

آیین نامه احداث، بازسازی و تعمیرات ویلا

مقدمه:

به منظور ایجاد رویه‌ای یکسان، مشخص و تعریف شده در احداث ویلا و یا بازسازی ویلاهای موجود و هر نوع فعالیت ساختمانی اعم از احداث، بازسازی، تعمیرات کلی و جزئی در شهرک الند و به استناد مواد ۱۱-۲۶ ، ۱۲-۲۶ و تبصره ۳۳ ذیل آن اساسنامه مصوب ۱۴۰۳/۱۱/۱۵ مجمع عمومی موسسه مالکان شهرک الند، این آیین نامه در ۴۷ ماده تهیه و در جلسه ۱۴۰۳/۱۱/۱۵ مجمع عمومی موسسه تصویب و اجرای آن برای هیئت مدیره ، مالکان و پیمانکاران شهرک الزامی است و از تاریخ تصویب، سایر دستورالعمل ها، مقررات و آیین نامه های قبلی در این خصوص لغو می شود.

فصل یکم: تعاریف

تعاریف کلمات و عبارت هایی که در این آیین نامه استفاده شده، به شرح زیر است:

احداث: ایجاد هر گونه بنای جدید

بازسازی: هر نوع تغییر و تعمیر کلی

پیمانکار: شخص حقیقی و یا حقوقی طرف قرارداد با مالک یا مالکان شهرک برای احداث ، بازسازی ، محوطه سازی و یا هر نوع فعالیت دیگر در شهرک

تعمیرات: اصلاح هر قسمت از ویلا یا ساختمان در شهرک الند که معیوب شده باشد، بدون تغییر در شکل و ماهیت آن

ساختمان: ویلا یا ساختمان در شهرک الند

ساخت و ساز: هر نوع فعالیت ساختمانی در شهرک الند اعم از احداث، بازسازی، تعمیرات کلی و جزئی

شهرک: شهرک الند واقع در خیابان فهمیده در کلارآباد.

دفتر فنی شهرک: کمیته‌ای است که به نیابت از هیئت مدیره بر ساخت و سازهای شهرک نظارت می‌کند و اعضای آن عبارتند از مدیرعامل به اتفاق دو نفر از اعضای هیئت مدیره. دست کم یک نفر از اعضای این کمیته باید دارای تخصص معماری یا مهندسی ساختمان باشد و چنانچه در بین اعضای هیئت مدیره این تخصص وجود نداشته باشد، از بین مالکان و یا وابستگان درجه اول آنان فردی برای عضویت در دفتر فنی شهرک انتخاب می‌شود.

تشخیص تعاریف احداث، بازسازی، تعمیرات، ساخت و ساز به عهده دفتر فنی شهرک می‌باشد.

کارگر: شخص حقیقی یا حقوقی که در شهرک برای پیمانکار کار می‌کند. مانند معمار، بنا، آهنگر، کارگر ساده پیمانکار فرعی، و...

مالک: دارنده قانونی ویلا یا زمین در شهرک بر اساس اسناد معتبر و قانونی

محیط اختصاصی: محیطی که استفاده از آن به مالک اختصاص دارد.

موسسه: موسسه مالکان شهرک اند به شماره ثبت ، اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان عباس آباد

نقشه: نقشه‌های معماری، سازه، مکانیکال و اجرایی برای احداث یا بازسازی ویلا در شهرک

هیئت مدیره: هیئت مدیره موسسه مالکان شهرک اند

فصل دوم: سبک معماری

ماده ۱- هدف از این فصل این است که طراح محترم بکوشد با نوآوری‌های معمارانه میان عناصر مختلف طرح به نحوی همسویی ایجاد نماید که اتمسفر کلی شهرک یک تم هماهنگ داشته باشد و تجربه فضایی ویژه خود را تولید کند.

۱-۱- برای بیان سبک معماری می‌توان بازه و حدودی بین معماری ارگانیک و معماری مینیمال تعریف کرد.
۲-۱- می‌توان معماری ارگانیک را جهت قراردادن اجزاء طبیعت به عنوان الگو و استفاده از آن (البته به اندازه) را در فضاهای مختلف معرفی کرد که با روح بخشیدن به طرح و القای حس آرامش و انرژی از طبیعت، یک اثر هنری متفاوت به ارمغان آورد.

۳-۱- در معماری ارگانیک می‌توان مفهوم استفاده از متریال بومی و ملی‌گرایی را نادیده گرفت و استفاده از شیروانی را به دلیل نیاز به استفاده از روف گاردن فقط در جاهایی که معمار نیازش را احساس می‌کند و بنا به سلیقه استفاده کند.

۴-۱- معماری مینیمال صرفاً نه به مفهوم سادگی غربی آن بلکه به مفهوم استفاده از حجم و فضاهای داخلی بهینه آن و استفاده از کالیت‌رنگی محدود در نظر گرفت.

۵-۱- متناسب با تعریف بالا می‌توان در نظر داشت که در نهایت تمامی قطعات شهرک از این الگو پیروی خواهند کرد و انتظار می‌رود همراه با معماری متفاوت هر قطعه در سبک و روح حاکم بر شهرک اتحاد و یک رنگی ویژه‌ای وجود داشته باشد.

۶-۱- معماری مدرنی که با بهره‌گیری بهینه از عناصر طبیعی مانند فضای سبز، نور طبیعی، جریان هوا و... و احترام به وجوه والای انسانی، در پی خلق فضایی باشد جهت پاسخ به نیاز انسان به آسایش، آرامش، تعمق و تفکر، به دور از هیاهوی شهری و زندگی ماشینی.

ماده ۲- خواسته‌های کلی که باید در کلیه طرح‌ها لحاظ شود:

۱-۲- ایجاد تم واحد و یکپارچگی در طراحی بخش‌های مختلف

۲-۲- نوآوری‌های معمارانه

۳-۲- توجه به عملکردها و سیرکولاسیون فضایی

۴-۲- سازمان‌دهی صحیح جانمایی‌ها

۵-۲- توجه به مجاورت‌ها و حریم خصوصی در جانمایی ویلاها

۶-۲- توجه و بهره‌گیری از نور طبیعی

فصل سوم: نقشه ساختمان

اقدامات لازم برای تهیه نقشه ساختمان:

ماده ۳. مالک و پیمانکار قبل از تهیه نقشه و شروع هرگونه ساخت و ساز در شهرک، رعایت کامل آیین‌نامه حاضر و شروط مندرج در مجوز مربوطه را با حضور در دفتر خانه اسناد رسمی و امضای تمام صفحات آن متعهد می‌شوند.

ماده ۴. در تهیه نقشه ساختمان رعایت موارد زیر الزامی است:

۴-۱- کاربری ساختمان احداثی صرفاً مسکونی باشد.

به منظور هماهنگی بصری شهرک کلیه ساختمان‌ها باید طبق نقشه مصوب ضمیمه اساسنامه شهرک با توجه به درصد تایید شده و محل مشخص در پلان، طراحی شوند. محل قرارگیری ساختمان در هر پلاک مطابق نقشه مصوب و تنها در نیمی از زمین و با سطح اشغال سی و پنج درصد امکان پذیر است.

۴- ۲ - ساختمان احداثی در هیچ قسمت نمی تواند شامل دو ساختمان مجزا از هم باشد، بطور مثال ایجاد موتورخانه و انبار با فاصله از ساختمان اصلی و نظایر آن

۴- ۳ - شیب طبیعی جنوب به شمال در پروفیل طولی محوطه سازی رعایت شود به طوری که اختلاف سطح محوطه از محوطه ساختمان های مجاور شرقی و غربی به وجود نیاید.

۴- ۴ - به سوکتهای تاسیسات و آبهای سطحی مطابق نقشه مصوب توجه شود.

۴- ۵ - فاصله ساختمان از حد شمالی، جنوبی، شرقی و غربی زمین دست کم ۳ متر باشد، دقیقاً متناسب با نقشه مصوب و استثناعات آن

۴- ۶ - حداقل فاصله ۳ متر از طرفین شرق، غرب، شمال و جنوب از بیرونیترین قسمت بنا تا مرز زمین مجاور در طبقات همکف و اول رعایت شود.

۴- ۷ - حداکثر ارتفاع ساختمان از تراز کف خیابان مربوطه تا بلندترین نقطه سقف حداکثر ۹/۳ متر رعایت شود. (به استثنای تبصره ۴)

تبصره ۱: میانگین تراز معابر مجاور قطعه، مبنای تعیین ارتفاع بنا خواهد بود.

تبصره ۲: در ساختمان‌ها با سقف مسطح ارتفاع سقف آخر، نهایتاً ۸/۲۰ متر از تراز و دست انداز و مابقی اعضای ثابت ساختمان نهایتاً ۹/۳ متر از تراز کف خیابان خواهد بود. (به استثنای تبصره ۴)

تبصره ۳: در ساختمان‌های با سقف شیبدار راس هرم سقف نهایتاً ۹/۳ متر از تراز کف خیابان خواهد بود.

۴- ۸ - احداث هر نوع نرده و یا دیوار جایگزین یاس های هلندی در مرز زمین با زمین مجاور و یا حد خیابان و نیز ایجاد پرچین‌های با ارتفاع بیش از ۱۲۰ سانتی متر در جوار یاس های هلندی ممنوع است.

۴- ۹ - احداث ساختمان پس از رعایت فاصله از مجاورین (بند های ۴-۵ و ۴-۶) در طبقه اول حداکثر ۳۵ و در طبقه دوم حداکثر ۳۰ درصد مساحت زمین است.

۴- ۱۰ - در طراحی ساختمان باید حالت ویلایی در نظر گرفته شود. (در پلان و نماها)

۴- ۱۱ - ساختمان احداثی باید حداکثر در دو طبقه و یک زیرزمین و فقط یک واحد مسکونی باشد. ایجاد بیش از سه سقف روی هم ممنوع است. احداث خریشته و یا هر المان ثابت بالاتر از تراز ۹/۳ متر نیز

مجاز نمی باشد. (به استثنای تبصره ۴)

تبصره ۴: تنها به منظور ایجاد ایستگاه آسانسور بر روی بام تحت عنوان شاه نشین به شرطی که در جانمایی آن ترتیبی دیده شود تا از هیچ یک از گذرهای پیرامونی قابل رویت نباشد و نهایتاً تا ارتفاع ۲/۳۰ متر از تراز بام و مساحت ۵٪ زمین امکان پذیر است.

۴ - ۱۲ - پیش بینی دست کم محل پارک ۲ اتومبیل در محوطه اختصاصی ترجیحا با عرض ۴ متر لازم است.

۴ - ۱۳ - رعایت نورپردازی نمای ساختمان طبق استاندارد ساختمان های مسکونی و تایید دفتر فنی شهرک میسر می باشد.

۴ - ۱۴ - بعد از اتمام عملیات ساختمانی و حین استفاده نیز نظارت و تایید دفتر فنی الزامی است.

فصل چهارم: دریافت مجوز

ماده ۵. مالک و پیمانکار قبل از تهیه نقشه و شروع هرگونه ساخت و ساز در شهرک، رعایت کامل آیین نامه حاضر و شروط مندرج در مجوز مربوطه را با حضور در دفترخانه اسناد رسمی و امضای تمام صفحات آن متعهد می شوند.

ماده ۶. مالک، پیمانکار منتخب خود را برای ساخت و ساز با نام و نشانی داده شده در ذیل این آیین نامه معرفی و الزام وی را به رعایت کامل این آیین نامه و سایر مقررات شهرک تعهد می کند.

ماده ۷. نقشه های تهیه شده باید به تایید دفتر فنی شهرک برسد. بدیهی است نقشه های تایید شده توسط دفتر فنی شهرک برای دریافت مجوز از مراجع ذیربط ملاک عمل خواهند بود.

ماده ۸. مدت اعتبار مجوز صادر شده برای بازسازی بنا ۱۲ ماه و برای نوسازی ۲۴ ماه است. تمدید مدت پس از تایید دفتر فنی شهرک و پرداخت هزینه های تعیین شده امکان پذیر است.

ماده ۹. مجوز صادر شده توسط دفتر فنی شهرک به تنهایی برای شروع عملیات ساختمانی در شهرک کافی نیست و مالک یا نماینده قانونی وی بایستی پروانه ساخت از مراجع ذیربط نیز دریافت کنند.

فصل پنجم: عملیات ساختمانی

الف - ساعات کار مجاز:

ماده ۱۰. ساعت کار عملیات ساختمانی از شنبه لغایت چهارشنبه از ساعت ۷ تا ۱۷ است. به استثنای تعطیل رسمی و در مدت مستثنی شده و پانزدهم خرداد لغایت پایان شهریور هر سال نیز به منظور رعایت حال و تامین آسایش ساکنان شهرک ، عملیات ساختمانی ممنوع است.

ماده ۱۱. هر سال از تاریخ ۲۵ اسفند لغایت ۲۰ فروردین سال بعد، عملیات ساختمانی در شهرک ممنوع است .

ماده ۱۲. مدیریت شهرک می تواند با اعلام قبلی علاوه بر تعطیلات مندرج در موارد ۸ و ۹ این فصل ، روزهای دیگری مانند روزهای بین دو تعطیلی نزدیک به هم را تعطیل اعلام نماید.

ماده ۱۳. تردد کارگران و حمل و جابجایی مصالح ساختمانی در شهرک در تمام مدتی که عملیات ساختمانی ممنوع اعلام شده است غیر مجاز می باشد.

ماده ۱۴. حضور کارگران ساختمانی در ایامی که تعطیل اعلام شده است و همچنین از ساعت ۱۷ تا ۷ صبح روز بعد در شهرک ممنوع است و به هیچ وجه کارگران مجاز به اقامت شبانه در شهرک نیستند.

ماده ۱۵. چنانچه در ایام تعطیل و یا بین ساعت ۱۷ تا ۷ صبح روز بعد کارگر یا کارگرانی در شهرک مانده باشند، نگهبانان و مامورین انتظامات شهرک مجاز هستند به محض مطلع شدن آنان را از شهرک اخراج کرده و موضوع را صورتجلسه و گزارش نمایند و از ورود دوباره آنان به شهرک در روزهای بعد نیز جلوگیری نمایند. مالک پاسخگوی هرگونه اتفاق یا خسارتی است که به علت ماندن شبانه کارگران در شهرک رخ داده باشد.

ماده ۱۶. پیمانکار تعهد می نماید پس از اتمام ساعت کار تعیین شده، هیچ فردی از کارگران وی در شهرک نخواهند ماند.

ب - حمل و نقل و نگهداری مصالح و ابزار کار:

ماده ۱۷. حمل مصالح ساختمانی باید با تریلر یا کامیون های مناسب و مجموع وزن وسیله کمتر از ۲۰ تن صورت گیرد. در غیر اینصورت از ورود وسیله نقلیه با بیش از ظرفیت یاد شده به داخل شهرک جلوگیری خواهد شد. تردد وسایل حامل مصالح ساختمانی در روز هایی که بر اساس این آیین نامه تعطیل اعلام شده است ممنوع است.

ماده ۱۸. خسارات وارده از سوی کامیون ، تریلر و یا هرگونه وسیله نقلیه دیگر که برای پیمانکار فعالیت دارند و یا از طرف او وارد شهرک شده اند و هرگونه خسارت وارده از سوی کارگران پیمانکار به عهده مالک است و در صورتی که پیمانکار بلافاصله نسبت به رفع آن خسارت اقدام ننماید برابر ماده ۳۱ اقدام خواهد شد.

ماده ۱۹. در مدت ساخت و ساز و هر گونه عملیات عمرانی و ساختمانی من جمله تعمیرات کلی و جزئی چنانچه از طرف پیمانکار خساراتی به شهرک وارد شود که ناشی از حمل نادرست مصالح ساختمانی باشد، از قبیل آسیب‌هایی به جداول و آسفالت خیابانها، تیرهای برق و روشنایی، تابلو های توزیع برق، شبکه آب، اشجار، درختان و فضای سبز در هر نقطه از شهرک اعم از محیط های اختصاصی مالکان و یا قسمت‌های مشاع، مالک متعهد به جبران خسارات وارده می‌باشد. تعیین میزان خسارت به تشخیص هیئت مدیره موسسه با دعوت از مالک و پیمانکار بدون حق رای آنان انجام خواهد شد. تا جبران خسارات وارده از ادامه کار پیمانکار جلوگیری خواهد شد.

ماده ۲۰. رعایت نظافت محوطه در موقع حمل و نقل مصالح و لوازم و همچنین رعایت بهداشت و نظافت از طرف کارگران پیمانکار الزامی است و نظافت حین فعالیت ساختمانی و بعد از آن به عهده مالک می باشد.

ماده ۲۱. مسئولیت خودداری از ریختن نخاله‌های ساختمانی و مصالح وارده و سایر اشیا در زمین های مجاور محل احداث ساختمان به عهده پیمانکار است و در صورت عدم توجه طبق ماده ۳۱ اقدام خواهد شد.

ماده ۲۲. انبار کردن مصالح و لوازم ساختمانی و یا تهیه بلوک باید فقط در زمین محل احداث ساختمان انجام گیرد. در صورت عدم رعایت، مدیر شهرک مجاز است دستور خارج کردن آنها را از شهرک صادر کند و مالک موظف به پرداخت هزینه حمل و همچنین خسارت وارده است.

ماده ۲۳. مسئولیت حفظ و نگهداری مصالح، لوازم، ابزار و ماشین آلات پیمانکار به عهده او است و مدیریت شهرک هیچ گونه مسئولیتی در این خصوص نخواهد داشت.

ج - اجرا و نظارت

ماده ۲۴. مسئولیت پیاده کردن نقشه روی زمین و استقرار ساختمان بر روی آن و صحت انجام آن به عهده مالک است.

پیمانکار موظف است در پیاده کردن نقشه و اجرای ضوابط و مقررات و مشخصات ساختمان نهایت دقت را به عمل آورد و چنانچه مشکلی در اجرای آن دارد، مراتب را بلافاصله به اطلاع ناظر و یا مالک ساختمان برساند و تغییرات احتمالی را به تایید دفتر فنی شهرک برساند، در غیر اینصورت اگر به علت بی توجهی پیمانکار به مقررات و ضوابط و مشخصات ساختمانی، تخریب و یا بازسازی لازم شود، مخارج، خسارات و عواقب دیگر آن به عهده مالک است.

ماده ۲۵. چنانچه در حین اجرا، در نقشه اولیه تغییراتی در نظر گرفته شود، لازم است قبل از اجرا، تغییرات به تایید دفتر فنی شهرک برسد به طوری که ساختمان پس از پایان کار کاملاً با نقشه های تایید شده مطابقت داشته باشد.

ماده ۲۶. علاوه بر مالک و پیمانکار، مهندس طراح و ناظر ساختمان نیز متعهد به نظارت بر اجرای دقیق ساختمان بر طبق ضوابط موسسه و همچنین نقشه های تایید شده توسط دفتر فنی شهرک هستند.

ماده ۲۷. باتوجه به آن که در هر زمان امکان وجود چند کار پیمانکاری مختلف در شهرک وجود دارد، پیمانکاران متعهد می شوند نهایت همکاری را نسبت به یکدیگر، مالکان و پرسنل شهرک داشته باشند و باعث مزاحمت یکدیگر نشوند و تصرفی در اموال، مصالح و ابزار و ماشین آلات یکدیگر نداشته باشند.

ماده ۲۸. ساخت یک یا چند دستگاه ساختمان در شهرک، هیچگونه حقی در خصوص تجدید قراردادهای ساختمانی و یا انحصار در قراردادهای ساخت و ساز در شهرک، به پیمانکار نمی دهند. پیمانکار فقط در موضوع پیمان با مالک یا کارفرمای خود مسئولیت و اختیار داشته و هیچ گونه حق دیگری در شهرک و موسسه ندارد.

ماده ۲۹. مالک متعهد است، چنانچه به هر دلیل میزان تخریب بنای قدیمی به منظور تعمیرات و یا بازسازی، از ۲۰ درصد بیشتر شد، مبلغ همیاری احداث بنا را به طور کامل پرداخت کند، در غیر اینصورت از ادامه کار پیمانکار وی جلوگیری می شود. تعیین درصد تخریب شده به عهده دفتر فنی شهرک است.

ماده ۳۰. مالک موظف است با درخواست برقراری انشعاب موقت، آب و برق مورد نیاز در زمان ساخت و ساز تامین نماید. هرگونه استفاده از آب و برق همسایگان، شهرک و یا تابلوهای برق نصب شده در شهرک ممنوع است و جرم تلقی می شود و در صورت مشاهده، علاوه بر آن که از ادامه کار پیمانکار جلوگیری خواهد شد، خاطی مورد پیگرد قانونی نیز قرار خواهد گرفت. همچنین پیمانکار نمی تواند از تجهیزاتی مانند دستگاه های جوشکاری با هسته آهنی که نوسانات شدید در شبکه برق ایجاد می کنند، استفاده کند.

ماده ۳۱. برقراری انشعابات آب، گاز، برق و تلفن بایستی با هماهنگی مدیریت شهرک انجام شود. اقدام خودسرانه برای برقراری انشعابات آب، برق و گاز و هرگونه دست کاری تاسیسات شهرک موجب پیگیری قانونی و جلوگیری از ادامه فعالیت ساختمانی خواهد شد. بدیهی است پیمانکار و مالک مکلف به جبران خسارت های احتمالی خواهند بود.

ماده ۳۲. حفاظت از درختان از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. چنانچه به علت تخلیه مصالح یا نخاله‌های ساختمانی در زیر درختان و یا سهل انگاری و بی‌مبالاتی کارگران، درختان و فضای سبز مشاعات و محیط های اختصاصی شهرک آسیب ببینند و یا از بین بروند، به ازاء هر اصله درخت و یا هر گیاه دیگر برابر نظر هیئت مدیره موسسه بین ۵۰٪ تا ۲۰۰٪ شارژ سالیانه بابت جبران خسارت و جایگزینی هر اصله درخت از مالک دریافت خواهد شد و پیمانکار ملزم به پرداخت خسارت تعیین شده است.

تبصره ۵: درختان جنگلی محیط اختصاصی محل احداث ساختمان در صورت تایید دفتر فنی شهرک از این قاعده مستثنی هستند.

ماده ۳۳. به منظور جلوگیری از منظر نازیبا در زمان احداث ساختمان، مالک و پیمانکار متعهد هستند از پوشش مناسب و مورد تایید دفتر فنی شهرک در مجاور منظر استفاده کنند.

فصل ششم: سایر مقررات

ماده ۳۴. به منظور حسن اجرای مقررات این آیین نامه، مالک معادل ۵۰ درصد مبلغ همیاری را به حساب موسسه واریز و رسید آن را همراه با سفته به مبلغ معادل دو برابر مبلغ همیاری ویلا که ظهر آن را مالک به عنوان تضمین پرداخت، امضا کرده است، در وجه موسسه مالکان دهکده گلچین به خزانه‌دار موسسه تحویل خواهد داد. پس از اتمام کار پیمانکار، در صورت رعایت کامل شرایط مندرج در این آیین‌نامه سفته و مبلغ پرداخت شده به مالک مسترد خواهد شد. بدیهی است چنانچه مالک نسبت به تودیع خسارت‌های احتمالی خودداری کند، هیئت مدیره اختیار دارد جبران خسارت‌های وارده را از محل مذکور تامین کند.

ماده ۳۵. رعایت این آیین‌نامه عینا برای تعمیرات و بازسازی و هرگونه تردد کارگران در شهرک نیز لازم الاجرا است.

ماده ۳۶. رعایت مقررات عمومی عبور و مرور و تردد وسایل نقلیه در شهرک از طرف پیمانکار و کارگران وی الزامی است و در صورت رعایت نکردن از ورود خودروی آنان به داخل شهرک جلوگیری خواهد شد.

ماده ۳۷. تاسیسات عمومی شهرک از قبیل فضای سبز و زمین های ورزشی متعلق به مالکان شهرک است و استفاده از این تاسیسات برای پیمانکار و کارگران وی ممنوع است.

- ماده ۳۸.** پیمانکار باید کارگران خود را ملزم به پیروی از مدیریت و انتظامات شهرک نماید.
- ماده ۳۹.** رعایت ادب و نزاکت از طرف پیمانکار و کارکنان وی الزامی است. خصوصاً خودداری از ایجاد هرگونه مزاحمت و ناراحتی برای ساکنان شهرک را پیمانکار تعهد می کند.
- ماده ۴۰.** مالک متعهد می شود که پس از اتمام کار ساختمان، محوطه اطراف محل احداث ساختمان، معابر و زمین های مجاور آن را تمیز و مصالح و نخاله های ساختمانی اضافه را خارج کند. در صورت عدم توجه برابر ماده ۳۳ اقدام خواهد شد.
- ماده ۴۱.** مسئولیت حضور، اخلاق و رفتار شایسته کارگران به عهده پیمانکار است و بنابر ضرورت حفظ امنیت در شهرک، کارگران بایستی عمدتاً در محل احداث ساختمان مشغول به کار باشند، بدیهی است در صورت حضور بی دلیل کارگران در سایر نقاط شهرک، مسئولیت پاسخگویی با مالک است.
- ماده ۴۲.** چنانچه مالک و یا پیمانکار وی از انجام یک یا چند مورد از مواد این آیین نامه امتناع ورزد، برای بار اول به او اخطار داده خواهد شد و چنانچه مجدداً تخلفی انجام دهد و یا در رفع تخلف قبلی فوراً اقدام نکند، کارگاه او تعطیل و اجازه آوردن مصالح، ابزار کار و ماشین آلات و ورود کارگران به داخل شهرک به او داده نخواهد شد و مالک حق ادعای هیچگونه خسارتی به هیچ نحوی از انحاء را نخواهد داشت.
- ماده ۴۳.** چنانچه مالک یا پیمانکار وی از مقررات شهرک تخلفی کند و از جبران خسارت خودداری کند و یا از عهده آن برنیاید، جبران خسارت از محل تضمین مندرج در ماده ۳۳ این آیین نامه انجام خواهد شد و پیمانکار حق هیچ گونه اعتراضی در این مورد نخواهد داشت.
- ماده ۴۴.** در هنگام کار، رعایت اصول ایمنی به شدت مورد تاکید است و توصیه می شود پیمانکار ضمن توجیه کارگران خود در رعایت اصول ایمنی و استفاده از کفش، کلاه و سایر تجهیزات ایمنی، کپسول اطفای حریق، جعبه کمک های اولیه نیز در کارگاه ساختمانی خود داشته باشد.
- ماده ۴۵.** مواردی که در این آیین نامه قید و یا تصریح نشده، تابع اساسنامه موسسه، استانداردها و نظام نامه ساختمان، و سایر قوانین موضوعه کشور است.
- ماده ۴۶.** تجميع قطعات خارج از شهرک با قطعات داخل شهرک اند حتی قطعات مجاور شهرک ممنوع است.
- ماده ۴۷.** نگهداری دائمی و همچنین گرداندن حیوانات در مشاعات شهرک ممنوع می باشد. پرسنل مجموعه در صورت مشاهده مجاز به تماس به مرکز نگهداری از حیوانات منطقه و تحویل حیوان می باشند.