

محلّه یا ناحیه باشد تعلق می‌گیرد. بلوک‌های شهری که سرانه خدمات عمومی مورد نیازشان را در درون بلوک تأمین می‌نمایند از شمول این بند مستثنی می‌باشند.

۲- این مشوق‌ها فقط در محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ملاک عمل بوده و هرگونه مداخله در بافت‌های تاریخی مصوب، تابع ضوابط قانونی ویژه خود خواهد بود.

۳- مشوق‌های کالبدی بهسازی بافت‌های فرسوده خاص هر شهر (در صورت ضرورت)، در چارچوب سیاست‌ها و ضوابط این مصوبه و با توجه به ساختار طرح جامع و شرایط ویژه شهر مربوطه تدوین و به همراه فهرست نقاط غیر مشمول (موضوع بند ۱) به تصویب کمیسیون ماده ۵ آن شهر خواهد رسید.

۴- چارچوب تدوین ضوابط و مقررات ویژه نوسازی محله‌ای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در طرح‌های جامع و تفصیلی آتی توسط شرکت بازرگانی شهری ایران با همکاری معاونت شهرسازی و معماری تدوین و پس از ارائه و تأیید در کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری توسط دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

۵- شهرداری‌ها مکلفند نسبت به تأمین پارکینگ محله‌ای در مکان‌های مناسب در بافت‌های فرسوده برای جبران کسری پارکینگ واحدهای مسکونی ناشی از ضوابط اقدام نمایند. نقشه موقعیت پارکینگ‌های مذکور به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید.

۶- رعایت ضوابط پدافند غیرعامل و مقررات ملی ساختمان در مورد حداقل عرض معابر الزامیست.

۷- تأمین سرانه مورد نیاز خدمات پشتیبان سکونت (غیر از فضای سبز)، در بافت‌های فرسوده موضوع این ضوابط از طریق احداث در طبقات مجاز است.

۸- گزارش دورنمای از عملکرد اجرای این مصوبه (در دوره‌های ۶ ماهه) توسط شرکت بازرگانی شهری با همکاری شهرداری‌ها به دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه گردد.

سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
الف - به منظور تسریع و تسهیل نوسازی و ایجاد انگیزه برای توسعه‌گرها، سرمایه‌گذاران و مالکان اراضی محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و در راستای ارتقای کیفیت محیطی و تأمین خدمات مورد نیاز این محلات، مشوق‌های کالبدی برحسب گروه‌بندی زیر قابل اعمال است:

- گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری
- گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله‌ای
- گروه سوم: نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری
- گروه چهارم: نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع

ب - ویژگی‌ها، شرایط بهره‌مندی و انواع مشوق‌های نوسازی به تفکیک گروه‌های فوق عبارتند از:

- گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری
- ۱- ویژگی‌های گروه اول

ضوابط این گروه تسریع‌کننده و تسهیل‌کننده بازآفرینی در مقیاس بلوک‌های شهری خواهد بود. به عبارت دیگر، در صورت امکان اعمال ضوابط برای کل محدوده یک بلوک، ضوابط این گروه قابل استفاده خواهد بود.

- ۲. شروط بهره‌مندی از ضوابط تشویقی گروه اول

- ضوابط این گروه فقط کاربری مسکونی، مسکونی مختلط و خدمات پشتیبان محله‌ای در کل مساحت یک بلوک شهری و بیشتر را شامل می‌شود.

- مشوق‌های تعیین شده در این گروه مشروط به تهیه یک طرح یکپارچه برای بلوک شهری و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ شهر است. طرح مذکور می‌بایستی از طریق تنظیم مجدد زمین ضمن حمایت از کسب و کارهای خانگی و محلی و سازگار با محیط محله، بخشی از سرانه‌های خدماتی مورد نیاز جمعیت مازاد بارگذاری شده تأمین کند و منجر به ارتقا و بهبود خدمات محله‌ای، کیفیت فضاهای جمعی و فضای سبز محله گردد.

- در راستای پیشگیری از شکل‌گیری مگاپروژه‌ها (با توده‌گذاری بزرگ مقیاس)، می‌بایست توده‌گذاری یا لاف فضایی با تقسیمات کالبدی خرد، متناسب با مورفولوژی بافت، انجام شود. احراز این شرایط به عهده کمیسیون ماده ۵ استان است.

- مجاورت بلوک با حداقل یک معبر دارای عرض ۱۰ متر

- ۳. ضوابط تشویقی گروه اول

- اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب

۲- به جهت تأمین حریم سبز در حد فاصل این اراضی و شهرک صنعتی، مابقی اراضی به مساحت حدود (۱۵/۲ هکتار) تحت کاربری پارک و فضای سبز شهری در حریم شهر تثبیت و ملاک اقدامات بعدی قرار گیرد.

۳- با توجه به نزدیکی محدوده شهر با شهرک صنعتی دامغان، مطابق با صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۲/۲۱ کمیسیون ماده ۱۱ قانون هوای پاک در استان و تأیید شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، در هر صورت استقرار صنایع در ده‌های بالاتر از ۴ در محدوده فعلی شهرک صنعتی ممنوع خواهد بود.

۴- نقشه جمع‌آوری و هدایت آبهای سطحی با تأیید شرکت آب منطقه‌ای استان تهیه و در اسناد و مدارک طرح لحاظ گردد.

۵- ایجاد و اتصال هر نوع دسترسی از کنارگذر شمالی شهر (مسیر تهران - مشهد) ممنوع بوده و دسترسی مورد نیاز اراضی الحاقی از طریق شبکه معابر شهری واقع در سمت شرقی تأمین خواهد شد.

۶- تأمین حداقل ۶۰ واحد در هکتار و تأمین سرانه‌های خدماتی مطابق با مصوبه تدقیق سرانه‌ها در همه سطوح (از مقیاس محله تا شهر)

مراتب جهت استحضار و دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود.

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

شماره ۹۶۴۳۲/۳۰۰

۱۴۰۱/۶/۱۶

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص مغایرت اساسی

طرح تفصیلی با طرح جامع شهر الیگودرز

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان لرستان

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۵/۲۴ مغایرت اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر الیگودرز موضوع الحاق ۱۴/۱ هکتار اراضی (موسوم به کزنار) به محدوده شهردر راستای قانون جهش تولید مسکن، مصوب ۱۴۰۱/۲/۲۳ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان لرستان را با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۵/۲۳ کمیته فنی شماره یک مورد بررسی قرار داده و ضمن موافقت با الحاق مقرر نمود طرح تفصیلی اراضی با رعایت ملاحظات و الزامات زیر به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد:

۱- عدم الحاق حریم و حاشیه قانونی معابر بزرگراهی سمت جنوب شرق، شرق و شمال سایت براساس آخرین اعلام نظر اداره کل راهداری استان لرستان
۲- تأمین دسترسی‌های سایت از معابر شهری واقع در جنوب غرب و غرب سایت و عدم ایجاد هرگونه دسترسی از طریق معابر بزرگراهی سمت جنوب شرق، شرق و شمال سایت

۳- اعمال مسیر و حریم خطوط فیبر نوری خط انتقال برق ۴۰۰ کیلوولت متداخل با سایت بر اساس نظر مراجع مرتبط

۴- رعایت فواصل و حرایم احتمالی مربوط به مراکز خطرهای غیرشهری همجوار سایت (سد، کارخانه رنگسازی، پایانه بار و خط انتقال نفت) بر اساس نظر مراجع مرتبط.

۵- تأمین حداقل ۷۰ واحد در هکتار و تأمین سرانه کاربری‌های خدماتی در مقیاس ناحیه و محله

مراتب جهت استحضار و دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود.

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

شماره ۱۱۱۸۹۸/۳۰۰

۱۴۰۱/۷/۱۶

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص سیاست‌ها و ضوابط

تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

استانداران محترم کلیه استانیها

به استحضار می‌رساند شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در اجرای ماده ۱۲ قانون جهش تولید مسکن و پیرو بند (پ) مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۷/۲۶ شورای عالی، در جلسه ۱۴۰۱/۰۶/۲۱ پس از استماع گزارش دبیرخانه شورای عالی و شرکت بازرگانی شهری و نظر به صورتجلسه کمیته فنی مشترک ۴ و ۵ پیرامون "سیاست‌ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری" و بحث و تبادل نظر، سیاست‌های مذکور را با رعایت موارد زیر مصوب نمود:

۱- تراکم‌های تشویقی موضوع این مصوبه صرفاً به محلات یا نواحی که سرانه تأمین خدمات عمومی آنها حداقل به میزان یک سوم سرانه مصوب خدمات و فضای سبز مقیاس