

◀ سیاست‌های باز تنظیم نظام پهنه‌بندی تراکم ساختمانی شهرها مصوب ۱۴۰۲/۳/۸ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

شماره ابلاغ: ۳۰۰/۳۷۱۱۶/شماره انتشار: ۲۲۸۰۶ - تاریخ ابلاغ: ۱۴۰۲/۳/۸ تاریخ روزنامه رسمی: ۱۴۰۲/۴/۲۰

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۳/۱ مقرر نمود: به منظور بهره‌گیری از ظرفیت توسعه درونی شهرها، به روزآوری، تعدیل و منطقی نمودن توزیع تراکم ساختمانی، ایجاد شفافیت، کاهش طرح درخواست‌های موردی تغییر طرح تفصیلی و پاسخگویی به نیاز تأمین زمین قانون جهش تولید مسکن از اراضی داخل محدوده شهرها، ادارات کل راه و شهرسازی استان‌ها می‌توانند با همکاری و در صورت تقاضای شهرداری‌های شهرهای مشمول این مصوبه، موضوع «بازتنظیم نظام پهنه‌بندی تراکمی ساختمانی شهر» را به ترتیب زیر مورد مطالعه قرار داده و نتیجه را جهت تصویب به کمیسیون‌های ماده ۵ شهر مربوطه ارائه نمایند.

همچنین شورای عالی پیشنهاد می‌نماید برنامه نیاز به مسکن (سه‌میه هر یک از شهرها از سقف کلی تعیین شده در قانون جهش تولید) به منظور واقعی‌سازی نیاز مذکور، براساس ملاحظات شهرسازی و نتیجه مطالعات طرح جامع مسکن توسط وزارت راه و شهرسازی مورد بازنگری قرار گرفته و جهت تصویب به شورای عالی مسکن ارائه شود.

(۱) شهرهای مشمول این مصوبه:

کلیه شهرهای با بیش از ۵۰ هزار نفر جمعیت که در فرآیند طرح نهضت ملی مسکن با محدودیت تأمین زمین در اراضی پیرامون مواجه بوده‌اند، مشروط به وجود موارد زیر مشمول این مصوبه به شمار می‌آیند:

الف - گذشت بیش از ۲ سال از ابلاغ طرح جامع.

ب - عدم قید محدودیت جمعیت‌پذیری در طرح جامع مصوب

(۲) شرح خدمات انجام مطالعات:

انجام مطالعات بازتنظیم نظام پهنه‌بندی تراکمی ساختمانی شهرها با رعایت حفظ چهارچوب‌های کلی طرح جامع و مشتمل بر مراحل زیر انجام می‌پذیرد:

الف) مرحله تشخیص:

۱- گونه‌بندی بافت‌های شهری با توجه به شرایط ویژه هر شهر به منظور زون‌بندی تراکمی شهر مورد مطالعه

۲- شناسایی و احصای مناطق ملزم به کاهش تراکم ساختمانی یا ممنوعیت احداث بنا مانند پهنه‌های فرونشست، خطوط گسل، حرائم طبیعی یا مصنوع (مانند حریم رودخانه، حریم آثار تاریخی، حرائم امنیتی،...)

۳- شناسایی مناطقی از شهر که تمایل یا امکان ساخت و ساز در حد مجاز طرح تفصیلی در آنها وجود ندارد از طریق بررسی پروانه‌های صادره و بازدیدهای میدانی

۴- شناسایی مناطق مسکونی دارای گرایش توسعه از طریق بررسی پروانه‌های صادره، آمار کمیسیون‌های ماده ۵ و ماده ۱۰۰ و قیمت زمین و واحد مسکونی در سطح شهر

۵ - شناسایی اراضی دارای کاربری مسکونی که در طی دوره طرح نسبت به احداث بنا در آن‌ها اقدام نشده باشد به تفکیک نوع واگذاری، مساحت زمین، نوع مالکیت (حقیقی، حقوقی، تعاونی).

۶ - شناسایی اراضی قهوه‌ای مانند اراضی ذخیره شهری و املاک با کاربری‌های ناهمخوان با سکونت مانند کارخانجات و...
(ب) مرحله تحلیل:

۱- تعیین محدودیت‌های توسعه در اراضی موضوع بند ۴- الف از قبیل کمبود و یا عدم امکان تأمین زیرساخت‌ها، عرض معابر و مسائل ترافیکی، کمبود خدمات عمومی و...

۲- بررسی و پیشنهاد عوامل مؤثر در تحریک توسعه اراضی موضوع بند ۳- الف مانند افزایش خدمات عمومی، بهبود زیرساخت‌های شهری، اصلاحات ترافیکی و اصلاح در ضوابط و مقررات غیر تراکمی احداث بنا

۳- تحلیل داده‌ها و ارائه نقشه زون‌های پیشنهادی مجاز، مشروط و ممنوع توسعه مسکونی و افزایش تراکم

۴- تحلیل اثرات و برآورد میزان جمعیت پذیری و افزایش واحدهای مسکونی در صورت اصلاح ضوابط در هر یک از پهنه‌های مجاز و مشروط

(ج) مرحله استنتاج و ارائه اسناد:

۱- نقشه زون‌های پیشنهادی دارای قابلیت افزایش میزان تراکم ساختمانی مسکونی به همراه ضوابط و مقررات مربوطه

۲- تدقیق و تغییر کاربری اراضی قهوه‌ای و تصویب طرح آماده‌سازی بعدی در کمیسیون ماده ۵ (به استثنای اراضی مشمول قانون انتقال پادگان‌ها)

۳- نقشه زون‌های پیشنهادی مشروط برای افزایش میزان تراکم ساختمانی مسکونی به همراه شرایط مربوطه

(۳) سایر الزامات:

الف) در صورت عدم تغییر جمعیت‌پذیری شهر در اثر اعمال اصلاحات منتج از نتایج این مطالعه و یا افزایش جمعیت در چارچوب موارد زیر (با تشخیص دبیرخانه شورای عالی)، موضوع مغایر با اساس طرح جامع نبوده و تصمیم کمیسیون ماده ۵ در تغییر طرح تفصیلی به عنوان مصوبه نهایی قابل اجرا می‌باشد:

۱- افزایش جمعیت تا سقف جمعیت‌پذیری ناشی از تولید واحدهای مسکونی ابلاغی موضوع دستورالعمل مورخ ۱۴۰۰/۷/۱۷ وزارت راه و شهرسازی (مصوب جلسه ۱۴۰۰/۸/۲۵ شورای عالی مسکن)، با لحاظ نمودن جمعیت‌پذیری اراضی الحاقی احتمالی به شهر و مشروط به افزایش افق طرح جامع شهر مربوطه متناسب با ضریب رشد جمعیت ملحوظ در طرح جامع حداکثر به مدت ۴ سال

۲- افزایش جمعیت پذیری شهر مربوطه تا سقف ۵٪ جمعیت پذیری مصوب در افق طرح جامع شهر (موضوع ماده ۷۰ قانون احکام دائمی)

۳- افزایش جمعیت متناسب با کاهش جمعیت ناشی از اصلاح در ضوابط و مقررات ساخت و ساز در مناطق ملزم به اعمال محدودیت اجباری تراکم ساختمانی یا ممنوعیت احداث بنا (موضوع بند ۲- الف این مصوبه) و همچنین کاهش جمعیت پذیری ناشی از تغییرات کاربری و کاربرد اراضی و املاک از مسکونی به سایر کاربری‌های شهری

تبصره- کلاتشهرها و شهرهایی که در طرح جامع آن‌ها به محدودیت جمعیت پذیری تأکید شده باشد، مشمول این بند مصوبه نمی‌باشند و هرگونه تصمیم کمیسیون ماده ۵ در این خصوص مستلزم تأیید و تصویب آن در شورای عالی شهرسازی و معماری خواهد بود.

ب) تغییر ضوابط ساخت و ساز در پهنه‌های مشروط (موضوع بند ۳- ج) موکول به تحقق شروط ذکر شده و گزارش آن به کمیسیون ماده ۵ و تصویب کمیسیون می‌باشد.

ج) تعیین پهنه‌های بلندمرتبه در چارچوب مصوبه بلندمرتبه‌سازی (مصوب ۱۳۹۷/۷/۶ شورای عالی) و ضوابط این دستورالعمل برای شهرهای مشمول مصوبه بلندمرتبه‌سازی بلامانع است.

د) افزایش تراکم ساختمانی موضوع این مصوبه در قالب تراکم مازاد بر تراکم مجاز طرح جامع، با هماهنگی وزارت کشور مشمول عوارض ویژه مصوب شورای اسلامی شهر مربوطه می‌گردد.

ه) شهرداری مکلف است نسبت به تأمین خدمات عمومی مورد نیاز جمعیت افزایش یافته از محل عوارض ویژه موضوع این بند و همچنین استفاده از ظرفیت اراضی موضوع بند ۲- الف - ۵ این مصوبه اقدام نماید. خدمات عمومی طرح‌های آماده‌سازی موضوع بند ۲- ج - ۲ در درون طرح و یا در شعاع عملکردی لازم پیش‌بینی و همزمان با تصویب طرح به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید.

و) انجام مطالعات بازتنظیم نظام پهنه بندی تراکمی ساختمانی بصورت یکپارچه برای کل شهر و یا برای مناطقی از شهر مشروط به رعایت ضوابط این مصوبه قابل انجام است.

ز) در اجرای بند ۱ ماده ۴۹ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران، پس از تصویب و ابلاغ مطالعات بازتنظیم نظام پهنه بندی تراکمی ساختمانی هر شهر، پذیرش درخواست‌های موردی تغییر تراکم طرح تفصیلی و طرح آن در کمیسیون ماده ۵ صرفاً در صورت ارائه دلایل متقن مبنی بر ضرورت تغییر مذکور امکان‌پذیر خواهد بود.

ح) اعتبار این مصوبه برای هریک از شهرهای مشمول تا زمان بازنگری و ابلاغ طرح جامع تجدیدنظر شهر مربوطه می‌باشد.

ط) دبیرخانه شورای عالی مکلف است دستورالعمل بهره‌گیری از ظرفیت انتقال حق توسعه برای اراضی متأثر از محدودیت‌های الزامی موضوع بند ۲ الف ۲ را با همکاری وزارت کشور تدوین و جهت تصویب به شورای عالی ارائه نماید.