

۲۲-۲۰- رعایت حرائم اعم از زیست محیطی (برای صنایع)، مسیل‌ها و آبراهه‌ها، خط لوله گاز و آب و خطوط انتقال نیرو و ... مطابق آخرین استعلام از مرجع قانونی الزامی می‌باشد.

۲۳-۲۰- هرگونه توافق و الحاق اراضی مشمول تبصره ۲ ماده ۹ قانون جهش تولید مسکن در این خصوص ممنوع خواهد بود.

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

شماره ۷۵۲۷۴/۳۰۰ ۱۴۰۳/۵/۲۰
مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص طرح جامع شهرک مسکونی اقامتی آذرشهر

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان آذربایجان شرقی

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۵/۱۱ مصوبه جلسه مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۶ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان آذربایجان شرقی در خصوص "طرح جامع شهرک مسکونی اقامتی آذرشهر در خارج از حریم شهر آذرشهر به مساحت ۱۵۲ هکتار جهت تامین اراضی مورد نیاز نهضت ملی مسکن" را با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۲/۱۲ کمیته فنی شماره ۱ بر اساس مصوبه مورخ ۱۴۰۲/۹/۳۰ «بازنگری دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور» مورد بررسی قرار داد و ضمن تصویب طرح مقرر نمود طرح جامع شهرک به مساحت ۱۵۲ هکتار پس از تایید محدوده شهرک توسط سازمان ملی زمین و مسکن و کسر اراضی مستثنیات از محدوده، با تاکید بر ضرورت تامین سطوح و سرانه‌ها در کلیه سطوح (تأحیه، محله و ...) مطابق مصوبه شورای عالی در خصوص تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری‌های شهری و تعیین سرانه آنها، با رعایت چهارچوب زیر به ستاد شهرک‌سازی ابلاغ و صدور پروانه شهرک منوط به رعایت چهارچوب مذکور شود:

۱- با توجه به تعهدات قابل توجه دولت در استان آذربایجان شرقی و همچنین شهرهای اقماری آن جهت تامین اراضی برای طرح نهضت ملی مسکن، قانون جوانی جمعیت و ... و عدم تکافوی اراضی تامین شده قبلی در قالب مصوبات مراجع ملی و استانی، واحدپذیری اراضی به صورت متوسط ۷۰ واحد در هکتار و تراکم ساختمانی به صورت مختلط (ترکیبی از ویلاهای یک طبقه، دو طبقه و بیشتر به گونه‌ای که تامین ۷۰ واحد در هکتار امکان‌پذیر شود) با حداکثر جمعیت‌پذیری ۳۰۰۰ نفر مدنظر قرار گیرد.

۲- اراضی با شیب بالای ۱۵٪ به کاربری مسکونی اختصاص نیابد.

۳- با توجه به مکاتبه شماره ۲۹۶۸/۷۲۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۵ مبنی بر لزوم اجرای ناسیسات تامین فشار(با توجه به رقوم ارتفاعی) در صورت تامین اعتبار و ارائه مجوزهای لازم واگذاری اشباع آب امکان‌پذیر خواهد بود. ضمناً ضرورت مدیریت مصرف منابع آب شرب فعلی منطقه به عنوان راهکار مکمل مورد تأکید می‌باشد.

۴- با توجه به تداخل منطقه مسکونی پیشنهادی با مسیل‌ها، حریم کیفی منابع آب‌های سطحی بر اساس ضابطه ۷۸۲ سازمان برنامه از شرکت آب منطقه‌ای اخذ و در طرح لحاظ شود. همچنین طرح سامان‌دهی و هدایت روان آنها و سیلاب تهیه و به تأیید شرکت آب منطقه‌ای برسد.

۵- سلسله مراتب راه‌ها مطابق آئین‌نامه معیار شهری با رعایت توزیع متوازن کاربری بروی شبکه بازنگری شود. ضمناً در رابطه با نحوه ارتباط شهرک با شهر آذرشهر و شهرهای اطراف از طریق حمل و نقل همگانی پیشنهادات لازم ارائه شود.

۶- با استناد به بند ح ذیل ماده ۱۳ قانون مدیریت بحران کشور، بر تهیه پیوست کاهش خطر بر اساس دستورالعمل ابلاغی سازمان مدیریت بحران کشور تأکید می‌شود.

۷- بر ضرورت انجام مطالعات پدافند غیرعامل بر اساس مصوبه ۱۳۹۶/۲/۱۱ شورای عالی که می‌بایست به تأیید نماینده سازمان پدافند غیرعامل برسد نیز تأکید می‌شود.

۸- با عنایت به مکاتبه شماره ۱۳۰/۱۶۳-۱۴۰۱۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۲ وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی در خصوص وجود بقایای برج تاریخی در مساحت ۴۰۰ مترمربع در ضلع جنوبی سایت و همچنین قنوات موجود در سایت، نظر به قرارگیری کاربری‌های مسکونی در طرح جامع پیشنهادی در اطراف نقاط اعلام شده، رعایت حریم مورد نیاز اماکن تاریخی مطابق با قوانین و مقررات مربوطه و همچنین حفظ و صیانت از مسیر قنات‌های موجود ضروری است.

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 شرکت شهرک‌های صنعتی استان، اداره کل صمت، اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری، سازمان جهاد کشاورزی و ... تکمیل شده و نتایج حاصله در طرح لحاظ 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

۱۳- با عنایت به مصوبات طرح‌های بالادستی (سند آمایش سرزمین، طرح آمایش استان خراسان رضوی، طرح مجموعه شهری و طرح جامع ناحیه مشهد) و نیز مصوبات شورای عالی در خصوص طرح جامع شهر مشهد مبنی بر «کنترل رشد جمعیتی کلان‌شهر مشهد به میزان توان اکولوژیک و محیط زیستی دشت مشهد» و «کنترل استقرار بی‌رویه جمعیت در روستاها و سکونتگاه‌های پیرامون کلان‌شهر مشهد»، در صورت عدم اعمال اهرم‌های کنترلی عوارض شدیداً زیانبار محیط زیستی این استقرار برای شهر مشهد امری حتمی خواهد بود. بر این اساس مقرر می‌شود استنادی خراسان رضوی گزارشی از برنامه‌های عملیاتی، راهکارهای اجرایی و اقدامات صورت پذیرفته در اجرای تکالیف مذکور را جهت اخذ تصمیم مقتضی به شورای عالی ارائه نماید.

ب) اصلاح خط محدوده (مشمول بر مهرگان و قرقی) و تامین اراضی برای طرح نهضت ملی مسکن

۱۴- محدوده مصوب مهرگان (مصوبه استانی در رابطه با تامین مسکن مهر در دولت دهم)، پس از انتزاع اراضی زراعی واقع در شمال شرق محدوده، مورد تأیید قرار گرفت.

۱۵- در محدوده موسوم به قرقی، با توجه به کمبود شدید سطوح و سرانه‌های خدماتی در محدوده و به منظور مهیا شدن بستر توفیق با مالکین جهت تامین سطوح و سرانه‌های خدماتی، اراضی خالی و ساخت و سازهای بدون مجوز که خارج از طرح هادی روستاهای این بخش (سیاسک، قرقی سفلی، قرقی علیا، حسین آباد)، در محدوده واقع می‌گردند، با کاربری زراعی لحاظ شوند. در این رابطه از آنجایی که اراضی مذکور در حال الحاق به محدوده شهر مشهد می‌باشند، اداره کل راه و شهرسازی استان موظف است در چهارچوب تبصره ۴ ذیل ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها اقدام به توفیق با مالکین نموده و منابع مالی و اراضی حاصله را صرفاً به تامین سطوح و سرانه‌های خدماتی این محدوده منفصل اختصاص دهد. ضمناً در چهارچوب و سازوکار پیش‌بینی شده در همین بند و در راستای تامین سطوح و سرانه‌های خدماتی ضروری است خط محدوده به گونه‌ای بازنگری شود که حتی‌الامکان هرگونه اراضی پیرامونی که قرارگیری آنها در محدوده با رعایت موازین قانونی و حقوقی امکان‌پذیر است، در داخل طرح مد نظر قرار گیرند. در این رابطه اراضی واقع در جنوب شرق محدوده که از سه طرف در محدوده محاط شده‌اند، در اولویت می‌باشند.

۱۶- در مواضعی که خط محدوده از میانه یک پلاک گذر کرده است، با رعایت بند فوق، خط محدوده بر منتهی‌الیه بیرونی پلاک مربوطه منطبق گردد.

۱۷- ضمن تأکید بر خروج حریم و بستر کال و مسیل سیاسک از محدوده در غرب، بر ضرورت طی شدن مراحل قانونی در مراجع ذیربط قضایی جهت تعیین تکلیف ساخت و سازهای غیر مجاز انجام شده در حریم و بستر مسیل تأکید می‌گردد.

۱۸- باغات پیرامونی مجاور خط محدوده در داخل، از محدوده خارج و به صورت باغ در حریم تثبیت گردند. ضمناً چنانچه اراضی باغی در داخل محدوده در میان سایر کاربری‌ها به گونه‌ای محاط شده باشد که امکان خروج آن از محدوده وجود نداشته باشد، ضروری است کاربری اراضی مذکور در طرح، به صورت «باغ» در نظر گرفته شود.

۱۹- ضمن تأکید بر عدم استقرار فعالیت‌های نامتجانس با زیست شهری - که مشمول تعریف حرائم محیط زیستی می‌شوند - کلیه عرصه‌های با «کاربری صنعتی» وفق مصوبه مرجع استانی در محدوده شهر تثبیت گردند.

۲۰- با عنایت به اعلام مشاور طرح و تأیید اداره کل راه و شهرسازی استان مبنی بر عدم امکان تامین سرانه‌های خدماتی متناسب با جمعیت پیشنهادی در سال افق طرح در محدوده مصوب شورای برنامه‌ریزی استان و نگرانی در خصوص عدم امکان تحقق پیشنهادات تامین خدمات در عرصه‌های خرده مالکی پیرامون محدوده قرقی - مهرگان و نیز وجود نگرانی نسبت به توسعه‌های بی‌برنامه و پراکندگرمی در عرصه‌های روستایی پیرامونی که منجر به چسبندگی کالبدی سکونتگاه‌های پیرامونی با محدوده قرقی - مهرگان خواهد شد، همچنین با توجه به عدم تامین اراضی مورد نیاز طرح نهضت ملی مسکن در شهر مشهد، پیشنهاد اداره کل راه و شهرسازی استان در جلسه کمیته فنی شورای عالی مبنی بر پیگیری توفیق با مالکین در غرب محدوده مصوب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان (تا حد شرقی حریم مسیل موجود) و شمال این محدوده موسوم به مهرگان مورد تأیید قرار گرفت. در این رابطه، با تأکید بر ضرورت بررسی و تأیید خط محدوده و نحوه اجرای این بند، لازم است ملاحظات زیر مد نظر قرار گرفته و مبنای اصلاح مصوبه صدرالاشاره شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان قرار گیرد:

۲۰-۱- اصلاح محدوده و الحاق به آن صرفاً به میزان مورد نیاز جهت تامین سرانه‌های خدماتی طرح (مقیاس محله و ناحیه) با لحاظ جمعیت‌پذیری اراضی الحاقی بوده و پس از انتقال کامل سند مالکیت به نمایندگی سازمان ملی زمین و مسکن در اراضی با مالکیت خصوصی و یا طی مراحل حقوقی و قانونی مربوطه در زمینه انتقال امتیاز بهره‌برداری به دولت در اراضی اوقافی قابل بررسی خواهد بود. لازم به ذکر است عرصه‌های با کاربری مسکونی حاصل از توفیق، صرفاً جهت تامین زمین طرح نهضت ملی مسکن قابل استفاده خواهند بود.