

و تأمین سرانه‌های خدماتی مقیاس محله و مطابق با مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورای عالی در خصوص تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها تهیه و به تأیید کمیسیون ماده پنج شهر نیشابور برسد.

۲- با عنایت به مجاورت با منابع تأمین آب شهر نیشابور مقرر شد ضمن استعلام مجدداً از آب منطقه‌ای استان در خصوص حرایم مسیل، قنوات، چاه‌ها و آبراهه‌های متداخل با عرصه الحاقی، تمهیدات لازم در جهت جلوگیری از کالشی کیفیت منابع آب شرب در نتیجه نفوذ فاضلاب مبنای عمل قرار گیرد.

۳- تأکید می‌شود با توجه به وقوع عرصه تغذیه‌کننده سفره آب زیرزمینی و چاه‌های تأمین‌کننده آب شرب در سمت شمالی شهر و همچنین مجاورت با عرصه فرونشستی نیشابور، الحاق این اراضی حد نهایی توسعه شهر در سمت شمال بوده و هرگونه توسعه جدید در سمت شمال شهر فاقد توجیه کارشناسی و دارای تبعات زیان‌بار در آنیه خواهد بود.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. خواهشمند است در اجرای ماده ۴۲ آیین‌نامه نحوه بررسی طرح‌ها و ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری دستور فرمایید نقشه محدوده شهر با الحاق اراضی مذکور جهت ابلاغ به مراجع ذربط در اختیار دبیرخانه شورای عالی قرار گیرد.

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

شماره ۴۵۶۱۳۰۰

۱۴۰۱/۳/۲۸

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص طرح جامع شهر بناب
استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان آذربایجان شرقی

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۳/۱۹ طرح جامع شهر بناب مصوب مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان آذربایجان شرقی را با عنایت به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۱/۲۹ کمیته فنی شماره یک مورد بررسی قرار داد و به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:

سقف جمعیت و افق طرح

۱- با عنایت به روندهای گذشته رشد جمعیت شهر، خروجی‌های سند آمایش استان و همچنین روندهای قلمی و آبی ایجاد اشتغال شهر نرخ رشد جمعیت ۱/۰۸ و جمعیت افق آن معادل ۱۰۵،۰۰۰ نفر برای سال ۱۴۱۵، مورد تأیید قرار گرفت.

محدوده شهر و کاربری اراضی آن

۲- محدوده مصوب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲ با اعمال اصلاحات زیر مورد تأیید قرار گرفت:

۱-۲- در خصوص الحاق پیشنهادی از سمت شمال: صرفاً اراضی با مالکیت دولتی جهت کاربری مسکونی و خدمات پشتیبان سکونت در محدوده تثبیت و مابقی به جهت ساماندهی ورودی شهر، اراضی مطابق پیشنهاد استان جهت تخصیص به خدمات بزرگ مقیاس عمومی و با غلبه کاربری تفریحی توریستی (مصادیق گردشگری عمومی) در حریم تثبیت گردد.

۲-۲- اراضی الحاقی به محدوده شهر در سمت شرقی (طرفین جاده مراغه) با عنایت به وقوع بر روی مسیر و حریم ۲۵۰ متری خط لوله گاز از محدوده حذف و خط محدوده در این قسمت به منتهی‌الیه حریم خط لوله منطبق گردد.

۳-۲- اراضی زراعی و باغی که در دو موضع در جنوب (جنوب کمربندی جنوبی) و شمال (شرق جاده) شهر به صورت نواری با کاربری تفریحی - توریستی به محدوده اضافه شده‌اند، با عنایت به عدم ضرورت و کفایت سرانه گردشگری شهر حذف گردند.

۳- بستر و حرایم کمی و کیفی مسیل‌ها و رودخانه‌های واقع در محدوده و حریم شهر، بالاخص رودخانه‌های صوفی چای، قویی چای و نهر مهرآباد، مجدداً از آب منطقه‌ای استان استعلام و نقشه رقومی و ضوابط استقرار اعلام شده توسط آن مرجع در اسناد طرح جامع (ضوابط، نقشه کاربری اراضی محدوده و پهنه‌بندی حریم) درج شود.

۴- محدوده بافت تاریخی بر اساس آخرین ابلاغیه وزارت میراث تاریخی، فرهنگی و گردشگری در اسناد طرح لحاظ شود.

سند پهنه‌بندی حریم شهر

۵- حریم پیشنهادی با اعمال اصلاحات به شرح زیر مورد تأیید قرار گرفت.

۵-۱- مرز حریم در سمت شمالی به انتهای مرز حریم مرکز هسته‌ای منطبق شود. به نحوی که کل حریم مرکز مذکور در خارج از حریم شهر قرار گیرد.

۵-۲- مرز حریم شهر در محل تلاقی با بافت موجود روستای چلغای بنحوی اصلاح شود که کل محدوده روستا (درحد طرح هادی) در حریم شهر واقع شود.

۵-۳- انتزاع روستای قره‌چق از حریم شهر به هیچ وجه توجیه فنی و کارشناسی نداشته و با توجه به نزدیکی آن با بافت کالبدی شهر، تشتت و تداخل گسترده در

مدیریت‌های محلی را به همراه خواهد داشت. بدیهی است در صورتی که بنا به معیارهای قانونی موجود، روستای قره‌چق قابلیت تبدیل به نقطه شهری داشته باشد، به تصریح تبصره ۲ ذیل ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهرها پس از حذف کد آبادی به عنوان ناحیه منفصل شهری به محدوده شهر بناب الحاق خواهد.

۶- سند پهنه‌بندی حریم شهر در انطباق با مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۸ شورای عالی در محورهای زیر اصلاح شود:

۶-۱- صرفاً کاربری‌های بزرگ مقیاس موجود که با طی فرآیند قانونی لازم مصوب شده‌اند، (یا کنترل اداره کل راه و شهرسازی استان) در سند لحاظ و سایر عرصه‌ها در مقیاس پهنه‌ای ارایه شوند.

۶-۲- کاربری گردشگری (پیشنهادی در طرفین صوفی چای) واقع در حریم شهر حذف شود و همچنین کاربری درمانی واقع در حریم شهر که بر روی مسیر و حریم گاز پیشنهاد شده است اصلاح و صرفاً محدوده موجود بیمارستان امیرالمومنین با کاربری درمانی (موجود) در حریم نمایش داده شود.

۶-۳- عوارض خطی شامل شبکه معابر ارتباطی و حرایم مربوطه، خطوط انتقال آب و نیرو و انرژی، رودخانه‌ها و انهار و مسیل‌ها و حرایم مربوطه، حریم گسل و حریم فرودگاه و ضوابط حاکم بر آنها در اسناد پهنه‌بندی حریم درج شود.

۷- مسیر کنارگذر شرقی در حریم شهر در قسمت شمالی جاده مراغه بر اساس آخرین طرح مصوب وزارت راه و شهرسازی تثبیت و در قسمت جنوبی با تأکید بر حداقل تخریب اراضی زراعی - کشاورزی و استفاده حداکثری از حرایم مشترک، با هماهنگی و تأیید معاونت حمل و نقل در اسناد طرح منعکس شود.

۸- در صورتی که بنا به استعلام از شرکت شهرک‌های صنعتی استان در محدوده‌های افزوده شده به حریم قبلی شهر، شهرک یا ناحیه مصوب قبلی وجود داشته باشد محدوده شهرک یا ناحیه مذکور از حریم شهر حذف شوند.

۹- در صورتیکه با توجه به وجود ایستگاه راداهن آذر بناب در شرق روستای روست بزرگ، احداث ایستگاه راداهن جدید در مجاورت شهرک صنعتی موجود در شمال شهر دارای ضرورت و توجیه فنی و اقتصادی است مراتب با هماهنگی اداره کل راه و شهرسازی پس از تأیید دفتر مهندسی و نظارت بر تأسیسات زیربنایی شرکت راداهن در طرح لحاظ گردد.

۱۰- با عنایت به اینکه به دلیل محدودیت‌های موجود شهرک ولیصر با دارا بودن ظرفیت کافی از اراضی دولتی اصلی ترین منبع تأمین زمین برای توسعه آنی شهر است تدابیر لازم جهت افزایش اتصال کالبدی و عملکردی آن با شهر در قالب سند پهنه‌بندی حریم ارائه شود.

ضوابط و مقررات

۱۱- با عنایت به محدودیت‌های توسعه افقی اراضی شهر با هماهنگی شهرداری و تأیید اداره کل راه و شهرسازی استان سقف تراکم ساختمانی پهنه‌های مختلف با رعایت سایر ملاحظات فنی تا حد آستانه ساختمانی بلند افزایش یابد. همچنین اصلاحات زیر در ضوابط و مقررات طرح جامع اعمال شود.

- سطح اشغال ۱۰۰ درصدی در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع به جهت رعایت ملاحظات بهداشتی (تأمین نور) وایمنی به حداکثر ۸۰ درصد اصلاح شود

- عرصه مربوط به کاربری باغات و پارک و فضای سبز از پهنه‌های تراکم ساختمانی شهر حذف شود.

پدافند غیرعامل

۱۲- مطالعات پدافند غیرعامل در حریم و محدوده شهر، مطابق با محورهای ۲۲ گانه مذکور در مصوبه شورای عالی اصلاح و در اسناد طرح ارائه و به تأیید نماینده سازمان پدافند غیرعامل رسانده شود

۱۳- با عنایت به اینکه یکی از تهدیدات پیش روی شهر در آتی، تبعات زیست‌محیطی مربوط به عقب رفتگی دریاچه ارومیه است، با هماهنگی مراجع استانی مرتبط (سازمان حفاظت محیط زیست، سازمان مدیریت بحران، سازمان پدافند غیرعامل، شهرداری و اداره کل راه شهرسازی استان و شرکت آب منطقه‌ای استان) پیشنهادات مشخص اجرایی در جهت تعدیل تبعات ناشی از این پدیده متناسب با خروجی‌های طرح جامع ارایه و در اسناد طرح جامع منعکس شود.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. خواهشمند است در اجرای ماده ۴۲ آیین‌نامه نحوه بررسی طرح‌ها و مقررات شهرسازی و معماری دستور فرمایید مدارک طرح ظرف مدت دو ماه پس از اصلاح به شرح مصوبه جهت ابلاغ به مراجع ذی ربط در اختیار دبیرخانه شورای عالی قرار گیرد.

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