

چ: همچنین، با توجه به تعدد موارد دست‌اندازی به اراضی منطقه حفاظت شده جاجرود، مقرر می‌نماید در صورت موافقت شورای عالی محیط زیست با تغییر خط محدوده منطقه حفاظت شده، کلیه پهنه‌های حفاصل شمالی گسل پارچین و محدوده جدید منطقه حفاظت شده تحت پهنه حفاظت در حریم شهر پارچین قرار گرفته و زمینه تشدید نظارت شهرداری بر این عرصه‌ها و جلوگیری از پیشروی مجدد شهر به طرف منطقه حفاظت شده فراهم شود.

مراتب جهت استحضار و دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود.

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

شماره ۱۸۷۶۰۳/۳۰۰

۱۴۰۱/۱۱/۱۸

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص افزایش افق طرح جامع شهر مشهد پیرو تکلیف مقرر در مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خراسان رضوی
پیرو تکلیف مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری اعلامی طی نامه شماره ۳۰۰/۱۸۳۰۷۵ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۱ در خصوص «افزایش افق طرح جامع شهر مشهد ذیل صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۶ کمیته فنی ۱ به عنوان نظر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اعلام می‌گردد.

«کمیته فنی ۱ در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۶ پیرو تکلیف مقرر در مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص «تدقیق سال افق و جمعیت‌پذیری قابل تحقق در طرح جامع شهر مشهد»، مصوب مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۸ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خراسان رضوی در خصوص «افزایش افق طرح جامع شهر مشهد» را مورد بررسی قرار داد و با اتکا بر دو محور اساسی: «میزان سطوح خدماتی تدقیق شده در طرح تفصیلی شهر مشهد» و «موازنه ظرفیت جمعیتی و خدمات پشتیبان سکونت بر اساس سرانه‌های استاندارد طرح جامع شهر مشهد با تأکید ویژه بر کاربری‌های پنجگانه ورزشی، درمانی، فرهنگی - هنری، آموزشی و سبز و باز» به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:

براساس مستندات ارائه شده توسط مراجع استانی و مشاور هماهنگ‌کننده طرح تفصیلی مشهد، میزان سطوح قابل تأمین و تحقق‌پذیر در طرح تفصیلی شهر مشهد در چهار سطح شهر، منطقه، ناحیه و محله بر اساس سرانه معیار طرح جامع مصوب شهر، تکافوی نیاز حدود ۴/۳ میلیون نفر از جمعیت شهر را خواهد داشت، لذا همسو با تکلیف مقرر در مصوبه شورای عالی:

۱- با فرض تداوم نرخ رشد طبیعی سنوات گذشته، عمدتاً ناشی از نرخ رشد طبیعی (با تأکید بر کاهش روند مهاجرت به منطقه کلان‌شهری مشهد با توجه به احکام سند ملی آمایش) و همچنین میزان منابع آب شرب فعلی با فرض اجرای طرح‌های جدید انتقال آب به مشهد و تداوم منابع فعلی آب شرب شهر (بر اساس برنامه‌ریزی‌ها و مطالعات وزارت نیرو)، افق طرح جامع برای جمعیت ۴/۳ میلیون نفر، سال ۱۴۱۲ تعیین می‌گردد.

۲- بر اساس مستندات ارائه شده ظرفیت جمعیت‌پذیری شهر با فرض استفاده تمامی قطعات از ضوابط تراکمی طرح تفصیلی حدود ۵ میلیون نفر خواهد بود که با عنایت به الگوی رایج سکونت زائر - مجاور در شهر مشهد و نرخ قابل توجه واحدهای مسکونی خالی یا با استفاده فصلی، مازاد ۱۶ درصدی ظرفیت جمعیت‌پذیری نسبت به جمعیت شهری در افق ۱۴۱۲ قابل انتظار و دارای توجیه کافی فنی و کارشناسی و مورد تأیید است.

۳- با توجه به محدودیت منابع آب به جهت برقراری توازن میان منابع آب شرب فعلی و آبی شهر و جمعیت افق، مدیریت مصرف آب شهری و کاهش سرانه آب خانگی به ۲۰۰ لیتر در شبانه روز ضروری و غیرقابل اجتناب است.

مراتب جهت استحضار و دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود.

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

شماره ۱۹۹۵۴۴/۳۰۰

۱۴۰۱/۱۲/۸

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون مصوبات سفر استانی هیأت وزیران به استان فارس

مدیرکل محترم دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
مدیرکل محترم دفتر ترویج معماری طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۷/۴ خود، مصوبات سفرهای استانی هیأت محترم دولت به استان فارس (سفر مورخ ۱۴۰۰/۷/۲۲) را پیرو

مصوبات پیشین خود درخصوص موضوعات مذکور مورد بررسی قرار داد و به شرح زیر تصمیم‌گیری نمود:

موضوع مصوبه سفر:

«تفویض اختیار تصویب طرح تفصیلی پیرامون حرم مطهر حضرت شاهچراغ از شورای عالی شهرسازی و معماری به شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان فارس»

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران:

«با توجه به مفاد مصوبات پیشین شورای عالی شهرسازی و معماری، شامل مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۷/۲۲ (تصویب طرح تفصیلی بافت فرهنگی - تاریخی شیراز) و مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۸/۵ (تعیین سیاست‌های طرح تفصیلی بافت پیرامون حرم حضرت شاهچراغ) و با توجه به اهمیت طرح مذکور، از باب حفاظت از مصادیق معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی، حفاظت از هویت معنوی و مذهبی محدوده و بافت فرهنگی - تاریخی شهر شیراز، مقرر شد دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری پس از انجام بررسی‌های لازم «ضرورت تجدید نظر در بند ۱۵ مصوبه سفر استانی و لزوم تصویب نهایی طرح در شورای عالی شهرسازی و معماری» را طی مکاتبه‌ای به دفتر هیئت محترم دولت اعلام نماید.»

مراتب جهت استحضار و دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود.

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

شماره ۲۰۰۰۴۵/۳۰۰

۱۴۰۱/۱۲/۸

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ایجاد معبر جدید در غرب محور حافظ در محدوده بافت تاریخی خرم آباد

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان لرستان
پیرو نامه شماره ۱۳۶۷۹۷/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۳ موضوع اعلام مصوبه جلسه مورخ ۱۴۰۰/۹/۲۲ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنوان «مغایرت‌های اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر خرم آباد، با توجه به بند ۳ مصوبه یادشده با موضوع ایجاد معبر جدید در غرب محور حافظ در محدوده بافت تاریخی خرم آباد، بنا بر اختیار حاصله از مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۹/۲۲ شورای عالی، بدینوسیله و در اجرای مصوبه مذکور، صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۰ کمیته فنی شماره سه شورای عالی به شرح زیر به عنوان نظر نهایی شورای عالی درخصوص معبر مورد نظر به استحضار می‌رسد:

کمیته تخصصی معماری، طراحی شهری و بافت‌های واجد ارزش، به استناد بند ۳ مصوبه شورای عالی مورخ ۱۴۰۰/۹/۲۲ پیرامون مغایرت‌های اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر خرم آباد، موضوع «ایجاد خیابان جدید در غرب محور حافظ در محدوده بافت تاریخی خرم‌آباد» را مورد بررسی قرار داد و با هدف ساماندهی به شرایط نامطلوب موجود و با توجه به وضع موجود خیابان حافظ به لحاظ نقش و عملکرد و مناسب‌ترین سناریوی جهت حرکت در طرح مشاور ترافیک، مقرر نمود:

۱. با توجه به ویژگی‌های کالبدی و عملکردی موجود و با تأکید بر ضرورت حفظ آثار تاریخی ثبت‌شده و واجد ارزش در محدوده، ساماندهی وضعیت موجود از طریق تکمیل احداث خیابان مورد نظر: به عرض پوسته حداکثر ۲۰ متر، با نقش جمع و پخش‌کننده در نظام سلسله مراتب شبکه معابر شهری خرم‌آباد، با عرض سواره ۱۲ متر بصورت یک‌طرفه به سمت جنوب، باستناد آیین‌نامه طراحی معابر شهری مصوب مورخ ۱۳۹۹/۴/۲ شورای عالی، بدون امکان تغییر عرض عبور خودرو و وفق سایر مقررات آیین‌نامه مذکور صورت گیرد.

۲. در راستای ارتقاء کیفیت محیطی و تعیین ویژگی‌های کالبدی و عملکردی (کاربری، ضوابط و مقررات ساختمانی و سیما و منظر جداره خیابان، شبکه ارتباطی و طراحی هندسی تقاطع‌ها و ...)، طرح طراحی فضای شهری خیابان، توسط اداره کل راه و شهرسازی استان با همکاری شهرداری و اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی با رعایت چهارچوب ذیل تهیه شده و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۱-۲. در تعیین کاربری‌ها و فعالیت‌های واقع در پلاک‌های جداره خیابان و محدوده‌های تخریب شده، غلبه کاربری مسکونی و خدمات پشتیبان سکونت در مقیاس محلی و متناسب با بافت تاریخی، مدنظر قرار گیرد.

۲-۲. رعایت ضوابط اختصاصی بافت تاریخی شهر خرم‌آباد و ضوابط حرایم قلعه فلک‌الافلاک در تهیه طرح و تدوین ضوابط و مقررات آن ضروری است.

۳-۲. ملاحظات حقوقی و مالکیتی در تعیین کاربری‌ها و سایر ضوابط و مقررات طرح در نظر گرفته شود.

۴-۲. در راستای ارتقاء کیفیت تعاملات اجتماعی و حضورپذیری خیابان برای کلیه اقشار جامعه، رعایت ضوابط و مقررات معلولین براساس مصوبه شورای عالی مورخ ۱۳۹۸/۸/۲۰ ضروری است.

۳. طرح طراحی فضای شهری خیابان موردنظر، پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج جهت انطباق با مقررات مربوطه به دبیرخانه شورای عالی ارسال شده و پس از طی فرایند اعلام و ابلاغ، قابلیت تغییرات موردی بعدی در کمیسیون ماده پنج را ندارد.

مراتب جهت استحضار جنابعالی و صدور دستور انعکاس و اقدام در خصوص بندهای ۲ و ۳ اعلام می‌شود.

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

شماره ۲۰۶۴۵۵/۳۰۰

۱۴۰۱/۱۲/۱۶

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص طرح بلندمرتبه‌سازی شهر سرخورد

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مازندران
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۲ «طرح بلندمرتبه‌سازی شهر سرخورد» را با توجه به جلسه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۴ و بازدید مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۸ کمیته تخصصی مقررات، لایح و سیاست‌گذاری (کمیته فنی شماره ۴) و با عنایت به لزوم جلوگیری از رشد افقی شهرهای استان‌های شمالی کشور موضوع مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۶/۸ هیأت محترم وزیران مبنی بر سیاست افزایش تراکم ساختمانی به جای افزایش محدوده شهرها در استان‌های شمالی کشور، پیشگیری از بروز تخلفات و ساخت و سازهای غیرمجاز در خارج از محدوده و حریم شهرها و جلوگیری از تخریب اراضی کشاورزی و با توجه به تعیین نقش گردشگری برای شهر سرخورد در طرح جامع به عنوان سند بالادست و در راستای مصوبه ضوابط عام ساختمان‌های بلند مصوب ۱۳۹۹/۷/۲۱ شورای عالی و با توجه به مکاتبه شماره ۸۶/۰۱/۳۰۸۳۸ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۱ استاندار محترم مازندران مبنی بر تأمین خدمات زیربنایی از سوی دستگاه‌های خدمات‌رسان و موافقت مکتوب سایر دستگاه‌های استان (پس از مکاتبات مراجع نظارتی استان همچون دادستان محترم استان و اداره کل بازرسی)، به عنوان شهر پایلوت مورد بررسی قرار داد و محدوده طرح را به مساحت ۵۵/۷ هکتار و با لحاظ نمودن موارد زیر تصویب نمود و ضمن تأکید بر ضرورت تهیه این پهنه‌ها در کل استان مازندران مقرر گردید در سایر شهرهای استان نیز در صورت نیاز براساس مصوبه مذکور اقدامات لازم صورت پذیرد.

۱- ضرورت احداث ساختمان‌های بلند و پهنه‌های مناسب آن در شهر سرخورد براساس نقشه پیوست و سقف تراکم ساختمانی مجاز قابل احداث در آنها به شرح جدول ذیل به تصویب رسید. کمیسیون ماده ۵ موظف است ضوابط و مقررات تفصیلی آن را به صورت کامل در کمیسیون بررسی و پس از تصویب به شهرداری ابلاغ نماید.

پهنه	حداقل عرض معبر	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداقل مساحت قطعه
HR1	۱۸ متر	۱۲ طبقه	۴۰ درصد	۳۰۰ درصد	۲۰۰۰
HR2	۲۰ متر	۱۶ طبقه	۳۰ درصد	۳۵۰ درصد	۳۰۰۰
HR3	۲۴ متر	۲۰ طبقه	۳۰ درصد	۴۰۰ درصد	۷۰۰۰

۲- سطح اشغال بنای بلندمرتبه با احتساب کلیه مشوق‌ها (تعریض، برافاده، تجمیع و...) و با لحاظ نمودن راه‌پله و آسانسور نباید در همکف و طبقات از ۴۰ درصد و در زیرزمین از ۵۰ درصد تجاوز نماید و این سطح اشغال بر اساس مساحت ملک پس از تعریض‌های احتمالی محاسبه می‌گردد. همچنین حداقل سی درصد مساحت زمین می‌بایست به فضای سبز ریشه‌دار اختصاص یابد.

۳- در تعیین نحوه استقرار بنا، به منظور عدم ایجاد اختلال در گردیدورهای طبیعی جریان هوا، رعایت فاصله مناسب از پلاک‌های مجاور تعیین گردد.

۴- باتوجه به ایجاد تغییر در جمعیت‌پذیری پهنه‌های نهایی طرح بلندمرتبه‌سازی، میزان خدمات عمومی مورد نیاز در آن پهنه‌ها محاسبه و مکانیزم نحوه تأمین آن، (از طریق اعطای زمین خدماتی به شهرداری و یا ...) تدوین و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۵- در فرایند احداث بناهای بلندمرتبه، پیش از صدور پروانه ساختمانی تا پس از صدور گواهی پایانکار، کلیه مفاد ضوابط عام بلندمرتبه‌سازی مصوب شورای عالی مورخ ۱۳۹۹/۷/۲۱ لازم‌الاجرا می‌باشند.

۶- در ضوابط طرح، تصویب عوارض ناشی از ارزش افزوده حاصل از طرح بلندمرتبه‌سازی توسط شورای اسلامی شهر مستند به بن ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری‌ها و تعیین محل مجاز جهت هزینه آن، پیش‌بینی گردد.

۷- اخذ تضمین‌های لازم از سازندگان بناهای بلندمرتبه در زمان صدور پروانه ساختمانی، جهت حصول اطمینان از عدم بروز تخلفات ساختمانی و شهرسازی نظیر سطح اشغال مازاد، تعداد طبقات مازاد و یا تخلف در نحوه استقرار بنا و پسروها در ضوابط پیش‌بینی گردد. همچنین مؤکداً در ضوابط متذکر گردد که وقوع تخلفات مذکور، مشمول اعمال تبصره یک ماده صد قانون شهرداری‌ها (قلم بنا) خواهند بود.

۸- پیش از صدور پروانه ساختمانی، طرح معماری بناهای بلندمرتبه و الگوی حجمی آن می‌بایست پس از تأیید کمیته سیما و منظر شهری استان به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد.

۹- به منظور گسترش اجرای فضای سبز عمودی به صورت پام سبز و یا فضای سبز طبقاتی، در ضوابط طرح اخذ تضمین‌های لازم از سازندگان بناهای بلندمرتبه در زمان صدور پروانه ساختمانی، در خصوص تعهد اجرای فضای سبز در سطوح پام و تراس‌ها، به مساحت حداقل ۵ درصد از زیربنای کل، لحاظ گردد.

۱۰- پیش از تصویب طرح، اخذ موافقت مکتوب از دستگاه‌های خدمات‌رسان آب، برق و گاز جهت اطمینان از ظرفیت شبکه و امکان واگذاری اشعاب الزامیست. همچنین نحوه دفع فاضلاب می‌بایست در طرح پیش‌بینی گردد.

۱۱- پیش از صدور پروان ساختمانی بناهای بلندمرتبه و همچنین گواهی پایانکار، اخذ تأییدیه از اداره کل حفاظت محیط زیست استان در خصوص رفع بهداشتی فاضلاب و نیز مدیریت پسماند الزامیست.

۱۲- رعایت حریم ۶۰ متر دریا براساس اعلام از شرکت آب منطقه‌ای استان با تأکید بر آزادسازی حریم دریا الزامیست.

۱۳- در پهنه‌های مصوب، شهرداری می‌بایست براساس ضوابط و مقررات طرح عمل نموده و امکان طرح هیچ‌گونه درخواستی اعم از افزایش سطح اشغال، افزایش تراکم، کاهش سرانه فضای باز، عدم تأمین پارکینگ و... مجدداً در کمیسیون ماده پنج ممنوع می‌باشد.

۱۴- رعایت الزامات کلیه مباحث مقررات ملی ساختمان به ویژه مبحث سوم «حفاظت ساختمان‌ها در مقابل حریق» الزامی بوده و می‌بایست توسط مشاور به صورت شفاف در مطالعات لحاظ گردد.

۱۵- استنادی و اداره کل راه و شهرسازی استان مسئول حسن اجرای ضوابط و مقررات در پهنه‌های بلندمرتبه‌سازی و ناظر بر عملکرد شهرداری‌های استان بوده و می‌بایست با همکاری سایر سازمان‌ها و ادارات مربوطه در همه مراحل از صدور پروانه تا پایان کار نظارت نماید.

۱۶- طرح بلندمرتبه‌سازی شهر سرخورد به عنوان طرح پایلوت در استان اجرای خواهد گردید و ارائه طرح‌های بلندمرتبه‌سازی در سایر شهرهای استان مستلزم مطالعات یکپارچه در استان و مشخص نمودن شهرهایی است که براساس سند توسعه استان و همچنین ملاحظات زیست محیطی، جمعیتی و... نیازمند ساخت ساختمان‌های بلندمرتبه می‌باشند. مطالعات مربوط به مشخص کردن پهنه‌های بلندمرتبه و ضوابط ساخت و ساز در سایر شهرها براساس ضوابط عام ساختمان‌های بلند مصوب ۱۳۹۹/۷/۲۱ شورای عالی خواهد بود.

همچنین شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با عنایت به مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۳ خود در خصوص تصویب طرح جامع شهر سرخورد و خارج نمودن مجموعه مسکونی خانه دریا از آن و همچنین مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۱۲/۲۶ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مازندران در ارتباط با طرح مجموعه مسکونی خانه دریا و با توجه به ماده ۱۴ مصوبه شورای عالی پیرامون بازنگری دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی، مجموعه مسکونی خانه دریا را به عنوان شهرک مسکونی، مصوب نمود و مقرر گردید طرح مصوب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان پس از تصویب کمیته فنی شورای عالی به عنوان طرح مصوب شهرک ملاک عمل قرار گرفته و به ستاد شهرک‌سازی ارسال گردد.

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