

الف) در خصوص کلیات طرح و محدوده شهری

۱- جمعیت شهر معادل ۱۲۳ هزار نفر در سال افق ۱۴۱۵ مورد تأیید قرار گرفت.

۲- با توجه به اعلام فرماندار محترم قوچان مبنی بر موافقت با الحاق روستای هی-ی به محدوده شهری (نامه شماره ۳۸۴۵/۱۳۷۰۸ مورخ ۱۴۰۲/۸/۱۳)، ضمن تأیید الحاق مذکور مقرر شد فرایند اصلاحات در تقسیمات کشوری پیگیری و نتیجه پیش از ابلاغ مدارک طرح به دبیرخانه شورای عالی ارائه شود.

۳- حریم و حاشیه قانونی راه مواصلاتی مشهد - باجگیران مطابق اعلام نظر راهداری به جهت حفظ سطح سرویس ممبر و الزامات ایمنی مرتب بر مقیاس عملکردی به طور کامل و در تمامی نقاط اتصال با بافت شهری از محدوده خارج گردد. به تبع این امر اراضی واقع در شمال محور پس از حذف حریم و حاشیه قانونی راه به صورت محدوده منفصل شهری مطابق کاربری وضع موجود تثبیت گردند.

۴- حریم حفاظتی پادگان تیپ ۲۷۷ پیاده ارتش از محدوده شهری خارج و ملاحظات موثر بر استقرار عملکردهای شهری در بخش‌های متداخل با حریم امنیتی پادگان مطابق استعمال از اداره کل مهندسی دفاعی و پدافند غیرعامل - منطقه شرق وزارت دفاع (نامه شماره ۰۲/۴۳۸۰/۸/۲۸۹ مورخ ۱۴۰۲/۸/۱۳) مبنای طرح قرار گیرد.

۵- با عنایت به «نوعیت درجه ۱ اراضی زراعی»، «عدم نیاز شهر به اراضی مذکور، عدم تحقق تراکم ساختمانی طرح مصوب مورد عمل»، و تهدید توسعه آبی شهری، الحاق اراضی زراعی در سمت جنوب غربی محدوده مورد تأیید قرار نگرفت و مقرر شد تعهدات احتمالی مدیریت شهری مرتبط با گشایش بلوار شهدا در سنوات گذشته، در قالب تخصیص یک پلاک از سمت شرقی محور (در حد مصوب مرجع استانی) به کاربری‌های تجاری، خدماتی انتفاعی و غیرانتفاعی با مقیاس عملکرد شهری و فراشهری (گردشگری، کارگاهی شهری، خدمات دروازه‌ای و...) در حریم شهر پیگیری شود. همچنین عواید حاصله مدیریت شهری از الحاق حدود ۲۰۰ هکتار اراضی در بخش شمال شرقی در این خصوص می‌تواند مورد استفاده قرار بگیرد.

۶- با عنایت به عبور گسل از بخش شمالی شهر ضمن اعلام ضرورت انعکاس حریم گسل در کلیه اسناد طرح، هرگونه پیش بینی کاربری جدید در این بخش‌ها ممنوع بوده و رعایت دستورالعمل ساخت و ساز در پهنه‌های گسلی موضوع مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱ شورای عالی در خصوص مستحذات موجود در این قسمت مورد تأکید است.

۷- عناوین کاربری‌های پیشنهادی در اسناد طرح (از جمله کاربری سکونت موقت، آموزشگاه ویژه، اداری غیردولتی ویژه و...) وفق مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورای عالی (تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها) اصلاح شود.

۸- عرصه و حریم آثار تاریخی تعیین شده براساس آخرین اعلام نظر سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در اسناد طرح منعکس شود.

۹- کلیه حرائم تاسیساتی مطابق آخرین استعمال از شرکت برق منطقه‌ای در اسناد طرح تحت کاربری حریم نمایش داده شوند.

۱۰- مطالعات پدافند غیرعامل مطابق با محورهای ۲۲ گانه مندرج در مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۲/۱۱ شورای عالی اصلاح شود.

ب) در خصوص تأمین زمین طرح نهضت ملی مسکن

۱۱- تأکید می‌شود هرگونه اقدام در خصوص اراضی الحاقی توافقی با اشخاص در طرح نهضت ملی مسکن واقع در سمت شمال شرقی شهر، موقوف به نهایی شدن توافق با سازمان ملی زمین و مسکن و اعلام آن به دبیرخانه شورای عالی است و در صورت عدم احراز مالکیت دولت، این اراضی کمافی‌السابق با کاربری زراعی در حریم شهر تثبیت خواهند شد.

۱۲- هرگونه اقدام در خصوص اراضی زراعی الحاقی واقع در شمال شرقی محدوده (متعلق به آستان قدس رضوی) موکول به حصول توافق در خصوص کل این اراضی با سازمان ملی زمین و مسکن خواهد بود. در غیر این صورت اراضی مذکور تحت کاربری زراعی و باغی در محدوده شهر تثبیت خواهند شد.

پ) در خصوص حریم شهری

۱۳- خط حریم شهر در بخش شرقی با الحاق کمافی‌السابق روستاهای واقع در حریم قبلی، به حد حریم قبلی با حداکثر تطابق با عوارض جغرافیایی طبیعی و مصنوع قابل کنترل بازنگری شود.

۱۴- نظر به لزوم مدیریت توسعه در پیرامون بلافاصل شهر، خط حریم ضمن توسعه در سمت جنوب غربی بر عوارض قابل کنترل (حداکثر تا حد حریم مصوب مورد عمل) منطبق شود.

۱۵- موقعیت پستر و حریم رودخانه اترک مطابق استعمال از شرکت آب منطقه‌ای در کل مسیر متداخل با حریم شهری در اسناد طرح منعکس شود.

۱۶- مقرر شد مشاور طرح مکان مناسب جهت استقرار ایستگاه راه‌آهن را جهت اتخاذ تصمیمات بعدی در کمیته مکان‌یابی ایستگاه‌های راه‌آهن، مطابق با اولویت‌های شهرسازانه ارائه نماید.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. در اجرای ماده ۴۲ آئین‌نامه نحوه بررسی طرح‌ها و... خواهشمند است دستور فرمایید اسناد و مدارک طرح پس از اصلاح بر اساس نظر شورای عالی، جهت ابلاغ به مراجع ذی‌ربط در اختیار دبیرخانه شورای عالی قرار گیرد.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - خسرو دانشجو

شماره ۱۶۹۵۳۵/۳۰۰ ۱۴۰۲/۹/۱۹

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص مغایرت اساسی

طرح تفصیلی با طرح جامع شهر ایرانشهر

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان سیستان و بلوچستان شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۸/۲۹ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۰ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان سیستان و بلوچستان در خصوص «الحاق ۶۰ هکتار اراضی به محدوده طرح جامع شهر ایرانشهر» در جهت تأمین اراضی مورد نیاز نهضت ملی مسکن را با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۸/۲۴ کمیته فنی شماره یک مورد بررسی قرار داده و ضمن موافقت با مصوبه شورای استان مبنی بر الحاق اراضی مذکور با کاربری مسکونی با تأمین خدمات جهت تأمین اراضی طرح اقدام ملی مسکن، مقرر نمود طرح تفصیلی یکپارچه اراضی مذکور در هماهنگی و انسجام با طرح اراضی ۴۰ هکتاری موضوع طرح نهضت ملی مسکن واقع در درون محدوده شهری با سقف ظرفیت واحدپذیری مجموعاً حدود ۴۰۰۰ واحد در قالب الگوی سکونت دوطبقه (با تراکم ساختمانی غالب ۱۲۰٪) و رعایت چهارچوب زیر به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد:

۱. نقشه کنترل و هدایت آب‌های سطحی تهیه و پس از تأیید شرکت آب منطقه‌ای استان در اسناد طرح منعکس شود. تبعاً بخش‌های متداخل با حریم و بستر مسیل‌های احتمالی تحت کاربری «حریم» تثبیت خواهند شد. همچنین هرگونه تصمیم احتمالی در خصوص تبدیل مسیر آبراهه‌های متداخل با زمین به کانال، صرفاً در قالب نقشه یکپارچه مذکور و تأیید شرکت آب منطقه‌ای استان امکان‌پذیر خواهد بود.

۲. سرانه خدماتی طرح در کلیه مقیاس‌ها (اعم از شهری، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی) بر اساس میزان مصوبه شورای عالی در خصوص «تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آن‌ها» تأمین شود.

۳. با عنایت به ملاحظات دفاعی - امنیتی مبنی بر صیانت از اسکان روستایی در نوار مرزی، مقرر شد اتخاذ تدابیر پیشگیرانه توسط شورای مسکن استان در خصوص عدم ایجاد ظرفیت مزاد و جلوگیری از سیاست‌های مشوق مهاجرت از روستاها و شهرهای پیرامونی صورت پذیرفته، لذا بر تأمین زمین طرح نهضت ملی مسکن صرفاً به میزان ثبت‌نام‌کنندگان حائز چهار اعلام سبز تأکید می‌گردد.

۴. مطالعات در خصوص عارضه‌سنجی ترافیکی تهیه و به تأیید شورای هماهنگی ترافیک استان برسد.

۵. با توجه به تأکید نماینده محترم وزارت نیرو، تأمین آب این واحدها صرفاً از محل صرفه‌جویی و مدیریت مصرف منابع فعلی شرب این شهر امکان‌پذیر خواهد بود.

۶. عدم تداخل عرصه الحاقی با شهرک‌ها و نواحی مصوب صنعتی از طریق استعمال از شرکت شهرک‌های صنعتی کنترل شود.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. در اجرای ماده ۴۲ آئین‌نامه نحوه بررسی طرح‌ها و... خواهشمند است دستورفرمایید نقشه محدوده طرح جامع شهر را لحاظ اراضی الحاقی شده جهت ابلاغ به مراجع ذی‌ربط تحویل دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران شود.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - خسرو دانشجو