



خلاصه روند صدور پروانه تاسیس شهرک

۱- تهیه و تسلیم تقاضا و مدارک مقدماتی

متقاضیان پروانه احداث شهرک، تقاضای خود را با ذکر دلایل احداث شهرک، همراه با گزارش توجیهی مبنی بر انطباق مورد با طرح ناحیه ای یا سایر طرح های توسعه و عمران مصوب و توجیه مناسب بودن زمین از لحاظ شبکه های ارتباطی و مواصلاتی و امکانات تامین آب و برق و چگونگی تامین آنها همراه ایده اولیه شهرک به انضمام مدارک به شرح زیر در ۳ نسخه تهیه و به سازمان مسکن و شهرسازی استان تسلیم می کنند.

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

۱-۲- گواهی شرکت های زیرمجموعه وزارت نیرو از نظر وجود یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تامین احتیاجات شهرک در قالب سقف جمعیتی و برنامه های احداث شهرک

۱-۳- توجیه بلامانع بودن زمین مورد نظر از لحاظ رعایت حریم های قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در مورد اراضی مشجر و باغ ها (بند های ۱ و ۲ و ماده ۴ آیین نامه استفاده از اراضی واحداث بنا)

۱-۴- ارائه گواهی بلامانع بودن استفاده از زمین (از نظر عدم تخریب اراضی کشاورزی) از اداره جهاد کشاورزی و اینکه زمین مورد نظر جز اراضی مشمول قانون اصلاحات ارضی و یا ملی شده یادولتی (موات) نبوده یا در صورتی که جز این قبیل اراضی باشد، مجوزهای لازم در مورد آنها قبلاً" اخذ شده است.

۱-۵- ارائه گواهی شهرداری یا سایر مراجع ذیربط و تائید دبیرخانه کمیته کارگروه (سازمان مسکن و شهرسازی استان) مبنی بر اینکه زمین مورد نظر در محدوده قانونی یا حریم شهرهای مجاور قرار نگرفته است در صورت اختلاف نظر بین شهرداری و دبیرخانه کمیته کارگروه، نظر دبیرخانه کمیته کارگروه که به استناد طرح های مصوب کمیته کارگروه و شورای استان اعلام می شود ملاک عمل خواهد بود.

۱-۶- ارائه موافقت اصولی سازمان ذیربط در مورد شهرکهای غیرمسکونی

۲- رسیدگی و تکمیل مدارک

۲-۱- سازمان مسکن و شهرسازی استان، پس از تشکیل پرونده، به عنوان دبیرخانه کارگروه زیربنایی تقاضا و مدارک اولیه و گزارش توجیهی ایجاد شهرک را با توجه به طرح ناحیه ای یا سایر طرح های توسعه و عمران مصوب مورد رسیدگی قرار می دهد.

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

شهرک سازی،
عرصه سرمایه گذاری امن برای
بخش خصوصی

شرکت عمران شهرهای جدید به تبع سیاستهای وزارت راه و شهرسازی و با توجه به توسعه ساخت و ساز مسکن و نیاز شدید به تامین خدمات، برنامه احداث نسل نو شهرها و شهرک های جدید را در صدر اولویت سیاستهای خود قرار داده است. این موضوع عرصه بسیار مناسبی جهت هدایت سرمایه گذاریهای بخش خصوصی پدید آورده است. به نحوی که در این فضای جدید بخش خصوصی امکان احداث انواع شهرک با عملکردهای متنوع از جمله تفریحی و توریستی، ورزشی، سلامت و ... با روشهای مختلف سرمایه گذاری مانند سرمایه گذاری مستقیم، مشارکت با بخش دولتی و ... را داراست که در این راه این شرکت سعی در برقراری ارتباط و تعامل سازنده جهت تسهیل امور و کمک به متقاضیان بخش خصوصی را دارد.

بر اساس دستورالعمل ترویج شهرک سازی، ستاد مدیریت شهرک سازی کشور و کمیته تخصصی ذیل آن در سال ۱۳۸۷ در محل شرکت عمران شهرهای جدید تشکیل گردید که تا کنون به فعالیت خود ادامه داده است. اعضای ستاد بر اساس دستورالعمل فوق شامل نمایندگان وزارتخانه های کشور، جهاد کشاورزی، راه و شهرسازی، نیرو، سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری کشور و مدیرعامل شرکت عمران شهرهای جدید به عنوان رئیس ستاد می باشند. ارائه مشاوره فنی به بیش از ۱۱۵ درخواست احداث شهرک، تهیه و چاپ جلد اول و دوم کتابچه راهنمای شهرک سازی، برگزاری ۶۳ جلسه کمیته تخصصی و ۲۱ جلسه ستاد مدیریت شهرک سازی، صدور پروانه تاسیس ۶ شهرک و نظارت عالی بر روند اجرای پروژه ها از اهم فعالیتهای این دبیرخانه می باشد.

۲-۳- در صورت رد تقاضا در شورایی، مراتب به اطلاع سازمان مسکن و شهرسازی استان جهت ابلاغ به متقاضی می رسد و در صورت تصویب طرح، مصوبه مذکور همراه با کلیه مدارک و مستندات طی ۲ نسخه جهت اقدامات بعدی به ستاد ابلاغ می شود و یک نسخه در دبیرخانه شورایی ضبط می گردد.

۲-۴- در راستای سیاست های دولت مبنی بر تشویق شهرک سازی در کشور، کلیه تقاضاها و امور مربوط به احداث شهرک خارج از نوبت و با اولویت در شورایی مطرح و مورد اتخاذ تصمیم قرار خواهد گرفت.

۳- صدور پروانه تاسیس شهرک

۳-۱- ستاد پی از وصول مصوبه طرح احداث شهرک، به متقاضی ابلاغ می کند تا حسب نوع شهرک نقشه های فاز یک شهرک را که توسط مهندسین مشاور ذیصلاح تهیه شده باشد و همچنین نقشه های اجرایی شهرک (فاز ۲) و تاسیسات عمومی و ضوابط ساختمانی و نحوه مدیریت و نگهداری شهرک را حسب مورد با توجه به مصوبات شورای استان یا شورایی همراه با سایر مدارک مورد نیاز در ۳ نسخه تهیه و تسلیم کند.

۳-۲- نقشه های مذکور و ضوابط پیشنهادی همراه با تاییدیه شرکت های زیرمجموعه وزارت نیرو و محیط زیست منطقه در استان ارائه شده توسط متقاضی در ستاد و با رعایت مفاد بند ۶-۴ این دستورالعمل مورد رسیدگی قرار می گیرد.

۳-۳- پس از بررسی و تایید نقشه ها و مدارک فوق الذکر توسط ستاد، پروانه تاسیس شهرک به امضای مدیرعامل شرکت مادر تخصصی (رئیس ستاد) صادر و همراه با یک سری از نقشه ها و مدارک طرح که مورد تصویب قرار گرفته و به امضای مدیرعامل و مهر شرکت مادر تخصصی و امضای رئیس و مهر سازمان مسکن و شهرسازی استان رسیده به متقاضی تحویل می شود و یک سری دیگر از نقشه ها و مدارک همراه با یک نسخه نیز در دبیرخانه ستاد نگهداری می شود همچنین یک نسخه از نقشه کاربری اراضی به انضمام تصویر پروانه صادره جهت اطلاع و ضبط در سوابق برای دبیرخانه شورای استان و شرکت های زیرمجموعه وزارت نیرو ارسال می گردد.

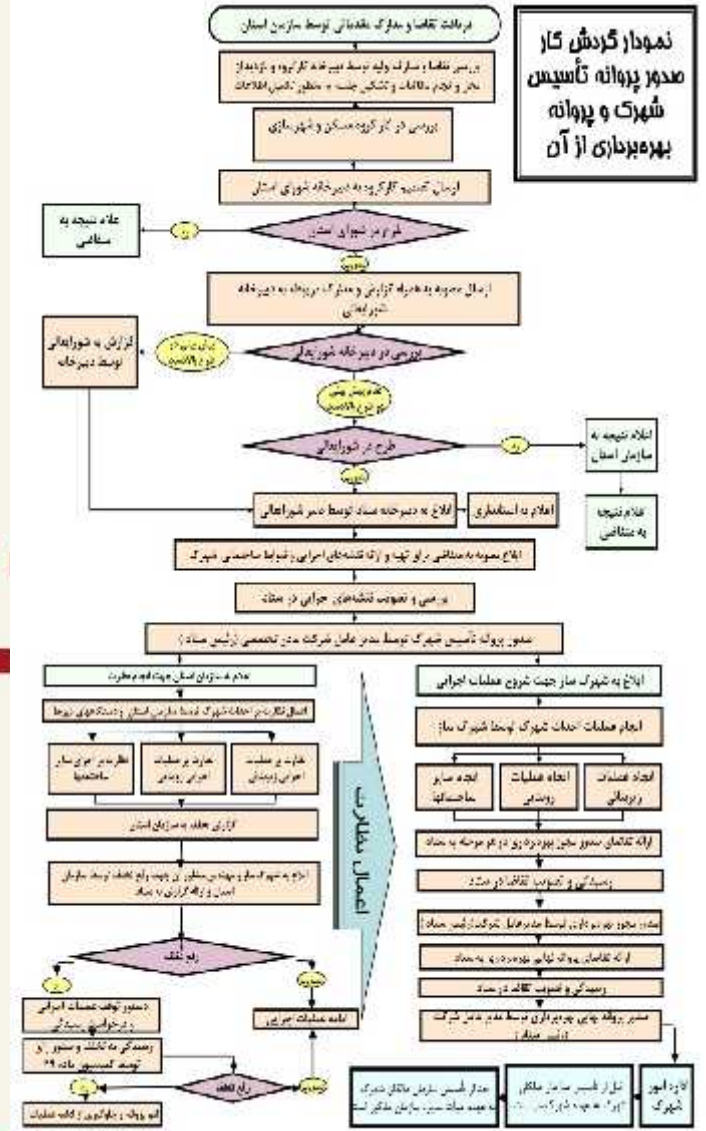
۳-۴- مدت اعتبار پروانه برای شروع ایجاد احداث شهرک یکس سال شمسی از تاریخ صدور پروانه تاسیس می باشد و فقط برای یکسال دیگر به تشخیص رئیس ستاد قابل تمدید خواهد بود.

۳-۵- تنها مرجع ذیصلاح برای صدور پروانه ایجاد واحداث شهرک ها می موضوع این دستورالعمل شرکت مادر تخصصی است.

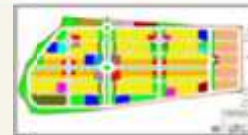


فوجارت گردش کار شهرک سازی

نمونه کار صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره‌برداری از آن



شهرک خلیج فارس:



موقعیت: استان بوشهر، شهرستان برازجان
مساحت: ۴۵ هکتار
عملکرد: مسکونی
مزیت ها:

- شهرک مسکونی خلیج فارس بر اساس آخرین و جدیدترین استانداردهای ملی ساختمان و شهرسازی طراحی گردیده است
• دسترسی مناسب و سریع به آزاد راه بوشهر - برازجان - شیراز
• نزدیکی به منطقه ی آزاد اقتصادی استان بوشهر و شهرک های صنعتی استان
• جامایی شده در یکی از خوش آب و هوا ترین مناطق استان بوشهر: خوشاب - حومه ی شهرستان برازجان
• در نظر گرفتن نیاز مبرم شهرستان برازجان به مسکن، با توجه به خیل مهاجرین منطقه و جوانی ترکیب جمعیتی
• قرار داشتن در مرکز جغرافیایی استان بوشهر، با توجه به اجرای طرح های بالا دستی در دست اقدام
• طراحی کلیه ی نیاز های آموزشی، درمانی، ورزشی، تفریحی و مذهبی با در نظر گرفتن سرنانه های استاندارد وزارت راه و شهر سازی

شهرک سلمان فارسی:



موقعیت: استان خوزستان، شهرستان رامهرمز
جمعیت: ۱۲۰۰۰ نفر
مساحت: ۷۰ هکتار
عملکرد: مسکونی
مزیت ها:

- اولین شهرک با مشارکت بخش خصوصی در دو فاز
• احداث ۲۱۰۰ واحد مسکونی در فاز اول
• طراحی فاز ۲ بر مبنای واحدهای ویلائی، پارک آبی، هتل آپارتمان، مراکز خرید و دفاتر تجاری
• نزدیکی با مراکز اقتصادی و بنادر ماهشهر و امام
• احداث مراکز تفریحی و توریستی
• طراحی استادیوم ورزشی
• قرار گیری در مجاورت رامهرمز به عنوان یکی از خوش آب و هواترین مناطق استان خوزستان

شهرک ابریشم:



موقعیت: استان البرز، شهرستان ساوجبلاغ
جمعیت: ۵۵۰۸۰ نفر
مساحت: ۲۹۷ هکتار
عملکرد: مسکونی
مزیت ها:

- مجاورت با فرودگاه پیام
• نزدیکی با دو کلانشهر تهران و کرج
• امکان جمعیت پذیری تا سقف ۶۰۰۰۰ نفر
• وجود کلیه زیرساختها و خدمات در طرح
• قابلیت سرمایه گذاری در مقیاسهای مختلف شهری
• سرانه بالای فضاهای سبز و تفریحی و گستردگی آن در سطوح مختلف
• پیش بینی مراکز بزرگ خدمات فراشهری (ورزشی، مراکز درمانی، آموزش عالی، رفاهی و...) در طرح

شهرک گیلاوا:



موقعیت: استان گیلان، شهرستان بندرانزلی
جمعیت: ۲۵۰۰ نفر
مساحت: ۲۵ هکتار
عملکرد: تفریحی و توریستی
مزیت:

- نخستین شهرک تفریحی، توریستی استان گیلان دارای پروانه تأسیس شهرک
• موقعیت بکر منطقه و قرار گرفتن شهرک در کنار جاده اصلی بندر انزلی - آستارا
• مجاورت شهرک با ساحل آزاد دریا از سوی شمال و نزدیکی به تالاب انزلی از سوی شرق و کوههای زیبای تالش در سوی غرب
• قرار گرفتن شهرک در محدوده منطقه آزاد انزلی
• مساحت ۲۵ هکتاری شهرک دارای مجوز ساخت
• مجموعه اقامتی آپارتمانی، مجموعه اقامتی ویلایی، مجموعه اقامتی خرید زمانی (خرید زمانی)
• مجموعه خدماتی تفریحی شامل هتل، پارک تفریحی، ورزشی و بازیهای آبی، رستوران و سفره خانه سنتی، مراکز بهداشتی، مذهبی و فرهنگی، تجاری و خدماتی
• همچنین دارای امکانات زیربنایی نظیر آب، برق و گاز میباشد.