

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دبیرخانه کمیسیون ماده پنچ استان کردستان



صور تجلسه کمیسیون ماده پنچ شهر سقز

مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۹

جلسه طی دعوتنامه شماره ۱۰۰/۱۴۰۰/۱۶۴۲۹ - ۱۴۰۰/۰۳/۰۶ به قرار ذیل برگزار گردید.

تعداد موارد	توضیحات
۲۱ مورد	تعداد موارد دستور کار
۲۱	تعداد موارد مطرح شده
—	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۲۱ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۱ شروع و ساعت ۱۲:۱۵ به پایان رسید .	

## صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سقز مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۹

### جمعاً ۲۱ بند

**بند یک:** نامه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۸ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای سعید ولی پور مبنی بر احداث طبقه سوم در پلاک به مساحت ۱۴۴/۳۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۴۲/۴۵ مترمربع بعد از تعریض واقع در شریف آباد خیابان محمد قاضی مطرح با توجه به قرارگیری پلاک در بر معبر ۸ متری و نظر به اینکه مساحت پلاک از حد نصاب احداث سه طبقه و پیلوت ۶ کمتر می‌باشد و به جهت دونبش بودن زمین امکان تامین پارکینگ سه واحد مسکونی وجود دارد لذا با احداث پلاک به صورت سه طبقه با پیلوت در سه واحد مجزا موافقت گردید.

**بند ۲:** نامه شماره ۱۷۰۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۰۷ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای لقمان جمال صمدی مبنی بر تفکیک پلاک به دو قطعه مجزای ۱۶۵/۷۰ و ۱۶۸ متری در پلاک به مساحت ۳۳۶ مترمربع واقع در نشیملان مطرح با توجه به اینکه مساحت قطعات تفکیکی در حدنصاب تفکیک تراکم منطقه ارائه گردیده و به جهت بررسی و تاثیر پذیری بر نحوه تفکیک و احداث بناهای مجاور تفکیک ارائه شده در پلاک هماهنگ با ساختار قطعات تفکیکی مجاور بوده و علاوه بر این در زمان ساخت مغایرتی را برای احداثی های مجاور از نظر طول پیش آمدگی احداث ایجاد نمی نماید لذا با تفکیک پلاک به صورت دو قطعه مجزای ۱۶۵ و ۱۶۸ متری موافقت گردید.

**بند ۳:** نامه شماره ۹۹/۲/۲۵۸۶۵ مورخ ۹۹/۱۲/۱۱ شهرداری سقز و ۱۳۵۸-۴۲۰ مورخ ۹۹/۱۲/۱۰ مهندسین مشاور تدبیر شهر درخصوص تغییر کاربری بخشی از اراضی تازه آباد از آموزشی و ورزشی و فرهنگی به مسکونی مطرح با عنایت به نظریه مهندسین مشاور تدبیر شهر (مشاور طرح جامع سقز) طی نامه شماره ۴۲۰/۱۳۵۸ مورخ ۹۹/۱۲/۱۰ مبنی بر کمبود خدمات عمومی در محله تازه آباد و نیاز محله اسکان غیر رسمی تازه آباد به سطوح کاربریهای خدمات عمومی و مخالفت با تغییر کاربری خدمات عمومی لذا به دلیل کاهش سطوح و سرانه کاربری محله ای موضوع تغییر کاربری فاقد توجیه شناخته شد و مورد مخالفت قرار گرفت.

**بند ۴:** نامه شماره ۹۱۳ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۵ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای اسعد فیضی مبنی بر احداث بهارخواب در پلاک به مساحت ۱۴۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۳۸/۱۰ مترمربع بعد از تعریض واقع در بهارستان پایین مطرح با تاکید بر بند ۲۱ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۶/۷/۲ ابلاغی طی شماره ۲۷۳۸۱ مورخ ۹۶/۷/۵ و با توجه به مشابهت پلاک با وضعیت مصوبه اصداری و به جهت قرارگیری زمین در بر معبر ۸ متری با احداث طبقه سوم به صورت بهارخواب در ۵۰ درصد سطح اشغال مجاز در طبقه سوم به نحوی که اعیانی بهارخواب در انتهای ضلع جنوبی احداث گردد موافقت گردید.

**بند ۵:** نامه شماره ۴۸۱ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۶ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای محمد خادمی مبنی بر احداث بصورت ۸۰ درصد در پلاک به مساحت ۱۵۰/۱۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۴۴/۵۸ مترمربع بعد از تعریض واقع در بلوار وحدت خیابان بهاران مطرح با توجه به قرارگیری بخشی از پلاک در مسیر تعریض و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی برای املاک مجاور و نظر به اینکه بخشی از پلاک های مجاور به جهت ریزدانی از امکان احداث ۱۰۰ درصد برخوردار بوده و احداث ۸۰ درصد مغایرتی را از نظر نورگیری و سایه اندازی برای مجاورین ایجاد نمی نماید لذا با احداث در سطح اشغال ۸۰ درصد موافقت گردید.

**بند ۶:** نامه شماره ۱۱۱۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۸ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای منصور محمدپناه مبنی بر احداث افزایش پیشروی بر مبنای پلاک های همجوار در پلاک به مساحت ۱۸۰ مترمربع واقع در بلوار حافظ مطرح با توجه به اینکه پلاک های غربی و شرقی زمین به صورت تازه احداث شکل گرفته و به جهت هماهنگی در توده و فضای ساختمان با واحدهای مسکونی مجاور با احداث بنا در حد طول پیش آمدگی موجود پلاک ضلع غربی و شرقی با رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی موافقت گردید.

**بند ۷:** نامه شماره ۱۴۰۶ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۰۲ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای خسرو احمدیه حصار مبنی بر احداث بصورت ۱۰۰ درصد در پلاک به مساحت ۱۳۲ مترمربع قبل از تعریض و ۱۱۶/۸۱ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان سعدی مطرح با توجه به قلت مساحت زمین و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی برای مجاورین و دو نبش بودن پلاک با احداث پلاک با سطح اشغال ۱۰۰ درصد با رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب موافقت گردید.

**بند ۸:** نامه شماره ۱۳۱۱ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۳۱ شهرداری سقز درخصوص درخواست خانم شهین محمدی مبنی بر احداث طبقه ۶ (۵ طبقه و همکف) در پلاک به مساحت ۲۵۰/۵۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۷۶/۰۵ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان شهدا مطرح با توجه به اینکه با محاسبه سطح اشغال ۷۰ درصد قبل از تعریض ملک از امکان احداث ۱۰۰ درصد بنا در ۴ طبقه و همکف و زیرزمین برخوردار می باشد لذا با احداث در سطح اشغال ۱۰۰ درصد باقیمانده پلاک به جهت عدم مشکل اشرافیت موافقت گردید لیکن در خصوص احداث طبقه پنجم علی رغم اینکه ملک از نظر تامین پارکینگ از امکان تامین پارکینگ برای ۵ واحد مسکونی بدون مزاحم برخوردار بوده لیکن در جهت بررسی تاثیر پذیری بر املاک مجاور از جمله اراضی ضلع شمالی مقرر گردید موضوع احداث طبقه پنجم با عقب نشینی سه متر به نسبت طبقه چهارم از بر ضلع شمالی به نحوی که در این قسمت هیچگونه جعبه پله و آسانسور تعبیه نگردد و نقشه های معماری به تایید کمیته کار برسد موافقت گردید.

**بند ۹:** نامه شماره ۱۵۴۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۰۴ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای عباس محمدی مبنی بر افزایش سطح اشغال به ۸۰ درصد در پلاک به مساحت ۱۳۰/۳۱ مترمربع واقع در بلوار انقلاب مطرح با توجه به مساحت کم زمین و وضعیت هندسی پلاک و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی برای احداثی های مجاور با احداث در سطح اشغال ۸۰ درصد و رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح مصوب موافقت گردید.

**بند ۱۰:** نامه شماره ۱۲۲۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۳۰ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای احمد علیپناه مبنی بر احداث بنا در ضلع جنوبی در پلاک به مساحت ۲۷۱/۸۰ مترمربع قبل از تعریض و ۲۴۸/۲۹ مترمربع بعد از تعریض واقع در بهارستان خیابان مقدار مطرح با توجه به مصوبات اصداری برای قطعه مجاور ضلع شرقی از جمله مصوبه مورخ ۹۴/۰۳/۱۱ و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی برای احداثی های مجاور با احداث پلاک در ضلع جنوبی و رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح مصوب موافقت گردید.

**بند ۱۱:** نامه شماره ۲۱۹۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۲ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای علی نیکزاد مبنی بر احداث بنا در ضلع جنوبی در پلاک به مساحت ۱۵۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۲۰ مترمربع بعد از تعریض واقع در کریم آباد خیابان دارالصفاء مطرح با توجه به اینکه احداث در ضلع جنوبی باعث ایجاد اشرافیت دید بر روی فضای باز پلاک ضلع شمالی خواهد شد مورد مخالفت قرار گرفت.

**بند ۱۲:** نامه شماره ۱۷۰۳ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۰۷ شهرداری سقز درخصوص درخواست خانم خدیجه تابانی مبنی بر احداث ۴ طبقه بر روی پیلوت در پلاک به مساحت ۱۴۲/۵۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۳۹/۷۸ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان شهید صیاد شیرازی مطرح با تاکید بر بند ۱۴ مورخ ۹۷/۱۲/۲۶ نظر به اینکه پلاک دربر معبر ۲۰ و ۸ متری واقع گردیده و به جهت وضعیت ساخت و سازهای انجام گرفته در برخایان صیاد شیرازی که غالباً به صورت ۵ طبقه احداث بنا گردیده و دارای مصوبه کمیسیون ماده ۵ بوده لذا با احداث بنا به صورت چهار طبقه و پیلوت در سطح اشغال ۷۵ درصد و استقرار سه واحد مسکونی به نحوی که طبقه سوم و چهارم به صورت دوبلکس اجرا گردد موافقت گردید.

**بند ۱۳:** نامه شماره ۶۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای افضل مرادیان مبنی بر احداث بنا در ۵ طبقه و پیلوت در پلاک به مساحت ۳۳۵ مترمربع قبل از تعریض و ۳۳۰ مترمربع بعد از تعریض واقع در کریم آباد خیابان مهاباد مطرح با عنایت به ریزدانی بافت و احداثیهای پلاک همجوار به صورت صددرصد زیربنا در ضلع غربی پلاک مورد تقاضا از آنجائیکه با توجه به دانه بندی بافت پلاکهای همجوار شمالی و شرقی مشمول احداث بنا به صورت صددرصد خواهد شد لذا با احداث بنا در ضلع جنوب موافقت و نظر به مساحت مناسب قطعه و امکان تامین پارکینگ و فضای باز بازا هر واحد مسکونی با رعایت واحد مستقل ساختمانی مسکونی با احداث بنا به صورت پنج طبقه بر روی پیلوت در سطح اشغال مصوب طرح تفصیلی در بر خیابان در ضلع جنوب موافقت گردید. بدیهی است جبران حقوق مکتسبه ناشی از تعهدات قبلی ایجاد شده متوجه مرجع صدور پروانه ساخت خواهد بود.

**بند ۱۴:** نامه شماره ۲۷۰۳۴ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۵ شهرداری سقز درخصوص درخواست خانم انتها سرخابی مبنی بر احداث سطح اشغال ۱۰۰ درصد در پلاک به مساحت ۱۲۰ مترمربع قبل از تعریض ۱۱۹/۵۸ مترمربع بعد از تعریض واقع در بهارستان پایین

مطرح با توجه به فرارگیری بخشی از پلاک در مسیر تعریض و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی برای احداثیهای مجاور و به جهت بهره مندی زمین از مساحت مناسب واحد مسکونی با احداث در سطح اشغال صددرصد با رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی موافقت گردید.

**بند ۱۵:** نامه شماره ۲۳۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۱ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای کامیار سبکبار مبنی بر احداث بنا در ۱۰۰ درصد سطح اشغال در پلاک به مساحت ۱۱۶/۹۸ مترمربع قبل از تعریض و ۱۰۶/۳۶ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان شهدا مطرح با توجه به مصوبات اصداری کمیسیون ماده ۵ در املاک مجاور از جمله مصوبه بند ۳۲ مورخ ۹۵/۱۲/۴ و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی برای احداثی های مجاور و همچنین قلت مساحت زمین و عدم امکان توسعه پلاک با احداث صددرصد سطح اشغال با رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب موافقت گردید.

**بند ۱۶:** نامه شماره ۲۷۲۰۹ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۶ شهرداری سقز درخصوص درخواست خانم فرشته رحمانی مبنی بر احداث خلاف جهت در ضلع شرق در پلاک به مساحت ۲۸۷/۹۵ مترمربع قبل از تعریض و ۲۸۶/۷۳ مترمربع بعد از تعریض واقع در شریف آباد خیابان قاضی کوثر مطرح با توجه به اینکه احداث در ضلع غربی به جهت بررسی تاثیر پذیری بر بافت مجاور موجبات سایه اندازی را برای احداثی های شمالی فراهم می نماید لذا احداث در ضلع شرقی فاقد توجیه شناخته شد و مورد مخالفت قرار گرفت.

**بند ۱۷:** نامه شماره ۸۵۳ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۳ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای عثمان صالحی مبنی بر تجمیع دو پلاک در پلاک به مساحت کلی ۱۷۸/۸۱ مترمربع واقع در بلوار وحدت خیابان بهاران مطرح با توجه به اینکه برابر ضوابط مندرج در صفحه ۱۹ مجموعه ضوابط طرح تفصیلی تجمیع پلاکهای موجود براساس بررسی و تاثیرپذیری بر بافت مجاور مجاز اعلام گردیده است و پلاک معرفی شده به صورت چهار نبش که محدود به معابر ۶ و ۲۴ متری بوده و همچنین برابر کاربری طرح تفصیلی کاربری هر دو قطعه مختلط پیشنهاد گردیده است لذا با تجمیع پلاک با رعایت حقوق ارتفاقی پلاک های مجاور موافقت گردید.

**بند ۱۸:** نامه شماره ۷۶۱۶ - ۱۴۰۰/۰۲/۰۵ حوزه املاک و حقوقی این اداره کل در قطعه زمینی به مساحت ۱۳/۸۵ مترمربع واقع در شهرک دانشگاه مبنی بر تغییر کاربری از کاربری تجاری به مختلط (مسکونی-تجاری) مطرح با توجه به اینکه زمین معرفی شده مطابق طرح تفکیکی مصوب شهرک دانشگاه هم راستا و هماهنگ با اراضی و قطعات دارای کاربری مختلط قرار گرفته است و به جهت نیاز به مسکونی در بافت موجود موضوع تغییر کاربری تجاری به مختلط تجاری مسکونی و تفکیک زمین در قالب سه قطعه مجزا مطابق نقشه تفکیکی پیوست مورد تایید و موافقت قرار گرفت.

**بند ۱۹:** نامه شماره ۱۴۰۰/۰۱/۲۲ - ۱۰۰/۱۴۰۰/۳۸۳۰ حوزه مسکن و ساختمان این اداره کل درخصوص اصلاح طرح تفصیلی در محدوده اراضی ملی راه و شهرسازی با وسعت ۸,۶ هکتار جهت ساخت واحدهای مسکونی طرح اقدام ملی مورد مشارکت با شرکت هیوا لرد در اراضی همجوار مسکن مهر کیان سقز مطرح با توجه به لزوم تامین زمین طرح اقدام ملی برابر شیوه نامه ابلاغی طرح اقدام ملی و نظر به اینکه اراضی در طرح تفصیلی دارای کاربری مسکونی به صورت قطعات تفکیکی ویلایی در طرح مصوب تثبیت گردیده است و برابر نقشه پیشنهادی اراضی در قالب مجتمع آپارتمانی و برای ایجاد ۱۲۶۰ واحد مسکونی مجدداً طراحی گردیده است و همچنین در طرح اصلاحی حریم و بستر اعلامی امور آب برابر نامه شماره ۹۹/۳۰۲/۲۹۴۵/ص مورخ ۹۹/۱۲/۶ لحاظ گردیده است و چارچوب طرح اصلاحی از نظر تراکم جمعیتی هماهنگ با تراکم پیشنهادی طرح جامع میباشد لذا چارچوب طرح و سایت پلان ارائه شده مجموعه طرح اقدام ملی در ۴۸ بلوک ۷ طبقه ای و ۱۲۶۰ واحد مطابق نقشه پیوست موافقت گردید. با تغییر سطح تراکمی از تراکم زیاد به تراکم آپارتمانی جهت استفاده بهینه از اراضی در راستای صرفه اقتصادی زمین برای طرح اقدام ملی با رعایت موضوع تامین نور و عدم سایه اندازی و با تامین خدمات عمومی پشتیبان مورد موافقت قرار گرفت.

**بند ۲۰:** نامه شماره ۸۸۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۴ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقایان عباس جراحی محمد عطا پرتو مبنی بر تجمیع دو پلاک در پلاک به مساحت ۲۹۵ مترمربع قبل از تعریض و ۲۶۷/۸۰ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان سعدی مطرح مقرر گردید با تاکید بر مفاد نامه شماره ۳۷۰۸۸ مورخ ۹۳/۸/۱۷ و با رعایت ضوابط مندرج در صفحه ۱۹ مجموعه ضوابط

تجميع قطعات مسكونى و با رعايت حقوق ارتفاقى پلاك هاى مجاور و بررسى تاثيرپذيرى بر بافت مجاور از طريق شهردارى اقدام لازم معمول گردد.

**بند ۲۱:** نامه شماره ۱۶۵۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۰۶ شهردارى سقز درخصوص نقشه هاى تغيير کاربرى پلاك هاى واقع در گاراژ دارايى مطرح با توجه به اينكه برابر طرح تفصيلى مصوب بخشى از گاراژ موجود دارايى به صورت پارکينگ و بخشى به صورت کاربرى مختلط مرکز شهرى تثبيت گرديده و اين موضوع مغاير با حقوق مکتسبه ناشى از پروانه هاى ساختمانى و اسناد مالکيت صادر شده براى املاک و

ساختمان هاى موجود در داخل محدوده گاراژ بوده لذا در چارچوب نقشه پيشنهادهى شهردارى مبنى بر تثبيت محوطه گاراژ به صورت پارکينگ برابر وضعيت موجود و اصلاح طرح تفصيلى برابر نقشه هاى اصلاحى در راستاى احقاق حقوقات مالکين به صورت کاربرى مختلط مرکز شهرى مطابق نقشه پيوست موافقت گرديد. ضمناً مسئوليت حقوقى ناشى از اصلاح طرح تفصيلى براساس وضع موجود و پاسخگويى به مالکين واقع در محدوده گاراژ دارايى برعهده شهردارى بوده و مصوبه مذکور صرفاً در راستاى تثبيت وضع موجود مى باشد.