

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 صادق‌مالواجر

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 ۸۶/۰۱۳/۰۸۳۸ 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 پسرهای 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 صادق‌مالواجر