

صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر دیواندره مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۶

جمعاً ۱۲ بند

بند یک : نامه شماره ۵۶/۱۰۰۷/۱۰۷/۱۰۷/۱۰۷ مورخ ۹۶/۹/۲۶ فرمانداری شهرستان دیواندره مبنی بر تغییر کاربری پلاک ثبتی ۱۱۴۵۵ فرعی از ۵۸ اصلی به مساحت ۱۴۸۷/۸ مترمربع واقع در میدان بسیج از فضای سبز به تجاری جهت احداث هایپرمارکت مطرح باتوجه به اینکه اراضی معرفی شده بخشی از کاربری عمده شهری در سطح منطقه ای محسوب میگردند و به استناد دستور العمل نحوه تعیین آستانه های مغایرت اساسی طرح های توسعه و عمران شهری و همچنین تاکیدات اخیر کمیسیون ماده پنج مبنی بر جلوگیری از تغییر کاربری فضاها سبز با درخواست مذکور مخالفت گردید.

بند ۲ : نامه شماره ۸۱۹۲ مورخ ۹۶/۱۰/۳۰ شهرداری دیواندره درخصوص درخواست احداث پارکینگ در ضلع جنوب پلاک ثبتی ۳۱۱۳/۳۳۷۳/۳۳۷۴/۳۸۵۵ فرعی از ۵۸ اصلی به مساحت ۱۹۸/۲ مترمربع واقع در فاز یک شهرک اندیشه به نام آقای فایق امینی مطرح باتوجه به اینکه درخواست مذکور بر اثر جابجایی کد خیابان ۲۰ متری ضلع جنوبی جهت اجرای آن ارائه گردیده و همچنین اختلاف ارتفاع ایجاد شده از کد خیابان اجرا شده با وضع موجود پلاک و اینکه عملاً امکان دسترسی سواره از ضلع جنوبی پلاک به پارکینگ طبقه همکف مقدور نمی باشد با ایجاد یک واحد پارکینگ در ضلع جنوب پلاک از کد صفر صفر معبر اجرا شده ۲۰ متری با حداکثر ارتفاع ۲/۴۰ متر مطابق نقشه پیوست صرفاً جهت ایجاد پارکینگ موافقت گردید. بدیهی است هرگونه استفاده غیرپارکینگ موجب کان لم یکن شدن مصوبه خواهد شد.

بند ۳ : نامه شماره ۷۵۲۲ مورخ ۹۶/۱۰/۱۱ شهرداری دیواندره درخصوص درخواست احداث پلاک ثبتی ۴۸۰/۴۹۲ فرعی از ۵۸ اصلی به مساحت ۷۹۸ مترمربع واقع در خیابان امام بصورت الف) زیرزمین از کد خیابان امام جهت تامین پارکینگ ب) همکف از کد خیابان امام سه دهنه تجاری و مابقی همکف پارکینگ و طبقه اول بصورت مسکونی در قالب چهار واحد مسکونی ج) با ۶۰ درصد سطح اشغال مطرح باتوجه به مساحت قابل ملاحظه پلاک و قرار گیری در کاربری مختلط طرح تفصیلی و واقع شدن در بر معبر اصلی شهر (خیابان امام) با قابلیت ایجاد تجاری و اختلاف ارتفاع حد شمالی و جنوبی پلاک با احداث بنا پس از رعایت تعریض معابر طرح تفصیلی ضلع شمالی و جنوبی در قالب موارد زیر و مطابق نقشه پیوست موافقت گردید:

الف) طبقه زیر زمین از کد خیابان امام (همکف از کد دوربرگردان معبر ۶ متری ضلع جنوب) به صورت پارکینگ با ۶۰ درصد سطح اشغال.

ب) طبقه همکف از کد خیابان امام سه دهنه تجاری و مابقی پارکینگ با ۶۰ درصد سطح اشغال.

پ) طبقه اول مسکونی در قالب چهار واحد مسکونی با ۶۰ درصد سطح اشغال.

ج) رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح تفصیلی مصوب الزامی میباشد.

د) سطح اشغال مجاز در ردیفهای یک الی سه صرفاً معادل ۶۰ درصد می باشد.

ن) کلیه مسئولیتهای حقوقی ناشی از افزایش سطح اشغال بر عهده شهرداری خواهد بود.

و) رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح تفصیلی مصوب الزامی می باشد.

بند ۴ : نامه شماره ۷۹۱۰ مورخ ۹۶/۱۰/۲۴ شهرداری دیواندره درخصوص درخواست تجمیع دو پلاک ثبتی ۵۸/۵۶۱۶/۹۸۵۰ اصلی به مساحت ۱۴۵/۱۶ مترمربع و ۵۸/۵۶۱۶/۹۸۴۹ اصلی به مساحت ۱۴۹/۵ مترمربع واقع در اراضی تفکیکی آقای منوچهری و احداث بصورت همکف با صددرصد سطح اشغال از کد معبر ۲۴ متری و ایجاد یک دهنه تجاری در حد ۲۴ مترمربع و مابقی همکف پارکینگ و طبقات فوقانی مسکونی در چارچوب ضوابط مطرح باتوجه به اینکه هر دو پلاک معرفی شده تحت مالکیت آقای هیوا بهرامی هستند و اختلاف ارتفاع حدود ۶ متری معبر ۲۴ متری ضلع غربی با ضلع شرقی پلاک ثبتی ۵۶۱۶/۹۸۵۰ فرعی از ۵۸ اصلی و اینکه تجمیع دو قطعه موردنظر با رعایت موارد زیر مشکلی را به لحاظ اشرافیت و سایه اندازی برای پلاکهای همجوار به وجود نمی آورد ضمن موافقت با تجمیع با احداث بنا با رعایت موارد زیر موافقت گردید:

الف) احداث همکف پلاک تجمیعی از کد معبر ۲۴ متری با صددرصد سطح اشغال و ایجاد یک دهنه تجاری در حد ۲۴ مترمربع صرفاً جهت صنوف غیر مزاحم و مابقی همکف جهت تامین پارکینگ.

ب) طبقات فوقانی به صورت مسکونی و در سطح اشغال مجاز هم باد با پیش آمدگی مجاز پلاکهای ضلع شرقی.

ج) حداکثر تعداد طبقات با محاسبه مساحت قبل از تجمیع و تاسقف سه طبقه بر روی همکف از کد معبر ۲۴ متری مجاز خواهد بود.

د) رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح تفصیلی مصوب الزامی می باشد.

بند ۵ : نامه شماره ۷۸۶۹ مورخ ۹۶/۱۰/۲۳ شهرداری دیواندره درخصوص درخواست احداث سه پلاک ثبتی معرفی شده (۵۸/۵۶۱۶/۹۸۴۸ به مساحت ۲۱۳/۶ مترمربع و ۵۸/۵۶۱۶/۹۸۴۶ به مساحت ۱۹۰/۹ مترمربع و ۵۸/۵۶۱۶/۷۸ به مساحت ۱۸۰/۸۹ مترمربع) واقع در اراضی تفکیکی آقای شریفی به صورت ۱- همکف از کد معبر ۲۴ متری با صددرصد سطح اشغال و ۲۴ مترمربع تجاری در همکف ۲- طبقه همکف از کد معبر ۴ متری پیلوت ۳- طبقات فوقانی مسکونی مطرح باتوجه به اختلاف ارتفاع حد غربی و شرقی پلاکهای معرفی شده در حدود ۶ متر و اینکه احداث طبقه همکف با صددرصد سطح اشغال مشکلی را برای پلاکهای همجوار به وجود نمی آورد با احداث بنا با رعایت موارد زیر موافقت گردید:

الف) طبقه همکف در هر سه پلاک موردنظر از کد معبر ۲۴ متری با صددرصد سطح اشغال.

ب) ایجاد یک دهنه تجاری به مساحت ۲۴ مترمربع در طبقه همکف از کد معبر ۲۴ متری صرفاً جهت صنوف غیر مزاحم و مابقی پارکینگ.

ج) طبقات فوقانی مسکونی با سطح اشغال و تراکم مجاز طرح مصوب.

د) رعایت سایر ضوابط و مقررات شهرسازی و طرح تفصیلی مصوب الزامی می باشد.

بند ۶ : نامه شماره ۷۷۱۶ مورخ ۹۶/۱۰/۱۷ شهرداری دیواندره درخصوص درخواست جمعی از ساکنین محله قشلاق سفیدها مبنی بر تقلیل عرض معبر ۸ متری طرح تفصیلی و تثبیت وضع موجود براساس معبر ۴ متری مطرح باتوجه به طول معبر موردنظر (کمتر از ۳۰ متر) و عدم وجود بارترافیکی بر روی آن و نظر به اینکه در وضع موجود محل عرض معبر ۴ متر می باشد و با عنایت به رضایت نامه محضری پلاکهای ضلع شمالی و جنوبی معبر مبنی بر عدم هرگونه ادعایی در صورت کاهش معبر ۸ متری طرح تفصیلی و نظر به اینکه رعایت حداقل عرض دسترسی سواره ۶ متر می باشد با تقلیل عرض معبر ۸ متری طرح تفصیلی به ۶ متر مطابق نقشه پیوست موافقت گردید. لازم به ذکر است مسئولیت حقوقی ناشی از کاهش عرض معبر طرح تفصیلی برعهده شهرداری می باشد.

بند ۷ : نامه شماره ۶۶۸۳ مورخ ۹۶/۹/۱۲ شهرداری دیواندره درخصوص درخواست پوشش حیاط و تغییر کاربری آن به تجاری در پلاک ثبتی ۶۱۹۱/۶۷۸۰ فرعی از ۵۸ اصلی به مساحت ۲۰۹/۴ مترمربع به نام آقای جبار ویسی واقع در شهرک نظام مهندسی مطرح باتوجه به دو نبش بودن پلاک و اختلاف ارتفاع معبر ۱۲ متری ضلع جنوبی و معبر ۲۴ متری ضلع غربی و اینکه دسترسی پلاک از قسمتی از بر معبر ۱۲ متری ضلع جنوب تامین گردیده و اینکه عملاً دسترسی و استفاده از باقیمانده فضای باز (حیاط) عملاً مقدور نمی باشد و اینکه پوشش حیاط باقیمانده مشکلی را به لحاظ اشرافیت و سایه اندازی برای احداثی های همجوار به وجود نمی آورد با درخواست پوشش حیاط در قسمت باقیمانده حیاط با حداکثر ارتفاع ۲/۴ متر صرفاً جهت استفاده پارکینگ موافقت گردید. لازم به ذکر است هرگونه استفاده دیگری غیر از پارکینگ موجب کان لم یکن شدن این مصوبه خواهد شد.

بند ۸ : نامه شماره ۷۷۸۴ مورخ ۹۶/۱۰/۱۹ شهرداری دیواندره درخصوص درخواست احداث بنا در حد پیش آمدگی احداثی های ضلع شرقی و غربی پلاک ۷۸۰/۷۷۱۵ فرعی از ۵۸ اصلی به مساحت ۱۴۸/۸ مترمربع واقع در شهرک شهدا و احداث یک دهنه تجاری در حد ۳۰ مترمربع در ضلع جنوبی پلاک مطرح باتوجه به دیاگرام خاص احداثی ضلع شرقی که به حالت مثلثی می باشد و احداث آن با صددرصد سطح اشغال و اینکه طول ضلع غربی پلاک مورد نظر از طول ضلع شرقی آن کمتر می باشد و نظر به نحوه احداث پلاک همجوار ضلع شرقی که در جانمایی مجاز احداث بنا گردیده است با احداث بنا در چارچوب نقشه های معماری پیوست موافقت گردید. لازم به ذکر است احداث تجاری در ضلع جنوب نظر به پیش بینی کاربری تجاری نواری جهت تامین نیازهای ساکنین محل در مجاور پلاک موردنظر فاقد توجه شناخته شد.

بند ۹ : نامه شماره ۸۳۴۴ مورخ ۹۶/۱۱/۷ شهرداری دیواندره در خصوص درخواست افزایش سطح اشغال تا حد ۵ درصد در کلیه بلوکهای مسکونی شهر دیواندره مطرح باتوجه به تعدد موارد درخواستی شهرداری دیواندره مبنی بر افزایش سطح اشغال از ۶۰ به ۷۰ درصد برای قطعات مسکونی ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع و نظر به اینکه بخش عمده قطعات موجود تفکیکی در بافتهای

جدید شهر دیواندره براساس حد نصاب ۱۶۰ متر و کمتر از ۲۰۰ متر تفکیک گردیده اند مقرر گردید به جهت جلوگیری از ایجاد بافت دندانه دار ناشی از تفاوت در طول پیش آمدگی و همچنین به جهت جلوگیری از طولانی شدن روند مکاتبات و تسریع در انجام امور ارباب رجوع و تسهیل در صدور پروانه های ساختمانی شهرداری در بلوکهای مسکونی بافت جدید شهر دیواندره در صورتی که برای تمامی پلاکها، فضای باز بر اساس ۱۵ متر مربع و پارکینگ موردنیاز به ازای هر واحد مسکونی قابل استقرار در چارچوب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی تامین گردد بر مبنای سطح اشغال با حداکثر ۷۰ درصد سطح اشغال نسبت به تهیه طول پیش آمدگی و همباد برای کلیه پلاکهای واقع در یک بلوک به نحوی که هیچکدام از پلاکها نسبت به پلاک همجوار پیش آمدگی نداشته باشد راسا اقدام نماید. بدیهی است مسئولیت حقوقی ناشی از هرگونه اعتراض مالکین متوجه شهرداری خواهد بود و شهرداری موظف است قبل از صدور مجوز افزایش سطح اشغال طرح شبیه سازی شده از پیش آمدگی بر اساس ۷۰ درصد را به لحاظ فنی و حقوقی بررسی نماید.

بند ۱۰ : نامه شماره ۸۹۶۸ مورخ ۹۶/۱۱/۲۳ شهرداری دیواندره درخصوص درخواست افزایش سطح اشغال پلاکهای کمتر از ۱۰۰ مترمربع از ۸۰ درصد به صددرصد سطح اشغال مطرح باتوجه به تعدد موارد درخواست افزایش سطح اشغال تا سقف صددرصد در پلاکهای با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع و قلت مساحت اینگونه پلاکها و قرارگیری بخش اعظم آنها در بافت فرسوده و لزوم تشویق به نوسازی پلاکها و تامین حداقل های کیفی ابعادی در معماری داخلی بناها و همچنین به دلیل غیر کاربردی بودن فضای سطح باقیمانده جهت حیاط مقرر گردید منبعده شهرداری بارعایت موارد زیر راسا نسبت به صدور مجوز احداث با صددرصد سطح اشغال در پلاکهای با مساحت کمتر از یکصد مترمربع اقدام نماید.

(الف) رعایت حقوق ارتفاقی و عدم اشرافیت و عدم سایه اندازی به واسطه افزایش سطح اشغال اعطایی توسط شهرداری تعهد و تضمین گردیده و تمامی مسئولیتهای حقوقی در این خصوص برعهده شهرداری دیواندره خواهد بود.

(ب) در بررسی امکانسنجی افزایش سطح اشغال فرایند بررسی باید از طریق شبیه سازی شرایط تمامی پلاکهای همجوار در ۴ طرف و همچنین خود پلاک صورت پذیرد و تصمیم بر افزایش سطح اشغال براساس منطق برآورد وضعیت پلاکها در حالت وضع موجود و همچنین در حالت تخریب و نوسازی انجام گردد.

(ج) رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معماری و شهرسازی در اعطای مجوز مزبور الزامی است.

(د) شهرداری دیواندره لازم است در صورت اعطای افزایش سطح اشغال تاثیر این مجوز را بر سایر ویژگیهای معماری و شهرسازی در سطح بلوک تا شهر مدنظر قرار دهد.

(ن) حداکثر تعداد طبقات دو طبقه بر روی پیلوت می باشد.

(و) تامین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی خواهد بود.

بند ۱۱ : نامه شماره ۸۰۶۴ مورخ ۹۶/۱۰/۲۸ شهرداری دیواندره مبنی بر درخواست ایجاد دسترسی پلاکهای مسکونی ضلع شرقی بلوار ۴۵ متری خروجی شهر به سمت سقز از حریم سبز حفاظتی بلوار مطرح باتوجه به اینکه براساس طرح تفکیکی مصوب دسترسی پلاکهای معرفی شده از معبر ۱۰ متری ضلع شرق تامین گردیده و نظر به قرارگیری پلاکها همجوار بلوار ۴۵ متری شریانی درجه یک شهر دیواندره و براساس بررسی های کمیته فنی براساس مدارک و مستندات ارائه شده و موقعیت وضع موجود محل ایجاد هرگونه دسترسی سواره از حریم سبز حفاظتی جهت احداث تجاری در قطعات موردنظر فاقد توجیه بوده که این امر باتوجه به نقش شریانی معبر ۴۵ متری موجبات اختلال در ترافیک عبوری را فراهم می آورد لذا درخواست مذکور مورد مخالفت قرار گرفت.

بند ۱۲ : نامه شماره ۸۵۶۰ مورخ ۹۶/۱۱/۱۱ شهرداری دیواندره در خصوص طرح تفصیلی و تفکیکی اراضی تعاونی مسکن کامیونداران مطرح پیرو ابلاغیه شماره ۴۵۷۴۹/۳۰۰ مورخ ۹۳/۹/۲ دبیر شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران و ابلاغیه شماره ۶۵/۱/ ۵۵۷۵۸ مورخ ۹۳/۹/۲۴ استاندار محترم کردستان با موضوع ابلاغ نقشه های مغایرت اساس شهر دیواندره و الحاق ۱۲ هکتار از اراضی خارج از محدوده طرح جامع در محدوده اراضی تعاونی مسکن کامیونداران و اراضی ملکی دولتی متعلق به راه و شهرسازی و در اجرای نامه شماره ۳۵۸۵۴ مورخ ۹۴/۸/۲۳ راه و شهرسازی کردستان نامه شماره ۸۵۶۰ مورخ ۹۶/۱۱/۱۱ شهرداری دیواندره در خصوص طرح تفصیلی و تفکیکی اراضی تعاونی مسکن کامیونداران مطرح و مطرح با توجه به اینکه طرح تفصیلی و آماده سازی اراضی در چارچوب کاربری و گذربندی طرح جامع ابلاغی شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ

۱۳۹۲/۴/۱۷ و ابلاغیه ۹۳/۵/۲۰ تهیه گردیده لذا چارچوب کلی طرح با رعایت موارد زیر مورد موافقت قرار گرفت و مقرر گردید اقدامات زیر قبل از صدور مجوز ساخت توسط شهرداری نهایی گردد بدیهی است تا زمان انجام تعهدات قانونی زیر هر گونه صدور مجوز ساخت فاقد توجیه خواهد بود.

الف) کلیه عملیات آماده سازی اراضی اعم از ایجاد معابر جدول گذاری اجرای اساس و زیراساس و انجام خطوط انتقال تأسیسات از جمله آب و فاضلاب و برق به عهده تعاونیهای مسکن واقع در محدوده طراحی بوده و اخذ تعهد محضری مبنی بر انجام عملیات آماده سازی اراضی از کلیه مالکین و انجام تعهد اتصال خدمات عمومی از جمله آب و فاضلاب به کلکتور اصلی براساس تأیید شرکت خدمات رسان الزامی می باشد.

ب) احصای حقوق قانونی ناشی از تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک دولتی و شهرداریها و ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها از طریق شهرداری براساس نظر کمیته انطباق فرمانداری الزامی و در صورت خودداری تعاونی برای پرداخت حقوق قانونی شهرداری نمی تواند نسبت به صدور مجوز عملیات آماده سازی اراضی اقدام نماید. و تعاونی لازم است نسبت به ارایه تعهد محضری مبنی بر انجام کلیه تعهدات موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت و ماده ۱۰۱ مبنی بر واگذاری کلیه کاربریهای خدماتی مشمول قوانین مذکور به نام شهرداری به صورت رایگان اقدام نمایند.

پ) قطعات خدمات عمومی موجود در طرح تفصیلی و آماده سازی مرتبط با خدمات شهری از جمله فضای سبز عمومی و تاسیسات و تجهیزات شهری که در اجرای ماده ۱۰۱ قانون در اختیار شهرداری قرار میگیرد لازم است همزمان با اجرای طرح آماده سازی توسط تعاونی نسبت به احیای کاربریهای که متولی آن شهرداری بوده اقدام نماید و در خصوص سایر کاربریهای خدمات عمومی نظیر آموزشی و درمانی اداری فرهنگی مذهبی مقرر گردید شهرداری قطعات مذکور را به جهت تأمین نیاز ساکنین در اختیار ارگان متولی احیای کاربری عمومی قرار دهد.

ج) باتوجه به تعدد قطعات مالکیت تعاونی که در سنوات گذشته خریداری گردیده مقرر گردید نقشه کاداستر مالکیت نهایی اراضی بر اساس اسناد واقعی مالکیت از طریق شهرداری کنترل و مورد تایید قرار گیرد بدیهی تعیین تکلیف رفع معارضین موجود در محدوده نهایی نقشه کاداستر به عهده تعاونی مسکن خواهد بود.

چ) چارچوب کاربریهای پیشنهادی طرح تفصیلی در چارچوب جدول سطح و سطوح پیشنهادی طرح آماده سازی به جهت انطباق با طرح جامع مصوب شورایعالی مورد تایید قرار گرفت و مقرر گردید پس از تایید نهایی نقشه ها در کمیسیون ماده پنج جدول سطوح کاربریها با عایت سرانه های مصوب شورایعالی اصلاح گردد.

د) گذربندی کلی طرح پیشنهادی به جهت مطابقت با ساختار نقشه ابلاغی طرح جامع شورایعالی مورخ ۹۳/۵/۲۰ در قالب معابر طراحی شده مورد تایید قرار گرفت.