

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دبیرخانه کمیسیون ماده پنچ استان کردستان



صور تجلسه کمیسیون ماده پنچ شهر بیجار

مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۲

جلسه طی دعوتنامه شماره ۱۴۰۰/۰۲/۳۰ - ۱۰۰/۱۴۰۰/۱۴۳۴۰ به قرار ذیل برگزار گردید.

تعداد موارد	توضیحات
۶ مورد	تعداد موارد دستور کار
۷	تعداد موارد مطرح شده
—	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۷ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۰ شروع و ساعت ۱۰:۴۵ به پایان رسید .	

صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر بیجار مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۲

جمعاً ۷ بند

بند یک: نامه شماره ۱۰/۱۳۹۹/۲/۳۲۷۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۲۶ شهرداری بیجار در خصوص تثبیت معبر ۶ متری و حذف معبر ۱۴ متری برابر طرح تفصیلی واقع در بلوار شهید چمران مطرح و پس از اخذ نظر مشاور طرح؛ مورد بررسی فنی و کارشناسی قرار گرفته و رای کمیسیون ماده ۵ از قرار زیر است:

"با عنایت به ضرورت حفظ نظام سلسله مراتب دسترسی و نقش مفصل اتصالی معبر مورد نظر جهت ارتباط بلوار غربی به معبر شرقی طرح تفصیلی و مغایرت با آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران و آیین نامه طراحی راههای شهری و مغایرت با اصول کلی طرح جامع بیجار با تقاضای مزبور مخالفت گردید."

بند ۲: نامه شماره ۱۰/۱۳۹۹/۲/۳۸۷۷ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۷ شهرداری بیجار در خصوص پلاک ۸۶۳ فرعی از ۳ اصلی به مساحت ۵۶۰ مترمربع واقع در تخت سفلی شهرک اندیشه با درخواست تغییر کاربری از آموزشی (مهد کودک و پیش دبستانی) به مسکونی مطرح و مورد بررسی فنی و کارشناسی قرار گرفته و رای کمیسیون ماده ۵ بشرح زیر است:

"با عنایت به عدم وجود کاربری آموزشی در مقطع مهد کودک و پیش دبستانی و اینکه صرفاً در محدوده اراضی تخت سفلی از مجموع ۱۷ لکه با کاربری آموزشی صرفاً یک واحد آموزشی در مقطع دبستان احیا شده و نظر به عدم تامین زمین جایگزین در راستای تحقق بند سه مصوبه شورای عالی شهر سازی و معماری ایران موضوع تغییر کاربری آموزشی فاقد توجیه شناخته شده و مورد مخالفت قرار گرفته است."

بند ۳: نامه شماره ۱۰/۱۳۹۹/۲/۳۸۷۴ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۷ شهرداری بیجار در خصوص پلاک ۹۰۷ فرعی از ۳ اصلی به مساحت ۶۶۰۲،۸۰ مترمربع واقع در تخت سفلی شهرک اندیشه با درخواست تغییر کاربری از آموزشی (دبیرستان) به مسکونی مطرح؛ و مورد بررسی فنی و کارشناسی قرار گرفته و رای کمیسیون به شرح زیر است:

"با عنایت به عدم وجود کاربری آموزشی واقع در محدوده اراضی تخت سفلی و عدم وجود آموزشی در مقطع دبیرستان در محدوده مذکور و به منظور تامین شعاع عملکردی کاربریهای آموزشی و نظر به عدم تامین زمین جایگزین در راستای تحقق بند سه مصوبه شورای عالی شهر سازی و معماری ایران موضوع تغییر کاربری آموزشی فاقد توجیه شناخته شده و مورد مخالفت قرار گرفته است."

بند ۴: نامه شماره ۱۰/۱۳۹۹/۲/۳۸۳۰ مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۳ شهرداری بیجار در خصوص بررسی طرح تفکیکی پیشنهادی به مساحت ۱۳۵۵ مترمربع واقع در محله هواشناسی مطرح؛ و مورد بررسی فنی و کارشناسی قرار گرفته و رای کمیسیون ماده ۵ بشرح زیر است:

عطف به بررسی انجام شده نظر به اینکه موضوع طرح تفکیکی در چارچوب تغییر کاربری از تجاری به تجاری مسکونی آرایه گردیده؛ موضوع تغییر کاربری با توجه به عدم تناسب کاربری تجاری و تجاری خرد در مقیاس تعریف شده با محدوده با تغییر کاربری از تجاری به تجاری مسکونی با رعایت عدم تضييع حقوق ارتفاقي اراضي همجوار موافقت گردید. با توجه به رعایت فرمت تهیه نقشه های تفکیک و ضوابط مربوط به تفکیک در چارچوب کاربری پیشنهادی، طرح تفکیک مزبور نیز مورد تایید قرار گرفت.

بند ۵: نامه شماره ۱۰/۱۴۰۰/۲/۱۶۳ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۳ شهرداری بیجار در خصوص پلاک های ۴۰۵۶ الی ۴۰۵۸ و ۴۰۶۰ و ۴۰۶۱ فرعی از یک اصلی با مجموع مساحت به مساحت ۸۹۰،۲۸ مترمربع واقع در بر بدنه بلوار امام با درخواست: ۱- تغییر کاربری از گردشگری به تجاری - مسکونی ۲- تجمیع ۵ قطعه ۳- افزایش تراکم طبقاتی از ۳ طبقه بر پیلوت (قبل از تجمیع) تا ۶ طبقه بر پیلوت ۴- احداث زیرزمین اول و دوم با عملکرد پارکینگ در ۱۰۰٪ سطح اشغال ۵- طبقه همکف و اول با کاربری تجاری در ۱۰۰٪، ۶- طبقات دوم تا ششم بصورت مسکونی در هر طبقه ۴ واحد مجموعاً ۲۰ واحد مسکونی؛ مطرح و مورد بررسی فنی و کارشناسی قرار گرفته و رای کمیسیون ماده ۵ از قرار زیر است:

با عنایت به اینکه پلاک مزبور در طرح تفصیلی قبلی به صورت مسکونی بوده و بر اساس مصوبه کمیسیون ماده ۵ سال ۱۳۹۰ به گردشگری تغییر داده شده و نظر به اینکه بر اساس نظریه اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان به شماره ۱۴۸۲۶ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۹ با تغییر پلاک مذکور به مسکونی موافقت شده است و نظر به شکل گیری بدنه خیابان امام به صورت تجاری و شکل گیری ساخت بنا در بر خیابان امام با تثبیت کاربری طرح تفصیلی قبلی به صورت مسکونی و با توجه به ظرفیت و کشش تجاری محل، تغییر کاربری پلاک به صورت تجاری-مسکونی با رعایت کلی موارد زیر موافقت گردید:

۱- مقرر گردید شهرداری قبل از صدور مجوز ساخت بنا نسبت به اخذ رضایت به پلاک مجاور غربی مبنی بر ساخت بنا به صورت تجمیعی جهت رعایت حقوق املاک مجاور اقدام نماید.

۲- با توجه به تجمیع ۵ قطعه با احداث به صورت ۶ طبقه بر روی همکف با شرح طبقات به صورت زیر موافقت گردید:

۲-۱: طبقه زیر زمین ۱-۲ (زیر زمین اول و دوم) در ۱۰۰٪ عرصه پس از تعریض به صورت دفنی جهت تامین پارکینگ و سایر مشاعات.

۲-۲: طبقات همکف و اول به صورت یک واحد تجاری بهم پیوسته در سطح اشغال ۷۰٪ عرصه پس از کسر مشاعات و رعایت دسترسی مستقل طبقات مسکونی و لابی و مشاعات آن تعبیه و طراحی شود. ارتفاع طبقات همکف و اول هر کدام حداکثر ۳٫۵ باشد.

۲-۳: طبقات اول الی پنجم به صورت مسکونی هر طبقه حداکثر ۴ واحد و مجموعاً ۲۰ واحد مسکونی با رعایت سهم سرانه فضای باز و پارکینگ طراحی گردد. پارکینگ واحد های مسکونی به صورت مستقل از پارکینگ تجاری طراحی و اجرا شود.

۲-۴: رعایت اصل عدم تضییع حقوق مکتسبه، عدم انسداد نورگیری و عدم سایه اندازی غیر مجاز بر پلاک های همجوار الزامی است.

۲-۵: صدور پروانه در قالب سند تجمیعی صورت پذیرد.

۲-۶: رعایت سهم سرانه فضای باز و تامین پارکینگ برابر ضوابط طرح تفصیلی الزامی است.

۲-۷: به جهت رعایت پیوستگی در محصوریت جداره و فاصله گیری از پلاک های ضلع شمالی معبر ۸ متری شمال قطعه و با توجه به شکل گیری پلاک های همجوار در بر بدنه خیابان امام با تغییر جانمایی توده ساختمانی از شمال به جنوب پلاک موافقت گردید.

بند ۶: نامه شماره ۱۰/۱۴۰۰/۲/۴۹۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۵ شهرداری بیجار در خصوص پلاک ۱۴۶ فرعی از ۱۹۱۰ اصلی به مساحت ۱۷۷٫۴۶ مترمربع واقع در بلوار امام خمینی با درخواست تغییر کاربری از تاسیسات شهری به تجاری-مسکونی مطرح و مورد بررسی فنی و کارشناسی قرار گرفته و نتایج به شرح زیر موافقت گردید:

۱- با توجه به عرض معبر محله ای و هندسه و بر و مساحت پلاک با احداث صرفاً به صورت مسکونی با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در چارچوب کاربری مربوطه موافقت گردید.

۲- با توجه به بند ۲۹ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۰/۰۶/۲۰ در خصوص تغییر کاربری بخشی از پهنه به تجاری مسکونی و عدم وجود حد نصاب در کاربری تاسیسات شهری و همجواری بلافاصل با کاربری های مسکونی ریزدانه تغییر کاربری از تاسیسات به مسکونی موافقت گردید.

۳- رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در کاربری مسکونی برای ملک مزبور الزامی است.

۴- تامین سهم سرانه فضای باز و پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.

بند ۷: نامه شماره ۲۴/۳/۱۶۱۷ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۱۱ شهرداری بیجار در خصوص طرح اقدام ملی در شهر بیجار به مساحت ۸۸۰۰ مترمربع واقع در محله تخت با درخواست بررسی و تایید طرح تفکیکی اراضی طرح اقدام ملی مطرح و مورد بررسی فنی و کارشناسی قرار گرفته و رای کمیسیون ماده ۵ به شرح زیر است:

۱- رعایت مفاد ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها الزامی است.

۲- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان کردستان به عنوان کارگزار طرح اقدام ملی در بیجار موظف است مطابق نقشه مصوب نسبت به اخذ پروانه ساختمانی از طریق شش‌شهرداری و ارایه نقشه‌های معماری با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و همچنین آماده‌سازی اراضی در چارچوب نقشه‌های اجرایی اقدام نماید."