

شماره ۱۸۶۲۳/۳۰۰

۱۴۰۰/۲/۱۵

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون مغایرت‌های اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر مسجدسلیمان

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خوزستان

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۱/۲۳ مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۱ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان خوزستان پیرامون مجموعه مغایرت‌های اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر مسجد سلیمان را که عمدتاً متأثر از سه محور ساماندهی سکونتگاه‌های حاشیه‌ای شهر، تغییر درحرایم چاه‌های نفتی و ساماندهی سکونتگاه‌های واقع بر عرصه‌های رانشی و لغزشی و آلوده نفتی بوده است را مورد بررسی قرار داد و ضمن عنایت به صورتجلسه مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۰ کمیته فنی شماره یک به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:

• کلیات

۱) با مصوبه استانی مبنی بر افزایش افق طرح جامع به سال ۱۴۰۸ با سقف جمعیتی ۱۱۱۵۶۲ نفر موافقت می‌گردد.

تغییرات خط محدوده (الحاق حدود ۲۷۲ هکتار و انتزاع ۵۵ هکتار از محدوده شهر)

۲) ضمن مخالفت با الحاق اراضی واقع در پهنه‌های دارای آلودگی نفتی و یا پهنه‌های در معرض لغزش و ریزش در شرق شهر به محدوده، با تغییرات خط محدوده در سایر بخش‌ها مطابق مصوبه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان موافقت می‌شود.

اراضی ارتش

۳) با توجه به محدودیت شدید اراضی قابل بازگذاری در داخل خط محدوده شهر و وجود سطح قابل توجه اراضی متعلق به نیروهای مسلح (ارتش) در داخل و بلافاصله خط محدوده که به عنوان یکی از محدود فرصت‌های تأمین زمین می‌باشد و از طرفی در انجام واگذاری در بعضی از قطعات متعلق به ارتش بدون طی سازوکار قانونی لازم و تعیین سهم شهر منجر به ایجاد حقوق برای مالکین ثانویه شده است، لذا مقرر می‌شود ضمن پیگیری تخلفات صورت گرفته از سوی مسئولین مرتبط و انعکاس آن به مراجع ذیربط از سوی وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، به جهت مدیریت چالش مذکور اصلاح فرایند قانونی لازم و تسنیع امور استفاده از اراضی مذکور فرصت عرضه و تأمین زمین در سطح شهر چهارچوب زیر ملاک توافق مراجع استانی با ارتش گردد.

۱-۳. با توجه به اینکه اراضی موسوم به هوا نیروز به مساحت حدود ۵۱ هکتار در محدوده مصوب قبلی دارای کاربری مسکونی بوده اند و بر همین اساس واگذار شده‌اند، لذا تخصیص حداقل ۴۳/۷۵ درصد عرصه آنها بابت خدمات عمومی و معابر مطابق ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری‌ها الزامی است.

۲-۳. با توجه به اینکه سایر واگذاری‌ها و تعهدات ایجاد شده توسط ارتش جمهوری اسلامی در اراضی موسوم به خوابگاه (۱۸ هکتار شامل ۱۰ هکتار داخل محدوده و ۸ هکتار خارج از آن) و تانک‌سازی (۱۳ هکتار خارج از محدوده) با ضوابط قانونی ملاک عمل منطبق نیست، مقرر می‌شود:

• باقیمانده اراضی موسوم به خوابگاه ارتش به مساحت حدود ۸ هکتار با کاربری نظامی به محدوده الحاق شوند.

• اراضی موسوم به تانک‌سازی به مساحت ۱۳ هکتار با کاربری نظامی به محدوده شهر الحاق شوند.

• باقیمانده اراضی موسوم به هوایروزدخارج از محدوده شهر به مساحت تقریبی ۱۸ هکتار (در مالکیت ارتش) با کاربری نظامی به محدوده الحاق گردد.

• برای کل اراضی در سه موضوع مذکور (مجموعاً به مساحت حدود ۴۹ هکتار) در چهارچوب قانون انتقال پادگان‌ها طرح شهرسازی متضمن تعیین سهم ارتش و سهم شهر تهیه و پس از تأیید و تصویب در کمیسیون ماده ۵ ملاک اقدام قرار گیرد. بدیهی است تعهدات قبلی ایجاد شده توسط ارتش جمهوری اسلامی در قالب سهم ارتش محاسبه خواهد شد.

• حرایم چاهها و تاسیسات نفتی

۴) با عنایت به نامه شماره ۹۴/۱۰۳/۱۲۵۹۳۴ مورخ ۹۴/۵/۶ شرکت ملی مناطق نفت خیز جنوب و ضلالت آن، مبنی بر کاهش و یا حذف حرایم برخی عرصه‌های تحت مدیریت آن شرکت، کاربری و ضوابط احداث بنا در محدوده‌های آزاد شده از حرایم نفتی مطابق مصوبه استانی مورد تأیید قرار گرفت. با اینحال با توجه به این که حرایم ۷۳ حلقه از چاه‌های واقع در محدوده شهر به عنوان چاه‌های متروکه به طور کامل حذف شده اند،

لازم است ضوابط احداث بنا و کاربری اراضی پیشنهادی در عرصه‌های بلافاصله آن تحت نظارت استاندار محترم به تأیید ستاد پیشگیری و مدیریت بحران استانداری خوزستان رسانده شود.

• برنامه جامع بازآفرینی شهری محدوده‌های ناکارآمد

۵) طرح آماده‌سازی اراضی چم آسیاب (با مالکیت غالب دولتی) با اولویت تأمین اراضی مورد نیاز جهت جابه‌جایی جمعیت ساکن در اراضی در معرض خطر رانش و ریزش و حریم مسیل و همچنین اراضی واقع در محدوده دارای آلودگی‌های نفتی تهیه و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسد. تأکید می‌شود این اراضی در کنار اراضی حاصل از توفقات با ارتش جمهوری اسلامی (موضوع بند ۵) اصلی‌ترین منبع تأمین زمین معوض برای جابه‌جایی مذکور است که لازم است برنامه جامع این اقدام با مسئولیت و نظارت مستقیم شرکت بازآفرینی شهری ایران به تأیید ستاد بازآفرینی شهری استان برسد. در این خصوص اتخاذ تدابیر معطوف به احیای اقتصاد خرد و کلان منطقه در کنار راهکارهای ناظر به نوسازی و بهسازی کالبدی شهر مورد تأکید ویژه می‌باشد.

• میراث تاریخی و گردشگری

۶) حریم و عرصه تمامی آثار تاریخی ثبتی (اعم از میراث صنعتی و تاریخی، محوطه‌های باستانی و...) با استعلام از اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان در اسناد طرح تفصیلی درج و ضوابط و مقررات احداث بنا در آنها به ضوابط دستگاه بخشی مذکور مستند گردد. همچنین با توجه به شروع فرآیند ثبت جهانی میراث صنعتی شهر تمهیدات لازم بر اساس اعلام اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان در طرح لحاظ گردد.

۷) با عنایت به تعدد آثار میراثی مسجدسلیمان و وجود ظرفیت‌های بالقوه گردشگری در این شهر، تهیه طرح موضعی و موضوعی گردشگری مسجد سلیمان با هدف افزایش اشتغال و توسعه ظرفیت‌های اقتصادی این شهر توسط اداره کل میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی استان مورد تأکید می‌باشد.

• شبکه معابر

۸) مطابق اطلاعات ارایه شده به جلسه و با وجود تنگنای شدید منابع و اولویت‌های اساسی در یافت داخل شهر، دو مسیر جداگانه در غرب شهر (یکی توسط شهرداری با عنوان بلوار دوم و دیگری توسط وزارت راه و شهرسازی) در حال اجرا می‌باشد. این در حالی است که بلوار موسوم به بلوار دوم (بدون هرگونه مصوبه استانی و ملی) در حریم شهر و در موازات با کنارگذر در حال اجرای شهر پیش بینی شده است. صرف نظر از اینکه مدیریت شهری در حریم شهر تکلیف مستقیم جهت احداث کمر بندی ندارد، از نظر شورای عالی احداث هم زمان این دو محور فاقد توجیه فنی و کارشناسی است و با توجه به وضعیت بغرنج یافت مسکونی داخل محدوده شهر قطعاً اجرای هم زمان این دو محور از اولویت برخوردار نیست. لذا مقرر گردید ضمن توقف هرگونه عملیات اجرایی ادامه روند احداث کمر بندی غربی شهر موکول به بررسی معاونت حمل و نقل وزارت راه و شهرسازی و اتخاذ و ابلاغ تصمیم در این خصوص گردد.

• پهنه بندی حریم شهر

۹) مقرر می‌شود به لحاظ سامان دهی نقاط سکونت واقع در حریم، شبکه‌های ارتباطی برون شهری، تعیین تکلیف حرایم (اعم از حریم چاه‌های نفت و گاز و حریم خط انتقال انرژی و...) و سایر تاسیسات و تجهیزات مورد نیاز شهر، تهیه نقشه پهنه‌بندی حریم شهر و ضوابط مربوطه در چهارچوب مصوبه مورخ ۹۵/۱۱/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری در اسرع وقت در دستور کار اداره کل راه و شهرسازی استان قرار گیرد.

• پدافند غیرعامل

۱۰) با عنایت به شرایط ویژه مسجد سلیمان در زمینه وجود چندین مولفه خطرزا و تهدیدکننده سکونت در محدوده و حریم شهر، ضرورت انجام پیش بینی‌های لازم برای مواجهه با آنها، واعلام آمادگی سازمان پدافند غیرعامل مقرر گردید طرح جامع پدافند غیرعامل شهر در اسرع وقت و باقید فوریت با هماهنگی سازمان پدافند غیرعامل کشور توسط استانداری خوزستان تهیه و پس از تأیید و ابلاغ، ملاک اقدام قرار گیرد.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. دستور فرمائید در اجرای ماده ۴۲ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران اسناد و مدارک طرح با اعمال اصلاحات مذکور حداکثر ظرف دو ماه آینده جهت طی فرآیند ابلاغ به دبیرخانه شورای عالی ارسال گردد.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق‌مالوآجرد