

شماره ۸۴۴۷۲/۳۰۰

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص مغایرت‌های اساسی مصوبات کمیسیون ماده ۵ با مکان‌یابی و ضوابط و مقررات ساخت

بناهای بلندمرتبه در محدوده شهر تهران

شهردار محترم تهران - رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۵ موضوع مغایرت اساسی بند ۴ صورتجلسه شماره ۶۷۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۷ کمیسیون ماده پنج شهر تهران در خصوص "احداث هتل ۱۲ طبقه روی همکف تجاری، رفاهی و مشایع ب ترکم ۱۰۰٪ مجموعاً ۱۴۱ واحد اقامتی به شرح زیر زمین ششم الی هفدهم جهت استفاده پارکینگ و مشاعات در سطح اشغال ۱۰۰٪ و زیر زمین دوم الی پنجم جهت استفاده فضای خدماتی و مشاعات در سطح اشغال ۱۰۰٪ و زیر زمین اول جهت استفاده ۱۲ واحد تجاری جمعاً به میزان ۶۶۱/۶۰ مترمربع و مشاعات در سطح اشغال ۸۰٪ و همکف جهت استفاده ۲ واحد تجاری ۵۲/۸۶ مترمربع و ۲ واحد رفاهی ۳۴۹/۱۴ مترمربع فضای خدماتی، لابی و مشاعات در سطح اشغال ۸۰٪ و طبقه اول جهت ۲ واحد رفاهی ۱۰۱۲/۶۵ مترمربع در سطح اشغال ۸۰٪ و طبقه دوم الی طبقه یازدهم جهت استفاده هر طبقه ۱۵ واحد اقامتی و مشاعات در سطح اشغال ۷۰٪ و طبقه دوازدهم جهت استفاده هر طبقه ۶ واحد اقامتی و مشاعات در سطح اشغال ۷۰٪ با مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۳/۲۴ شورای عالی در خصوص "مکان‌یابی و ضوابط و مقررات ساخت بناهای بلندمرتبه در محدوده شهر تهران" را با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۰ کمیته فنی شماره یک مورد بررسی قرار داد و با عنایت به توضیحات نماینده محترم وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در شورای عالی مبنی بر نیاز شهر تهران به هتل و موارد مشابه و ضرورت حمایت از تقاضاهای مطروحه، با احداث بنا به صورت ۱۳ طبقه بر روی همکف و شش طبقه زیرزمین به شرح زیر موافقت شد:

۱. طبقه‌های زیرزمین ۶- و ۵- و ۴- در سطح اشغال صد درصد جهت احداث پارکینگ.
۲. طبقه‌های زیرزمین ۳- در سطح اشغال هشتاد درصد جهت احداث پارکینگ و تأسیسات.
۳. طبقه‌های زیرزمین ۱- و ۲- در سطح اشغال حداکثر پنجاه درصد جهت فضای ورزشی و خدمات مربوط به هتل.

۴. طبقه همکف در سطح اشغال حداکثر پنجاه درصد جهت تجاری‌ها و خدمات مربوط به هتل و لابی.

۵. طبقه‌های ۱ تا طبقه ۱۲ در سطح اشغال حداکثر پنجاه درصد جهت اقامت.
۶. طبقه ۱۳ در سطح اشغال حداکثر پنجاه درصد جهت رستوران و خدمات مربوط به هتل.
در همین راستا موارد زیر مورد تأکید واقع گردید:

الف: قبل از صدور پروانه، مطالعات پدافند غیرعامل توسط کارشناس مورد تأیید سازمان پدافند غیرعامل تهیه و به تأیید نماینده این سازمان در شورای عالی رسانده شود.
ب: لزوم تکمیل مطالعات ترافیکی و رعایت تمهیدات لازم ترافیکی با توجه سه سطح و سطوح و عملکرد مصوب شورای عالی و اخذ تأییدیه سازمان حمل و نقل و ترافیک شهرداری تهران (کمیته عارضه‌سنجی ترافیک شهر تهران).

ج: استعلام از وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی قبل از صدور پروانه یا هرگونه مجوز دیگری در خصوص خروج ملک موجوده از حریم میراثی اثر ثبت شده ضروری است.
د: سطح اشغال مصوب شورای عالی به صورت ناخالص می‌باشد و مواردی نظیر کنسول، همچنین مشاعات و ... مازاد بر سطح اشغال مورد اشاره مجاز نمی‌باشد.

شایان ذکر است هرگونه تغییر کاربری و عملکرد، سطح اشغال، طبقات و تراکم ساختمانی این مصوبه مغایرت اساسی تلقی و مستلزم بررسی در شورای عالی خواهد بود.
مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود.

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

شماره ۸۵۰۹۸/۳۰۰

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص مغایرت اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر شهرضا

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان اصفهان

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۵ موضوع «الحاق حدود ۸۰ هکتار اراضی دولتی به محدوده شهر شهرضا در راستای قانون جهش تولید مسکن» را با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۳/۲۰ کمیته فنی شماره یک مورد بررسی قرار داد و ضمن تأکید بر ضرورت توسعه درون‌زای شهری و استفاده از ظرفیت‌های داخل محدوده جهت انجام تعهدات دولت (به ویژه اراضی نظام واقع در غرب محدوده) در قالب قوانین و مقررات موضوعه، با مصوبه مورخ ۱۴۰۲/۱/۲۶ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان اصفهان موافقت و مقرر نمود طرح تفصیلی اراضی مذکور با واحدپذیری حدود ۴۰۰۰ واحد (با لحاظ الگوی تراکمی حداکثر ۴ طبقه) و تأمین خدمات در مقیاس محله و ناحیه به میزان مندرج در مصوبه شورای عالی در خصوص «تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آن‌ها» با رعایت چهارچوب زیر به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد:

۱- با رعایت بستر و حریم مسیل‌ها و آبراهه‌های احتمالی متداخل با زمین مطابق با آخرین اعلام نظر شرکت آب منطقه‌ای الزامی است.
۲- تأمین آب اراضی صرفاً از مخ مدیریت مصرف منابع آب شرب فعلی امکان‌پذیر خواهد بود.

۳- مطالعات عارضه‌سنجی ترافیکی تهیه و به تأیید شورای هماهنگی ترافیک استان برسد.
۴- مطالعات پدافند غیر عامل مطابق مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۳/۱۱ شورای عالی تهیه و به تأیید نماینده سازمان پدافند غیرعامل برسد.

۵- با توجه به همکاری اراضی الحاق با اراضی موسوم به سروستان در داخل محدوده و تخصیص اراضی مذکور به سایر تعهدات دولت (اینارگران و جوانی جمعیت)، ضروری است طرح تفصیلی اراضی الحاقی با اراضی سروستان به صورت یکپارچه و هم‌پیوند با یکدیگر تهیه گردد.

۶- بر مطابقت ساخت و سازها با اقلیم و هویت تاریخی شهر و رعایت مصوبات مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۱ شورای عالی در خصوص ضوابط نما (اعلام مصوبه شماره ۲۶۴۳۰/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۵) و ضوابط مسکن حمایتی (اعلام مصوبه شماره ۲۶۴۲۷/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۵) تأکید می‌گردد.

۷- ضمن تأکید بر اینکه مسئولیت موارد حقوقی و مالکیتی بر عهده اداره کل راه و شهرسازی استان می‌باشد، ضروری است استعلامات لازم از دستگاه‌های ذیربط استانی نظیر اداره کل صمت استان، اداره کل منطقه‌ای وزارت دفاع و ... تکمیل و به‌روزرسانی شده و نتایج حاصله در طرح لحاظ گردد.

ضمناً با توجه به مالکیت دولت بخشی از اراضی واقع در شرق محدوده الحاقی و مناسب بودن توسعه شهر در جهت شرق، مطابق مطالعات طرح جامع مصوب، مقرر شد برای تأمین مابقی اراضی مورد نیاز طرح تهفصت ملی مسکن (برای حدود ۲۰۰۰ واحد بنا به اظهارات مسئولین استانی)، پس از بررسی ظرفیت‌های درونی شهر و در صورت عدم تحقق یا ناکافی بودن این ظرفیت‌ها بررسی اراضی واقع در ضلع شرقی و در پیوستگی با اراضی ۸۰ هکتاری موضوع این صورتجلسه، در دستور کار اداره کل راه و شهرسازی استان قرار گیرد.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. خواهشمند است در اجرای ماده ۴۲ آیین‌نامه نحوه بررسی طرح‌ها و ... دستور فرمایید نقشه محدوده طرح جامع پس از انجام اصلاحات بر اساس نظر شورای عالی جهت 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

شماره ۹۲۷۵۷/۳۰۰

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص مغایرت‌های اساسی مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر قرچک با طرح جامع

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۰ مصوبه جلسه مورخ ۱۴۰۰/۵/۱۱ و ۱۴۰۰/۱۲/۲۱ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران در خصوص مصوبه‌های کمیسیون ماده پنج شهر قرچک با موضوع «تغییر در ضوابط پهنه مسکونی طرح تفصیلی شهر قرچک» و «خروج اراضی لوافقی پلاک ۴۶/۳ را با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۳/۱۶ کمیته فنی شماره یک مورد بررسی قرار داد و نظر به انطباق مصوبه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان با مصوبه مورخ ۱۴۰۲/۳/۱ شورای عالی با عنوان «سیاست‌های باز تنظیم نظام پهنه‌بندی تراکم ساختمانی شهرها» ضمن تأیید نهایی مصوبه کمیسیون ماده پنج آن شهر، با تغییر در بند ۲-۱ ضوابط مسکونی و جدول ۲ دفترچه ضوابط و مقررات مصوب طرح تفصیلی شهر قرچک به منظور افزایش تراکم ساختمانی در حد یک طبقه و کاهش عرض معبر برای پهنه‌های R121 و R122 موضوع مصوبه ۱۴۰۰/۱۲/۲۱ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، با تأمین پارکینگ برای همه واحدهای مسکونی، عدم افت سطح سرویس شبکه دسترسی‌های سواره بیش از یک درجه، رعایت حد نصاب‌های تفکیکی طرح مصوب و تأمین سرانه‌های عمومی و نیز با اخذ استعلام از اداره کل صمت و شرکت شهرک‌های صنعتی استان موافقت شد.

همچنین نظر به داندنامه‌های ۹۹۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۱۷۶۵ و ۹۹۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۱۷۶۴ هیئت محترم عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر عدم تکمیل فرآیند قانونی خروج اراضی از محدوده شهر در شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و با توجه به مفاد مصوبه ۱۴۰۰/۵/۱۱ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان، ضمن تأیید نهایی مصوبه کمیسیون ماده پنج آن شهر با خروج اراضی مورد نظر از محدوده شهر موافقت شد.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. خواهشمند است در اجرای ماده ۴۲ آیین‌نامه نحوه بررسی طرح‌ها و ... دستور فرمایید نقشه محدوده طرح جامع پس از انجام اصلاحات بر اساس نظر شورای عالی جهت ابلاغ به مراجع ذیربط در اختیار دبیرخانه شورای عالی قرار گیرد.

سرپرست معاونت شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
احمد نیکخواه تائبی