۲): در شهرک‌های تخصصی، هر پروژه کلان یا مجتمع که بتواند متناسب با عملکرد خود قابلیت بهره‌برداری داشته باشد، می‌تواند به عنوان یک مرحله عملیاتی برای اخذ پروانه بهره‌برداری ملاک عمل قرار گیرد.

تبصره (۳): مصادیق و حجم عملیات زیربنایی و خدمات روبنایی غیرانتفاعی که اجرای آن در تعهد شهرک‌ساز بوده و شرط لازم برای صدور پروانه بهره‌برداری یک مرحله عملیاتی از شهرک است، به ترتیب و با اولویت، بر اساس نیاز سکنه و الزامات بهره‌برداری از عملیات آماده‌سازی، تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی در هر مرحله عملیاتی، توسط دبیرخانه ستاد تعیین و همراه با صدور پروانه تأسیس ابلاغ می‌شود. محاسبه درصد پیشرفت فیزیکی عملیات آماده‌سازی، تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی هر مرحله، بر اساس ساختار شکست و وزن عملیات اجرایی آن‌ها تعیین خواهد شد.

تبصره (۴): صدور پروانه بهره‌برداری آخرین مرحله عملیاتی شهرک، منوط به تکمیل ۱۰۰٪ عملیات زیربنایی و خدمات روبنایی غیرانتفاعی در تعهد شهرک‌ساز در کل شهرک خواهد بود.

۴-۹- شهرک‌ساز موظف است، گزارش نتیجه عملیات انجام شده در هر مرحله را مطابق جدول شماره (۱) تهیه و همراه با نقشه‌های تفکیکی و گواهی مهندس مشاور در مورد خاتمه عملیات اجرایی آن مرحله و درخواست صدور پروانه بهره‌برداری 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 بهره‌برداری همان مرحله از اراضی شهرک را صادر می‌نماید. پروانه بهره‌برداری صادره ممهور به مهر شرکت عمران و امضای مدیرعامل شرکت عمران (رئیس ستاد) صادر و همراه با نقشه‌های تفکیکی مصوب ستاد برای همان مرحله اجرایی، که ممهور به مهر شرکت عمران می‌باشد، به مراجع زیر ابلاغ می‌شود:

- دبیرخانه شورای عالی: رونوشت پروانه بهره‌برداری،
- اداره کل: یک نسخه پروانه بهره‌برداری به انضمام نقشه تفکیکی مرحله مربوطه،
- اداره کل ثبت اسناد و املاک استان: تصویر پروانه بهره‌برداری به انضمام یک نسخه نقشه کاربری و تفکیکی اراضی مرحله مربوطه،
- شهرک‌ساز: یک نسخه پروانه بهره‌برداری به انضمام نقشه تفکیکی مرحله مربوطه،
- سایر دستگاه‌ها: رونوشت پروانه بهره‌برداری حسب مورد به انضمام نقشه تفکیکی.

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 ممهور به مهر شرکت عمران شده باشد. هرگونه تغییرات احتمالی بعدی در نقشه‌های تفکیکی منوط به انطباق با ضوابط مصوب شهرک و تأیید 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 واگذارکننده با طرح مصوب، ملاک، طرح مصوب بوده و دستگاه واگذارکننده 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

۱-۱۰-۱- مراحل صدور پروانه ساختمان:

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

۱-۱۰-۱- تسلیم تقاضای اخذ پروانه ساختمان به همراه مدارک مربوطه توسط متقاضی،

۱-۱۰-۲- تشکیل پرونده و تطبیق تقاضا با کاربری و ضوابط مصوب شهرک توسط شهرک ساز،

۱-۱۰-۳- صدور دستور نقشه یا ارائه نقشه تیپ مصوب شهرک، توسط شهرک ساز،

۱-۱۰-۴- تهیه نقشه‌های معماری، سازه و تأسیسات مکانیکی و برقی بر مبنای مشخصات اعلام شده در دستور نقشه و یا نقشه تیپ 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 شهرک ساز،

۱-۱۰-۵- کنترل نقشه‌های موضوع (بند ۴) و تنظیم پیش‌نویس پروانه و مدارک مربوط؛ توسط شهرک ساز،

۱-۱۰-۶- ارسال مدارک تنظیمی توسط شهرک ساز به اداره کل،

۱-۱۰-۷- معرفی مهندسین ناظر ساختمان وفق مقررات توسط متقاضی یا سازمان نظام مهندسی استان به اداره کل،

۱-۱۰-۸- 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.

تبصره (۲): مدت اعتبار پروانه احداث ساختمان دو سال شمسی از زمان صدور پروانه می‌باشد و مالکین موظفاند حداکثر طی سال اول، مطابق با ضوابط و مشخصات نقشه‌های 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 می‌بایست به منظور ادامه کار، تمدید مدت اعتبار پروانه را از اداره کل برای یک دوره دیگر درخواست نمایند. چنانچه پس از گذشت مدت‌زمان دوره دوم تمدید اعتبار پروانه ساختمان، عملیات ساختمانی بدون عذر موجه به پایان نرسیده باشد، متقاضی می‌بایستی برای ادامه عملیات اجرایی، پروانه جدید اخذ کرده و هزینه‌های 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 هزینه‌های مربوطه به شهرک‌ساز،
- ۲) بررسی مدارک و بازدید از ساختمان و کنترل صحت اتمام عملیات اجرایی و مدارک تسویه هزینه‌های مربوطه توسط شهرک‌ساز،
- ۳) تنظیم گواهی عدم خلاف و پایان کار و ارسال آن به اداره کل توسط شهرک‌ساز،
- 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 صورت‌مجلس 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 اُمنای شهرک، تمامی وظایف و اختیارات شهرک‌ساز، موضوع این ماده بر عهده هیأت اُمنای خواهد بود.

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

تبصره (۱): چارچوب تعیین حدود خدمات، میزان هزینه صدور و تمدید پروانه، برگه عدم خلاف و گواهی پایان کار، نحوه وصول، محل واریز و هزینه کرد آن در شهرک‌ها، 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، می‌بایست 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.

ماده (۱۱): نظارت و پایش شهرک

نظارت بر اجرای عملیات شهرک‌سازی و ساختمان‌سازی در آن، در دو بخش به ترتیب ذیل و مطابق سازوکار ابلاغی از سوی ستاد انجام می‌پذیرد:



۱-۱۱- نظارت بر تعهدات شهرک‌سازی شامل؛ نظارت بر عملیات آماده‌سازی، تأمین، انتقال و اجرای تأسیسات زیر بنایی و احداث خدمات روبنایی و فضاهای عمومی شهرک می‌باشد که مطابق با طرح مصوب و نقشه‌های اجرایی و استانداردها و مقررات مربوطه توسط اداره کل و از طریق خدمات نظارت موضوع تبصره (۱)، به عنوان ناظر کارگاهی انجام و گزارش دوره‌ای (سه یا شش‌ماهه) به ستاد، به عنوان ناظر عالی ارسال می‌نماید.

تبصره (۱): ستاد و اداره کل می‌توانند، از خدمات ناظرین حقیقی و حقوقی ذی‌صلاح در امور نظارت بر عملیات اجرایی شهرک‌سازی و ساختمانی، کنترل گزارشات پیشرفت فیزیکی و ممانعت از تخلفات احتمالی شهرسازی و ساختمانی استفاده نمایند. هزینه‌های نظارت از محل حق‌النظاره 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 بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع و اصلاحات بعدی می‌باشند، دبیرخانه ستاد در صورت درخواست سازمان جهاد کشاورزی استان، گزارشات دوره‌ای نظارت بر شهرک‌سازی را به آن سازمان ارسال می‌نماید.

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

تبصره (۱): مهندسین ناظر شهرک‌های موضوع این بند مکلف‌اند، بر اساس، شیوه‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و ضوابط و مقررات ابلاغی توسط وزارت راه و شهرسازی و با رعایت شئون حرفه‌ای 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 شهرک‌ساز ارسال نمایند.

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

۳-۱۱- شهرک‌ساز و کلیه مالکان اراضی در شهرک موظف‌اند، در زمان فروش و نقل و انتقال زمین خود در شهرک (اعم از قولنامه، بیع‌نامه، صلح‌نامه، 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.



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

الف) ایجاد سامانه برخط پایش و نظارت،

ب) تعیین سازوکار و چک‌لیست‌های نظارت، مطابق بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوطه، به همراه قرارداد تیپ و اگذاری زمین،
ج) تعیین نحوه محاسبه، وصول و هزینه کرد حق‌النظاره شهرک بر اساس تعرفه مصوب دولت و پس از تصویب در مراجع ذی‌ربط.
تبصره (۱): سازوکار تدوین شده نافی نظارت مهندسين ناظر نخواهد بود. کلیه شهرک‌سازان و هیأت امنای شهرک‌ها مکلف‌اند سازوکار لازم را برای پایش و نظارت شهرک، مطابق سامانه ایجاد نمایند.
تبصره (۲): شهرک‌ساز موظف است گزارش‌های پیشرفت فیزیکی را مطابق چک‌لیست‌های ابلاغی در دوره‌های ماهانه و سه‌ماهه در سامانه پایش و نظارت شهرک‌سازی بارگذاری و به‌روزرسانی نماید. ارزیابی عملکرد شهرک‌ساز بر اساس گزارش‌های اخذ شده از سامانه پایش خواهد بود.

ماده (۱۲): مرجع و نحوه رسیدگی به تخلفات

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

۱۲-۱- تخلفات شهرک‌ساز:

تخلفات احتمالی شهرک‌ساز 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 شهرک‌ساز در نقض ضوابط شهرسازی و معماری و احداث ساختمان، مشمول این فرایند نبوده و مطابق فرایند رسیدگی به تخلفات ساختمانی موضوع بند (۱۲-۲) رسیدگی خواهد شد.

۱۲-۱-۱- در صورتی که شهرک‌ساز در حین اجرای عملیات آماده‌سازی 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 شهرک‌ساز ابلاغ می‌نماید. در صورت عدم توجه شهرک‌ساز 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 می‌نماید.

۱۲-۱-۲- ستاد پس از وصول پرونده تخلف شهرک‌ساز، بر اساس ضوابط فنی طرح مصوب، خارج از نوبت، موضوع را رسیدگی و اقدام به صدور دستور اصلاح و یا تخریب می‌نماید.



۱۲-۱-۳- در صورت عدم تمکین شهرک‌ساز 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 شهرک‌ساز جلوگیری می‌شود.

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 شهرک‌سازی داده شده و مراتب در سابقه ارزیابی عملکرد شهرک‌ساز درج و در پذیرش درخواست‌های بعدی احتمالی ایشان ملحوظ خواهد شد.

۱۲-۲- نحوه رسیدگی به تخلفات ساختمانی:

به منظور رسیدگی به تخلفات ساختمانی در شهرک‌ها و جلوگیری از هرگونه عملیات اجرایی غیرمجاز و مغایر با ضوابط و مقررات مصوب شهرک، کمیسیون ماده (۹۹)، با رعایت دستورالعمل‌های وزارت کشور و به ترتیب زیر به تخلفات ساختمانی رسیدگی و اقدام به صدور رأی می‌نماید.

۱۲-۲-۱- شهرک‌ساز، موظف است در صورت مشاهده تخلف و یا دریافت گزارش تخلف ساختمانی از دستگاه‌های 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، شهرک‌ساز، ضمن اعلام موضوع به اداره کل، نسبت به ارجاع تخلف توسط شهرک‌ساز یا اداره کل به دبیرخانه کمیسیون ماده (۹۹)، اقدام می‌نماید.

۱۲-۲-۳- دبیرخانه کمیسیون پس از وصول پرونده، به متخلف اعلام می‌نماید 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 می‌شود.

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 می‌شود. 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 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 جرائم وصولی موضوع بند (۱۲-۲-۵) از طریق خزانه به حساب شرکت عمران واریز می‌شود تا با همکاری ادارات کل در جهت اهداف شهرک‌سازی در کشور و نظارت بر فرایند احداث و اداره شهرک‌ها 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 درخواست وی حداکثر ظرف مدت یک ماه نسبت به صدور دستور ادامه عملیات به شهرک‌ساز 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 جرائم واریزی را به تفکیک شهرک‌ها، به دبیرخانه ستاد ارسال نماید.

تبصره: وزارت کشور موظف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی، دستورالعمل تشکیل و فعالیت کمیسیون موضوع ماده ۹۹ شهرداری‌ها را بر اساس مفاد این دستورالعمل و قانون ایجاد شهرهای جدید و آیین‌نامه اجرایی آن، در حوزه شهرک‌ها و شهرهای جدید اصلاح و ابلاغ نماید.

ماده (۱۳): اداره امور شهرک

۱۳-۱- اداره امور شهرک مجموعه فعالیت‌هایی است که، به منظور حفاظت و بهره‌برداری از تأسیسات شهرک، برقراری امنیت، ایمنی ترافیکی، نظارت و کنترل بر ساخت‌وساز، ارائه خدمات شهری، بهره‌برداری از ساختمان‌ها و اماکن عمومی، برنامه‌ریزی و اجرای فعالیت‌های 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 می‌شود.

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

تبصره (۱): شهرک‌ساز 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 می‌نماید.

تبصره (۲): اداره امور شهرک‌های تخصصی بر اساس الگویی است، که در چارچوب مقررات و آیین‌نامه‌های دستگاه‌های مربوطه و شهرک‌سازی، به صورت مشترک توسط دستگاه صادرکننده 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 شهرک‌ساز در هیأت سه‌نفره خواهد شد.

۱۳-۳- شهرک‌ساز مکلف است پس از ابلاغ تشکیل هیأت امنا از سوی دبیرخانه ستاد، کلیه وظایف و اختیارات خود را به همراه سوابق و پرونده‌های صادره برای ساختمان‌های شهرک موضوع بندهای (۸-۳) و (۸-۴)، با تنظیم صورت‌جلسه‌ای که به امضاء گروه سه‌نفره می‌رسد، به هیأت امنای شهرک تحویل و رسید دریافت نماید. صدور پروانه بهره‌برداری مرحله بعدی شهرک، منوط به تحویل مدارک و تجهیزات مربوطه به هیأت امنا می‌باشد.

۱۳-۴- تشکیل هیأت امنای شهرک:

به استناد قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۷۶/۳/۱۱ مجلس شورای اسلامی و اصلاحیه‌های بعدی آن و مفاد این دستورالعمل، به منظور «اداره امور شهرک» در قالب یک واحد مدیریتی یکپارچه، هیأت امنای شهرک توسط مالکین و بهره‌برداران شهرک، تشکیل و اساسنامه آن در اداره ثبت شرکت‌ها به ثبت می‌رسد. حوزه مسئولیت و مدیریت هیأت امنا در اداره امور شهرک صرفاً در محدوده مراحل دارای پروانه بهره‌برداری، بوده و مدیریت اجرایی سایر مرحله‌ها تا زمان صدور پروانه بهره‌برداری آن‌ها، کماکان بر عهده شهرک‌ساز 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 آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن و چارچوب مدیریتی شهرک توسط شهرک‌ساز تهیه و پس از تصویب ستاد به مورد اجرا گذاشته می‌شود.

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

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



۱۳-۵- هیأت امنا به منظور اداره امور شهرک و انجام وظایف و مسئولیت‌های فنی، عمرانی و نگهداری تأسیسات و زیرساخت‌ها بایستی نسبت به ایجاد ساختار و تأمین فضا، امکانات و نیروی انسانی لازم در قالب مجموعه فنی و اجرایی اقدام نماید. هزینه‌های اداره شهرک از محل شارژ مالکان و بهره‌برداران تأمین خواهد شد.

۱۳-۶- در صورتی که پس از تأسیس هیأت امنا در شهرک، هنوز شهرک‌ساز مالک قطعاتی از اراضی یا واحدهای ساختمانی در مرحله‌های تحت مدیریت هیأت امنا باشد، طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن و اصلاحات بعدی آن با وی مانند سایر مالکین رفتار می‌شود.

ماده (۱۴): تبدیل به شهرک

۱۴-۱- مراکز، مجموعه‌ها و مجتمع‌های سکونتی، اقامتی و تخصصی واقع در خارج از محدوده و حریم شهرها، که به استناد تبصره ذیل ماده (۷) آیین‌نامه احداث بنا و شهرک‌هایی که بر اساس 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 صورتی که مراحل قانونی و فنی را مطابق این دستورالعمل طی نکرده و همچنان خارج از محدوده و حریم شهرها قرار داشته باشند، شهرک نیمه‌تمام محسوب شده و به شرح ذیل با مفاد این دستورالعمل قابل انطباق خواهند بود.

۱۴-۲- 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.

۱۴-۳- 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 امنا) 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 یک ماه 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.

۱۴-۴- 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 نوبت به موضوع رسیدگی و نتیجه را جهت تصویب نهایی به شورای عالی گزارش می‌کند.

۱۴-۵- در صورت عدم تمایل شهرک‌ساز (در شهرک‌های نیمه‌تمام) 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، می‌بایست از دبیرخانه ستاد درخواست صدور یا تجدید پروانه تأسیس شهرک نماید. ستاد، پس از اتمام عملیات زیر بنایی و تکمیل خدمات روئینایی باقی‌مانده، پروانه بهره‌برداری 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 آماده‌سازی و طراحی شهری شهرک را مطابق ضوابط مصوب شورای عالی و آیین‌نامه‌ها، استانداردها و دستورالعمل‌های دستگاهی و جدول ضمیمه شماره (۲) این دستورالعمل تهیه و ارائه نماید.

ماده (۱۵):

این دستورالعمل در (۱۵) ماده، (۶۲) تبصره و پنج پیوست در تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۸ به تصویب شورای عالی رسیده و جایگزین دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری آن، مصوب ۱۳۸۶ شورای عالی شده و با تصویب هیأت وزیران جایگزین دستورالعمل مندرج در ماده (۷) آیین‌نامه احداث بنا مصوب ۱۳۹۱ هیأت وزیران خواهد بود.



پیوست‌ها

پیوست شماره ۱: تعریف انواع شهرک‌های تخصصی

شهرکی است، در خارج از حریم شهر که مطابق مقررات موضوعه، در مناطق دارای ظرفیت‌های محیطی، طبیعی و فرهنگی و تقاضای مؤثر، به منظور ایجاد فضاها و امکانات خدماتی تفریحی، فراغتی، فرهنگی، رفاهی و اقامتی (سکونت غیر دائم)، به همراه تأسیسات زیربنایی، بناها، خدمات و فضاهای عمومی، پشتیبان، اجتماعی و رفاهی سکنه و بهره‌برداران، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره‌برداری می‌باشد.

۱- شهرک اقامتی

شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری^۱، با هدف افزایش ثروت در جامعه از طریق فرهنگ نوآوری و رقابت سازنده، فضاهای کاری، شرکت‌های متکی بر نوآوری و مراکز رشد را به همراه تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای موردنیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و استانداردهای مربوطه، مکان‌یابی، احداث و اداره نموده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره‌برداری وفق مقررات دستگاه‌های مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرک‌سازی می‌باشد^۲.

۲- شهرک علم و فن‌آوری

شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری به منظور بهره‌گیری از ظرفیت‌های تخصصی انسانی، قابلیت‌های طبیعی و پاسخگویی به تقاضای مؤثر داخلی و خارجی، در قالب ارائه خدمات تخصصی پزشکی، سلامت و بهبودی برای اقشار مختلف (کمپ‌های پزشکی ورزشی، سالمندان و ...) در جوار مراکز دارای پتانسیل و پدیده‌های طبیعی مستعد، به همراه تأسیسات زیر بنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای موردنیاز، متناسب با نوع خدمت و ضوابط و مقررات دستگاه‌های مربوطه و مفاد دستورالعمل شهرک‌سازی، برنامه‌ریزی، احداث و اداره شده و دارای طرح مصوب شورای عالی، پروانه تأسیس و بهره‌برداری می‌باشد.

۳- شهرک دانش سلامت

^۱ آیین‌نامه تأسیس و راه‌اندازی پارک‌های علم و فناوری.

^۲ این تعریف انواع مختلف پارک‌ها از قبیل پارک‌های فناوری، قطب‌های فناوری، پارک‌های تحقیقاتی و شهرک‌های علمی و شهرک‌های فناوری را شامل می‌شود.



شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری، به منظور بهره‌گیری از قابلیت‌های طبیعی، پاسخگویی به تقاضای مؤثر 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 زیربنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای موردنیاز، 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.

۴- شهرک ورزشی

شهرکی تخصصی است، که مطابق قوانین و مقررات موضوعه جاری به منظور تجمیع فعالیت‌های مرتبط با لجستیک و حمل‌ونقل کالا در بُعد داخلی یا بین‌المللی و در جهت بهینه‌سازی فرآیندها و کاهش هزینه‌ها به همراه تأسیسات زیربنایی و خدمات روبنایی و کلیه فضاهای موردنیاز، 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 شهرک با توجه به دسته‌بندی رسمی مراکز لجستیک می‌تواند دهکده‌ها و پارک‌های لجستیک را دربر گیرد.

۵- شهرک لجستیک

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 غیرمستقیم 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.

۶- شهرک هنری

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 موردنیاز، 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.

۷- شهرک نمایشگاهی



پیوست شماره ۲: مراجع تصویب و صدور مجوز شهرک

جدول (۱): مراجع تصویب و صدور مجوز شهرک

مرجع صدور پروانه			سازمان همکار	مرجع صدور موافقت اصولی	مرجع تصویب نهایی	عملکرد	ردیف
بهره‌برداري عملکردی تأسیسات	بهره‌برداري شهرک	تأسیس					
دستگاه مربوطه	ستاد شهرک‌سازی (شرکت عمران)	ستاد شهرک‌سازی (شرکت عمران)	-	وزارت راه و شهرسازی	شورای عالی	مسکونی - اقامتی	۱
وزارت علوم، تحقیقات و ...			معاونت فن‌آوری ریاست جمهوری	وزارت علوم، تحقیقات و ...		علم و فن‌آوری	۲
وزارت بهداشت، ...			وزارت میراث فرهنگی و ...	وزارت بهداشت، ...		دانش سلامت	۳
وزارت ورزش و جوانان			-	وزارت ورزش و جوانان		ورزشی	۴
وزارت راه و شهرسازی			-	وزارت راه و شهرسازی		لجستیک	۵
وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی			-	وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی		فرهنگی - هنری	۶
وزارت صمت			-	وزارت صمت		نمایشگاهی	۷



پیوست شماره ۳: کاربری‌های قابل استقرار در شهرک‌های تخصصی

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

تخصصی							عملکرد غالب	کاربری
نمایشگاهی	هنری	تجستیک	ورزشی	دانش سلامت	علم و فناوری	اقامتی		
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	∅	دائم	مسکونی
⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	☑	غیردائم	
☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	سازمانی/سکونت کارکنان	
☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	بوستان و فضای سبز	
☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	مذهبی	
☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	تجهیزات شهری	
☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	تاسیسات شهری	
☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	شبکه معابر	حمل و نقل و انبارداری
∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	باند پرواز و تأسیسات پشتیبان	
☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	انبار	
☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	سردخانه	
☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	پایانه	
∅	∅	∅	∅	∅	∅	∅	اسکله/ بندر	
☑	☑	☑	☑	☑	☑	☑	پارکینگ	
∅	∅	☑	∅	∅	∅	∅	صنفي/کارگاهی/صنعتی	



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

<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	هتل، متل و مهمانپذیر	تفریحی - توریستی
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	مراکز اقامتی خود پذیرایی شامل هتل آپارتمان ها،زائر سراها و خانه	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	اقامتگاه های بوم گردی و اقامتگاه های سنتی	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	مراکز تفریحی و سرگرمی گردشگری	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	مجتمع ها، اردوگاه ها و محوطه های گردشگری	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	مراکز گردشگری سلامت از قبیل مجتمع های سلامت تندرستی و آبدرمانی و هتل بیمارستان	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	محیط ها و پارک های طبیعت گردی و گردشگری	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	مراکز گردشگری ساحلی و دریایی	
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	واحد های پذیرایی و انواع غذا خوری	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	سفره خانه های سنتی	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	دهکده سلامت	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	دفاتر یا شرکت های خدمات سیاحتی و جهانگردی	

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

آموزش -	آموزش عالی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
تحقیقات و فناوری (۴)	مراکز تحقیقاتی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	پارک علم و فناوری	✓	✓	✓	✓	✓	✓
آموزشی	شرکت های دانش بنیان و مراکز رشد و نوآوری	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	آموزش عمومی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
اداری -	آموزش خصوصی، فنی، هنری و ...	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	اداری (دولتی)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	اداری (خصوصی / عمومی)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
تجاری -	انتظامی (کلانتری، بسیج)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	خدمات انتفاعی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
خدماتی	خدمات غیرانتفاعی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	زمین ورزشی (روپاز و بسته)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ورزشی	مجموعه ورزشی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	مجموعه های تخصصی	⊗	⊗	⊗	✓	✓	✓
درمانی (۵)	خانه بهداشت	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	اورژانس	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	درمانگاه	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	مرکز جامع سلامت / بیمارستان	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	خدمات گروههای ویژه (سالمتان، کودکان، کودکان استثنائی و ...)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
فرهنگی -	سرای محله	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗	⊗
	کتابخانه	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	فرهنگسرا	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	سینما	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	مرکز همایش	✓	✓	✓	✓	✓	✓

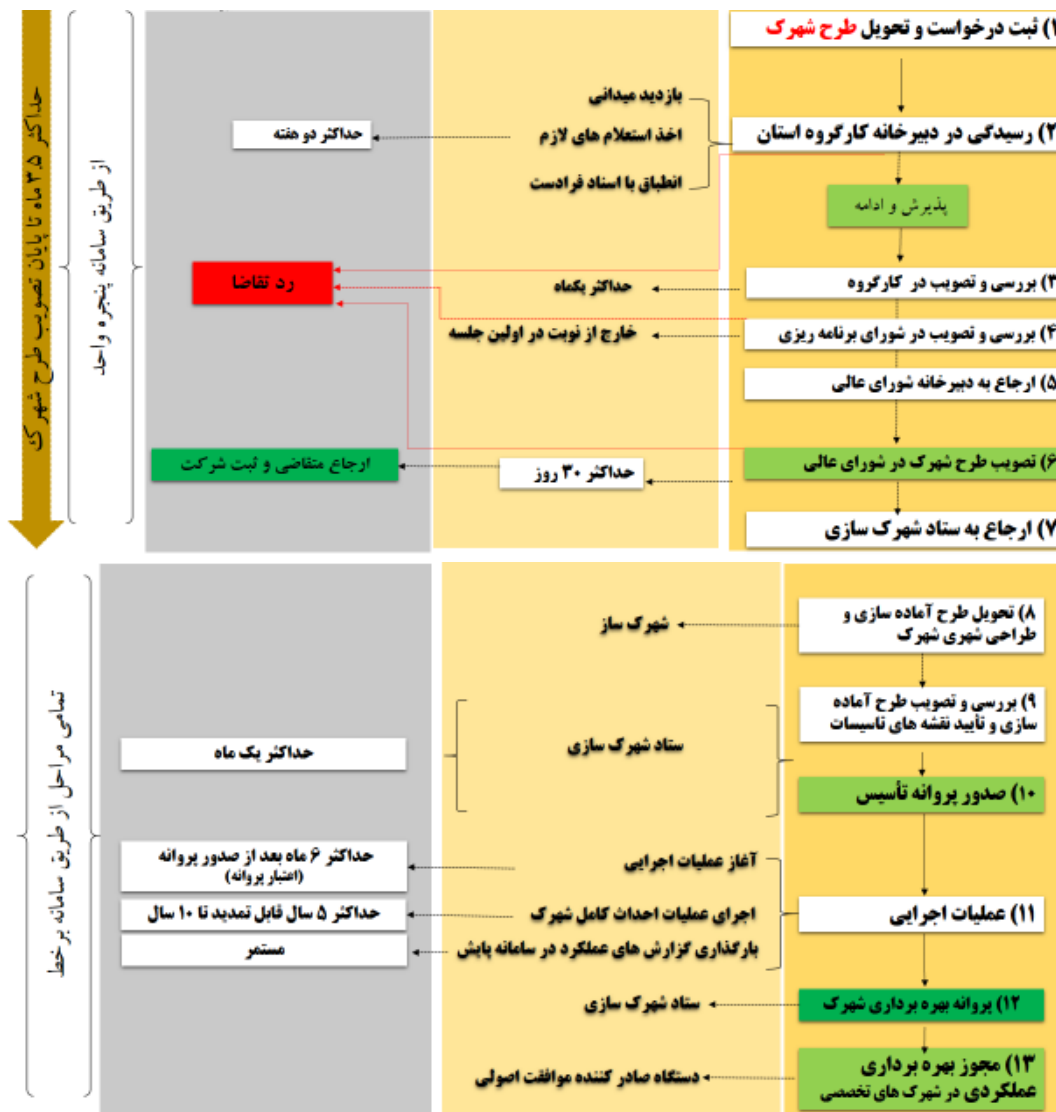
✓ کاربری مجاز: هر نوع کاربری که براساس عملکرد شهرک می تواند در چهار چوب طرح مصوب وجود داشته باشد

⊗ کاربری مشروط: هر نوع کاربری که استقرار آن در شهرک با توجه به عملکرد شهرک نیازمند توجیه فنی - حقوقی و تایید دبیر خانه ستاد می باشد .

⊗ کاربری ممنوع: استقرار این نوع کاربری در شهرک ممنوع است .

پیوست شماره ۴: فرآیند گردش کار

فرآیند کلی احداث شهرک





پیوست شماره ۵: نحوه تطبیق مجتمع‌ها، مراکز، مجموعه‌ها و شهرک‌های نیمه تمام با دستورالعمل

تطبیق مجتمع‌ها، مراکز، مجموعه‌ها و شهرک‌های نیمه تمام با دستورالعمل





شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید

تهران، خیابان ولی عصر، بالاتر از میدان ونک،
خیابان شهید خداسی، پلاک ۲۵

۱۹۹۴۴۵۵۳۳

کدپستی:

(+۹۸۲۱) ۸۹۳۵۶۰۰۰

تلفن:

(+۹۸۲۱) ۸۸۶۷۲۰۹۹

نمابر:

<https://www.ntoir.gov.ir>

وبسایت: