

سایر مراکز مورد نیاز برای افراد جامعه و ساماندهی امر شهرک‌سازی در کشور و مدیریت و راهبردی مناسب آن از یک طرف و نزدیکی اصول و امور مربوط به ایجاد شهر جدید با احداث شهرک و با توجه به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر محول شدن این امور به شرکت مادر تخصصی از طرف دیگر، ستادی تحت عنوان «ستاد مدیریت شهرک‌سازی در کشور» در شرکت مادر تخصصی و با عضویت مدیرعامل شرکت مذکور، مدیرکل دفتر تخصصی مرتبط در حوزه معاونت شهرسازی و معماری، نمایندگان وزارت کشور، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت نیرو و سازمان میراث فرهنگی که حداقل دارای ۱۰ سال سابقه کار مرتبط، با اولویت در رشته‌های معماری، شهرسازی، برنامه‌ریزی شهری یا طراحی شهری و از نظر مرتبه اداری حداقل دارای سمت مدیرکل یا مشاور معاون وزیر باشند، به عنوان اعضای ثابت و مدیر شهرسازی سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوطه، که حسب محل مورد تقاضا متغیر خواهد بود، تشکیل می‌گردد.

۱-۲- 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.

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

۳-۲- ریاست ستاد به عهده مدیرعامل شرکت مادر تخصصی می‌باشد و وظایف دبیرخانه‌ای ستاد توسط شرکت مادر تخصصی صورت می‌گیرد. کلیه مکاتبات ستاد نیز با اعضای مدیرعامل شرکت مذکور می‌باشد.

۴-۲- ستاد می‌تواند با توجه به حجم وظایف محوله و در صورت لزوم، کمیته‌های کار گروه تخصصی تشکیل دهد.

ماده ۴- وظایف ستاد

اهم وظایف ستاد شرح زیر است:

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

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

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

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

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

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

۷-۴- صدور پروانه تالسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری.

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

فصل دوم: نحوه صدور پروانه تالسیس شهرک

ماده ۵- تهیه و تسلیم تقاضا و مدارک مقدماتی

مقتضایان پروانه احداث شهرک، تقاضای خود را با ذکر دلایل احداث شهرک همراه با گزارش توجیهی مبنی بر تطبیق مورد با طرح ناحیه‌ای یا سایر طرح‌های توسعه و عمران مصوب و توجیه مناسب بودن زمین از لحاظ شبکه‌های ارتباطی و مواصلاتی و امکانات تأمین آب و برق و چگونگی تأمین آنها همراه ایده اولیه (فاز صفر) شهرک به اضممام سایر مدارک لازم به شرح زیر در ۳ نسخه تهیه و به سازمان مسکن و شهرسازی استان تسلیم می‌کند:

۱- نقشه ثبتی به اضممام 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 موافقتنامه بین مالکین.

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

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

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

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 نگرفته‌است. در صورت اختلاف نظر بین شهرداری و دبیرخانه

رأی هیأت عمومی

به‌صراحت ماده ۱۳ قانون استخدام کشوری «استخدام اشخاص به خدمت رسمی دولت از طریق امتحان یا مسابقه انجام می‌شود» نظر به حکم صریح مقنن و عنایت به مقررات آیین‌نامه امتحانات یا مسابقات استخدامی و نحوه اجرای امتحانات ادواری و اینکه معاذیر سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی به شرح مندرج در لایحه جوابیه ۱۸۰۲/۵۶۲۲۳ مورخ ۱۳۸۶/۵/۱۷ نافذ حکم مقنن و موجب تعطیل اجرای آن نیست، بنابراین مصوبه شماره ۱۷۱۱ مورخ ۱۳۸۳/۹/۳۰ شورای امور اداری و استخدامی کشور که در زمینه استخدام داوطلبان ورود به خدمت در وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ترتیب دیگری اتخاذ کرده و برای مستخدمان شاغل آن وزارتخانه امتیازات خاصی قائل شده‌است، خلاف هدف و حکم مقنن و خارج از حدود اختیارات قانونی سازمان شورای امور اداری و استخدامی کشور تشخیص داده می‌شود و مستنداً به قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی و ماده یک و بند یک ماده ۱۹ و ماده ۴۲ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۸۵ ابطال می‌گردد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

معاون قضائی دیوان عدالت اداری - مقدسی‌فرد

شماره ۷۶۷۵/۱۰۱۰۲

۱۳۸۷/۳/۲۵

روای محترم سازمان‌های مسکن و شهرسازی استانها

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در سی و دومین جلسه سال جاری در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن را به شرح پیوست و به عنوان جایگزین مصوبه مورخ ۱۳۵۶/۱۲/۱۷ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در همین خصوص مورد تصویب نهایی قرار داد. مقتضی است دستور فرمایید مراتب به نحو مقتضی به آگاهی کلیه دست‌اندرکاران مرتبط با اجرای این دستورالعمل برسد.

وزیر مسکن و شهرسازی - محمد سعیدی‌کیا

بسمه تعالی

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۷ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد ماده ۲ قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و تبصره ذیل ماده ۱۲ 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 موخر ازجمله قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب ۱۳۸۰، قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴ و 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 اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید (مادر تخصصی) مصوب ۱۳۸۲ هیأت وزیران «دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن» را به شرح زیر تصویب نمود:

دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن

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

مرفوع استفاده می‌شود:

- ۱-۱- شورایعالی شهرسازی و معماری ایران : شورایعالی
- 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 هیأت وزیران: آئین‌نامه استفاده از اراضی و احداث بنا.

ماده ۲- موارد شمول

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

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

به منظور تشویق و ترویج شهرک‌سازی و استفاده از تمامی امکانات سرزمین برای دستیابی به اهداف و سیاست‌های دولت و ایجاد محیط زیست بهتر و تأمین مسکن و

۸- ۵- 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.

۸- ۶- تنها مرجع ذیصلاح برای صدور پروانه ایجاد و احداث شهرکهای موضوع این دستورالعمل شرکت مادر تخصصی است و تعیین نمره عوارض و حق‌النظاره به موجب قانون ایجاد شهرهای جدید و آئین‌نامه 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

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

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

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

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

۹- ۱- ۴- 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، شهرک‌ساز 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 تحویل دهد.

جدول درصد پیشرفت عملیات اجرایی به منظور صدور مجوز و پروانه بهره‌برداری

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

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

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

مجوز بهره‌برداری از قسمت سوم به عنوان مجوز نهایی و پروانه بهره‌برداری محسوب می‌شود.

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

احداث‌کننده شهرک مکلف است اراضی مربوط به تأسیسات زیربنایی آب، برق و فاضلاب را پس از آماده‌سازی طی صورتجلسه‌ای (به رایگان) در اختیار شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو یا شرکت‌های صاحب صلاحیت بخش خصوصی و تعاونی مورد تأیید وزارت نیرو یا معاونت راهبردی ریاست جمهوری قرار دهد.

در صورتی که نوع شهرک، مسکونی باشد، احداث‌کننده شهرک موظف است پارک و فضای سبز و تأسیسات آموزشی و مسجد را با هزینه خود ایجاد نماید و بقیه قطعات را در

کمیته کار گروه، نظر دبیرخانه کمیته کار گروه که به استناد طرح‌های مصوب کار گروه و شورای استان اعلام می‌شود ملاک عمل خواهد بود.

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

ماده ۶- رسیدگی و تکمیل مدارک

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

ماده ۷- رسیدگی و تصویب تقاضا

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

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

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

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

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

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

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

ماده ۸- صدور پروانه تأسیس شهرک

۸- ۱- ستاد پس از وصول مصوبه طرح احداث شهرک، به متقاضی 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.

۸- ۲- نقشه‌های مذکور و ضوابط پیشنهادی همراه با تائیدیه شرکت‌های زیرمجموعه وزارت نیرو و محیط زیست منطقه در استان، ارائه شده توسط متقاضی، در ستاد و با رعایت مفاد بند ۶-۴ این دستورالعمل مورد رسیدگی قرار می‌گیرد.

۸- ۳- پس از بررسی و تائید نقشه‌ها و مدارک فوق‌الذکر توسط ستاد، پروانه تأسیس شهرک به امضای مدیرعامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با یک سری از نقشه‌ها و مدارک طرح که مورد تصویب قرار گرفته و به امضای مدیرعامل و مهر شرکت مادر تخصصی و امضای رئیس و مهر سازمان مسکن و شهرسازی استان رسیده به متقاضی تحویل می‌شود و یک سری دیگر از نقشه‌ها و مدارک همراه با یک نسخه از پروانه صادره برای دبیرخانه کار گروه (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.

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

آن توسط احداث کننده شهرک تهیه و پس از تصویب شرکت مادر تخصصی به مورد اجرا گذاشته می شود.

۱۴-۱. پس از تأسیس سازمان مالکان در شهرک، شهرک ساز مکلف است کلیه فضاهای عمومی و تأسیسات شهری و اسناد و مدارک و صورت جلسات ثبتی و طرح های مصوب و نقشه های اجرایی شهرک و سایر اموال مربوط به اداره امور شهرک را به سازمان مالکان تحویل و تسلیم نماید.

۱۴-۲. از تاریخ تأسیس سازمان مالکان در شهرک، کلیه وظایف و اختیارات شهرک ساز در خصوص حفظ و نگهداری فضاهای عمومی و تأسیسات شهری و اموال و دارائی های شهرک و نظارت بر رعایت نقشه های اجرایی و ضوابط شهرسازی و معماری و غیره به هیأت مدیره سازمان مالکان شهرک منتقل می گردد.

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

فصل ششم: ساماندهی شهرک های غیر مصوب

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

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

فصل هفتم: سایر مقررات

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

سیاست های مذکور به همراه راهکارهای اجرایی و سایر جزئیات مربوط به نحوه اجرای مفاد این دستورالعمل توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد.

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

۱۳۸۷/۳/۱

شماره ۱۳۳۸/دش

ماده واحده «شمول مصوبات هیأت امناء دانشگاه علوم پزشکی تهران

به اعضای هیأت علمی سازمان انتقال خون»

مصوب جلسه ۶۲۱ مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۱۴ شورای عالی انقلاب فرهنگی
شورای عالی انقلاب فرهنگی در جلسه ۶۲۱ مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۱۴ بنا به پیشنهاد مورخ ۱۳۸۶/۹/۱۰ وزیر بهداشت، درمان و آموزش پزشکی ماده واحده «شمول مصوبات هیأت امناء دانشگاه علوم پزشکی تهران به اعضای هیأت علمی سازمان انتقال خون» را به شرح ذیل تصویب نمود:

«ماده واحده - از تاریخ تصویب این ماده واحده، اعضای هیأت علمی شاغل در سازمان انتقال خون ایران، در تمامی زمینه ها اعم از علمی، پژوهشی و غیره مشمول مصوبات و تصمیمات هیأت امناء دانشگاه علوم پزشکی و خدمات درمانی تهران خواهند بود».

رئیس جمهور و رئیس شورای عالی انقلاب فرهنگی - محمود احمدی نژاد

۱۳۸۷/۲/۲۸

شماره ۳۰-۳۱۰-۷۹۴۵

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

در خصوص طرح جامع شهر شوشتر

استاندار محترم و ریاست شورای توسعه و برنامه ریزی استان خوزستان
موضوع: مغایرت اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر شوشتر (تغییرات محدوده شهر) در اجرای بند ۸ مصوبه مورخ ۱۳۸۶/۵/۱۵ شورایی شهرسازی و معماری ایران و با توجه به تصویب طرح مغایرت اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر شوشتر (موضوع تغییرات محدوده شهر شوشتر، کسر در اراضی تحت قبضه و منطقه نظامی شمالی و افزایش در اراضی شمال کوی نیرو) در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۳۰ شورای برنامه ریزی و توسعه استان خوزستان، ضمن تنفیذ مصوبه مذکور، خواهشمند است نسبت به انجام مراحل ابلاغ مصوبه و دستور ارسال نقشه اراضی مورد نظر به مراجع ذیربط اقدام شود.
معاون وزیر و دبیر شورایی شهرسازی و معماری ایران - امیر فرجامی

اختیار سازمانهای ذیربط برای احداث تأسیسات لازم قرار دهد. انتقال گیرندگان اجازه تغییر کاربری قطعات مذکور را ندارند.

۱۰-۳. چنانچه شهرک ساز با هزینه خود تأسیسات روبنائی و سایر کاربریها را (حسب نوع شهرک) احداث نماید (مانند تأسیسات ورزشی، درمانگاه، سینما، باشگاههای فرهنگی، نمایشگاه و...) 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 تضمین

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

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

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

ماده ۱۲- نظارت ساختمانی و شهرک سازی

۱۲-۱. نظارت بر اجرای عملیات شهرسازی و ساختمانی شهرکها براساس نقشه های اجرایی مصوب به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد و نظارت عالیه بعهده شرکت مادر تخصصی است.

سازمان مسکن و شهرسازی استان به منظور رعایت ضوابط و مقررات در مورد تأسیسات و شبکه های آب، فاضلاب، برق، گاز و مخابرات موظف است پس از دریافت اعلام صدور پروانه تأسیس شهرک، مراتب را جهت انجام نظارت های فنی لازم، به سازمانهای مربوطه منعکس نماید.

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

۱۲-۲. در صورتیکه احداث کننده شهرک در حین اجرای طرح به تمام یا قسمتی از تعهدات خود عمل نکند و یا ضوابط مصوب در طرح را رعایت ننماید سازمان مسکن و شهرسازی استان، موارد تخلف را کتبا 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 ۲۵ 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.

۱۲-۳. در کلیه مواردی که شهرک ساز مجاز به انتقال اراضی به متقاضیان خود به منظور احداث ساختمان 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 باشند و موظف به قید مراتب فوق در انتقالات خود به ایادی بعدی نیز هستند.

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

ماده ۱۳- مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی و شهرک سازی

۱۳-۱. بنا به درخواست سازمان مسکن و شهرسازی استان، کمیسیون موضوع تبصره ۲ بند ۴ الحاقی به ماده ۹۹ قانون شهرنظمیها، با رعایت نقشه های اجرایی مصوب شهرک و سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تعهدات شهرک ساز یا سازنده، وفق قانون مذکور به تخلفات وی رسیدگی و اقدام به صدور رأی می کند.

۱۳-۲. در صورت تکرار تخلف و یا عدم رفع آن، به پیشنهاد سازمان مسکن و شهرسازی استان و موافقت شورای استان و تأیید ستاد، پروانه شهرک سازی لغو و در اجرای ماده ۲۵ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با همکاری استانداری، قوه قضائیه و نیروی انتظامی از ادامه عملیات جلوگیری می شود.

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

فصل پنجم: اداره امور شهرک

ماده ۱۴- تا زمانی که سازمان مالکان شهرک (هیئت مدیره شهرک) به استناد لایحه قانونی شماره ۸۷۷۸ مورخ ۱۳۵۸/۴/۱۶ شورای انقلاب اسلامی و تبصره ۴ ماده ۴ قانون اصلاح قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۷۴/۳/۱۱ 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 قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی