

دستور فرماتید اسناد مربوطه با اعمال اصلاحات مطابق مصوبه جهت ابلاغ به مراجع ذیربط به دبیرخانه شورای عالی ارسال شود.
معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق‌المالوجرد

شماره ۵۰۶۶۳۰۰/۱۳۹۹/۱/۲۷

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون طرح جامع شهر شیروان
استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خراسان شمالی
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۸/۱۱/۲۸ خود «طرح جامع شهر شیروان» مصوب جلسه مورخ ۱۳۹۸/۴/۲۷ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خراسان شمالی را با توجه به صورتجلسه مورخ ۹۸/۱۰/۲ کمیته فنی شماره یک مورد بررسی قرار داد و ضمن تصویب طرح برای سال افق ۱۴۱۰ با جمعیت معادل ۹۱ هزار نفر مقرر نمود اصلاحات بشرح ذیل در طرح اعمال و متعاقباً اسناد آن توسط دبیرخانه شورای عالی ابلاغ شود.

۱- با الحاق اراضی در ۵ موضع به محدوده شهر (مطابق نقشه پیوست) به دلیل عدم تحقق تراکم ناخالص جمعیتی طرح مصوب قبلی، نوعیت زراعی درجه یک اراضی مد نظر و وجود ظرفیت کافی توسعه در داخل محدوده شهر مخالفت می‌گردد.

تبصره ۱- ساخت و سازه‌های واقع در جنوب شرقی میدان معلم که بر اساس پروانه صادره از شهرداری شکل گرفته‌اند (باتائید اداره کل راه و شهرسازی استان) در حد ۵ هکتار به محدوده شهر الحاق گردد.

تبصره ۲- بیمارستان واقع در جنوب شرقی شهر کمافی السابق در حریم شهر باقی بماند.
۲- با الحاق ۷/۷ هکتار اراضی با مالکیت دولتی واقع در شمال مسکن مهر به محدوده شهر با کاربری مسکونی (با تأمین خدمات) موافقت می‌گردد.

۳- عرصه کلیه آثار ثبتی به عنوان کاربری میراث تاریخی در نقشه کاربری اراضی تثبیت و حرائم احتمالی نیز درج شود. همچنین کلیه کاربری‌های پیشنهادی بر حریم قانونی خط انتقال گاز در شمال شهر حذف و کاربری "حریم" جایگزین گردد.

تبصره - در صورت هرگونه تغییر در حریم خطوط انتقال گاز (مطابق نظر مراجع مربوطه)، تصمیم‌گیری در خصوص کاربری اراضی مشمول این تغییر به کمیسیون ماده ۵ محول می‌گردد.

۴- کاربری موسوم به "خدمات پیشنهادی" با یکی از خدمات هفت گانه پشتیبان سکونت جایگزین شود. (مطابق نیاز شهر و در انطباق با مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰ تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها)

۵ - بستر و حریم رودخانه‌ها و مسیل‌های موجود در محدوده و حریم شهر مطابق اعلام وزارت نیرو در اسناد طرح لحاظ گردد.

۶ - احداث کنارگذر شمالی شهر با عنایت به عدم احراز ضرورت ترافیکی، و کفایت معابر داخلی و کمربندی جنوبی برای ترافیک عبوری و همچنین جلوگیری از تخریب اراضی زراعی از پیشنهادهای طرح حذف گردد.

۷- الزامات و ملاحظات پدافند غیر عامل پس از کنترل نمایندگان وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان پدافند غیر عامل در اسناد طرح لحاظ گردد. همچنین به جهت انطباق با ضوابط ملاک عمل شهرداری، در کاربری مسکونی حداکثر تراکم در پهنه تراکمی زیاد ۳۰۰ درصد و حداکثر طبقات به ۵ طبقه افزایش یابد.

۸ - نظر به حساسیت‌های موجود در خصوص کاهش حریم شهر در بخش شمالی و خروج روستای خانلق از آن، مقرر گردید با عنایت به تأثیرات این تصمیم بر شهر و حوزه پیرامونی آن، ابعاد مختلف موضوع باحضور معاون عمرانی استاندار و مدیرکل دفتر فنی وزارت کشور و مسوولین محلی مجدداً در کمیته فنی شماره یک بررسی و نظر کمیته فنی به عنوان مصوبه شورای عالی توسط دبیر شورای عالی به مراجع مربوطه ابلاغ گردد.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. همچنین نظر قطعی شورای عالی در خصوص کاهش حریم در بخش شمالی متعاقب طی فرآیند مذکور در بند ۸ اعلام می‌گردد.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق‌المالوجرد

شماره ۲۹۷۳۹۰/۳۰۰/۱۳۹۹/۳/۲۷

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون طرح محور آیت‌الله وحید بهبهانی با رویکرد احیاء بافت تاریخی مرکز شهر بهبهان
استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خوزستان
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۹/۲/۲۲، مغایرت اساسی طرح تعریض محور موسوم به آیت الله وحید بهبهانی در شهر بهبهان، مصوب مورخ

۲- کاربری موسوم به «مختلط خدمات منطقه‌ای» براساس مصوبه تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها مصوب ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری به کاربری‌های خدماتی غیرانتفاعی هفت گانه پشتیبان سکونت تخصیص یابد. ضمن اینکه جدول مربوط به سهم هر یک از کاربری‌های خدماتی در کاربری موسوم به «خدمات محله‌ای»، به عنوان سند بالادستی برای طرح تفصیلی در اسناد طرح ارائه شود.

۳- بر اساس مصوبه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، در بخش‌هایی از شهر اراضی باغی و کشاورزی از محدوده خارج شده‌اند. ضمن تأیید رویکرد مذکور پیشنهاد می‌گردد به منظور اتخاذ رویه واحد، این رویکرد در مواجهه با اراضی مشابه در لبه جنوبی (مطابق نقشه پیوست) نیز با هماهنگی اداره کل راه و شهرسازی ایران‌شهر اعمال گردد.

۴- با پیشنهاد اداره کل راه و شهرسازی ایران‌شهر مبنی بر الحاق حدود ۵۰ هکتار اراضی دولتی واقع در شمال غربی محدوده با رعایت حد حریم و بستر مسیل‌های متداخل با آن، با کاربری «مسکونی» (با تأمین خدمات) برای تأمین زمین مورد نیاز برای طرح اقدام ملی مسکن و کاربری «اداری انتظامی» (ستاد فرماندهی انتظامی جنوب استان) موافقت می‌گردد.

۵ - سند آستانه مغایرت‌های اساسی طرح، مطابق دستورالعمل مصوب ۱۳۹۴/۶/۳۰ شورای عالی ارائه و پس از کنترل دبیرخانه شورای عالی به همراه اسناد طرح جامع ابلاغ گردد. کلیه کاربری‌های خدماتی بزرگ مقیاس در بخش شمالی تحت عنوان اساس طرح در اسناد منعکس گردند.

در خصوص حریم شهر

۶ - پهنه بندی حریم و ضوابط استقرار فعالیت‌ها در آن مطابق مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری و با رعایت ملاحظات زیر اصلاح گردد:
تبصره ۱- موقعیت نهایی مسیر و ایستگاه راه‌آهن بر اساس آخرین اعلام نظر «کمیته مکانیابی ایستگاه‌های راه‌آهن» در اسناد طرح منعکس گردد.

تبصره ۲- با بررسی مناسب نسبت به جانمایی پهنه کارگاهی پیشنهادی موضوع آیین‌نامه ساماندهی مشاغل و اصناف مزاحم شهری مصوب ۱۳۹۶/۷/۳۰ هیات وزیران در اراضی واقع در حریم اقدام گردد.

در خصوص تدابیر در مقابل سیل

۷- پیشنهاد تکمیل سیل‌بند در لبه شرقی شهر، کانالیزه کردن مسیل گران و شاخه‌های آن و نیز رودخانه کاروان در به طور کامل در اسناد طرح منعکس گردد. استانداری سیستان و بلوچستان اقدامات لازم جهت عملیاتی شدن پیشنهادهای مربوطه ظرف مدت یک‌سال را هدایت و پیگیری نماید.

تبصره ۱- بستر و حریم کلیه مسیل‌ها و رودخانه‌های متداخل با محدوده و حریم شهردار اسناد طرح انعکاس یابد. بدیهی است پس از تکمیل اقدامات به شرح بند ۷، اصلاحات احتمالی در بستر و حریم رودخانه و مسیل‌ها بر اساس اعلام وزارت نیرو و تأیید دبیرخانه شورای عالی در اسناد طرح جامع اعمال خواهد شد.

تبصره ۲- نظر به اهمیت موضوع هدایت آبهای سطحی و خطرانی که از این ناحیه متوجه ساکنین می‌باشد، ضروری است اداره کل مدیریت بحران استان با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، شرکت آب منطقه‌ای، اداره کل پدافند غیرعامل استان، «برنامه جامع مدیریت سیلاب» را در کلیه سکونت‌گاه‌های مذکور تهیه و به مراجع ذیربط ابلاغ نماید.

۸ - سند جمع آوری آب‌های سطحی و ضوابط و مقررات ساختمانی معطوف به آن در اسناد طرح جامع ارائه گردد.
در خصوص ضوابط و مقررات

۹- پهنه‌بندی تراکم ساختمانی و ضوابط ساخت و ساز شهری با رعایت ملاحظات زیر مورد بازنگری قرار گرفته و پس از تأیید دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری در اسناد ابلاغی لحاظ شود:

تبصره ۱- کلیه باغات و زمین‌های با کاربری غیرمسکونی از نقشه پهنه‌بندی تراکم پیشنهادی حذف گردد.

تبصره ۲- الگوی تراکم ساختمانی پیشنهادی برای سایر حوزه‌های مسکونی در سه دسته کم (۱۲۰٪)، متوسط (۱۸۰٪) و زیاد (۲۴۰٪) تعریف گردد.

تبصره ۳- سقف تراکم ساختمانی پیشنهادی پهنه مربوط به بافت‌های روستایی به ۱۲۰٪ کاهش یابد.

تبصره ۴- با بررسی‌های دقیق برای بعضی از محورهای دارای نقش و عملکرد شهری و منطقه‌ای حداکثر تراکم ساختمانی ۳۰۰٪ تعیین گردد.

۱۰- الزامات و ملاحظات پدافند غیرعامل بر اساس دستورالعمل مورخ ۱۳۹۶/۲/۱۱ به تأیید نمایندگان وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح و سازمان پدافند غیرعامل برسد. مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. خواهشمند است در اجرای ماده ۴۲ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران،

همچنین مقرر می‌گردد به جهت حصول اطمینان از تحقق شروط مذکور، اسناد طرح جامع اراضی الحاقی و ضوابط و مقررات احداث بنا در آنها ظرف مدت یکماه توسط اداره کل راه و شهرسازی استان تهیه و (پس از اخذ مصوبات استانی) توسط دبیر شورای عالی ابلاغ شود.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق‌المالوآورد

شماره ۱۵۹۷۶/۳۰۰

۱۳۹۹/۲/۲۳

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون طرح اولیه اراضی پادگان ۰۶ ارتش جمهوری اسلامی ایران

شهردار محترم تهران

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۹/۲/۸ پیرو مباحث مطروحه در جلسه مورخ ۹۸/۷/۲۲ خود طرح اولیه اراضی پادگان ۰۶ تهران ارایه شده توسط ارتش جمهوری اسلامی، مشتمل بر نحوه جانمایی توده و فضای مستحقات سهم ارتش، چگونگی انطباق شبکه معابر داخلی و پیرامونی سایت با شبکه معابر شهری را با عنایت به صورتجلسه مورخ ۱۳۹۹/۲/۷ منتخب اعضای کمیته‌های فنی ۱ و ۳ شورای عالی مورد بررسی قرار دادند و ضمن تأیید کلیات طرح ارایه شده مقرر نمود چهارچوب زیر ملاک صدور پروانه نهایی توسط شهرداری تهران گردد.

۱- با توجه به بستگی تام و حیاتی تحقق پیشنهادهای طرح با نحوه اتصال به محور شهید صیاد شیرازی و سایر معابر پیرامونی مقرر می‌گردد با تدقیق نقشه‌ها، نظام کلی شبکه معابر داخلی و پیرامونی سایت، نحوه اتصال آن به شبکه شهری و سایر ملاحظات مترتب بر موضوع حداکثر ظرف مدت ۲ هفته به تأیید شهرداری تهران برسد.

تبصره ۱- کلیه معابر با دسترسی اختصاصی توسط ارتش و در قدرالسهم ارتش احداث خواهد شد.

تبصره ۲- تعبیه دسترسی مناسب به ایستگاه‌های مترو موجود از الزامات نظام شبکه معابر سایت خواهد بود.

۲- متعاقباً و پس از اخذ موافقت مذکور، نقشه‌های مربوط قدرالسهم ارتش و شهرداری به همراه جانمایی بلوک‌ها و جداول سطوح و سرانه احداثات با اعمال اصلاحات زیر پس از تأیید دبیرخانه به عنوان مصوبه شورای عالی جهت انجام فرآیند قانونی مربوط به صدور پروانه ابلاغ می‌گردد.

۱-۲- پیرو مصوبه قبلی شورای عالی مجموع تراکم قابل احداث در عرصه سهم ارتش ۶۳۰ هزار متر مربع به تفکیک مساحت کاربری‌های زیر خواهد بود.

۲۸۰ هزار مترمربع مسکونی با جمعیت پذیری ۳۵۰۰ نفر

۶۹ هزار متر مربع تجاری

۲۱ هزار متر مربع خدمات مسکونی

۶۳ هزار متر مربع هتل

۱۹۷ هزار مترمربع اداری

۲-۲- ضمن تأیید رویکرد کاهش سطح اشغال و افزایش تعداد طبقات (با توجه به وجود شرایط سه‌گانه مذکور در مصوبه ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی) مقرر می‌نماید به جهت پرهیز از تبعات منفی ناشی از سایه اندازی ارتفاع دو برج احداثی در مجاورت خیابان پاسداران از طریق استفاده از اراضی مجاور محور شهید صیاد شیرازی و یا سایر طرق ممکن تا حداکثر ممکن کاهش یابد.

۳-۲- به جهت ضروریات تأمین پارکینگ و پرهیز از استفاده طبقات متعدد در تراز منفی افزایش سطح اشغال در طبقات منفی در بخش‌هایی که تداخلی با مسیر قناتهای موجود نداشته باشد با رعایت ملاحظات مربوط به حفظ ریشه درختان موجود بلامانع است.

۴-۲- رعایت حرایم صنایع دفاعی مطابق اعلام نظر مراجع قانونی ذیصلاح الزامیست.

۳- بر لزوم تهیه طرح شهری یکپارچه برای کل عرصه پادگان و هماهنگی قضایی و عملکردی دو بخش متعلق به ارتش و شهر تأکید می‌گردد.

۴- به جهت جلب نظر و مشارکت شهروندان و بهره‌مندی هرچه سریعتر آنها از بوستان عمومی ۳۵ هکتاری بر اجرای تفاهم نامه حقوقی شماره ۹۹/۸۰۲ قبل از شروع هرگونه عملیات اجرایی تأکید می‌گردد.

۵- رعایت ضوابط عرصه و محدوده ثبت ملی میراث فرهنگی پادگان ۰۶ برای شهرداری در محدوده ۳۵ هکتاری (بوستان عمومی) الزامی است.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق‌المالوآورد

۹۷/۷/۲۶ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خوزستان را مورد بررسی قرار داد و طرح مذکور را با لحاظ شرایط مندرج در صورتجلسه مورخ ۹۹/۲/۱۷ کمیته تخصصی معماری، طراحی شهری و بافتهای واجد ارزش (کمیته فنی شماره ۳) تصویب و مقرر نمود: نظر به راهبری و تأیید وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و با توجه به ویژگی‌های مثبت طرح پیشنهادی شامل:

«توجه طرح به الگوی معابر در تطابق با بافت موجود، حفظ و احیا عناصر شاخص در بافت، جلوگیری از گشایش و تخریب‌های گسترده در بافت تاریخی، تقلیل عرض معبر (مطابق مصوبه کمیسیون ماده ۵ استان) از ۲۰ متر به صورت متغیر در طرح، تعریف مفاصل و نقاط مکث با کاربری‌های جذاب جمعیت، ایجاد امکان جهت‌یابی مناسب به عناصر شاخص تاریخی، تنوع در توده‌گذاری و پرهیز از یکنواختی با ایجاد فضای باز و دیدهای متوالی و حفظ حریم محلات»، نقشه‌ها و ضوابط و مقررات طرح مذکور پس از اصلاحات ذیل توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ گردد.

۱- تغییر کاربری تجاری، خدماتی به «تجاری - خدماتی مختلط با مسکونی»، به منظور ضرورت یکپارچگی طرح با حیات مسکونی بافت در پیوند با بافت تاریخی پیرامون.

۲- تأمین خدمات درمانی در مقیاس محله

۳- انعکاس ساختار فضایی بافت پیرامونی و دسترسی‌ها در ضوابط و مقررات اجرایی ساخت بر اساس دانه بندی و مورفولوژی بافت موجود.

۴- پرهیز از تجمع و ایجاد قطعات مغایر با دانه‌بندی بافت پیرامونی و توجه به زمینه بافت تاریخی شهر بهبهان، با رویکرد حفاظت و صیانت از ارزش‌های تاریخی بافت.

۵- تشکیل کمیته راهبری اجرای طرح و ارائه راهکارهای مدیریت اجرایی توسط اداره کل راه و شهرسازی استان خوزستان با همکاری شهرداری شهر بهبهان و همچنین همکاری، نظارت و هدایت وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در راستای تحقق‌پذیری اهداف و ضوابط طرح.

همچنین مقرر می‌گردد هرگونه تغییر در کاربری، تراکم ساختمانی، سطح اشغال و محل استقرار بنا عرصه‌های عمومی پیش‌بینی شده در طرح، ایجاد معبر شریانی و زیرگذر و تغییرات در نقش و عملکرد و عرض محور مذکور مغایرت اساسی بوده و مستلزم طی گردش کار قانونی مربوطه است.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. خواهشمند است در اجرای ماده ۴۲ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران، دستور فرمائید اسناد مربوطه با اعمال اصلاحات مطابق مصوبه جهت ابلاغ به مراجع ذیربط به دبیرخانه شورای عالی ارسال شود.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق‌المالوآورد

شماره ۲۶۵۴۲/۳۰۰

۱۳۹۹/۳/۲۰

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون مغایرت اساسی طرح جامع با طرح تفصیلی شهر کرمانشاه

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان کرمانشاه

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۹/۲/۲۲ پیرو جلسه مورخ ۹۹/۲/۱۴ کمیته فنی شماره یک موضوع مغایرت اساسی طرح جامع با طرح تفصیلی شهر کرمانشاه (موضوع الحاق اراضی ۳۴۰ هکتاری به محدوده شهر) مصوب جلسه مورخ ۹۸/۹/۲ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان کرمانشاه را مورد بررسی قرارداد و با عنایت به قرارگیری این اراضی در جهات توسعه طرح‌های مصوب قبلی، مالکیت دولتی آنها، همجواری نسبی و قابل قبول با شبکه زیرساخت شهری و نیز نقش قابل توجه در تأمین نیازهای طرح اقدام ملی تولید مسکن در کرمانشاه با پیشنهاد شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان با تأکید بر تحقق شرایط زیر موافقت می‌نماید:

۱- حداقل ۶۰ درصد اراضی به خدمات عمومی و شبکه معابر مقیاس شهری (علاوه بر معابر دسترسی ناشی از تفکیک) تخصیص یابد.

۲- سقف جمعیت پذیری ۴۰۸۰۰ نفر بر اساس تراکم ناخالص ۱۲۰ نفر در هکتار منوط به تأیید آب منطقه‌ای استان در خصوص امکان تأمین آب مورد تأیید می‌باشد.

۳- متوسط تراکم ساختمانی مسکونی در محدوده اراضی ۲۴۰ درصد مورد تأیید است.

۴- حریم و حدبستر مسیل‌ها، آبراهه‌ها، سایر تأسیسات آبی موجود و متداخل با زمین براساس نظر وزارت نیرو تدقیق شود.

۵- با توجه به تکافوی اراضی الحاقی برای نیازهای کوتاه مدت شهر، تا تصویب نهایی تجدید نظر طرح جامع کرمانشاه در شورای عالی، پذیرش و طرح هرگونه الحاق موردی به محدوده شهر توسط دبیرخانه شورای عالی ممنوع خواهد بود.