

ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها (مصوب مورخ ۱۰/۰۸/۷۸)

شورایعالی شهرسازی و معماری ایران علاوه بر وظیفه اظهارنظر درباره لواح و آیننامه‌های شهرسازی، عهده‌دار تصویب طرح‌های توسعه و عمران در مقیاس‌های ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی و برسی و تصویب ضوابط و مقررات شهرسازی است که به خصوص در بند ۴ ماده ۲ قانون تأسیس شورایعالی مذکور تصریح شده است.

این گونه ضوابط که با هدف فراهم شدن موازین اجرایی و قانونی توسعه موزون و هماهنگ کالبدی کشور تهیه می‌شوند، با توجه به دامنه شمول (شهر، ناحیه، منطقه و کشور) و تأثیرگذاری وسیع آنها بر توسعه و عمران کشور، یکی از پایه‌های اصلی نظام طرح‌ریزی و کنترل توسعه کالبدی کشور می‌باشند.

در سال‌های اخیر گسترش تدریجی محدوده مصوب شهرها در شرایطی روی داده که جمعیت واقعی شهرها در افق طرح‌های جامع یا هادی و یا در مقاطع زمان معین، از رقم جمعیت پیش‌بینی شده برای آنها در طرح‌های مذکور در همان مقاطع با اختلاف قابل ملاحظه‌ای کمتر بود. مقایسه جمعیت چند شهر بزرگ و کوچک که به صورت اتفاقی هم انتخاب شد نشان داد که این امر قابل تعمیم به وضعیت قریب به اتفاق شهرهای کشور است و قطع نظر از عوامل به وجود آورند، نشان‌دهنده عدم تحقق تراکم‌های پیش‌بینی شده در طرح و توان جمعیت‌پذیری شهر حتی تا سال‌های دورتر از افق طرح‌ها است. در چنین مواردی گسترش محدوده شهرها حتی پس از پایان یافتن دوره اجرایی ده ساله آنها نیز منطقی نبوده و حاصلی جز تشديد تخریب اراضی کشاورزی و باغات پیرامون شهرها، تحمیل هزینه‌های گزار به دستگاه‌های مسئول تأمین خدمات شهری و در نتیجه دشوارتر شدن مدیریت شهری و عدم ارائه خدمات مطلوب و مناسب به شهروندان و بالاخره پراکنده‌سازی و زشت شدن سیما و منظر شهر ندارد.

با توجه به موارد فوق و بررسی‌های انجام شده، مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۰/۰۸/۷۸ به شرح زیر می‌باشد:

۱. از تاریخ تصویب این مصوبه، هر گونه افزایش در محدوده مصوب طرح‌های هادی و جامع شهری تا زمانی که تراکم ناخالص جمعیتی شهر (یعنی نسبت جمعیت به سطح مصوب) در محدوده فعلی طرح (یعنی محدوده طرح مصوب به اضافه کلیه تغییرات احتمالی قانونی و مصوب بعدی تا این تاریخ) بر اساس طرح‌های مصوب تحقق پیدا نکرده باشد ممنوع است.

تبصره: آن دسته از پیشنهادات مربوط به افزایش محدوده شهرها که تا این تاریخ به دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران واصل و در نوبت دستور کار شورایعالی قرار گرفته است مشمول مفاد این مصوبه نبوده و بررسی های کارشناسی لازم جهت طرح در شورایعالی در مورد آنها به عمل خواهد آمد.

۲. دستگاههای ذیربط موظفند برای ارتقاء کیفیت و شرایط زندگی در محلههای مرکزی و قدیمی شهرها و به وجود آمدن امکان عرضه بیشتر و به موقع زمین در بخشهای مذکور، پس از تعیین حدود مناطق مشمول بهسازی، بازسازی و نوسازی در طرحهای جامع شهری، بلافصله طرحهای تفصیلی موضعی و طراحی شهری لازم برای این مناطق را با حفظ هویت و رعایت اصول معماري و شهرسازی بومی شهر تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) استان مربوطه برسانند، در مورد بافت های با ارزش تاریخی لازم است پیش از طرح در کمیسیون ماده (۵)، طرحهای مذکور به تأیید سازمان میراث فرهنگی برسد.

۳. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است در جهت هدایت اصولی افزایش تراکم ناخالص شهری، به عنوان یکی از ابزارهای مورد نیاز این مصوبه، ضوابط بلندمرتبه سازی و مکانیابی آن را بر حسب اولویت و ضرورت در شهرها با همکاری شهرداری ها، مطالعه و تهیه نماید و برای طی مراحل تصویب و اجرا ارائه نماید.

۴. هر گونه تفکیک زمین و واگذاری آن برای امر مسکن به افراد، شرکت های تعاونی یا ارگان های دولتی و غیردولتی و نهادها در داخل حريم و محدوده استحفاظی شهرها ممنوع می باشد.

۵. قبول تقاضاهای مربوط به افزایش محدوده طرحهای مصوب اعم از اینکه از طریق سازمان ها، اشخاص یا شرکت های تعاونی و غیره درخواست شده باشد، توسط شهرداری ها و سایر اعضاء کمیسیون ماده (۵) و طرح این تقاضاهای در کمیسیون های مذکور و شوراهای شهرسازی استان ها تا حصول به شرایط تعیین شده در این مصوبه ممنوع می باشد.

۶. تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات دارای کاربری کشاورزی و باغداری در طرحهای مصوب شهری و تبدیل جنگل ها به کاربری های شهری ممنوع است.

۷. صدور هر گونه مجوز تفکیک و پروانه احداث بنا برای اراضی زراعی و باغات واقع در حاشیه شهرها که در طرحهای مصوب شهری دارای کاربری مسکونی هستند، تا قبل از اینکه تراکم ناخالص جمعیتی در بقیه اراضی شهری به تراکم ناخالص پیش بینی شده در طرح مصوب نرسیده باشد ممنوع است.

۸. به منظور جلوگیری از گسترش بی رویه شهرها و حفظ باغات و اراضی زراعی و زمین های با قابلیت کشاورزی و جنگل ها در پیرامون شهرهای کشور و رعایت دقیق موضوع این مصوبه، از تاریخ تصویب این مقررات، دستگاههای تهیه کننده طرحهای توسعه شهری موظفند در تجدیدنظر و یا تهیه طرحهای جامع و

هادی شهرها، نقشه منطقه‌بندی و استفاده از زمین در محدوده استحفاظی و حریم تعیین شده در طرح‌های مذکور را با حفظ اراضی کشاورزی و باغات و جنگل‌های موجود و همچنین حفظ و حراست از جرایم راههای عبوری بین شهری و رعایت محدوده‌های مناطق چهارگانه محیط زیست و تعیین کاربری‌های عمده و تأسیسات و تجهیزات مورد نیاز در مقیاس شهری و ناحیه‌ای که می‌توانند در حریم شهر مستقر شوند و کمربند سبز، تهییه و برای تصویب به شورایعالی شهرسازی و معماری ایران و سایر مراجع ذی‌ربط ارائه نمایند.

۹. دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران موظف است مفاد این مصوبه را برای اطلاع عموم در دو روزنامه کثیرالانتشار درج نماید.