

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دیرخانه کمیسیون ماده پنج استان کردستان



صورتجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سقز

مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۰۵

جلسه طی دعوتنامه شماره ۱۰۰/۹۸/۱۴۹۵۹ مورخ ۹۸/۰۳/۲۰ به قرار ذیل برگزار گردید.

موضوعات	توضیحات
۱۵ پرونده	تعداد موارد دستور کار
۱۵	تعداد موارد مطرح شده
۱ پرونده	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صورتجلسه تنظیم شده شامل ۱۴ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۸:۳۰ صبح شروع و ساعت ۹:۳۰ به پایان رسید.	

صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سقز مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۰۵

جمعاً ۱۴ بند

بند یک: نامه شماره ۹۸/۲/۲/۸۵۴ مورخ ۹۸/۱/۲۴ شهرداری سقز در خصوص درخواست خانم فاطمه محمدزاده مبنی بر احداث ۱۰۰ درصد سطح اشغال در دو طبقه و پیلوت در دو واحد مسکونی در پلاک به مساحت ۱۲۲/۵۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۹/۸۳ مترمربع بعد از تعریض واقع در بلوار وحدت مطرح با توجه به قلت مساحت پلاک و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی بر احداثی های مجاور و قرارگیری در بافت موجود با احداث ۱۰۰ درصد پلاک در دو طبقه و پیلوت و ۲ واحد مسکونی موافقت گردید.

بند ۲: نامه شماره ۹۸/۲/۲/۱۰۱۵ مورخ ۹۸/۱/۲۶ شهرداری سقز در خصوص درخواست مالکین بر خیابان ۱۶ متری حضرت ابوبکر مبنی بر احداث تجاری پلاک به مساحت کم تر از ۱۰۰ مترمربع واقع در خیابان دارالصفی مطرح با توجه به اینکه معبر در وضع موجود هشت متری و برابر نقشه پیشنهادی طرح تفصیلی به صورت ۱۶ متری تثبیت گردیده و تعریض اعمالی بر اساس رعایت معبر ۱۶ متری در طرفین پلاک های واقع در بر معبر باعث قرارگیری بخش عمده پلاک ها در مسیر تعریض خواهد شد و با توجه به مساحت قبل از تعریض و همچنین ریزدانی بافت کلیه پلاک ها از امکان احداث صد درصد برخوردار بوده در جهت جبران خسارت و تشویق مالکین برای تعریض معبر با احداث پلاک ها با سطح اشغال صد درصد در دو طبقه مسکونی و همکف به صورت پارکینگ و تجاری و مشاعات مطابق نقشه پیوست موافقت گردید لازم به ذکر است احداث تجاری صرفاً در شرایطی مجاز خواهد بود که تامین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی و همچنین مشاعات محقق گردد و حداکثر مساحت تجاری برای این قطعات ۱۵ مترمربع و در ارتفاع ۳/۵ متر برابر ضوابط طرح تفصیلی مورد تاکید قرار گرفت و مجاز خواهد بود.

بند ۳: نامه شماره ۹۸/۲/۲/۲۱۴۸ مورخ ۹۸/۲/۱۰ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای محمد امین رحمانی مبنی بر احداث بصورت ۷۳ درصد سطح اشغال قبل از تعریض در چهار طبقه و پیلوت به تبعیت از همجواری ها واقع در خیابان شهدا به مساحت ۲۲۸ مترمربع مطرح با توجه به مساحت مناسب قطعه و دو نبش بودن پلاک و نظر به اینکه بر اساس بند ۱۶ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۱/۱۲/۱۰ برای پلاک مجاور در ضلع شمال مجوز احداث ۴ طبقه موافقت گردیده و به منظور رعایت ضوابط تراکم ارتفاعی به منظور عدم سایه اندازی برای املاک مجاور و رعایت خط آسمان با احداث بنا به صورت چهار طبقه بر روی زیرزمین به نحویکه پارکینگ در همکف به تعداد ۴ واحد مسکونی تامین گردد موافقت گردید. در خصوص سطح اشغال حداکثر میزان پیش آمدگی در زیرزمین و طبقات بر اساس ۷۳ درصد سطح اشغال موجود احداثی ضلع شمال خواهد بود. لازم به ذکر است با توجه به عرض کم فضای باز باقیمانده در ضلع شرقی پلاک مالک جهت تامین رمپ عبوری پارکینگ در زیرزمین می تواند از حداکثر سطح اشغال صد درصد زیرزمین برخوردار گردد.

بند ۴: نامه شماره ۹۸/۲/۲/۲۳۹۲ مورخ ۹۸/۲/۱۴ شهرداری سقز در خصوص درخواست خانم شهلا احمدی مبنی بر احداث ۴ طبقه و زیرزمین با سطح اشغال ۸۰ درصد واقع در بلوار انقلاب پلاک به مساحت ۱۹۲ مترمربع قبل از تعریض و ۱۹۱/۹۲ مترمربع بعد از تعریض مطرح با توجه به امکان تامین پارکینگ ۴ واحد مسکونی و عدم مشکل اشرافیت برای احداثی های مجاور با احداث ۴ طبقه و زیرزمین در سطح اشغال ۷۰ درصد برای طبقات مسکونی و ۸۰ درصد برای زیرزمین به تبع از مصوبه بند ۱۴ کمیسیون مورخ ۹۷/۱۰/۱۶ موافقت گردید. بدیهی است رعایت زاویه ۴۵ درجه به نسبت پیش آمدگی پلاک ضلع شمالی الزامی خواهد بود.

بند ۵: نامه شماره ۹۸/۲/۲/۲۷۲۹ مورخ ۹۸/۲/۱۶ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای سامان احمدی مبنی بر احداث ۱۰۰ درصد در ۲ طبقه و همکف و ۲ واحد مسکونی واقع در خیابان شهید فهمیده به مساحت ۱۱۱/۰۴ مترمربع قبل از تعریض و ۱۰۸/۲۰ مترمربع بعد از تعریض مطرح با توجه به قلت مساحت زمین باقیمانده و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی و قرارگیری در بافت قدیمی و تشویق مالکین برای ماندگاری در بافت و با احداث پلاک به صورت صد درصد در قالب دو طبقه با پیلوت و ۲ واحد مسکونی موافقت گردید.

بند ۶: نامه شماره ۹۸/۲/۲۰۴۵ مورخ ۹۸/۲/۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست خانم ثویبه کریم پور مبنی بر احداث ۱۰۰ درصد پلاک به مساحت ۱۲۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۰۰/۹۱ مترمربع بعد از تعریض واقع در بهارستان خیابان مقداد مطرح با توجه به قلت مساحت زمین و عدم امکان توسعه آن و قرارگیری در بافت موجود و قدیمی و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی با احداث ۱۰۰ درصد سطح اشغال در قالب دو طبقه و پیلوت و دو واحد مسکونی موافقت گردید.

بند ۷: نامه شماره ۹۸/۲/۲۰۶۴ مورخ ۹۸/۲/۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای رحمان زارعی مبنی بر احداث ۱۰۰ درصد به مساحت ۱۱۸/۱۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۱۳/۰۲ مترمربع بعد از تعریض واقع در صالح آباد میدان ۱۱ گلان مطرح با توجه به دو بر بودن پلاک و قلت مساحت زمین باقی مانده و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی با اختصاص ۱۰۰ درصد سطح اشغال در قالب دو طبقه و پیلوت و ۲ واحد مسکونی موافقت گردید.

بند ۸: نامه شماره ۹۸/۲/۲۳۴۴ مورخ ۹۸/۲/۱۲ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای محمد شفیع مبنی بر احداث ۱۰۰ درصد و احداث تجاری ۳۰ مترمربع به مساحت ۱۱۲/۱۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۰۵/۵۵ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان دارالصفایان شفا مطرح با توجه به قرارگیری پلاک در بر معبر ۱۲ متری و شش متری و دو نبش بودن زمین و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی و قرارگیری بخشی از پلاک در مسیر تعریض با احداث ۱۰۰ درصد سطح اشغال به صورت همکف و دو طبقه مسکونی در قالب دو واحد موافقت گردید لازم به ذکر است احداث تجاری در طبقه همکف پلاک بعد از تامین پارکینگ و مشاعات در همکف در باقیمانده این فضاها در حداکثر مساحت یک واحد تجاری ۲۴ متری توجیه پذیر می باشد.

بند ۹: نامه شماره ۹۸/۲/۲۶۲۱ مورخ ۹۸/۲/۱۵ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای خلیل امینی مبنی بر احداث ۸۰ درصد سطح اشغال در ۲ طبقه و همکف و دو واحد مسکونی به مساحت ۱۱۶/۲۱ مترمربع واقع در خیابان دارالصفایان شفا مطرح با توجه به قلت مساحت زمین و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی با احداث ۸۰ درصد سطح اشغال پلاک در قالب دو واحد مسکونی موافقت گردید.

بند ۱۰: نامه شماره ۵۴۲۲ مورخ ۹۸/۲/۷ راه و شهرسازی درخصوص درخواست چهار پلاک واقع در خیابان سعدی مبنی بر افزایش سطح اشغال از ۶۰ به ۷۰ درصد مطرح با توجه به اینکه بخش عمده پلاک ها در وضع موجود در حد ۲۵۰ مترمربع مساحت را دارا بوده و مطابق نقشه های پیشنهادی امکان تامین پارکینگ و فضای باز به ازای ۳ واحد مسکونی طراحی شده در ۷۰ درصد قابل تامین می باشد با احداث پلاک های معرفی شده به صورت سه طبقه مسکونی و همکف پیلوت در ۳ واحد مسکونی و با سطح اشغال ۷۰ درصد موافقت گردید لازم به ذکر است با توجه به وجود پلاک های مشابه در بلوک معرفی شده شهرداری در صورت دارا بودن شرایط این مصوبه می تواند اقدام نماید.

بند ۱۱: نامه شماره ۹۸/۲/۲۳۰۳ مورخ ۹۸/۲/۱۲ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای انوشیروانی مبنی بر احداث طرح گردشگری به مساحت ۶۰۹/۵۹ مترمربع واقع در میدان استقلال جنب پل شهدای جهاد سازندگی مطرح پیرو مصوبه بند ۱۵ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۷/۱۲/۱۹ و با عنایت به صورتجلسه ۹۸/۲/۸ شهرداری و فرمانداری و امور آب موضوع مجدداً مطرح و اعضای کمیسیون با تاکید بر مفاد مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۷/۱۲/۱۹ و اعلام این موضوع که اساساً به جهت حجم ترافیک ایجاد شده طرح گردشگری و ورزشی معابر فرعی ده متری به صورت دائم نمی تواند جوابگوی سرویس دهی طرح آقای انوشیروانی باشد لیکن در راستای پیشنهادات کمیته کارشناسی مورخ ۹۸/۲/۸ و در جهت رفع موانع موجود در روند اجرای پروژه سرمایه گذاری اجرای طرح با رعایت حریم و بستر اعلامی امور آب و در چارچوب کاربری پذیرایی جهانگردی در محدوده پلاک ثبتی در باقیمانده ملک بعد از رعایت حریم و بستر رودخانه و رعایت مسیر خیابان ۲۴ متری طرح تفصیلی در قالب طرح گردشگری مطابق (محدوده پیوست) موافقت گردید لذا مقرر گردید سرمایه گذار با رعایت مفاد این

مصوبه و با اجرای شرایط مصوبه کمیته کارشناسی مورخ ۹۸/۲/۸ ضمن اخذ تاییدیه از شورای ترافیک استان برای امکان دسترسی موقت پروژه از معابر موجود ضلع شمالی و غربی سایت نسبت به ارایه نقشه هایی نهایی معماری به کمیته کار کمیسیون ماده ۵ اقدام نماید لازم به ذکر است اخذ تاییدیه سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در زمان ارایه نقشه های معماری به کمیته کار الزامی خواهد بود.

بند ۱۲ : نامه شماره ۹۸/۲/۲/۲۲۸۷ مورخ ۹۸/۲/۱۱ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای انوشیروانی مبنی بر احداث دو طبقه زیرزمین پلاک به مساحت ۱۷۴/۸۱ مترمربع قبل از تعریض و ۱۲۹ مترمربع بعد از تعریض واقع در میدان جمهوری اسلامی مطرح با توجه به اینکه احداث زیرزمین در صورت تامین ضوابط سازه ای و استحکام بنای املاک مجاور و اجرای سازه نگهدار با تأکید بر آن فاقد مغایرت با ضوابط تراکمی طرح تفصیلی می باشد با توجه به قرارگیری بخشی از پلاک در مسیر تعریض و عدم امکان ایجاد پارکینگ براساس ضوابط شش گانه منع احداث پارکینگ به جهت قرارگیری در داخل میدان جمهوری با احداث دو طبقه زیرزمین صرفاً جهت انباری و با رعایت ضوابط ارتفاعی اعلامی سازمان میراث فرهنگی موافقت گردید. ضمناً قبل از صدور مجوز ساخت انجام مطالعات ژئوتکنیک و تاییدیه مهندس طراح مبنی بر استحکام بنای املاک مجاور و امکان احداث زیرزمین دوم الزامی بوده و صدور مجوز ساخت بنا پس از تامین نظر مطالعات ژئوتکنیک و استحکام سازه ای املاک مجاور مجاز می باشد.

بند ۱۳ : نامه شماره ۹۸/۲/۲/۲۸۰۵ مورخ ۹۸/۲/۱۷ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای علیرضا شریفی مبنی بر احداث ۷۰ درصد در ۲ طبقه و پیلوت و بهارخواب پلاک به مساحت ۲۹۵/۹۷ مترمربع قبل از تعریض و ۲۹۳/۹۷ مترمربع بعد از تعریض واقع در بلوار انقلاب خیابان گلستان مطرح با توجه به اینکه بر اساس مساحت پلاک و به جهت قرارگیری در بر معبر ۸ متری ملک از امکان احداث سه طبقه و پیلوت برخوردار بوده و برابر نقشه های ارسالی توسط شهرداری ، مالک خواهان احداث صرفاً سه طبقه مسکونی در سه واحد مستقل می باشد و در صورت احداث سه واحد امکان تامین پارکینگ و فضای باز برای سه واحد مسکونی وجود خواهد داشت لذا با توجه به موارد فوق با احداث پلاک به صورت سه واحد مسکونی در سه طبقه و پیلوت با سطح اشغال ۷۰ درصد با رعایت زاویه ۴۵ درجه به نسبت احداثیهای ضلع شرقی و غربی مجاور موافقت گردید.

بند ۱۴ : نامه شماره ۹۸/۲/۲/۳۳۷۶ مورخ ۹۸/۲/۲۴ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای انور کریمی کانی مبنی بر احداث نیم طبقه در پلاک به مساحت ۲۲۷/۱۷ مترمربع قبل از تعریض و ۱۷۹ مترمربع بعد از تعریض واقع در بلوار مادر روبروی زندان مطرح مطرح با توجه به اینکه ملک براساس مصوبه بند ۸ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۷/۸/۶ ملک از امکان احداث به صورت همکف تجاری برخوردار بوده لذا با توجه به اینکه به جهت اختلاف ارتفاع سقف پارکینگ طراحی شده با سقف تجاری موجود و در جهت بهینه نمودن مساحت طبقه همکف با حفظ ارتفاع تجاری براساس نقشه پیشنهادی شهرداری با تبدیل فضای فوقانی پارکینگ طراحی شده به حالت نیم طبقه جهت دفتر خدماتی موافقت گردید.