

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 ۱۳۹۹/۰۳/۱۸

جلسه طی دعوتنامه شماره ۱۰۰/۹۹/۲۰۹۰۳ - ۱۳۹۹/۰۳/۱۷ به قرار ذیل برگزار گردید.

تعداد موارد	توضیحات
۱۹ مورد	تعداد موارد دستور کار
۳۷۱۹	تعداد موارد مطرح شده
—	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۱۹ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۰:۳۰ صبح شروع و ساعت ۱۱:۳۰ به پایان رسید.	

صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سقز مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۸

جمعاً ۱۹ بند

بند یک: نامه شماره ۹۸/۲/۰۲/۲۷۰۸۹ مورخ ۹۸/۱۲/۱۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای علی لیموئی مبنی بر احداث ۱۰۰ درصد سطح اشغال واقع در خیابان سعدی به مساحت ۱۴۴/۴۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۲۳/۶۷ مترمربع بعد از تعریض مطرح با توجه به قرارگیری پلاک در بر خیابان با کاربری مختلط و دو نبش بودن زمین و اختلاف ارتفاع بین حد شمالی و جنوبی زمین و واقع شدن بخشی از پلاک در مسیر تعریض و قلت مساحت باقیمانده فضای باز و عدم مشکل اشرافیت از نظر نورگیری و سایه اندازی با احداث پلاک به صورت صد درصد سطح اشغال در سه طبقه مسکونی بر روی همکف و زیرزمین در قالب ۲ واحد مسکونی مطابق ضوابط طرح تفصیلی موافقت گردید.

بند ۲: نامه شماره ۹۸/۲/۰۲/۲۷۰۸۱ مورخ ۹۸/۱۲/۱۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای محمد علی امینی مبنی بر احداث در سه طبقه و پیلوت بصورت ۲ واحد با سطح اشغال ۱۰۰ درصد به مساحت ۱۲۷/۶۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۱۹/۵۶ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان معلم مطرح با توجه به اینکه احداث ۱۰۰ درصد سطح اشغال به جهت بررسی تأثیر پذیری بر پلاک های مجاور ضلع شمالی موجب سایه اندازی به احداثی شمالی خواهد شد لذا احداث صد درصد توجیه پذیر نبوده لیکن با توجه به قرارگیری بخشی از پلاک در مسیر تعریض و به جهت امکان برخورداری پلاک از مساحت زیربنای مفید برای واحد مسکونی با احداث پلاک با سطح اشغال هشتاد درصد بر مبنای مساحت قبل از تعریض در قالب سه طبقه مسکونی بر روی پیلوت و استقرار دو واحد مسکونی موافقت گردید.

بند ۳: نامه شماره ۹۸/۲/۰۲/۲۷۰۳۷ مورخ ۹۸/۱۲/۱۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای جلیل وفائی مبنی بر احداث سطح اشغال ۶۵ درصد به مساحت ۲۱۶ مترمربع واقع در خیابان سعدی مطرح با توجه به شکل گیری بخشی از پلاک های مجاور ضلع غربی و شرقی زمین و عدم مشکل اشرافیت و نورگیری در جهت هماهنگی توده و فضای بلوک با احداث پلاک در سطح اشغال ۶۵ درصد و تراکم طبقاتی برابر ضوابط تراکمی طرح مصوب موافقت گردید. رعایت اصل عدم تضییع حقوق نور و عدم سایه اندازی املاک مجاور الزامی است.

بند ۴: نامه شماره ۹۸/۲/۰۲/۲۶۷۷۳ مورخ ۹۸/۱۲/۱۳ شهرداری سقز درخصوص درخواست اهالی معبر ۱۰ متری شهریار و ۱۰ متری دیار مبنی بر کاهش عرض معابر از ۱۰ متری به ۸ متری وضع موجود مطرح با عنایت به ضرورت ایجاد نفوذپذیری در داخل بافت های ناکارآمد شهری و به منظور امکان ایجاد گشادگی فضایی در بافت فرسوده شهری و در جهت رعایت مبحث پدافند غیرعامل و مدیریت بحران در بافتهای ناکارآمد کاهش عرض معبر فاقد توجیه شناخته شد و مورد مخالفت قرار گرفت.

بند ۵: نامه شماره ۹۹/۲/۰۲/۲۷۰۹۵ مورخ ۹۸/۱۲/۱۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای مهدی فتحی مبنی بر احداث طبقه ۵ و ۶ به مساحت ۲۴۰ مترمربع قبل از تعریض و ۲۳۱/۰۶ مترمربع بعد از تعریض واقع در بلوار وحدت مطرح با توجه به قرارگیری پلاک در بر بلوار وحدت و کاربری مختلط تجاری مسکونی و با در نظر گرفتن مصوبات قبلی کمیسیون ماده ۵ از جمله مصوبه بند ۷ مورخ ۹۵/۰۷/۱۵ که برای پلاک مجاور آن صادر گردیده است ضمن مخالفت با احداث طبقه ششم مسکونی با احداث پلاک به صورت ۵ طبقه مسکونی بر روی همکف تجاری و زیرزمین پارکینگ در سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی موافقت گردید بدیهی است سطح اشغال مجاز در زیرزمین برابر ضوابط کاربری مختلط ۸۰ درصد مجاز می باشد.

بند ۶: نامه شماره ۹۸/۲/۰۲/۲۷۰۵۷ مورخ ۹۸/۱۲/۱۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای فواد خالق پناه مبنی بر احداث در ضلع شمال و احداث تجاری به مساحت ۱۷۱/۵۶ مترمربع واقع در شریف آباد خیابان ۱۸ متری لاله مطرح با عنایت به اینکه مالک در چارچوب نظریه مورخ ۹۸/۱۱/۱۹ اعلامی طی شماره ۸۴۳۹۴ نسبت به اصلاح دیگرام پلاک اقدام نموده است و جهت قرارگیری در بر خیابان ۱۸ متری لاله با احداث پلاک در دیگرام عمومی در ضلع شمالی زمین به صورت همکف یک واحد تجاری در حد ۲۲ مترمربع و مابقی همکف پارکینگ و سه طبقه مسکونی با رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی موافقت گردید.

بند ۷: نامه شماره ۹۹/۲/۰۲/۱۵۷۶ مورخ ۹۹/۰۲/۰۶ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای محمد فایق و محمد فاتح شیخی مبنی بر احداث زیرزمین ۱۰۰ درصد و همکف ۷۵ درصد (تجاری- انبار تجاری- پارکینگ- مشاعات) و ۷ طبقه مسکونی در

۷۵ درصد سطح اشغال در ۱۴ واحد مسکونی به مساحت ۴۷۶,۴۶ مترمربع واقع در بلوار شهید بهشتی مطرح با تأکید به مصوبات کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۵/۱۲/۴

موضوع بند ۱۳ مصوبه ابلاغی طی شماره ۵۰۰۴۲ مورخ ۹۵/۱۲/۹ و بند ۳۷ مورخ ۹۵/۵/۱۷ شهرداری سقز که در آن برای پلاک ۲۴۰ متری به صورت ۶ طبقه بر روی همکف تجاری و زیرزمین موافقت گردیده است لذا در جهت رعایت حد ارتفاعی مصوبه مورخ ۹۵/۵/۱۷ و با در نظر گرفتن کاربری مختلط طرح تفصیلی مصوب و همچنین به جهت تجمیع دو قطعه باهمدیگر با احداث پلاک با شرایط مشابه مصوبات کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۵/۵/۱۷ و ۹۵/۱۲/۴ به صورت ۶ طبقه مسکونی بر روی همکف تجاری و پارکینگ و زیرزمین جهت پارکینگ مورد نیاز با سطح اشغال ۷۰ درصد موافقت و مقرر گردید نقشه های معماری مجموعه به تأیید کمیته کار برسد.

بند ۸: نامه شماره ۹۸/۲/۰۲/۲۶۰۰۹ مورخ ۹۸/۱۲/۰۶ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای خالد احمدپور مبنی بر احداث زیرزمین ۱ (تجاری) با سطح اشغال ۱۰۰ درصد و زیرزمین ۲ (اداری و مشاعات) با ۱۰۰ درصد سطح اشغال و همکف (پارکینگ و مشاعات) با ۱۰۰ درصد سطح اشغال پلاک به مساحت ۱۴۵/۵۴ مترمربع واقع در خیابان ۲۲ بهمن مطرح با توجه به اختلاف ارتفاع حد شمالی و جنوبی زمین در حد ۹/۲۰ متر و عدم امکان اجرای فضای باز به جهت اختلاف ارتفاع موجود در زمین و نبود مشکل اشرافیت و نورگیری ناشی از اجرای ۱۰۰ درصد زیر زمین ۲ و ۲ از کف معبر ضلع جنوبی با اجرای پلاک به صورت زیر موافقت گردید:

- ۱- زیرزمین منفی یک با کاربری تجاری به تبعیت از بافت تجاری مرکزی شهری با سطح اشغال ۱۰۰ درصد
- ۲- زیر زمین منفی دو به صورت خدماتی و مشاعات با سطح اشغال ۱۰۰ درصد
- ۳- همکف از بر کوچه ضلع جنوبی با سطح اشغال ۱۰۰ درصد جهت پارکینگ
- ۴- اخذ استعلام میراث فرهنگی به جهت قرارگیری در بافت تاریخی الزامی می باشد.

بند ۹: نامه شماره ۹۹/۲/۰۲/۸۲۶ مورخ ۹۹/۰۱/۲۸ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای منصور احمدزاده مبنی بر احداث خلاف جهت به مساحت ۲۲۰ مترمربع قبل از تعریض و ۲۰۷/۲۵ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان سردار مطرح با توجه به شکل گیری بخش عمده ساخت و سازها در برخیان سردار و با توجه به بررسی تاثیر پذیری بر پلاکهای مجاور از نظر نورگیری و سایه اندازی و عدم مشکل برای مجاورین از جهت نورگیری و در راستای مصوبات قبلی کمیسیون ماده ۵ از جمله بند ۵۸ مورخ ۹۳/۱۲/۴ با احداث پلاک در بر خیابان با رعایت سطح اشغال و تراکم مجاز منطقه موافقت گردید.

بند ۱۰: نامه شماره ۹۹/۲/۰۲/۸۴۳ مورخ ۹۹/۰۱/۲۸ شهرداری سقز درخصوص درخواست تعاونی مسکن کارکنان شهرداری و هیات امنای مسکن موسوم به دخانیات مبنی بر کاهش معبر ۶ متری به ۴ متری واقع در وسط محدوده زمین های تعاونی کارکنان شهرداری و ایجاد گذر ۲ متری فی مابین تعاونی کارکنان شهرداری و تفکیکی اخوان واقع در پشت شهرک دانشگاه بلوار ۴۵ متری الحاقی ۱۹۵ هکتار مطرح با کاهش عرض معبر ۶ متری به ۴ متری مخالفت و مقرر گردید شهرداری سقز در داخل محدوده مالکیت تعاونی مسکن شهرداری نسبت به ایجاد معبر مناسب (حداق ۴ متر) جهت دفع فاضلاب مجموعه اراضی تعاونی اقدام نماید.

بند ۱۱: نامه شماره ۹۸/۲/۰۲/۲۶۴۴۲ مورخ ۹۸/۱۲/۱۰ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای مسعود نجاتی مبنی بر احداث طبقه چهارم واقع در شهرک دانشگاه به مساحت ۱۸۰ مترمربع مطرح با توجه به اینکه بر اساس بند ۲۶ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۴/۰۶/۲۲ و به جهت قرارگیری پلاک در بر معبر ۱۲ متری برای پلاک مشابه پلاک متقاضی به صورت چهار طبقه و پیلوت موافقت گردیده و مطابق نقشه های ارائه شده متقاضی پارکینگ مورد نیاز ۴ واحد قابل تامین می باشد لذا با احداث پلاک در سطح اشغال موجود پلاک های مجاور شرقی و غربی زمین در قالب چهار واحد مسکونی موافقت گردید.

بند ۱۲: نامه شماره ۹۸/۲/۰۲/۲۲۴۹ مورخ ۹۹/۰۲/۱۳ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای سارا علی پور مبنی بر احداث در طبقه چهارم به مساحت ۲۶۱ مترمربع قبل از تعریض و ۲۴۰/۰۱ مترمربع بعد از تعریض واقع در میدان معلم خیابان دارالصفی مطرح با توجه به دوبر بودن پلاک و قرارگیری در معابر ۸ و ۱۰ متری و لزوم استقرار بنا در ضلع غربی مشرف به معبر ۸ متری با احداث پلاک به صورت چهار طبقه و پیلوت در چهار واحد مسکونی و تامین پارکینگ در طبقه پیلوت با رعایت سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی موافقت گردید. طبقه چهارم با سه متر عقب نشینی از جبهه شمالی خواهد بود.

بند ۱۳: نامه شماره ۹۹/۲/۰۲/۳۲۲۵ مورخ ۹۹/۰۲/۲۲ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای حسین سعیدی مبنی بر احداث خلاف جهت و احداث تجاری به مساحت ۱۴۳/۹۹ مترمربع قبل از تعریض و ۱۴۲/۷۲ مترمربع بعد از تعریض واقع در بهارستان خیابان کشاورز

مطرح با توجه به شکل‌گیری ساخت و سازهای مجاور در بر خیابان و عدم مشکل نورگیری برای احدائی های مجاور با احداث پلاک در بر خیابان به صورت همکف یک واحد تجاری و دو واحد پارکینگ بدون مزاحم و دو طبقه مسکونی بر روی همکف موافقت گردید لازم به ذکر است به جهت جلوگیری از اشرافیت دید به نسبت فضای باز پلاک ضلع شمالی مقرر گردید ارتفاع بازشوهای طبقات مسکونی در ضلع مشرف به حیاط پلاک شمالی در ارتفاع ۱/۸۰ تعبیه گردد. رعایت عدم تضييع حقوق املاک مجاور به لحاظ نور و عدم سایه اندازی و اشرافیت بر عهده پیشنهاد دهنده طرح (شهرداری سقز) خواهد بود.

بند ۱۴: نامه شماره ۹۹/۲/۰۲/۲۰۲۵ مورخ ۹۹/۰۲/۱۰ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای محمد سهامی مبنی بر تجميع پلاک ثبتی به مساحت های ۶۵/۱۵ و ۷۶/۶ مترمربع واقع در خیابان شهدا مطرح با توجه به اینکه موضوع تجميع هماهنگ با ضوابط طرح تفصیلی می‌باشد و مغایرتی را برای احدائی های مجاور ایجاد می نماید با تجمع پلاک موافقت و مقرر گردید در زمان احداث بنا موضوع اشرافیت و سایه اندازی برای احدائی های مجاور از طریق شهرداری بررسی گردد. رعایت حقوق نور و عدم سایه اندازی و عدم اشرافیت برای املاک مجاور بر عهده شهرداری سقز خواهد بود.

بند ۱۵: نامه شماره ۹۸/۲/۰۲/۲۲۷۰ مورخ ۹۹/۰۲/۱۳ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای برهان علی نژاد مبنی بر احداث طبقه سوم پلاک به مساحت ۱۳۳/۹۹ مترمربع قبل از تعریض و ۱۲۲/۷۷ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان دارالصفای خیابان ماموستا فرقانی مطرح با توجه به دونبش بودن پلاک و قرارگیری در معابر ۸ متری و امکان تأمین پارکینگ ۳ واحد مسکونی و همچنین عدم مغایرت با احدائی های مجاور و لزوم هماهنگی در خط آسمان پلاک های مجاور با احداث پلاک با احداث پلاک به صورت سه طبقه با رعایت سایر ضوابط و مقررات تراکمی طرح تفصیلی موافقت گردید.

بند ۱۶: نامه شماره ۹۹/۲/۰۲/۲۳۳۶ مورخ ۹۹/۰۲/۱۳ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای آرشانوش جعفری مبنی بر احداث در سطح اشغال ۱۰۰ درصد به مساحت ۱۳۱/۲۵ مترمربع واقع در خیابان شهدا مطرح با توجه به ابعاد هندسی پلاک و عرض کم با طول زیاد زمین و در جهت هماهنگی با توده و فضا های احدائی های مجاور با احداث پلاک با شرایط زیر موافقت گردید:

- پیش آمدگی در مقطع ضلع غربی پلاک در طول ۷۰ درصد طول پیش آمدگی
- پیش آمدگی در مقطع ضلع شرقی در حد ۸۸ درصد طول پیش آمدگی
- در مقطع پیش آمدگی ضلع شرقی مشرف به فضای باز ضلع غربی
- و در مقطع ال مانند هر گونه باز شو مشرف به فضای باز پلاک ضلع غربی ممنوع می باشد.

بند ۱۷: نامه شماره ۹۹/۲/۰۲/۳۷۸۸ مورخ ۹۹/۰۲/۲۸ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای اسماعیل محمدی مبنی بر احداث با سطح اشغال ۱۰۰ درصد پلاک به مساحت ۱۱۲/۲۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۰۰/۸۶ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان معلم مطرح با توجه به قرارگیری بخشی از پلاک در مسیر تعریض و دونبش بودن زمین و عدم امکان توسعه پلاک با احداث در سطح اشغال ۱۰۰ درصد در دو طبقه با پیلوت در دو واحد مسکونی موافقت گردید.

بند ۱۸: نامه شماره ۹۹/۲/۰۲/۲۰۲۰ مورخ ۹۹/۰۲/۱۰ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای کاوه امینی مبنی بر احداث طبقه پنجم (چهارم و پنجم دوبلکس) با ۴ واحد مسکونی به مساحت ۱۸۷/۰۷ مترمربع قبل از تعریض و ۱۶۴/۶۰ مترمربع بعد از تعریض واقع در بلوار وحدت مطرح با توجه به مصوبات کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۷/۱۲/۱۹ و در چارچوب نامه‌های شماره ۹۷/۰۹/۱۷-۴۸۸۱۷ و ۹۷/۰۷/۰۸-۳۵۲۱۴ و ۹۷/۰۴/۳۱-۲۱۲۳۳ با توجه به ضرورت تأمین پارکینگ بازا هر واحد مسکونی و به منظور رعایت تراکم جمعیتی مجموعه با احداث طبقه چهارم و پنجم به صورت دوبلکس صرفاً به صورت یک واحد مسکونی (مجموع ۴ واحد مسکونی در پنج طبقه) با توجه به دو بر بودن پلاک و قرارگیری در بر بلوار وحدت موافقت گردید.

بند ۱۹: نامه شماره ۹۹/۲/۰۲/۲۳۳۷ مورخ ۹۹/۰۲/۱۳ شهرداری سقز درخصوص درخواست شهرداری سقز مبنی بر اجرای طبقات از سه طبقه و پیلوت طرح تفصیلی به ۴ طبقه و زیرزمین در پلاک های با مساحت ۲۲۰ مترو بالاتر در بر معابر ۸ و ۱۰ متری مطرح مقرر گردید موضوع از مهندسین مشاور تدبیر شهر (مشاور طرح جامع) استعلام بعمل آید.