

ب) الگوسازی از طریق ارائه الگوهای متناسب با نیازها و توان خانواده‌ها با رعایت اصول، الزامات و ضوابط بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور و در چهارچوب طرح‌های ویژه حفاظت و احیاء محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی.

ج) تأمین خدمات عمومی و ارتقاء خدمات شهری برای افزایش کیفیت سکونت (ایجاد ظرفیت‌های سکونتی) با اولویت قرار دادن اعتبارات دستگاه‌های عضو ستاد ملی بازآفرینی شهری به بافت‌های تاریخی - فرهنگی، پیش‌بینی سازوکار اجرایی لازم برای جلب مشارکت بخش خصوصی در تأمین خدمات روبنایی و زیربنایی بافت‌های تاریخی - فرهنگی از طریق ارائه خدمات معوض در نقاط برخورد شهر توسط شهرداری‌ها و همچنین تأمین پارکینگ عمومی توسط شهرداری در این محدوده‌ها بر اساس طرح‌های مصوب.

د) تدوین برنامه شهرداری‌ها به منظور بهره‌گیری حداکثری از امکانات حمل و نقل عمومی در بافت‌های تاریخی - فرهنگی برای طراحی و اجرای سیستم‌های حمل و نقل عمومی ویژه بافت‌های تاریخی یا هماهنگی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و معاونت حمل و نقل و وزارت راه و شهرسازی و تصویب آن در مراجع ذیربط.

۱۳-۲ توانمندسازی:

الف) کاهش هزینه‌های سکونت در محلات هدف برای ترغیب و افزایش مشارکت در احیاء بهسازی و نوسازی متناسب با نوع قطعه و نوع اقدام (از مرمت و احیاء تا نوسازی) از طریق اعمال معافیت کامل مالیاتی اینیه تاریخی ثبت شده و معافیت مالیاتی حداقل ۵۰ درصدی سایر اینیه واقع در بافت تاریخی و نیز معافیت کامل کلیه اینیه بافت تاریخی از عوارض مرمت، احیاء، بازسازی و نوسازی.

ب) بسترسازی برای استفاده از مشارکت جوانان در فرآیند برنامه‌ریزی و اجرای طرح تأمین مسکن با ارائه تسهیلات و خدمات ویژه به جوانان در صورت تمایل به سکونت در بافت‌های تاریخی - فرهنگی.

ج) ارائه امتیاز جبران محدودیت و «انتقال حق توسعه» به مالکان بناهای واقع در محدوده‌های تاریخی - فرهنگی با اولویت اینیه واقع در حریم بناهای ثبتی.

د) معافیت هزینه‌های برق، گاز و آب برای تمامی بناهای تاریخی فرهنگی دارای سکونت و پیش‌بینی جبران آن در لایحه بودجه.

ه) تشکیل مدیریت محله‌محور برای ارتقاء هویت سکونتی محلات بافت‌های تاریخی - فرهنگی.

و) تشکیل دفاتر تسهیل‌گری احیاء بافت تاریخی - فرهنگی برای ارتقاء هویت سکونتی محلات بافت (بر اساس چهارچوبی که به صورت مشترک توسط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و وزارت راه و شهرسازی تدوین می‌شود).

ز) بازآفرینی پایدار و احیاء محلات واقع در بافت به ویژه از نظر توانمندسازی برای کارآفرینی و اشتغال پایدار با حمایت نهاد‌های متولی.

ح) اختصاص حداقل ۱۰ درصد از اراضی موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها به منظور تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز بافت‌های تاریخی - فرهنگی و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری و یا معادل ریالی ارزش آن، تحت نظارت شرکت بازآفرینی شهری ایران (با اولویت استفاده در بافت‌های دارای شرایط بحرانی).

۱۴. شرکت بازآفرینی شهری و وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مسئول پیگیری تحقق مفاد مندرج در بندهای ۱۳-۱ و ۱۳-۲ این مصوبه و اخذ مصوبات از مراجع ذی‌ربط می‌باشند. گزارش تحقق مفاد بندهای مذکور، همچنین گزارش ارزیابی تأثیرات و آسیب‌شناسی اجرای مصوبه در بازه‌های زمانی ۶ ماهه به دبیرخانه شورای عالی ارائه شود. 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

۱۴۰۳/۵/۲۰

شماره ۷۵۲۵۳/۳۰۰

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص مغایرت اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر کرمانشاه الحاق اراضی پشته کش

استادار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان کرمانشاه
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ مصوبه جلسه مورخ ۱۴۰۲/۴/۲۱ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان کرمانشاه در خصوص موضوع «الحاق اراضی به مساحت ۱۷۱ هکتار (موسوم به اراضی پشته کش، واقع در جنوب شرقی و متصل به شهر) به محدوده شهرکرمانشاه جهت تأمین اراضی مورد نیاز نهضت ملی مسکن» را با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۳ کمیته فنی شماره یک مورد بررسی قرار داد و با عنایت به این که بنا به اذعان مراجع استانی، بخشی از ظرفیت‌های ایجاد شده در سند میانکار (مصوب ۱۴۰۰/۶/۱ شورای عالی) جهت سکونت و همچنین جهت تأمین زمین برای قانون جهش تولید مسکن به علت عدم حصول توافق لازم با مالکین خصوصی و یا ضرورت حفاظت از اراضی تاکنون منتهی به نتیجه نشده است و همچنین با توجه به:

۱۱. پیشنهاد می‌شود در صورت تصویب شورای عالی مسکن، در راستای افزایش رقابت‌پذیری و ایجاد مزیت نسبی برای احیاء و توسعه سکونت موضوع این مصوبه، کلیه نوسازی‌های واقع در بافت‌های مذکور ضمن ثبت در واحدهای مشمول قانون جهش تولید مسکن، امکان بهره‌گیری از مزایای مالی قانون را داشته باشند.

۱۲. راهکارهای تشویقی با هدف تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور به شرح زیر می‌باشد:

الف) کاربری

۱) استقرار کاربری جدید در کل پلاک و امکان تخصیص سطح اشغال مجاز همکف به کاربری‌های انتفاعی در چهارچوب ضوابط عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی.

ب) توده‌گذاری

۲) معافیت از الزامات توده‌گذاری طرح تفصیلی مشروط به رعایت ضوابط حفاظت بافت تاریخی و تبعیت از الگوهای ارائه شده بومی در طرح ویژه حفاظت و احیاء

ج) سطح اشغال

۳) امکان افزایش سطح اشغال ما به ازای کاهش تراکم ناشی از محدودیت ارتفاع تا مقادیر تعیین شده در ضوابط حفاظت بافت تاریخی و طرح ویژه حفاظت و احیاء

د) تراکم

۴) امکان تعدیل تراکم مجاز با سطح اشغال و طبقات به فراخور موقعیت و شرایط مجاز حسب الگوهای بومی و ضوابط حفاظت بافت تاریخی.

ه) طبقات

۶) امکان توسعه طبقات به صورت منفی با رعایت تمهیدات الزامی جهت تأمین نور و تهویه طبیعی و شرایط ژئوتکنیکی منطقه و در چهارچوب ضوابط حفاظت بافت تاریخی ضمن رعایت الگوهای بومی.

و) ارتفاع

۷) امکان کاهش یا افزایش ارتفاع طبقات مشروط به رعایت ضوابط عمومی و اختصاصی حفاظت از بافت‌های تاریخی و حریم آثار تاریخی و خط آسمان و نظام ارتفاعی پیشنهاد شده در طرح ویژه حفاظت و احیاء

ز) پارکینگ

۸) امکان تخصیص فضای باز غیرمسقف (حیاط) به منظور تأمین پارکینگ (ضمن حفظ باقیمانده فضای حیاط به منظور تداوم کارکردهای حیاط

۹) امکان احداث درب اضافه پارکینگ در معابر با عرض کمتر از ۵ متر (فاقد اصلاحی) ضمن رعایت ضوابط سیما و منظر.

۱۰) کاهش ضریب تأمین پارکینگ مشروط به تأمین پارکینگ‌های جمعی.

ح) فضای باز

۱۱) لغو الزامات فضای باز (به ازای هر واحد مسکونی) در صورت تبعیت از الگوهای بومی، ضوابط حفاظت از بافت تاریخی و طرح ویژه حفاظت و احیاء

ت) خدمات عمومی پشتیبان

۱۲) امکان تأمین سرانه مورد نیاز خدمات پشتیبان سکونت (غیر از فضای سبز) از طریق احداث کاربری‌های خدماتی در طبقات در چهارچوب ضوابط حفاظت عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی.

ی) دسترسی معابر

۱۳) امکان الحاق معابر جدید و غیر ساختاری بافت تاریخی که در اثر تجمیع و ایجاد الگوی توده‌گذاری و پیش‌بینی آن در طرح ویژه حفاظت کارکرد خود را از دست دادند

ک) حد نصاب قطعه

۱۴) امکان صدور پروانه برای پلاک‌های موجود با مساحت کمتر از نصاب تفکیک شهر در صورت عدم امکان تجمیع مطابق الگوهای توده‌گذاری طرح ویژه حفاظت با رعایت ضوابط حفاظت عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی.

ل) حداقل زیربنای واحد مسکونی

۱۵) لغو محدودیت‌های موجود برای مساحت واحدهای مسکونی در چهارچوب ضوابط حفاظت عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی.

۱۳. به منظور رونق سکونت در بافت‌های تاریخی - فرهنگی و ایجاد انگیزه برای ساکنین و سرمایه‌گذاران و ترغیب جوانان علاقه‌مند به سکونت در این محدوده‌ها و کسب و کارهای نوین، ظرفیت‌سازی در بافت و توانمندسازی ساکنین به عنوان پیش‌نیاز اقدام مورد تأکید می‌باشد:

۱۳-۱ ظرفیت‌سازی:

الف) ظرفیت‌سازی در دستگاه‌های اجرایی برای تحقق اهداف تعیین شده به واسطه ایجاد ساختار شهرداری بافت تاریخی - فرهنگی و تقویت اقدامات ترویجی مشوق سکونت در این محدوده‌ها.

• ارائه مستندات لازم در زمینه در دست انجام بودن فرآیند انتقال اسناد مالکیت اراضی به نام سازمان ملی زمین و مسکن (مصوبه شماره ۰۲/۸۲۲۶/هـ به تاریخ ابلاغ ۱۴۰۲/۱۲/۲۲ سازمان ملی زمین و مسکن)

• اخذ مصوبه کمیسیون مورخ ۱۴۰۲/۲/۵ تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها

با الحاق اراضی مورد نظر مشروط به رعایت موارد زیر موافقت نمود:

• تکمیل مطالعات تعیین نوعیت خاک برای کل اراضی و ممنوعیت بارگذاری بر روی اراضی درجه ۱ و ۲ کشاورزی مطابق تبصره ۲ ذیل ماده ۹ قانون جهش تولید مسکن و حتی‌الامکان (در صورت محصور نبودن در اراضی الحاقی) حذف آن از شمول الحاقی همچنین اخذ مجوز تغییر کاربری برای اراضی مورد تایید کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ (چنانچه اراضی درجه ۱ و ۲ کشاورزی محصور در اراضی الحاقی بوده و امکان حذف آنها از شمول الحاقی وجود نداشته باشد، اراضی مذکور به فضای سبز اختصاص یابد)

• بررسی دقیق احراز شرط سکونت متقاضیان صرفاً در شهر کرمانشاه به منظور رعایت سیاست‌های آمایشی و جهت جلوگیری از جذب جمعیت از نقاط سکونتی پیرامونی به ویژه روستاهای مرزی با توجه به پیامدهای نامطلوب آن خصوصاً از منظر پدافند غیرعامل

• انتزاع آن بخش از اراضی الحاقی شده به محدوده در سند میانکار که مطابق نقشه ضمیمه، به دلایل مختلف اعم از عدم توافق با مالکین خصوصی و یا ضرورت حفاظت و یا توپوگرافی و ... قابل بارگذاری مسکونی نبوده‌اند، حتی‌الامکان به میزان اراضی الحاقی (موقعیت شماره ۱: اراضی شرقی پادگان توحید - به دلیل عدم طی شدن فرایند توافقی مربوطه؛ موقعیت شماره ۲: اراضی واقع در غرب شهرک - معراج به دلیل مالکیت خصوصی و عدم توافق لازم؛ موقعیت شماره ۳: اراضی واقع در شمال شرق اراضی موسوم به ۳۳۰ هکتاری - به دلیل مالکیت خصوصی و عدم توافق لازم؛ موقعیت شماره ۴: اراضی واقع در جنوب شرقی اراضی ۳۳۰ هکتاری - به علت مجاورت با اراضی متعلق به دوران پارینه سنگی و لزوم حفاظت از این اراضی)

ضمناً در صورت تحقق شروط فوق، مقرر شد طرح تفصیلی اراضی مطابق با الگوی تراکم غالب شهر (۱۸۰ درصد و سه طبقه)، با واحدپذیری ۵۰ واحد در هکتار و با تأمین سطوح و سرنانه‌های کاربری‌های خدماتی در همه مقیاس‌ها (محله تا شهر) مطابق مصوبه شورای عالی در زمینه «تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرنانه آنها» در چهارچوب زیر به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد:

۱- با عنایت به همجواری اراضی مذکور در غرب با اراضی پادگان شهید سروران و با توجه به دردست انجام بودن انتقال پادگان مذکور در قالب قانون انتقال پادگانها، ضروری است طرح جامع و تفصیلی اراضی مذکور از منظر سطوح و سرنانه‌ها، معابر و رعایت اصول و مبانی فنی و شهرسازی بصورت یکپارچه با طرح جامع اراضی پادگان فوق‌الذکر تهیه شود. ضمناً نظر به موقعیت مناسب اراضی پادگان در شهر کرمانشاه، ضمن تأکید بر ضرورت تخصیص بخشی از اراضی پادگان به خدمات در مقیاس شهری و فراشهری در اولویت نخست، مقرر شد بخشی از این اراضی که در سهم دولت (وزارت راه و شهرسازی) می‌باشد، به طرح مولدسازی اختصاص یابد.

۲- مطالعات عارضه‌سنجی ترافیکی تهیه و مورد تأیید شورای هماهنگی ترافیک استان قرار گیرد.

۳- مطابق نامه شماره ۷۱/۶۹۷۳۶ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۹ راهداری، حریم جاده عبوری کرمانشاه - پشته کش رعایت و ضمن پیش‌بینی دسترسی به اراضی از معابر داخل محدوده، از ایجاد هرگونه دسترسی جداگانه به کمربندی پرهیز شود. ضمناً پیش‌بینی تقاطع غیرهمسطح نسبت به آزادراه برای تأمین ورودی شهر کرمانشاه از طریق اراضی مورد نظر، مستلزم مطالعات مربوطه در طرح جامع و اخذ تأیید از راهداری است.

۴- حریم و بستر مسیل فصلی بر اساس مکاتبه شماره ۱۴۰۱/۱۰/۴۱۵۵۸ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۳ شرکت آب منطقه‌ای استان رعایت شود و ضابطه ۷۸۲ در این رابطه مدنظر قرار گیرد.

۵- طرح ساماندهی، هدایت و جمع‌آوری آب‌های سطحی تهیه شده و مورد تأیید مراجع ذیربط قرار گرفته و در طرح اعمال شود.

۶- به تصریح نماینده محترم وزارت نیرو، هرگونه تأمین آب برای استقرار جمعیت در اراضی الحاقی، صرفاً از طریق مدیریت مصرف منابع کنونی آب شرب شهر امکان‌پذیر خواهد بود.

۷- حریم ایمنی خطوط انتقال برق بر اساس مکاتبه شماره ۱۴۰۱/۱۲/۳۱۰۷۵ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۱ شرکت برق منطقه‌ای رعایت شود.

۸- با توجه به هزینه بالای آماده‌سازی و تأثیر نامطلوب درصد شیب بالا بر روی شبکه معابر، از بارگذاری بر روی اراضی با شیب بالای ۱۵ درصد پرهیز شده و اراضی مذکور صرفاً به فضای سبز تخصیص یابد.

۹- نظر به اهمیت توجه به کیفیت مناسب ساخت و سازها در مسکن حمایتی، الگوی مسکن بومی با عنایت به اقلیم شهر کرمانشاه و سابقه میراثی و تاریخی این شهر رعایت شود.

۱۰- 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 منطقه‌ای وزارت دفاع، شرکت شهرک‌های صنعتی استان، وزارت صمت و ... تکمیل و به روزرسانی شده و نتایج حاصله در طرح لحاظ گردد.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود در اجرای ماده ۴۲ آئین‌نامه نحوه بررسی طرح‌ها و ... خواهشمند است دستور فرمایید نقشه اصلاح شده محدوده بر اساس مفاد این مصوبه جهت ابلاغ به مراجع ذیربط تحویل دبیرخانه شورای عالی شود. معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - خسرو دانشجو

شماره ۷۵۲۵۶/۳۰۰ ۱۴۰۳/۵/۲۰

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص مغایرت اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر کرمانشاه الحاق اراضی چشمه روضان

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان کرمانشاه

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۴/۱۸ مصوبه جلسه مورخ ۱۴۰۲/۴/۲۱ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان کرمانشاه در خصوص موضوع

«الحاق اراضی موسوم به چشمه روضان (واقع در جنوب غربی و متصل به شهر) به مساحت حدود ۲۰۴ هکتار به محدوده شهر کرمانشاه جهت تأمین اراضی مورد نیاز نهضت ملی مسکن» را با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۲/۲۳ کمیته فنی شماره یک مورد بررسی قرار داد و با عنایت به اینکه بنا به اذعان مراجع استانی، بخشی از ظرفیت‌های ایجاد شده در سند میانکار (مصوب ۱۴۰۰/۶/۱ شورای عالی) جهت سکونت و همچنین جهت تأمین زمین برای قانون جهش تولید مسکن به علت عدم حصول توافق لازم با مالکین خصوصی و یا ضرورت حفاظت از اراضی تاکنون منتهی به نتیجه نشده است؛ همچنین با توجه به:

• اخذ مصوبه کمیسیون مورخ ۱۴۰۲/۲/۵ تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها برای اراضی مستثنیات واقع در محدوده الحاقی به مساحت ۹۹ هکتار؛

• انتقال اسناد مالکیت اراضی به نام دولت به نمایندگی سازمان زمین ملی زمین و مسکن بر اساس اسناد مالکیتی ارائه شده؛

و مشروط به:

• ممنوعیت بارگذاری بر روی اراضی درجه ۱ و ۲ کشاورزی و سایر موارد از جمله جنگل دست کاشت مطابق تبصره ۲ ماده ۹ قانون جهش تولید مسکن و حتی‌الامکان خروج این اراضی از شمول الحاقی، همچنین اخذ مجوز تغییر کاربری برای اراضی مورد تأیید کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ (چنانچه اراضی درجه ۱ و ۲ کشاورزی محصور در اراضی الحاقی بوده و امکان حذف آنها از شمول الحاقی وجود نداشته باشد، اراضی مذکور به فضای سبز اختصاص یابد)؛

• اخذ استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور ناظر بر بررسی فرآیند انتقال نمایندگی عرصه وسیع جنگل‌کاری واقع در اراضی و اعلام نظر در زمینه تعیین تکلیف الحاق این اراضی به محدوده و کاربری‌های مجاز قابل استقرار در این اراضی؛

• انتزاع آن بخش از اراضی الحاقی شده به محدوده در سند میانکار مطابق نقشه ضمیمه که به دلایل مختلف اعم از عدم توافق با مالکین خصوصی و یا ضرورت حفاظت و یا توپوگرافی و ... قابل بارگذاری مسکونی نبوده‌اند، حتی‌الامکان به میزان اراضی الحاقی در پشته کش و چشمه روضان؛

• انجام مطالعات پدافند غیرعامل بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۲/۱۱ شورای عالی و تأیید آن توسط نماینده سازمان پدافند غیرعامل؛

• بررسی مقرون به صرفه بودن هزینه‌های آماده‌سازی و تأمین زیرساخت‌هایی نظیر آب و راه با توجه به توپوگرافی موجود در اراضی؛

• بررسی دقیق احراز شرط سکونت متقاضیان صرفاً در شهر کرمانشاه به منظور رعایت سیاست‌های آمایشی و جهت جلوگیری از جذب جمعیت از نقاط سکونتی پیرامونی به ویژه روستاهای مرزی با توجه به پیامدهای نامطلوب آن خصوصاً از منظر پدافند غیرعامل؛

• حتی‌الامکان عدم الحاق اراضی جدید به محدوده شهر کرمانشاه به علت محدودیت‌های توسعه نظیر اراضی مرغوب کشاورزی پیرامون شهر و با توجه به امکان پاسخگویی به کلیه تعهدات دولت در شهر کرمانشاه از طریق الحاقات انجام شده در سند میانکار، پشته کش و چشمه روضان؛

مقرر نمود طرح تفصیلی اراضی را در نظر گرفتن موارد زیر به تأیید کمیسیون ماده ۵ برسد:

۱- با توجه به شیب و توپوگرافی اراضی و سایر بررسی‌های کارشناسی و فنی نظیر نحوه هم پیوندی با شبکه معابر و کالبد کنونی شهر، با تخصیص ۵۰ هکتار از اراضی الحاقی به طرح نهضت ملی مسکن در شرق و شمال غرب اراضی با الگوی تراکم غالب شهر (حداکثر ۱۸۰ درصد و سه طبقه) و با واحدپذیری ۵۰ واحد در هکتار مشروط به تأمین سطوح و سرنانه‌های خدماتی مطابق مصوبه شورای عالی در زمینه «تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرنانه آنها» در مقیاس محله و ناحیه موافقت شد.