

۲- با توجه به بازگذاریهای انجام شده، غیرمجموعه شبکه‌های پسمندی در طرح، این شبکه‌ها رافع مشکلات ترافیکی مرکز شهر نشده است.

۳- اتصال و نزدیکی بیش از حد اراضی پادگان به مرکز شهری، عدم امکان بسط ساختار چند مرکزی شهر تبریز را موجب شده و باعث بسط و تورم مرکز شهر و در نتیجه کاهش کارایی محورها و رینگهای اصلی ارتباطی شهر می‌گردد.

۴- شهر تبریز از نظر کاربری محوری اشباع بوده و پیشنهاد ۴۰۰ هزار مترمربع تجاری در اراضی پادگان موجب اختلال در عملکرد کاربریهای تجاری موجود از جمله بازار تبریز شده و سهم ده ساله این تجاری شهر تبریز را نیز مورد استفاده قرار می‌دهد.

۵- با توجه به سهم تاریخی پادگان از زمان قاجاریه و وجود آثار تاریخی با ارزش در آن، توجه به این اثر و تعیین کاربریهای مناسب در طرح پیشنهادی ضروری است.

۶- با توجه به محاورات اراضی پادگان با نفت فرسوته مارلان، ضروری است راهکاری جهت استفاده از این قسمت در خصوص بهسازی و بازسازی بافت مذکور ارائه گردد.

لذا کمیته فنی پیشنهاد می‌نماید مازور طرح سبب به تهیه طرح جدید در چارچوب قانون انتقال پادگانها، با جامع‌نگری لازم، متناسب با نیازهای شهر و با رویکرد تأمین منافع کثیفی، ترافیکی و زیست محیطی برای شهر و در هماهنگی کامل با مطالعات در دست اقدام طرح تجدیدنظر جامع شهر، تهیه و به شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه نماید.

ب) تغییر کاربری اراضی ۳۰ هکتاری کرکج:

تغییر کاربری ۳۰ هکتار اراضی کرکج واقع در شرق شهر تبریز از فضای سبز به مسکونی و واگذاری این اراضی جهت تأمین اعتبار حل معضل یکی از سکونتگاههای غیررسمی حاشیه شمالی شهر تبریز فاقد بوجیه کارشناسی و شهرسازی بوده و به دلایل زیر مورد تأیید نمی‌باشد.

لذا پیشنهاد می‌گردد شرکت مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری با همکاری دستگاههای استانی یک برنامه جامع، مستقیم و هدفمند در رابطه با حل معضل سکونتگاههای غیررسمی شهر تبریز به همراه برنامه عملیاتی، نیازها و ضوابط لازم ارائه نماید. بدیهی است هرگونه موضوع تغییر کاربری در راستای حل این مسأله با توجه به برنامه مورد قبول و ناپدید شدن معضل و با رعایت جهت شهرسازی مورد بررسی قرار خواهد گرفت. ضمناً پیشنهاد گردید مهندسین مشاور طرح جامع تجدیدنظر تبریز راهکارها و پیشنهادها خود را در جهت حل مشکل سکونتگاههای غیررسمی در شهر تبریز در قالب طرح در دست تهیه ارائه نمایند.

۱- چنین رویکردی (تغییر کاربری و فروش اراضی شهر) در جهت تأمین هزینه جابجایی سکونتگاههای غیررسمی، نه تنها از نظر فنی و شهرسازی مورد تأیید نبوده بلکه منجر به تسویف حاشیه‌نمایی و اسکان غیررسمی در شهر می‌شود.

۲- با توجه به ایجاد شهر جدید سهند و ملک کیان برای سرریز جمعیتی شهر تبریز، پیشنهاد می‌گردد هرگونه ساماندهی و جابجایی سکونتگاههای غیررسمی شهر در قالب شهرهای جدید مذکور برنامه‌ریزی گردد.

۳- چنین رویکردی منجر به تسری تغییر کاربری به اراضی مجاور گردیده و باعث متفی ناشی از آن برای شهر تبریز قابل جبران نمی‌باشد.

۴- مطالعات کانس زمین‌شناسی شامل شناخت جنس زمین، سیلاب، گسل، توپوگرافی و... در خصوص اراضی مورد تقاضا ارائه نگردید.

۵- برنامه عملی و ابزارها و تصمیم‌های لازم در جهت تحقق اهداف در پی گرفته شده بمنظور حل معضل سکونتگاههای غیررسمی شهر تبریز ارائه نگردید.

۶- با توجه به اسکان قریب به ۲۰۰ جمعیت شهر تبریز، در سکونتگاههای غیررسمی، هرگونه ساماندهی این سکونتگاهها می‌بایست در قالب طرح جامع ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی شهر تبریز که توسط ستاد ملی توانمندسازی تهیه می‌گردد، باشد و حل این معضل شهری به صورت موردی و بدون جامع نگری مورد تأیید نمی‌باشد.

۷- کلانشهر تبریز جزء ۷ کلانشهر آلوده کشور بود و با کمبود جدی فضای سبز مواجه می‌باشد، در چنین شرایطی حذف فضای سبز بزرگ در مقیاس شهری (نظیر اراضی ۳۰ هکتاری کرکج با کاربری مصوب فضای سبز)، بدون تأمین اراضی معوض، در سر باد غالب منطقی نمی‌باشد. ضمن اینکه با توجه به زلزله خیز بودن منطقه و نیاز به فضاهای باز شهری در مواقع بحران، هرگونه تغییر کاربری اراضی مذکور ناقض منافع بلندمدت شهر و شهروندان می‌باشد.

۱۳۹۳/۶/۸

شماره ۲۹۳۹۹۳۰۰

مضوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص مغایرت اساسی طرح جامع شهر ساوه - کاهش حریم ساوه در محل دانشگاه ناصر خسرو

استاد محترم و رییس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مرکزی در اجرای بند (۵) ماده (۴) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ماده (۴۲) این‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای،

منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور، مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران، به استحضار می‌رساند:

شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۱۳۹۳/۶/۳ خود مغایرت اساسی طرح جامع شهر ساوه - کاهش حریم ساوه در محل دانشگاه ناصر خسرو را پیرو صورتجلسه کمیته فنی مورخ ۱۳۹۲/۹/۱۰ (پیوست)، مورد بررسی قرار داده و ضمن تأیید نظرات کمیته فنی، به شرح صورتجلسه یادشده اتخاذ تصمیم نمود.

معاون معماری و شهرسازی و دبیر شورای عالی معماری و شهرسازی - پیرو حناچی

کمیته فنی شورای عالی موضوع «مغایرتهای اساسی طرح جامع شهر ساوه - کاهش حریم ساوه در محل دانشگاه ناصر خسرو» را در جلسه مورخ ۱۳۹۲/۹/۱۰ خود مورد بررسی قرار داده و نظرات خود را به شرح زیر اعلام می‌دارد:

۱- با توجه به اینکه دلایل ارائه شده از سوی نماینده دانشگاه برای خروج اراضی دانشگاه از حریم شهر ساوه صرفاً حل مشکلات مالی برای تملک زمین بوده و ضرورت کارشناسی و فنی برای درخواست مذکور ارائه نگردید، کمیته فنی با کاهش حریم شهر ساوه در محل دانشگاه ناصر خسرو به دلایل مشروحه ذیل مخالفت می‌نماید.

۱- ضرورت فراگیری کاربری آموزش عالی بعنوان عملکرد شهری در محدوده و در صورت عدم امکان فراگیری و استقرار در محدوده شهر در حریم شهر، در مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری بارها تأکید گردیده است.

۲- کاربری آموزشی عالی در ارتباط مستقیم با شهر بوده و می‌بایست تحت نظارت و در حوزه خدمت‌رسانی مستقیم مدیریت شهری باشد.

۳- کاهش حریم در محل دانشگاه ناصر خسرو موجب تسری به سایر کاربریهای موجود در حریم (همانند آریا، شهرک صنعتی کاوه و...) که هم اکنون نیز متقاضی خروج از حریم هستند) خواهد شد.

۴- موافقت با خروج دانشگاه ناصر خسرو از حریم و باقی ماندن سایر کاربریهای آموزشی عالی مجاور آن در حریم تصمیم‌گیری دوگانه در حوزه شهرسازی را موجب می‌گردد.

۱۳۹۳/۶/۸

شماره ۲۹۳۳۲۳۰۰

مضوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ساخت و ساز مجموعه پردیسبان در استان قزوین

استاد محترم و رییس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان قزوین در اجرای بند (۵) ماده (۴) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و ماده (۴۲) این‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور، مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت محترم وزیران، به استحضار می‌رساند: شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۱۳۹۳/۶/۳

در خصوص مجموعه گردشگری فربخی کاسپین قزوین (پردیسبان) مقرر نمود:

۱- نظر به اهمیت سرمایه‌گذاری شفاف و قانونمند و با توجه به دلایل کارشناسی سدرج در صورتجلسه کمیته فنی شورای عالی (پیوست) شرکت سرمایه‌گذار پروژه مجموعه گردشگری - تفریحی کاسپین قزوین (پردیسبان) موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه مدارک زیر را جهت اخذ موافقت اصولی و طرح مجدد موضوع در کمیته فنی شورای عالی از دوایر سندی مربوطه اخذ و ارائه نماید:

۱-۱- رعایت کانس الزامات و ضوابط طرح‌های فرادست درباره مقیاس عملکرد و ضوابط پیشیندی و ضوابط حریم شهرها و منابع طبیعی

۱-۲- تأییدیه گزارش ارزیابی زیست محیطی از سازمان حفاظت محیط زیست

۱-۳- اخذ مجوز نهایی وزارت نیرو درباره میزان تخصیص منابع آب

۱-۴- اتحاح و ارائه مطالعات جامع ترافیکی

۱-۵- اخذ تأییدیه مجوز از مراجع ذربط حاکمیتی در خصوص عرضه عمومی سهام

- بدیهی است: بررسی موارد مربوط به جزئیات طرح در مراحل بعدی مستلزم انجام مراحل تصویبی و قانونی مربوطه می‌باشد، در هر حال در صورت عدم ارسال موارد فوق‌الشاره در مدت مقرر، موضوع درخواست و سوابق این پروژه کان‌لایک تلقی می‌گردد.

۲- با توجه به روند روبه‌گسترش استفاده از عرضه عمومی اوراق بهادار برای تأمین سرمایه در پروژههای بزرگ ساختمانی و با توجه به لزوم رعایت مفاد قانون پیش‌فروش ساختمان و این‌نامه اجرایی آن و قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، شورای عالی ضمن تأکید بر لزوم رعایت کلیه قوانین و مقررات مربوط در کلیه مراحل تصمیم‌گیری و تصویب در سوراها و کمیته‌های مرتبط استانی مقرر کرد:

۲-۱- نظر به مفاد قانون پیش‌فروش ساختمان و این‌نامه‌های اجرایی آن که تبلیغ عرضه عمومی اوراق بهادار تحت هر عنوان (سهام شرکت، اوراق مشارکت، اوراق مشاعی