

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دیرخانه کمیسیون ماده پنج استان کردستان



صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر بانه

مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۲۴

جلسه طی دعوتنامه شماره ۱۰۰/۹۸/۴۳۶۱۴ مورخ ۹۸/۰۶/۲۰ به قرار ذیل برگزار گردید.

موضوعات	توضیحات
۹ پرونده	تعداد موارد دستور کار
۹	تعداد موارد مطرح شده
—	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۹ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۱ صبح شروع و ساعت ۱۱:۳۰ به پایان رسید .	

### جمعاً ۹ بند

**بند یک:** پیرو بند ۵ کمیسیون ماده پنج شهر بانه مورخ ۹۷/۱۲/۱۹، نامه شماره ۱۴۹۱۹ مورخ ۹۷/۰۹/۰۳ شهرداری بانه در خصوص درخواست تفکیک پلاک با مساحت ۳۰۰/۶۵ به دو مفروزه با مساحت های ۱۵۵/۱۵ و ۱۴۵/۵ مترمربع دارای کاربری مسکونی واقع در بلوار فلسطین مطرح، با توجه به شکل و ابعاد هندسی پلاک و نظر به اینکه در صورت رعایت سطح اشغال مجاز موضوع سایه اندازی برای پلاک موجود ضلع شرقی وجود خواهد داشت و نظر به مسبوق به سابقه احداث پلاک و دارا بودن امتیاز آب و برق و گاز و دسترسی مجزا، با تفکیک پلاک به دو مفروزه بر اساس وضعیت موجود موافقت گردید. بدیهی است با توجه به احداثی موجود رفع معارضین و جبران حقوق مکتسبه قطعات مجاور علی‌الخصوص ضلع شرقی به عهده شهرداری خواهد بود.

**بند ۲:** نامه شماره ۱۰۰/۹۷/۷۲۵۰۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۱ اداره کل راه و شهرسازی در خصوص درخواست تغییر کاربری قطعه زمین با مساحت ۴۲۲ متر مربع از کاربری مذهبی به مسکونی بر اساس تدقیق محدوده مسجد چهاریار نبی واقع در محله ثبت احوال مطرح، مقرر گردید موضوع حقوقات ایجاد شده در محل ناشی از احیای آن به صورت کاربری مذهبی از طریق معاونت املاک و حقوقی راه و شهرسازی بررسی و با توجه به ادعای اوقاف مبنی بر استفاده از فضای مذکور توسط مسجد موضوع از طریق اداره اوقاف و امور خیریه بررسی و نتیجه مجدداً به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج ارائه گردد.

**بند ۳:** نامه شماره ۲۵۹۶۹ مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۰۵ شهرداری بانه در خصوص درخواست اصلاح طرح تفکیکی تعاونی سپاه مصوبه بند ۱ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۰/۰۶/۲۰ و ایجاد معبر ۱۲ متری واقع در ضلع شمالی میدان شورا مطرح، ۳ مقرر گردید مقرر گردید موضوع جهت بررسی طرح تفکیکی در چارچوب رعایت حریم امنیتی با هماهنگی شهرداری، راه و شهرسازی و سپاه بررسی و نتیجه به کمیسیون ماده ۵ ارائه گردد.

**بند ۴:** نامه شماره ۲۷۵۲۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۲۵ شهرداری بانه در خصوص درخواست تفکیک پلاک با مساحت ۵۷۳/۷۱ متر مربع به سه مفروزه با مساحت های ۱۰۸/۸۵ و ۱۰۰/۵ و ۱۳۵/۳۵ متر مربع پس از تعریض دارای کاربری مسکونی واقع در محله پیرمراد مطرح، با عنایت به احداث دو قطعه ساختمان در وضع موجود و عدم امکان توسعه زمین باقی مانده و نظر به تعریض صورت گرفته و کمک به بازگشایی معبر و در راستای سیاست های تشویقی نوسازی در بافت های ناکارآمد شهری با احداث ساختمان در قطعه زمین باقی مانده و تفکیک پلاک به سه مفروزه برابر نقشه ارسالی شهرداری موافقت گردید.

**بند ۵:** نامه شماره ۲۷۷۶۳ مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۲۷ شهرداری بانه در خصوص درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی در پلاک با مساحت ۶۶۰ متر مربع قبل و ۴۰۳/۹۱ متر مربع پس از تعریض و افزایش تراکم از ۵ طبقه و زیرزمین به ۵ طبقه و همکف و زیرزمین (۱۵ واحد مسکونی) در سطح اشغال ۱۰۰ درصد واقع در بلوار بلال حبشی مطرح، با توجه به مساحت مناسب قطعه و قرارگیری در بر بلوار ۴۵ متری و قرارگیری قسمت زیادی از مساحت پلاک در بر تعریض بلوار و نظر به صدور مجوز تجاری برای پلاک های مجاور در سنوات گذشته و کشش مناسب تجاری محل و به منظور بازگشایی بلوار و ایجاد مشوق نوسازی بافت با احداث پلاک با شرایط زیر موافقت گردید:

۱- احداث پلاک در سطح اشغال ۱۰۰ درصد بر اساس تراکم قبل از تعریض در زیرزمین، همکف و طبقات.

۲- زیرزمین جهت تامین پارکینگ در سطح اشغال ۱۰۰ درصد.

۳- همکف به صورت یک واحد تجاری درشت دانه غیرقابل تفکیک جهت صنوف غیر مزاحم شهری با ارتفاع حداکثر ۶ متر پس از تامین پارکینگ و مشاعات.

۴- تعداد طبقات در ۵ طبقه مسکونی و هر طبقه حداکثر ۳ واحد.

- ۵- تامین پارکینگ واحدهای مسکونی و تجاری در زیرزمین و همکف الزامی است .
- ۶- نقشه های معماری به تایید کمیته فنی و کمیته و کمیته سیما و منظر شهری برسد.
- ۷- رعایت ضوابط شهرسازی در خصوص اشرافیت الزامی خواهد بود.

**بند ۶:** نامه شماره ۳۳۲۶۸ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۲۷ شهرداری بانه در خصوص درخواست اصلاح طرح تفصیلی (بر اساس نقشه ارسالی شهرداری) برمبنای پارک اجرا شده در محل موسوم به پارک بژوار با مساحت ۴۴۵۰ متر مربع و تثبیت فضای سبز واقع در محله بلوار فتاحی مطرح، مقرر گردید دبیرخانه کمیسیون ماده پنج نسبت به اخذ نظریه شرکت آب و فاضلاب استان در خصوص احراز مالکیت با توجه به آرای دیوان عدالت اداری اقدام نمایند.

**بند ۷:** نامه شماره ۳۱۱۷۹ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۱ شهرداری بانه در خصوص درخواست تغییر کاربری ۲۱۰ متر مربع از قطعه زمین با مساحت ۳۹۲۳ متر مربع دارای کاربری اداری تحت مالکیت اداره بهزیستی به تجاری خرد واقع در بلوار توحید مطرح، با عنایت به رعایت سطح اشغال مجاز مجموعه اداری و نظر به قرارگیری در بر بلوار ۳۰ متری و شکل گیری خیابان به صورت تجاری و کشش تجاری محل و به منظور توانمندسازی افراد تحت پوشش بهزیستی با تغییر کاربری قطعه زمین با مساحت ۲۱۰ مترمربع به تجاری خرد و احداث بنا با شرایط ذیل موافقت گردید :

- ۱- احداث بنا صرفاً در یک طبقه با رعایت دو متر عقب نشینی در هر قطعه از بر بلوار ۳۰ متری.
- ۲- صدور مجوز احداث بنا صرفاً جهت فعالیت های تولیدی و آموزشی غیر مزاحم شهری مجاز می باشد.
- ۳- تامین پارکینگ واحدهای تجاری در چارچوب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی است.

**بند ۸:** نامه شماره ۳۱۲۸۶ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲ شهرداری بانه در خصوص درخواست تغییر کاربری پلاک با مساحت ۲۰۶ متر مربع از کاربری گردشگری به مختلط واقع در بلوار سقز مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک در محدوده کاربری مسکونی و با عنایت به قلت مساحت جهت احداث بنا با کاربری گردشگری و عدم تامین حدنصاب کاربری گردشگری و با توجه به احداث پلاک های همجوار در پهنه کاربری گردشگری تعیین شده طرح تفصیلی به صورت مختلط تجاری مسکونی و با توجه به دسترسی پلاک به معبر ۸ متری ، با تغییر کاربری پلاک از گردشگری به صرفاً مسکونی موافقت (مطابق نقشه پیوست) گردید. ضمناً هرگونه احداث در چهارچوب ضوابط تراکمی بافت مورد نظر مجاز می باشد.

**بند ۹:** نامه شماره ۳۵۴۴۶ مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۲۱ شهرداری بانه در خصوص درخواست اصلاح بخشی از ضوابط تراکمی طرح تفصیلی شهر بانه مطرح، با عنایت به این که در مصوبات بند ۶ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۵ و بند ۳۶ مورخ ۹۶/۱۲/۱۶ و بند ۳۷ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۶ و بند هفتم مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۵ کمیسیون ماده پنج شهرهای سقز و کامیاران این موضوعات تعیین تکلیف گردیده لذا با توجه به درخواست مشابه شهرداری بانه با اعمال مصوبات مذکور در شهر بانه مشابه شهر سقز و کامیاران به شرح زیر موافقت گردید:

۱- در خصوص سطح اشغال صد درصد پلاک های تا صد مترمربع در بافتهای موجود و محدوده بافت طرح ساماندهی محلات

#### حاشیه شهر ؛

با توجه به تعدد موارد ارجاعی به کمیسیون ماده پنج و قلت مساحت قطعات معرفی شده و واقع شدن بخش عمده این پلاک ها در بافت های فرسوده و قدیمی و غیر رسمی و در جهت تشویق ساکنین به نوسازی و ماندگاری در بافت و همچنین برخورداری از حداقل های واحد مسکونی با احداث و افزایش سطح اشغال پلاک های تا صد مترمربع یا مساوی صد متر مربع با رعایت موارد زیر موافقت گردید.

- رعایت حقوق ارتفاعی و عدم اشرافیت و سایه اندازی و انسداد نور طبیعی به واسطه افزایش سطح اشغال قبل از صدور مجوز می بایست از طریق شهرداری تعهد و تضمین و مسئولیت حقوقی آن به عهده شهرداری خواهد بود.

- برای پلاک های واقع در داخل بلوک با مساحت های ناهماهنگ تهیه طرح شبیه سازی برای پلاک های مجاور می بایست انجام گیرد.

- این مصوبه صرفاً برای پلاک های واقع در بافت موجود که دارای سند ثبتی و در حال تخریب و نوسازی می باشند قابل تعمیم بوده و برای بافت های جدید رعایت ضوابط تراکمی الزامی است.

- عوارض ناشی از عدم امکان تامین فضای سبز و باز براساس لایحه عوارض شهرداری می بایست جهت تملک و ارتقا توسعه فضای سبز در حساب جداگانه هزینه گردد.

- تعداد واحدهای مجاز در این قطعات تابع تامین پارکینگ به ازای هر واحد ۲۵ مترمربع خواهد بود.

- مقرر گردید شهرداری هر ماه نسبت به ارسال لیست مواردی که در چارچوب مصوبه مذکور پروانه صادر نموده جهت اطلاع کمیسیون ماده پنج اقدام نماید. و دبیرخانه کمیسیون پس از ارزیابی عملکرد ماهانه نتایج ارزیابی در کمیسیون ماده ۵ مطرح نماید.

**۲- در خصوص تفویض اختیار به شهرداری برای صدور مجوز از ۶۰ به ۷۰ درصد سطح اشغال برای قطعات بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع؛**

با توجه به اینکه بخش عمده درخواست های شهرداری در سنوات گذشته براساس افزایش سطح اشغال ارائه گردیده و بخش عمده قطعات موجود در شهر بانه در بافت های جدید از مساحت کم تر از ۲۰۰ مترمربع برخوردار بوده لذا در جهت تامین مساحت مناسب برای ایجاد واحد مسکونی و جلوگیری از تخلفات ساختمانی ناشی از پیشروی تا حد ۶۵ درصد و ایجاد ناهماهنگی بین توده و فضای ساختمانهای یک بلوک مقرر گردید موضوع احداث پلاک های ۱۵۰ مترمربع تا ۲۰۰ مترمربع تا حد سطح اشغال ۷۰ درصد با مسئولیت حقوقی ناشی از هر گونه اعتراض مالکین از طریق شهرداری با رعایت موارد زیر موافقت گردید:

- بررسی حقوق مکتسبه ناشی از پروانه های ساختمانی در سنوات گذشته در خصوص پلاک های که مشمول افزایش سطح اشغال ۶۰ به ۷۰ بوده بر اساس طرح شبیه سازی شده از بلوک به عهده شهرداری میباشد.

- رعایت زاویه ۴۵ درجه برای پلاک های که قبلاً بر اساس ضوابط تراکمی قبلی حق ایجاد شده در زمان صدور پروانه الزامی می باشد.

- رعایت فضای باز به میزان ۱۵ مترمربع و پارکینگ به میزان هر واحد مسکونی قابل استقرار با سیرکلاسیون مناسب الزامی می باشد

**۳- در خصوص درخواست شهرداری بانه مبنی بر احداث قطعات زیر ۵۰ متر بصورت مسکونی در قالب دو طبقه و یک واحد دوبلکس؛**

با توجه به تعدد موارد اعلامی شهرداری در این رابطه در جهت همسان سازی اقدام برای صدور مجوز ساخت و در راستای پیشنهاد شهرداری مقرر گردید در پلاک های (ساخته شده دارای سند مالکیت ثبتی و قانونی) که در بافت قدیمی موجود و ساخته شده و دارای قدمت بنای قدیمی بوده مساحت بیشتر از ۳۰ مترمربع دارند و امکان جمعیت از نظر ثبتی و الحاق به قطعات مجاور وجود ندارد و دارای عبور و خدمات مستقل میباشند و بر اساس بررسی تاثیر پذیری بر بافت مجاور مشکلی از نظر نورگیری و اشرافیت برای احداثی های مجاور ایجاد نمی نماید و اراضی اطراف پلاک کلاً ساخت و ساز گردیده و از نظر مالکیت فاقد معارض مالکیت بوده و همچنین ضوابط اعلامی میراث فرهنگی در آنها رعایت گردیده باشد شهرداری در صورت تامین پارکینگ یک واحد مسکونی می تواند نسبت به صدور مجوز احداث بنا به صورت صد در صد صرفاً در دو طبقه و پیلوت و در قالب یک واحد مسکونی دوبلکس اقدام به صدور مجوز احداث نمایند.

**۴- در خصوص احداث بصورت ۱۰۰ درصد سطح اشغال در قطعاتی که دارای تعریض بوده و فضای باز باقیمانده آن کمتر از ۱۰ متر مربع باشد؛**

با توجه به اینکه پلاک های دارای مساحت کم که عموماً دارای تعریض ناشی از بره های اصلاحی میباشند و برای آنها تراکم و سطح اشغال قبل از تعریض محاسبه میشوند در صورت رعایت سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی ۷۰ یا ۸۰ درصد که غالباً در طیف قطعات ۱۰۰ الی ۱۵۰ متری و کمتر از یکصد متری قرار می گیرند شهرداری پس از اعمال ضوابط تراکمی سطح اشغال، فضای باز این قطعات دارای عمق و عرض بسیار کم بوده به گونه ای که غالباً بخش عمده آنها کمتر از ۱۰ متر مربع مساحت فضای باز و یا عمق کمتر از یک متری می باشند و این فضا به جهت عمق کم آن قابلیت استفاده برای فضای باز مورد نیاز را ندارد در بعضی موارد به جهت تعبیه باز شو مشرف به ملک مجاور موجبات

اشرافیت نورگیری را فراهم می نماید و همچنین به جهت شرایط اقلیمی خاص منطقه بعضاً در فصول سرد موجب بروز مشکلات برای ساکنین خواهد شد مقرر گردید چنانچه فضای باقیمانده ناشی از رعایت ضوابط تراکمی و قطعات ریزدانه بافت کمتر از ۱۰ متر مربع مساحت و یا عرض آنها کمتر از یک متر باشد در صورت عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی و مزاحمت برای املاک مجاور، شهرداری می تواند در صورت برخورداری زمین باقیمانده از شرایط این مصوبه بر اساس ارزیابی فنی و کارشناسی و تاثیر پذیری بر بافت و عدم معارض مجاورین نسبت به صدور مجوز احداث صد درصد بنا با رعایت سایر ضوابط طرح تفصیلی و حقوقات قانونی اقدام نمایند.

۵- مسئولیت حقوقی ناشی از نحوه اجرای مصوبه مذکور به لحاظ عدم تضييع حقوق املاک و مستحذثات مجاوراز نظر نورگیری و اشرافیت بر عهده شهرداری بانه خواهد بود.