

(موضوع مصوبه مورخ ۱۳۸۷/۳/۲۷ شورای عالی) به شهرک مسکونی را در راستای تسریع و تسهیل فرایند تأمین زمین مورد نیاز نهضت ملی مسکن استماع و مورد بررسی قرار داده و ضمن موافقت با تغییر رویکرد مذکور مقرر نمود: در مرحله اول طرح جامع شهرک مسکونی با سقف جمعیتی ۳۰ هزار نفر در چهارچوب دستورالعمل مصوب ترویج شهرک‌سازی در اراضی مکان‌یابی شده برای شهر جدید (موضوع مصوبه مورخ ۱۳۸۷/۳/۲۷ شورای عالی) با رعایت موارد زیر تهیه و پس از تصویب مراجع استانی و تأیید کمیته فنی شماره یک توسط دبیر شورای عالی به ستادشهرک‌سازی جهت طی فرایند صدور پروانه احداث ابلاغ گردد.

– رعایت حرائم خطوط انتقال نیرو و حامل‌های انرژی و همچنین مسیل‌ها و آبراهه‌های متداخل براساس اعلام نظر دستگاه‌های ذی‌ربط استانی

– رعایت الگوی معماری ایرانی – اسلامی و استفاده از الگوی سکونت کم تراکم به عنوان الگوی غالب تراکمی در طرح

– تأمین سرانه‌های خدمات مطابق مصوبه شورای عالی در خصوص تدقیق سرانه‌ها مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. دستور فرمائید در اسرع وقت طرح جامع شهرک پس از اخذ مصوبه مرجع استانی جهت اقدامات آتی به دبیرخانه شورای عالی ارسال گردد.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران – خسرو دانشجو

شماره ۱۱۱۰۱۹/۳۰۰

۱۴۰۲/۶/۲۲

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص مغایرت‌های اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر گرگان

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان گلستان

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۶/۶ مصوبه جلسه مورخ ۱۴۰۰/۹/۱۷ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان گلستان در خصوص "مغایرت‌های اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهرگرگان، شامل تغییرات جزئی خط محدوده و تغییرات کاربری و معابر (صرفاً در ۲۲ موضع اعلامی اداره کل راه و شهرسازی استان)" را با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۸ کمیته فنی شماره یک مورد بررسی قرار داده و به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:

تغییرات خط محدوده شهری:

تغییرات خط محدوده شهر مطابق مصوبه ۱۴۰۰/۹/۱۷ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مورد تأیید قرار گرفت.

تغییرات کاربری و معابر شهری:

۱- در موضع شماره یک (بلوار امام رضا - جنب مسکن مهر زیتون) با عنوان تغییر کاربری از "فضای سبز" به "مسکونی - آموزش عالی" با توجه به بند ۱۸ مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۸۹/۱۰/۱۳ به شماره ۲۹۱۹۸/۶ و همچنین مصوبه مورخ ۹۰/۱۱/۳۰ کمیسیون مذکور، با تغییر کاربری فوق‌الذکر مطابق مصوبه مرجع استانی با تأکید بر اعمال ماده ۱۰۱ تا سقف قانونی (۴۳/۷۵ درصد) به خدمات و معابر با غلبه فضای سبز موافقت شد.

۲- در موضع شماره دو (بلوار امام رضا - مسکن مهر سعد آباد) با عنوان تغییر کاربری از "فضای سبز" به "مسکونی - معبر" با عنایت به طرح تفکیکی مسکن مهر سعد آباد، با مصوبه مرجع استانی موافقت شد.

۳- در موضع شماره سه (بلوار امام رضا - اراضی عباس آباد) با عنوان تغییر کاربری از "فضای سبز" به "مسکونی - انبار" با عنایت به مستحذات وضع موجود با تأکید بر اجرای فرایند کامل رسیدگی به تخلفات در کمیسیون ماده ۱۰۰ با نظر مرجع استانی موافقت شد.

۴- در موضع شماره چهار (بلوار صیاد شیرازی جنب روستای گلند) با عنوان تغییر کاربری از "فضای سبز" به "مسکونی"، با عنایت به بافت ناکارآمد روستائی مجاور و لزوم افزایش سطوح خدماتی در این محدوده و مالکیت شهرداری بر این اراضی صرفاً با تغییر کاربری از "فضای سبز" به "خدمات مقیاس محله" (انتفاعی و غیر انتفاعی) موافقت شد.

۵- در موضع شماره پنج (بلوار صیاد شیرازی - انتهای خیابان ایرانشهر) با عنوان کاهش عرض معبر ۲۴ متری به ۱۶ متری، با عنایت به طرح مصوب معبر ۲۴ متری ایرانشهر در سمت شمال و نقش و عملکرد محور مذکور در سطح ناحیه، ضرورت تقلیل عرض این معبر از سوی شورا احراز نگردید و با مصوبه مرجع استانی مخالفت شد.

۶- در موضع شماره شش (انتهای عدالت ۱۰۱ - سروش چهارم معروف به باغ تسلیمی) با عنوان تغییر کاربری از "مسکونی - فضای سبز" به "مسکونی" با عنایت به سوابق طرح تفکیکی در سال ۷۷ با مصوبه مرجع استانی صرفاً در خارج از حریم و بستر آبراهه موجود در سمت غربی اراضی موافقت شد.

۷- در مواضع شماره هفت - هشت - نه - ده (راضی شهرک آپادانا)، موضع شماره یازده (بلوار گلشهر - گلشهر ۲۶ شهرک شهید کلاتری)، موضع شماره دوازده (راضی کوی طبیعت

راضی شرکت نفت)، موضع شماره چهارده (راضی کوی اوزینه - شهرک بنفشه) و موضع شماره پانزده (کوی اوزینه اراضی سازمان ملی) با عنوان تغییر کاربری از "فضای سبز" به "فضای سبز ستاره‌دار" و همچنین موضع شماره شانزده (۲۰ متری چناران - کوچه‌های چناران ۲۶ الی ۳۶) با عنوان تغییر کاربری از "خدمات محله ناحیه" به "مسکونی ستاره‌دار"، با پیشنهاد مصوبه استان، اولاً به دلیل مغایرت قانونی تقویم اختیار کمیسیون ماده ۵ به شهرداری و ثانیاً به دلیل تأثیر بسزای این بند در کاهش سطوح خدماتی و سبز و باز شهر مخالفت شد. بدیهی است سازوکار توافقی با مالکین به عنوان یکی از روشهای تحقق سرانه‌های خدماتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملاک عمل کما فی‌السابق قابلیت طرح در کمیسیون ماده ۵ را خواهد داشت.

۸- در موضع شماره ۱۳ (کوی طبیعت نرسیده به سه راهی امامزاده ضلع شرق) با عنوان کاهش عرض معبر از ۳۰ متری به ۲۰ متری، با توجه به نقش و عملکرد محور مذکور در مقیاس ناحیه، به عنوان معبر اتصال‌دهنده محور ۴۵ متری طبیعت به محور چناران، با تقلیل عرض محور از ۳۰ متر به ۲۰ متر مخالفت شد.

۹- در موضع شماره ۱۷ (میدان معلم ابتدای بلوار جرجان) با عنوان تقلیل عرض معبر از ۳۰ متری به ۲۰ متری، با عنایت به نقش و عملکرد و طول معبر مذکور و همچنین مستحذات موجود در طرفین آن، با مصوبه مرجع استانی موافقت شد.

۱۰- در موضع شماره ۱۸ (بلوار جرجان شهرک بهشتی - موسوم به شرکت تعاونی کارکنان جهاد) با عنوان حذف معبر ۳۵ متری و تغییر کاربری به "کشاورزی"، با توجه به تصمیم مرجع استانی مبنی بر تغییر کاربری عرصه پیرامونی این معبر به مساحت ۱۸ هکتار (موسوم به تعاونی کارکنان جهاد) به کاربری "زراعی و باغی"، تبعاً احداث معبر مذکور ضرورت نداشته و با پیشنهاد مرجع استانی مبنی بر حذف آن موافقت می‌شود. تبعاً هرگونه تصمیم‌گیری بعدی کمیسیون در خصوص تغییر کاربری اراضی ۱۸ هکتاری مشمول فرایند مغایرت اساسی خواهد بود.

۱۱- در موضع شماره ۱۹ (کمربندی جهاد مرکزی، خیابان دانشگاه، مجتمع دانشگاهی آزاد) با عنوان حذف معبر و تبدیل آن به کاربری آموزش عالی، با مصوبه مرجع استانی مبنی بر حذف تکه باقی مانده از معبر عبوری از عرصه دانشگاه آزاد با توجه به اخلاف جدی این تصمیم در نقش و عملکرد محور واقع در شمال شرق شهر مخالفت می‌شود.

۱۲- در موضع شماره بیست (جاده آق قلا - جنب اداره برق - اراضی سازمان ملی) با عنوان حذف معبر و اختصاص آن به کاربری "انتظامی - مسکونی - سبز"، با پیشنهاد مرجع استانی مبنی بر حذف و جابه‌جایی معبر ۳۵ متری با توجه به کفایت معابر پیرامونی معبر حذف شده و همچنین سلیقه تأیید طرح تفکیکی توسط اداره کل استان در سنوات گذشته، موافقت می‌شود.

۱۳- در موضع شماره ۲۱ (کمربندی - جنب اداره دامپزشکی - اراضی شرکت کشاورزان استرآباد) با عنوان تغییر کاربری از "کشاورزی" به "مسکونی - معبر" مقرر شد: در خصوص این اراضی ابتدائاً نظر کمیسیون ماده ۱۲ اخذ شود. در صورتیکه براساس رای کمیسیون مذکور اراضی مورد بحث، باغ یا زراعی تشخیص داده شد با همین کاربری تحت دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری تثبیت شود و در غیر اینصورت بر اساس نظر مصوب در مرجع استانی اقدام گردد.

۱۴- در موضع شماره ۲۲ (۶۰ متری افسران - کوچه خلیج ۳) با عنوان تغییر کاربری از "فضای سبز" به "مسکونی"، با پیشنهاد مرجع استانی صرفاً در صورت تخصیص کلیه سطوح سهم شهرداری به "معبر و خدمات" موافقت شد.

موارد تکمیلی:

۱۵- محدوده و بافت تاریخی و ضوابط ساخت و ساز مترتب بر آن، بر اساس آخرین ابلاغیه وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی (مربوط به سال ۱۴۰۱) عیناً در اسناد طرح تفصیلی درج و ملاک عمل قرار گیرد.

۱۶- ضمن نمایش محدوده‌های دارای خطر رانش در اسناد طرح، نظر مرکز تحقیقات راه مسکن و شهرسازی در خصوص محدوده دارای خطر رانش و تمهیدات مهندسی لازم‌الرعایه در آنها توسط اداره کل راه و شهرسازی استان اخذ و عیناً در ضوابط احداث بنا درج شود.

۱۷- با توجه به اعمال تغییرات گسترده در شبکه معابر طرح، مقرر شد طرح جامع ترافیک شهر در اسرع وقت بروز آوری شده و به تأیید مراجع ذی صلاح برسد.

۱۸- عرصه پادگان و سایر اماکن و اراضی متعلق به نیروهای مسلح و وزارت دفاع، تحت کاربری "نظامی" در طرح تثبیت شود.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. خواهشمند است دستور فرمایید در اجرای ماده ۴۲ آیین‌نامه نحوه بررسی طرح‌ها... اسناد مغایرت‌ها پس از اصلاح بر اساس نظر شورا جهت بررسی و ابلاغ به مراجع ذی‌ربط در اختیار دبیرخانه شورای عالی قرار گیرد.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - خسرو دانشجو