

شماره ۱۵۵۳۵۷/۳۰۰

۱۴۰۲/۸/۲۸

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص مغایرت‌های اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر بجنورد

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خراسان شمالی
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۷/۱۷ مصوبات شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خراسان شمالی مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۰ در خصوص «بازنگری در اقی طرح جامع شهر بجنورد» و مورخ ۱۴۰۱/۸/۴ در خصوص «الحاق حدود ۳۶ هکتار اراضی دولتی در اختیار پادگان نیروی قدس سپاه پاسداران در شرق ناحیه منقصل گلستان شهر به محدوده شهر بجنورد در راستای تامین زمین طرح نهضت ملی مسکن» و مورخ ۱۴۰۲/۴/۱۴ در خصوص «الحاق حدود ۷۷ هکتار اراضی دولتی در غرب ناحیه منقصل گلستان شهر به محدوده شهر بجنورد در راستای تامین زمین طرح نهضت ملی مسکن» را با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۷/۱۶ کمیته فنی شماره یک مورد بررسی قرار داده و به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:
الف - در خصوص بازنگری در اقی طرح جامع شهر بجنورد

۱- با عنایت به «عبور از سقف جمعیتی طرح جامع در وضع موجود به تصریح ممیزی املاک سال ۱۳۹۹»، لزوم تسریع در اتخاذ تصمیم در خصوص سکونت‌گاه‌های غیررسمی و روستایی حاشیه شهر، «تغییرات متعدد موردی در ساخت‌های کاربری زمین، شبکه معابر و تراکم‌های مجاز طرح» و در نهایت «تاثیرات ناشی از الحاقات اخیر در قالب تامین زمین طرح نهضت ملی مسکن» و به جهت ایجاد زمینه بازنگری پیش از موعد در طرح جامع شهر بجنورد با تغییر سال اقی طرح جامع از ۱۴۰۴ به ۱۴۰۲ موافقت می‌شود.

ب- الحاق حدود ۷۷ هکتار اراضی دولتی واقع در غرب گلستان‌شهر
۲- با مصوبه مورخ ۱۴۰۲/۴/۱۴ مرجع استانی مبنی بر الحاق ۷۷ هکتار اراضی دولتی واقع در غرب گلستان‌شهر به محدوده شهر جهت تامین حدود ۳۰۰۰ واحد در قالب تراکم مسکونی متوسط (۳ و ۴ طبقه معادل ۱۸۰ درصد) و با رعایت سرانه‌های خدماتی مطابق طرح تدقیق موافقت و مقرر نمود طرح تفصیلی اراضی با رعایت موارد زیر به تأیید کمیسیون ماده ۵ شهر بجنورد برسد:

۱- بخش‌های واقع در حریم و بستر مسیل‌های متداخل با اراضی، طبق استعلام از شرکت آب منطقه‌ای (نامه شماره ۱۳۲/۰۲/۸۰/۲۸۴۶ مورخ ۱۴۰۲/۳/۳۱) از شمول اراضی الحاقی حذف شده و محدوده اراضی الحاقی در بخش‌های جنوبی و غربی بر حد بیرونی حریم کمی مسیل منطبق شود.

۲- اخذ نظر از شرکت آب منطقه‌ای در خصوص نحوه تخصیص آب صورت پذیرفته و مبنای تعیین سقف واحدپذیری اراضی الحاقی قرار گیرد.

۳- مستحدمات مربوط به دانشگاه فرهنگیان تحت کاربری آموزش عالی در طرح تفصیلی اراضی تثبیت شود.

۴- با توجه به اعلام نظر اداره کل راهداری و حمل و نقل جادمای استان طی نامه شماره ۳۲/۴۸۸۲ مورخ ۱۴۰۲/۲/۴ تا حد ۱۳۸ متر از آکس باند جنوبی محور کمربندی شمالی از محدوده الحاقی حذف شود. همچنین اخذ دسترسی از کمربندی شمالی شهر به جهت حفظ عملکرد محور و سطح سرویس آن مجاز نمی‌باشد.

ب- درخصوص الحاق حدود ۳۶ هکتار اراضی دولتی در اختیار پادگان نیروی قدس سپاه پاسداران انقلاب اسلامی

۳- با مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۸/۴ مرجع استانی مبنی بر الحاق اراضی در اختیار پادگان نیروی قدس سپاه پاسداران در چهارچوب توافقی مورد تأیید سازمان ملی زمین و مسکن طی نامه شماره ۹۳/۱۴۰۰/۱۱۰۰۱۴ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۱ به محدوده شهر جهت تامین حدود ۱۵۰۰ واحد در قالب تراکم مسکونی متوسط (۳ و ۴ طبقه معادل ۱۸۰ درصد) و با رعایت سرانه‌های خدماتی مطابق طرح تدقیق موافقت و مقرر شد طرح تفصیلی اراضی با رعایت موارد زیر به تأیید کمیسیون ماده ۵ شهر بجنورد برسد:

۱- با توجه به اعلام نظر اداره کل راهداری و حمل و نقل جادمای استان طی نامه شماره ۳۲/۳۳۶۹۳ مورخ ۱۴۰۰/۷/۱۲ تا حد ۱۳۸ متر از آکس باند جنوبی محور کمربندی شمالی از محدوده الحاقی حذف شود. همچنین اخذ دسترسی از کمربندی شمالی شهر به جهت حفظ عملکرد محور و سطح سرویس آن مجاز نمی‌باشد.

۲- حریم و بستر مسیل‌های متداخل با اراضی، طبق استعلام شرکت آب منطقه‌ای (نامه شماره ۹۹/۵۱۰/۱۹۵۵ مورخ ۱۳۹۹/۴/۲۲) در اسناد طرح منعکس شود.

۳- اخذ نظر از شرکت آب منطقه‌ای در خصوص نحوه تخصیص آب صورت پذیرفته و مبنای تعیین سقف واحدپذیری اراضی الحاقی قرار گیرد.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود در اجرای ماده ۴۲ آئین‌نامه نحوه بررسی طرح‌ها و ... خواهشمند است دستور فرمائید نقشه محدوده شهر با لحاظ الحاق‌های مذکور جهت ابلاغ به مراجع ذیربط تحویل دبیرخانه شورای عالی و با توجه به کاهش اقی طرح جامع نسبت به تهیه طرح جامع تجدیدنظر اقدام شود.

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

شماره ۱۴۵۲۰۴/۳۰۰

۱۴۰۲/۸/۱۴

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص مغایرت‌های اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر بیرجند

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خراسان جنوبی
شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۷/۱۷ مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خراسان جنوبی در خصوص «الحاق حدود ۵۰۰ هکتار اراضی دولتی به محدوده شهر بیرجند در راستای تامین زمین طرح نهضت ملی مسکن و قانون جوانی جمعیت» را مورد بررسی قرار داده و با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۶/۲۹ کمیته فنی شماره یک و با عنایت به محدودیت توسعه در اراضی زراعی و آبخوان در سایر جهات توسعه شهر، قرارگیری این اراضی در جهت توسعه تجدید نظر طرح جامع شهر و نیاز انباشته متقاضیان طرح نهضت ملی مسکن و قانون جوانی جمعیت:

الف: با پیشنهاد شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مبنی بر الحاق اراضی دولتی واقع در شرق شهر (حداقل اراضی پادگان ۰۴ (زغرانیه) تا کمربندی شرقی)، با اعمال اصلاحات در محدوده به شرح زیر موافقت نمود:

۱- به تصریح جزء ۶ بند ب مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۷/۲۶ شورای عالی در خصوص «الزامات شهرسازی مربوط به تامین اراضی مورد نیاز قانون جهش تولید مسکن» و ابلاغیه وزیر محترم وقت راه و شهرسازی در این خصوص، بخش‌های واقع در حریم گسل واقع در شمال و جنوب اراضی قابلیت الحاق به محدوده نخواهند داشت.

۲- حریم و حاشیه قانونی ۱۳۸ متری کنارگذر شرقی و نیز حریم و حاشیه قانونی ۱۱۷ متری راه‌آهن در بخش شمالی اراضی از محدوده الحاقی حذف گردند.

ب- طرح تفصیلی اراضی مذکور با سقف ظرفیت واحدپذیری حداقل ۱۲ هزار واحد (با رعایت تنوع در الگوی تراکمی قطعات مسکونی تراکم کم (ویلاهی) و تراکم متوسط (با لحاظ محدودیت ارتفاعی بر اساس اعلام نظر شرکت فرودگاه بیرجند) و تامین سرانه‌های خدماتی بر اساس مصوبه تدقیق سرانه‌ها و رعایت چهارچوب زیر به تأیید کمیسیون ماده پنج برسد:

۱- مطابق تاکید نماینده وزارت نیرو و مکاتبه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۵ شرکت آب و فاضلاب استان با توجه به تراز منفی منابع آب شرب نسبت به مصارف فعلی شهر، نظر شرکت آب منطقه‌ای در خصوص منابع آب شرب قابل تخصیص مجدداً اخذ شود. بدیهی است سقف جمعیت‌پذیری طرح محدود به میزان آب قابل تخصیص خواهد بود.

۲- بخش‌های متداخل با حریم گسل فرعی میانی زمین صرفاً به «کاربری پارک و فضای سبز» اختصاص یابد.

۳- ضمن تهیه نقشه جمع‌آوری و هدایت آب‌های سطحی، حریم و بستر مسیل‌ها و قنوات مطابق نظر شرکت آب منطقه‌ای در طرح تفصیلی لحاظ شود.

۴- به تصریح اداره کل راهداری و حمل و نقل جادمای استان، هرگونه اخذ دسترسی از کنارگذر شرقی و همچنین محور مواصلاتی بیرجند - سربیشه، با توجه به اختلال در ترافیک عبوری شهر ممنوع خواهد بود.

۵- با هدف هدایت کنترل‌شده توسعه و کاهش هزینه‌های آماده‌سازی بر فازبندی پروژه (با اولویت توسعه از سمت غربی اراضی) تاکید می‌شود.

۶- مطالعات عارضه‌سنجی ترافیکی و الگوی کلی شبکه راه‌های اراضی در تناسب با آیین‌نامه طراحی راه‌های شهری و در هماهنگی با مکان‌یابی فعلی ایستگاه راه‌آهن تهیه به تأیید شورای هماهنگی ترافیک استان رسانده شود.

۷- نظر مرجع منطقه‌ای وزارت دفاع درخصوص ملاحظات لازم‌الرعایه مربوط به مرکز پدافندی ارتش در سمت شرقی کمربندی اخذ و در طرح منعکس گردد.

ج: سایر ملاحظات:

۱- همچنین با توجه به تبعات زیاتر متعدد دفاعی - امنیتی خالی شدن روستاها و مهاجرت از روستاهای مرزی به شهر مرکز استان بر اتخاذ تدابیر پیشگیرانه اداره کل راه و شهرسازی استان در خصوص عدم ایجاد ظرفیت مازاد و جلوگیری از سیاست‌های تشویقی منجر به مهاجرت از روستاها (ی مرزی) به شهر تاکید می‌شود. در این خصوص اعمال شرط سکونت ۵ سال به عنوان یکی از شروط چهارگانه احراز صلاحیت مورد تاکید و ضروری می‌باشد.

۲- ضمن تاکید بر تکمیل هرچه سریع‌تر فرآیند تصویب استانی تجدیدنظر طرح جامع، لازم است حریم شهر در قسمت شرقی با لحاظ تاثیر الحاق این اراضی مورد تجدید نظر قرار گیرد.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود در اجرای ماده ۴۲ آئین‌نامه نحوه بررسی طرح‌ها و ... خواهشمند است دستور فرمائید نقشه محدوده شهر با لحاظ الحاق‌های مذکور جهت ابلاغ به مراجع ذیربط تحویل دبیرخانه شورای عالی شود.

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