

## ضوابط جلوگیری از افزایش محدوده شهرها ( مصوب مورخ ۲۸/۰۸/۱۰ )

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران علاوه بر وظیفه اظهار نظر درباره لوایح و آیین‌نامه‌های شهرسازی، عهده‌دار تصویب طرح‌های توسعه و عمران در مقیاس‌های ملی، منطقه‌ای، ناحیه‌ای و محلی و بررسی و تصویب ضوابط و مقررات شهرسازی است که به خصوص در بند ۴ ماده ۲ قانون تأسیس شورای عالی مذکور تصریح شده است.

این‌گونه 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 آورنده، نشان‌دهنده عدم تحقق تراکم‌های پیش‌بینی شده در طرح و توان جمعیت‌پذیری شهر حتی تا سال‌هایی 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 تشدید تخریب اراضی کشاورزی و باغات پیرامون شهرها، تحمیل هزینه‌های گزاف 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 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۲۸/۸/۱۰ 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 بررسی‌های 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، بلافاصله طرح‌های تفصیلی موضعی و طراحی شهری لازم برای این مناطق را با حفظ هویت و رعایت اصول معماری و شهرسازی بومی شهر تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) استان مربوطه برسانند، در مورد بافت‌های 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 بلندمرتبه‌سازی و مکانیابی آن را بر حسب اولویت و ضرورت در شهرها با همکاری شهرداری‌ها، 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، شرکت‌های تعاونی یا ارگان‌های دولتی و غیردولتی و نهادها در داخل حریم و محدوده استحقاقی شهرها ممنوع می‌باشد.

۵. قبول تقاضاهای مربوط به افزایش محدوده طرح‌های مصوب اعم از اینکه از طریق سازمان‌ها، اشخاص یا شرکت‌های تعاونی و غیره درخواست شده باشد، توسط شهرداری‌ها و سایر اعضای کمیسیون ماده (۵) و طرح این تقاضاها در کمیسیون‌های مذکور و شوراهای شهرسازی استان‌ها تا حصول به شرایط تعیین شده در این مصوبه ممنوع می‌باشد.

۶. تغییر کاربری اراضی زراعی و باغات دارای کاربری کشاورزی و باغداری در طرح‌های مصوب شهری و تبدیل جنگل‌ها به کاربری‌های 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 پیش‌بینی شده در طرح مصوب نرسیده باشد ممنوع است.

۸. به منظور جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها و حفظ باغات و اراضی زراعی و زمین‌های با قابلیت کشاورزی و جنگل‌ها در پیرامون شهرهای کشور و رعایت دقیق موضوع این مصوبه، از تاریخ تصویب این مقررات، دستگاه‌های تهیه‌کننده 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، تهیه و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و سایر مراجع ذی‌ربط ارائه نمایند.

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