

به نام خدا

گزارش فعالیت های معاونت شهرسازی و معماری

آخرین به روزرسانی - فروردین ۱۴۰۰

گزارش طرح های توسعه و عمران شهرهای استان

ردیف	عنوان طرح	وضعیت طرح	شهر
۱	طرح جامع (۳۰ شهر)	مصوب (۳۰ طرح)	بردسکن - چناران - درگز - تایباد - فیض آباد - نقاب - سبزوار - خلیل آباد - خواف - بجستان - رشتخوار - جغتای - کلات - فریمان - فیروزه - باخرز - مشهد - سرخس - گناباد - بیدخت - تربت جام - قوچان - دولت آباد - طرهبه - شانديز - نيشابور - گلپهار - تربت حیدریه - کاشمر - بینالود
		در دست تهیه (۳ طرح)	قوچان - سرخس - تربت جام
		در دست تصویب و ابلاغ (۱ طرح)	کاشمر
۲	طرح جامع - تفصیلی	مصوب (۱۸ طرح)	کاریز - مشهدر ریزه - بایگ - صالح آباد - قاسم آباد - سلامی - جنگل - ریوش - زاوین - گلمکان - نیلشهر - کدکن - داورزن - قلندرآباد - ملک آباد - کاخک - چکنه - سنگان
		در دست تهیه (۲ طرح)	نشتیفان - رضویه
		در دست ابلاغ (۲ طرح)	- بار (طرح تفصیلی) - قدمگاه (طرح تفصیلی)

۳	طرح تفصیلی	مصوب (۲۴ طرح)	بردسکن - درگز - تایباد - فیض آباد - نقاب - سبزووار - خلیل آباد - خواف - رشتخوار - جغتای - کلات - باخرز - مشهد - سرخس - گناباد - بیدخت - تربت جام - قوچان - نیشابور - گلپهار - تربت حیدریه - کاشمر - بینالود - فریمان
		در دست ابلاغ (۳ طرح)	فیروزه - طرهبه
		در دست تهیه (۶ طرح)	دولت آباد - بجستان - مشهد (طرف قرارداد: شهرداری) - شاندیز - چناران - مرحله دوم طرح ویژه شهر تاریخی توس
۴	طرح ویژه	در دست تهیه (۲ طرح)	طرح ویژه منطقه گناباد - طرح ویژه عرصه و حریم شهر کهن نیشابور
		در دست تصویب و ابلاغ (۱ طرح)	طرح ویژه توس
۵	طراحی شهری	مصوب (۶ طرح)	طراحی شهری محدوده مرکزی قوچان - طراحی شهری باغ خونی مشهد - طراحی اراضی زکریا مشهد - طراحی شهری سایت فرستنده موج کوتاه مشهد - سبزووار ویژه - طراحی شهری محور نوقاب قصبه گناباد
		در دست تهیه (۴ طرح)	طراحی شهری محور گل افشانی سبزووار - ساماندهی محور ورودی شهر قوچان - طراحی شهری خیابانهای منتهی به حرم مطهر - طراحی شهری خیابان ارگ مشهد
۶	ناحیه ای	مصوب (۶ طرح)	ناحیه غرب استان خراسان رضوی - ناحیه جنوب غربی خراسان رضوی - ناحیه مشهد - ناحیه قوچان ، درگز - ناحیه تربت جام - مجموعه شهری مشهد
۷	طرح های پدافند غیرعامل	مصوب (۲ طرح)	طرح جامع پدافند غیر عامل استان - مکانیابی پناه گاههای اضطراری شهرهای مشهد ، سبزووار ، تربت حیدریه ، کاشمر ، تربت جام ، نیشابور
۸	سایر طرح های موضوعی و موضعی	مصوب (۵ طرح)	مصوب : طرح موضعی الحاق به محدوده ۵۰ هکتاری خواف - طرح موضعی نوسازی و بهسازی اراضی پادگان لشکر ۷۷ (طرف قرارداد شهرداری) و آبشار ۲

اکنون تمام نواحی استان (۶ ناحیه) دارای طرح ناحیه ای مصوب هستند. ۳۰ شهر استان دارای طرح جامع و ۱۷ شهر دارای طرح جامع - تفصیلی مصوب می باشند . همچنین تعداد طرحهای تفصیلی مصوب شهرهای استان ۲۳ شهر و ۴ شهر نیز در مرحله تصویب می باشند

*** (همکاری مؤثر در بررسی و طی مراحل تصویب کلیه طرح های تفصیلی، موضعی و موضوعی شهرهای استان علی الخصوص شهر مشهد ، تربت حیدریه و ...)

انجام فعالیت های هدایتی:

- همکاری در تدوین ضوابط دستور العمل نحوه تهیه سند پهنه بندی حریم در طرح جامع شهرها که به تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است.
- تدوین چهارچوب و دستور العمل احکام کلی و ساختار ضوابط و مقررات طرحهای جامع جهت تصویب در شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران
- بهنگام سازی بانک اطلاعات مکان مرجع

اقدامات ویژه در راستای شفاف سازی و اطلاع رسانی همگانی تصمیمات کارگروه ها و کمیسیون ها از طریق :

- همکاری در مکانیزه کردن گردش کار کمیسیون ماده پنج
- اطلاع رسانی عمومی مصوبات کمیسیون ماده پنج از تاریخ ۹۴/۶/۳۰
- اطلاع رسانی عمومی مصوبات کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی از تاریخ ۹۴/۷/۸
- اصلاح فرایندهای بین سازمانی
- اصلاح فرایندهای گردش کار و نحوه ابلاغ کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی
- اصلاح فرایندهای گردش کار و نحوه ابلاغ کمیسیون ماده پنج
- تکمیل و به روز رسانی بانک اطلاعات دبیرخانه کمیسیون ماده پنج و کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی
- بارگزاری نقشه محدوده و حریم شهرهای استان در قسمت خدمات شهروندی پورتال اداره کل به آدرس (<https://razavi.mrud.ir>)
- ارائه گزارش های دوره ای از عملکرد کمیسیون ماده پنج شهر مشهد

انجام فعالیت های نظارتی :

• تهیه گزارشات و پیگیری های ویژه صورت گرفته در راستای وظایف نظارتی در سالهای ۹۲ تا ۹۹ در قالب تهیه گزارشات ویژه برای حفظ ارتفاعات مشهد ، حفظ باغات ، جلوگیری از فعالیت های آلاینده زیست محیطی ، بافت پیرامون حرم و تهیه طرح بازنگری برای این محدوده ، جلوگیری از تخلفات متعدد شهرداری مشهد در قالب مکاتبات و گزارشات ارسالی و ... که همچنان ادامه دارد .

ارتفاعات جنوبی شهر مشهد به عنوان اراضی استراتژیک این شهر از منظر زیست محیطی (نظر به نقش و اهمیت آن در وزش باد شبانه و تخلیه هوای آلوده شهر، حفظ بستر و ضرورت عدم مداخله در محیط طبیعی، نقش ارتفاعات در جذب بارش و تبدیل آن به ذخایر آبی) و همچنین نظر به اهمیت ویژه آنها به لحاظ دید و منظر به عنوان پس کرانه های طبیعی شهر و در کنار آن نقش ارتفاعات به عنوان محل تفرج طبیعی شهروندان و زائران که در حافظه آنان تثبیت گشته و به عنوان جزئی جدایی ناپذیر از هویت شهر محسوب می شود، از نخستین طرح های توسعه شهری با دیدگاه حفاظت مد نظر قرار گرفته است. آثار این نگاه را در کنترل توسعه به سمت اراضی جنوبی و تخصیص کمربند سبز و منطقه حفاظت کامل کوهستان و مقررات محدود کننده آن در طرح های توسعه شهری می توان ملاحظه نمود .

لیکن علی رغم این نگاه بعضاً مداخلاتی در اراضی با شیب بالاتر از ۱۵ درصد صورت گرفته که به لحاظ ملاحظات منطقی عمدتاً شامل:

وقوع در کریدور های دید از شهر به ارتفاعات جنوبی

وقوع در پیش زمینه دید به ارتفاعات در کریدور های دید یا دید های گسترده از شهر به ارتفاعات

نقاط دارای دید های ویژه به شهر

بررسی حقوق مکتسبه عمدتاً شامل:

اخذ پروانه و پایان کار ساختمانی

نحوه انطباق با طرح مصوب و مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج

- واگذاری و دارا بودن سند مالکیت

بوده و نتایج بررسی های کارشناسی در این خصوص بوده که توسط این معاونت تبدیل به گزارش گردیده و به کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۴/۲/۲۰ و ۹۴/۳/۳ و ۹۴/۳/۱۰ و شورای عالی شهرسازی و معماری نیز ارائه شده است.

حفظ باغات و اراضی زراعی

🏡 **از منظر زیست محیطی :** باغات به عنوان ذخایر زیست محیطی ، عرصه های سبز غیر عمومی در کلان شهرها نقش مهمی در راستای ایجاد مطلوبیت زیستگاه ها و محل سکونت جمعیت کثیری از مردم را دارا می باشند و با توجه به معضلات کنونی از جمله آلودگی هوای شهر ، حفظ و احیا باغات در راستای ایجاد کاهش آلودگی هوا ، جلوگیری از جزایر حرارتی و وارونگی آن ، جزء ضروریات کلان شهرها می باشد .

🏡 **از منظر حقوقی**

- ماده ۷ قانون حفظ و توسعه فضای سبز شهر بر حفظ باغات حاکم است
- کاربریهای مقیاس شهری (اعم از باغات و سایر کاربریها) از طرح جامع شهر تبعیت کرده و تغییر کاربری آنها مغایرت اساسی محسوب می شود.
- در صورتی که این باغات دارای کاربریهای خدمات عمومی مانند فضای سبز ، ورزشی و ... باشند تغییر آنها موجب کاهش محسوس خدمات عمومی خواهد گردید.
- در تعریف حق مکتسبه مالکانه ، سابقه اخذ مجوز ، در اختیار نهادن خدمات عمومی به متولیان مربوطه و تعهدات آستان محترم قدس رضوی برای پاسخگویی به آنها در ازای برخورداری از انتفاع طرح ملاک عمل خواهد بود و انتخاب گزینش از طرحها موجبات ایجاد حقوق را فراهم نمی آورد .
- اهمیت حفظ باغات (داخل شهر) : متاسفانه باغات خصوصی نیز دستخوش تغییر کاربری و عمدتا صدور مجوز بلند مرتبه سازی قرار گرفته اند. که می توان به موارد زیر اشاره کرد:**
- باغات داخل شهر (با مالکیت آستان قدس رضوی)
- تغییر کاربری باغ به ادارات دولتی
- درخواست تغییر کاربری پارک مقیاس شهر به حمل و نقل
- تغییر کاربری باغات به کاربری های مسکونی و تجاری و درمانی
- **حفظ باغات و اراضی زراعی (خارج از شهر) : متاسفانه اراضی زراعی و باغات خارج از شهر نیز دستخوش تغییر کاربری قرار گرفته اند**
- اراضی زراعی و باغات خارج از شهر (تخریب باغات محور غرب و استقرار صنایع بر روی آبخوان مشهد و دشت ممنوعه)
- تخلفات دهیاری ها در صدور مجوزات احداث بنا بر روی اراضی زراعی و باغات
- پیگیری ابطال مصوبات خلاف شورای اسلامی شهری از طریق کمیته های انطباق

- ارائه ضوابط اولیه بلندمرتبه سازی در مشهد به کمیسیون ماده پنج
- تهیه گزارشات مختلف در زمینه جلوگیری از افزایش عوامل ایجاد ریزگردها در تونلهای باد با تأکید بر موضوع صدور پروانه اکتشافات معادن
- تسهیل صدور مجوزات استفاده از انرژی های پاک با تأکید بر توسعه نیروگاه های بادی در تونل های باد خواف، سنگان و همچنین تونل باد بینالود و توسعه نیروگاه های خورشیدی با توجه به نوع اقلیم خراسان رضوی
- تهیه گزارش مبنی بر ضرورت حفاظت از حریم و جلوگیری از شکل گیری یافتهای ناکارآمد داخل حریم پیرامون شهر و روستا
- تهیه حقوق مالکانه ((تاثیر و تاثیر بر تحقق کاربری های خدمات عمومی غیر انتفاعی)) در خصوص نحوه اعمال قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن

گزارش عملکرد های ویژه :

عدم وجود وحدت رویه و احتمال حذف برخی دقائق در انجام وظایف جاری ضرورت تدوین روشهای واحد در قالب تدوین دستورالعمل را ایجاب می نمود. اولویت تدوین این دستورالعملها ؛ حجم کاری بالاتر در حوزه های مختلف بود. در حوزه های زیرمجموعه اداره کل موارد زیر انجام گردید :

▪ هدایتی ، نظارتی

- تدوین فرایند نحوه بررسی درخواستهای واصله در خارج از محدوده های شهری
- اصلاح شکلی و زمانی صورتجلسات کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی
- تدوین فرایند نحوه بررسی درخواستهای واصله برای طرح در کمیته فنی و کمیسیونهای ماده پنج و نحوه ابلاغ کمیسیون ماده پنج
- گزارش دوره ای که می توانست نمونه ای از بررسی عملکرد کمیسیونهای ماده پنج باشد
- اصلاح گردش کار و تدوین فرآیند بررسی درخواستهای واگذاری زمین
- اصلاح گردش کار و تدوین فرایند نحوه بررسی نقشه تفکیک اراضی دولتی
- اصلاح گردش کار و تدوین فرایند نحوه پاسخگویی به درخواستهای صدور سند
- شناسائی گردش کار جاری بین دبیرخانه کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی و ادارات مختلف و مفرهای قانونی و شبه قانونی موجود که تحقق طرحهای توسعه را با خدشه مواجه می ساخت شامل :

- اصلاح گردش کار دبیرخانه کارگروه تخصصی امور زیربنائی و شهرسازی با دبیرخانه کارگروه گردشگری
- این امر پیرو تدوین دستورالعملها و شاخصهای نحوه ارزیابی توان سرمایه گذار و میزان ارزشمندی پروژه و ابلاغ آن از طریق سازمان میراث فرهنگی ، صنایع دستی و گردشگری به کلیه استانها و فرمها و دستورالعمل ارزیابی صورت گرفت
- سیستمی کردن فرآیند گردش کار طرحهای گردشگری به نحوی که منجر به حذف حضور مراجعان شود با تعیین ستاد سرمایه گذاری استان به عنوان متولی (یکی از آسیبهای مهمی که در بررسی پرونده ها دچار آن هستیم حضور مراجعین در ادارات است که علاوه بر پیگیریهای خاص از روشهای مختلف و تهدید سلامت کاری ، موجب اتلاف وقت فراوان نیز می گردید. پیگیری سیستمی کردن این فرآیند و حذف حضور شخصی اشخاص و تعیین متولی ستاد سرمایه گذاری از طریق کارگروه مصوب و اجرایی شدن آن در حال پیگیری است) قابل ذکر است در فرآیند فوق ، گردش کار موارد مشمول تبصره یک ماده یک قانون اصلاح قانون حفظ کاربری نیز اصلاح گردید .

• اصلاح فرایندها و گردش کار در راستای تسریع و تسهیل در پاسخگویی به متقاضیان :

- تنظیم ، صورتجلسه های کمیسیون ماده پنج و کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی استان در محل جلسه
- تدوین فرآیند نحوه بررسی درخواست های واصله برای طرح در کمیته فنی و کمیسیون های ماده پنج (نامه شماره ۱۲/۹۴۳۳۷ مورخ ۱۲/۹/۷)
- اصلاح گردش کار دبیرخانه کارگروه تخصصی امور زیربنائی و شهرسازی با دبیرخانه کارگروه گردشگری در جلسه مورخ ۹۴/۶/۱ کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی استان ذیل شورای برنامه ریزی و توسعه استان اصلاح فرآیند و گردش کار دبیرخانه کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی و جهاد کشاورزی استان در موارد مشمول تبصره یک ماده یک قانون اصلاح قانون حفظ کاربری .
- پیگیری و انجام مکاتبات مرتبط جهت ابطال برخی مناطق ویژه گردشگری (از ۳۳ منطقه نمونه گردشگری استان خراسان رضوی ، ۱۷ منطقه حذف و ۱۶ منطقه ابقا و یا مسکوت گردید)
- اصلاح فرآیند مجوز احداث نیروگاه خورشیدی
- اصلاح فرآیند مجوز احداث نیروگاه بادی
- اصلاح فرآیند نحوه بررسی و تصویب طرحهای هادی روستایی
- تسهیل اجرای پروژه های ملی گازرسانی و تسهیل صدور مجوز از اداره کل حمل و نقل و پایانه های استان

- اصلاح فرآیند نحوه واگذاری اراضی دولتی تا سقف یک هکتار به منظور اجرای واحدهای پرورش و تولید دام و طیور، ماکیان و آبزیان
- اصلاح فرآیند صدور مجوز دیوارکشی و خانه کارگری در اراضی دارای سند ششدانگ مالکیتی و دارای حد نصاب های مندرج در قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها و قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی و آئین نامه های مربوطه (با تشخیص سازمان جهادکشاورزی استان)
- تعیین تکلیف و ایجاد وحدت رویه در پاسخگویی به استقرار سایتهای مخابراتی و ارتباطی در حریم یا خارج از حریم شهرها
- تسهیل در فرآیند احداث و توسعه گلخانه ها
- اخذ مصوبه از کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی استان در خصوص الزام به پاسخگویی دستگاه ها به استعلامات ظرف مدت دو هفته
- بازبینی در طرح های توسعه شهری در راستای جلوگیری از تخریب بافت شهرها و یا باغات آن ها (گناباد)
- بازبینی در طرح های توسعه شهری و روستایی در راستای جلوگیری از تخریب ویژگی های محیطی که از مصادیق آن می توان به طرح های زیر اشاره نمود:
- طرح ابرده : با برداشت کلیه دیوار های کوچه باغ ها و درختان موجود و حداکثر انطباق با ویژگی های بستر طبیعی صورت پذیرفته است.
- طرح بهسازی نوسازی محله گلستان سبزوار : بر اساس ویژگی های قومی و کالبدی تهیه شده است.
- بازار تربت حیدریه : با توجه به قدمت و ملاحظات تاریخی بازار و به منظور حفظ هویت تاریخی و بدلیل عدم وجود نقش ترافیکی، طراحی محورها بصورت پیاده صورت پذیرفته است.
- همکاری در تدوین فرآیند بهینه جهت اجرای آیین نامه اجرایی قانون مجازات استفاده کنندگان غیر مجاز آب، برق، گاز، فاضلاب و تلفن مصوب ۹۷/۵/۲۸ هیات وزیران
- پیگیری اصلاح ساختار کارگروه زیربنایی، توسعه روستایی، عشایری، شهری و آمایش سرزمین و محیط زیست و ایجاد گروه های کاری زیر مجموعه کارگروه پیرو ابلاغ آیین نامه شورای برنامه ریزی و توسعه استان مورخ ۹۸/۳/۱۲
- اصلاح فرآیند نحوه پاسخگویی به استعلامات مربوط به قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی در سطح استان
- پیگیری اصلاح شیوه نامه ماده ۱۷۹ نحوه تصویب طرح های هادی روستایی

