

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 ۱۴۰۰/۰۴/۲۰

جلسه طی دعوتنامه شماره ۱۰۰/۱۴۰۰/۲۸۳۳۳ - ۱۴۰۰/۰۴/۱۹ به قرار ذیل برگزار گردید.

تعداد موارد	توضیحات
۱۸ مورد	تعداد موارد دستور کار
۱۸	تعداد موارد مطرح شده
۲ مورد (ردیف های ۱۷-۱۸ از بند دستور کار)	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۱۶ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۰:۰۰ شروع و ساعت ۱۱:۰۰ به پایان رسید.	

صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سقز مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۰

جمعاً ۱۶ بند

بند یک: نامه شماره ۴۰۰/۲/۰۲/۵۳۶۳ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست خانم معصومه کریمی مبنی بر احداث چهار طبقه بر روی همکف و دو طبقه زیرزمین از کف بلوار (معبّر غربی) در پلاک به مساحت ۱۸۳/۲۹ مترمربع واقع در بلوار کردستان مطرح با توجه به اینکه پلاک در وضع موجود حد کف بلوار و کف معبر ضلع شرقی دارای اختلاف ارتفاع به میزان ۴ متر بوده و همچنین به جهت بافت خاک و گزارش آزمایشگاه خاک به شماره ۹۹/ت/۰۱/۲۹ مورخ ۹۹/۰۷/۲۹ در جهت پایداری بافت خاک، خاکبرداری به میزان ۲/۵ متر الزامی بوده و همچنین با در نظر گرفتن کاربری مختلط طرح تفصیلی و واقع شدن در بر بلوار کردستان با احداث با شرایط زیر موافقت گردید:

۱- زیرزمین ۲- از کف معبر اصلی بلوار کردستان جهت انباری و مشاعات در سطح اشغال ۷۵ درصد در ارتفاع ۲/۴۰
۲- زیرزمین ۱- از کف معبر اصلی بلوار کردستان جهت پارکینگ در سطح اشغال ۷۵ درصد
۳- طبقه همکف از بر بلوار اصلی کردستان به تبع از کاربری مختلط به صورت تجاری و پارکینگ در سطح اشغال ۷۵ درصد در ارتفاع ۳/۵ متر

۴- چهار طبقه مسکونی بر روی همکف به صورت مسکونی در ۴ واحد مسکونی در سطح اشغال ۷۵ درصد
بند ۲: نامه شماره ۴۰۰/۲/۰۲/۴۷۸۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۹ شهرداری سقز درخصوص آقای محمد ملکی مبنی بر احداث تجاری برابر نقشه در پلاک به مساحت ۱۵۱/۶۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۵/۳۵ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان دارالصفی مطرح با توجه به قرارگیری ۳۶ متر مربع از زمین در مسیر تعریض خیابان و به جهت دونش بودن زمین و شکل گیری بخش عمده پلاک های احداثی مجاور به صورت مسکونی تجاری با احداث پلاک به صورت همکف تجاری در حد ۵۰ متر مربع و مابقی همکف پارکینگ و مشاعات و دو طبقه مسکونی در قالب دو واحد موافقت گردید بدیهی است تجاری به صورت یک واحد و صرفاً جهت صنوف غیر مزاحم قابل احداث خواهد بود.

بند ۳: نامه شماره ۴۰۰/۲/۰۲/۵۳۹۱ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۹ شهرداری سقز درخصوص آقای خالد عبدالکریمی مبنی بر احداث برابر نقشه پیشنهادی در پلاک به مساحت ۱۴۵/۵۴ مترمربع واقع در خیابان ۲۲ بهمن مطرح با توجه به اینکه پلاک در وضع موجود بین حد کف خیابان اصلی ۲۲ بهمن و معبر بالادست فرعی ضلع جنوبی دارای اختلاف ارتفاع به میزان ۸ متر بوده و با در نظر گرفتن ضوابط مصوب کمیسیون ماده ۵ بند ۸ مورخ ۹۹/۰۳/۱۸ و رعایت ضوابط ارتفاعی سازمان میراث فرهنگی و نظر به اینکه زیر زمین مورد درخواست از کف خیابان اصلی به جهت مدفون شدن در زیر کد خیابان هیچ گونه مغایرتی را برای ضوابط ارتفاعی سازمان میراث فرهنگی ایجاد نمی نماید و در زیر کد صفر صفر خیابان ایجاد خواهد شد لذا با اجرای زیر زمین در زیر کد صفر صفر خیابان ۲۲ بهمن صرفاً جهت انباری و مشاعات و طبقات فوقانی با رعایت ضوابط مصوب ماده ۸ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۹/۰۳/۱۸ موافقت گردید.

بند ۴: نامه شماره ۴۰۰/۲/۰۲/۴۸۴۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۹ شهرداری سقز درخصوص آقای عباس وکیلی مبنی بر احداث ساختمان در ضلع شرقی در پلاک به مساحت ۱۸۵/۶۰ مترمربع واقع در بلوار شهید بهشتی خیابان ساحل مطرح با عنایت به نحوه قرارگیری توده و فضای پلاکهای همجوار براساس ضوابط طرح تفصیلی، تغییر جانمایی در شرق مشکل سایه اندازی برای پلاک شمالی و دید و اشرافیت برای پلاکهای غربی را ایجاد خواهد نمود لذا موضوع تغییر جانمایی فاقد توجیه شناخته شد و مورد مخالفت قرار گرفت.

بند ۵: نامه شماره ۴۰۰/۲/۰۲/۲۴۶۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۸ شهرداری سقز درخصوص آقای عبدالرحیم ایزدپناه مبنی بر افزایش سطح اشغال به ۷۷ درصد در پلاک به مساحت ۲۳۹/۳۸ مترمربع قبل از تعریض و ۲۳۴/۹۶ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان شهدا خیابان حضرت ابوبکر مطرح با توجه به نحوه احداثی های مجاور و با در نظر گرفتن وضعیت تفکیک احداثی های موجود و قرارگیری در بر خیابان ۱۶ متری با احداث پلاک با شرایط زیر موافقت گردید:

۱- طبقه همکف از بر ضلع شمالی به صورت تجاری در حد یک واحد ۲۴ متری و مابقی همکف پارکینگ و انباری در سطح اشغال ۷۰ درصد

۲- چهار طبقه مسکونی بر روی همکف با سطح اشغال ۷۰ درصد در چهار واحد مسکونی

۳- رعایت سایر ضوابط تراکمی طرح تفصیلی الزامی خواهد بود.

بند ۶: نامه شماره ۴۰۰/۲/۰۲/۷۱۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۱ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای رضا قادرزاده مبنی بر احداث ۵۰ مترمربع بهارخواب در پلاک به مساحت ۱۲۶/۸۵ مترمربع قبل از تعریض و ۱۱۸/۸۵ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان حضرت ابوبکر ۱۶ متری مهآباد مطرح با توجه به اینکه برابر مصوبه اصداری کمیسیون ماده ۵ ابلاغی طی شماره ۵۶۶۵ مورخ ۹۳/۱۲/۱۰ مالک از امکان احداث ۱۰۰ درصد در دو طبقه برخوردار بوده و به جهت دو بر بودن پلاک و قرارگیری در بر معابر ۱۶ و ۶ متری و شکل‌گیری بخش عمده احداثی‌های مجاور به صورت سه طبقه بر روی همکف و با در نظر گرفتن ظرفیت ارتفاعی موجود با احداث ۵۰ متر مربع به صورت بهار خواب در طبقه سوم و استقرار آن در جبهه شمالی بر خیابان ۱۶ متری پس از تایید استحکام سازه توسط نظام مهندسی موافقت گردید.

بند ۷: نامه شماره ۴۰۰/۲/۰۲/۳۱۵۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۷ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای منصور کلهر مبنی بر احداث بهارخواب در پلاک به مساحت ۲۳۷/۸۱ مترمربع واقع در خیابان ملت مطرح با توجه به اینکه پلاک برابر عرض معبر ۱۶ متری و کاربری مختلط از امکان احداث ۴ طبقه و همکف از کف خیابان ملت برخوردار بوده و بهارخواب مورد درخواست در طبقه چهارم مغایرتی را با ضوابط تراکمی ایجاد نمی نماید و در حد ضوابط تراکمی ارتفاعی طرح تفصیلی مصوب می باشد با احداث بهارخواب به میزان ۹۵ متر مربع و به انضمام خریشته راه پله برابر نقشه‌های ارائه شده شهرداری موافقت گردید.

بند ۸: نامه شماره ۴۰۰/۲/۰۲/۳۷۲۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۳ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای سعدی صالحی مبنی بر احداث بصورت ۸۶ درصد سطح اشغال و احداث در ضلع شرق و یک طبقه مازاد در پلاک به مساحت ۴۷۸/۸۳ مترمربع قبل از تعریض و ۴۱۰ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان کارگر مطرح با توجه به سه نبش بودن زمین و اختلاف ارتفاع بین حد شمالی و جنوبی زمین در حد ۶ متر و واقع شدن پلاک در بر خیابان ۲۴ متری کارگر با کاربری مختلط و با در نظر گرفتن مساحت زمین قبل از تعریض و بعد از تعریض و محاسبه سطح اشغال با توجه به ایجاد اشرافیت برای پلاک ضلع غربی با تغییر جانمایی مخالفت و با احداث بنا با شرایط ذیل موافقت گردید:

۱- دو طبقه زیرزمین از کف خیابان کارگر با سطح اشغال ۷۵ درصد قبل از تعریض بصورت زیرزمین منفی یک جهت انباری و مشاعات و منفی دو جهت پارکینگ

۲- احداث اعیانی در سطح اشغال مجاز بنا در ضلع مجاز

۳- طبقه همکف از بر خیابان کارگر به صورت تجاری و پارکینگ و مشاعات در سطح اشغال ۷۵ درصد قبل از تعریض

۴- پنج طبقه مسکونی بر روی همکف که تعداد واحدهای آن تابع ضوابط تامین پارکینگ خواهد بود در سطح اشغال ۷۵ درصد قبل از تعریض

بند ۹: نامه شماره ۴۰۰/۲/۰۲/۴۷۷۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای صالح برائی مبنی بر افزایش سطح اشغال به ۸۰ درصد در پلاک به مساحت ۱۱۷/۹۵ مترمربع واقع در بلوار کردستان نشمیلان مطرح با توجه به قلت مساحت زمین و جهت بهره‌گیری مالک از مساحت مناسب برای احداث واحد مسکونی با احداث پلاک در سطح اشغال ۸۰ درصد به نحوی که هرگونه پیش‌آمدگی به نسبت احداثی‌های مجاور شمالی و جنوبی در راستای رعایت زاویه ۴۵ درجه ایجاد گردد موافقت گردید.

بند ۱۰: نامه شماره ۴۰۰/۲/۰۲/۲۴۹۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۸ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای عارف رسول زاده مبنی بر احداث همزمان پیلوت و زیرزمین و افزایش سطح اشغال به ۱۰۰ درصد در پلاک به مساحت ۹۲ شریف آباد مطرح با توجه به اختلاف ارتفاع ۳ متری کف معبر پایین دست ۶ متری با معبر بالادست ۸ متری با احداث پلاک به صورت همکف از بر معبر ۸ متری جهت پارکینگ و همکف از بر معبر ۶ متری به صورت انباری و دو طبقه مسکونی بر روی همکف (پیلوت) موافقت گردید.

بند ۱۱: نامه شماره ۴۰۰/۲/۰۲/۲۹۳۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۲ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای علی فتاحی مبنی بر احداث سه طبقه و زیرزمین به مساحت ۱۰۵/۰۷ مترمربع قبل از تعریض و ۹۱/۴۹ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان فخر رازی مطرح با توجه به اختلاف ارتفاع بین حد شمالی و غربی زمین به میزان ۳ متر و دو نبش بودن پلاک با احداث پلاک به

صورت سه طبقه مسکونی بر روی زیر زمین در سطح اشغال ۱۰۰ درصد موافقت گردید بدیهی است تعداد واحد مسکونی تابع ضوابط تامین پارکینگ بدون مزاحم و با سیرکولاسیون مناسب خواهد بود.

بند ۱۲: نامه شماره ۴۰۰/۲/۲۲۹۰۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۲ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای عمر خزائی مبنی بر افزایش سطح اشغال به ۹۰ درصد پلاک به مساحت ۱۴۴/۰۸ مترمربع قبل از تعریض و ۱۴۰/۵۲ مترمربع بعد از تعریض واقع در بلوار دانشجو مطرح با توجه به شکل گیری احداثی های مجاور و بررسی نحوه ایجاد توده و فضای احداثی های مجاور و تار و پودی احداثی های موجود و همچنین عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی برای مجاورین با احداث پلاک در سطح اشغال ۹۰ درصد و طراحی فضای باز برابر نقشه های ارائه شده شهرداری با رعایت سایر ضوابط تراکمی طرح مصوب موافقت گردید.

بند ۱۳: نامه شماره ۴۰۰/۲/۲۲۸۱۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۱ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای طه صبرجو مبنی بر تفکیک پلاک به مساحت ۳۷۷/۶۸ مترمربع به دو قطعه به مساحت های ۱۶۹/۰۵ و ۱۸۰/۹۳ مترمربع واقع در بلوار تلگراف مطرح با توجه به عدم رعایت حد نصاب تفکیک تراکم مربوطه و نظر به اینکه تفکیک قطعات که متعاقب آن احداث بنا در آنها صورت می گیرد باعث ایجاد مغایرت با پلاک های موجود از نظر نورگیری و اشرافیت و سایه اندازی خواهد شد لذا با تفکیک مخالفت گردید.

بند ۱۴: نامه شماره ۴۰۰/۲/۲۳۵۵۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۲ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای پویا احيائی مبنی بر احداث طبقه ششم بصورت دوبلکس پلاک به مساحت ۲۱۷ مترمربع قبل از تعریض و ۲۱۶/۷۳ مترمربع بعد از تعریض واقع در بلوار شهید بهشتی مطرح با توجه به اینکه بدنه خیابان بلوار شهید بهشتی برابر ضوابط طرح تفصیلی از امکان افزایش تراکم ساختمانی برخوردار گردیده و با توجه به دو نبش بودن زمین و قرارگیری ملک در بلوار با احداث پلاک با شرایط زیر موافقت گردید:

- ۱- زیرزمین در سطح اشغال ۷۵ درصد صرفاً جهت پارکینگ و مشاعات
- ۲- طبقه همکف در سطح اشغال ۷۵ درصد جهت استفاده تجاری در حد یک دهانه و مابقی پارکینگ و مشاعات
- ۳- پنج طبقه مسکونی بر روی همکف به نحوی که طبقه چهارم و پنجم در قالب یک واحد دوبلکس برابر نقشه های معماری اجرا گردد با سطح اشغال ۷۵ درصد و با مجموع ۴ واحد مسکونی قابل استقرار

بند ۱۵: نامه شماره ۴۰۰/۲/۲۱۹۷۳ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۰۹ شهرداری سقز در خصوص درخواست خانم روزا آدمی مبنی بر احداث طبقه پنجم پلاک به مساحت ۲۲۷/۵۶ مترمربع قبل از تعریض و ۲۱۰/۸۸ مترمربع بعد از تعریض واقع در بلوار تربیت مطرح با توجه به اینکه برابر نقشه های ارائه شده توسط شهرداری سطح اشغال پیشنهادی ۸۱ درصد پیشنهاد گردیده است و ملک برابر ضوابط از حداکثر سطح اشغال ۷۵ درصد قبل از تعریض برخوردار خواهد بود و بر این اساس مالک از حداکثر سطح اشغال برخوردار بوده و همچنین به جهت تراکم ارتفاعی غالب منطقه و بافت زیر ریزدانه قطعات موجود در محدوده قرارگیری پلاک افزایش تراکم ارتفاع از ۴ طبقه مسکونی به ۵ طبقه مسکونی بر روی همکف و زیرزمین مورد مخالفت قرار گرفت.

بند ۱۶: نامه شماره ۴۰۰/۲/۲۳۸۳۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۴ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای زانیار خوش پیام مبنی بر احداث تجاری در پلاک به مساحت ۳۵۵ مترمربع قبل از تعریض و ۲۶۳/۶۷ مترمربع بعد از تعریض واقع در شهرک اخوان مطرح با توجه به دو نبش بودن زمین و قرارگیری در بر معبر ۱۰ و ۸ متری و مجاورت با کاربری مختلط طرح تفصیلی مصوب و همچنین امکان تامین پارکینگ ۳ واحد مسکونی با احداث پلاک به صورت همکف تجاری در حد ۴۰ متر مربع و صرفاً جهت یک واحد تجاری خرده فروشی و مابقی همکف به صورت پارکینگ و انباری و سه طبقه مسکونی بر روی همکف موافقت گردید. با توجه به عدم امکان تامین پارکینگ طبقه چهارم در آینده براساس تراکم متعلقه، با توجه به اعطای تجاری به مساحت ۴۰ مترمربع در آینده مالک حق احداث طبقه چهارم را به دلیل عدم امکان تامین پارکینگ را نخواهد داشت.