

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 ۱۳۹۷/۱۲/۱۹

جلسه طی دعوتنامه شماره ۸۰۷۲۲ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۶ به قرار ذیل برگزار گردید

تعداد موارد	توضیحات
۱۷ مورد	تعداد موارد دستور کار
۱۸	تعداد موارد مطرح شده
—	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۱۸ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۹:۴۵ صبح شروع و ساعت ۱۰:۴۵ به پایان رسید .	

صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهرسقز مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۹

جمعاً ۱۸ بند

بند یک : نامه شماره ۱۸۷۳۴ مورخ ۹۷/۱۰/۳۰ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای حسین عزیزپور مبنی بر احداث ۱۰۰ درصد همکف و ۷۰ درصد قبل از تعریض وضع موجود در طبقات و بهار خواب (۴ طبقه و همکف و بهار خواب به صورت سه واحد مسکونی) واقع در بلوار دانشجو بالاتر از تقاطع خیابان دکتر خالدی مطرح با توجه به اختلاف ارتفاع حد شمالی و جنوبی زمین در حد سه متر و ضرورت پوشش طبقه همکف به جهت اختلاف ارتفاع با احداثی های مجاور ، با احداث پلاک با رعایت موارد زیر موافقت گردید:

- همکف با سطح اشغال صد در صد صرفاً جهت پارکینگ و تجاری برابر ضوابط در حد ۱۴ متر مربع
 - طبقات مسکونی در حد ۴ طبقه با سطح اشغال ۷۰٪ برابر ضوابط کاربری مربوطه
 - احداث بهار خواب به جهت اینکه خارج از ضابطه تراکمی بوده مخالفت گردید.
- رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی می باشد.

بند ۲ : نامه شماره ۲۰۶۰۲ مورخ ۹۷/۱۱/۲۵ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای محسن احمدی مبنی بر احداث بصورت خلاف جهت و ۹۷ درصد سطح اشغال در همکف و ۹۰ درصد سطح اشغال در طبقات در پلاک به مساحت ۱۷۰/۹۷ مترمربع قبل از تعریض و ۱۶۶/۵۴ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان حضرت عمر مطرح با توجه به قرارگیری پلاک در بر خیابان اصلی و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی برای مجاورین و احداث صرفاً دو طبقه مسکونی بر روی همکف با احداث پلاک با سطح اشغال ۸۰ درصد قبل از تعریض در همکف به صورت تجاری و پارکینگ مورد نیاز مسکونی و دو طبقه مسکونی بر روی همکف در قالب دو واحد موافقت گردید.

بند ۳ : نامه شماره ۲۰۷۴۳ مورخ ۹۷/۱۱/۲۷ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای کاوه امینی مبنی بر احداث بصورت زیرزمین و همکف و پنج طبقه مسکونی چهار واحده) پلاک به مساحت ۱۶۴/۶۰ مترمربع واقع در بلوار وحدت مطرح پیرو بازدید اعضای کمیته کار از محل و نظر به اینکه برابر نامه های شماره ۱۸۴۵۳ مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۲۵ و ۴۸۸۱۷ مورخ ۱۳۹۷/۹/۱۷ و ۳۵۲۱۴ مورخ ۱۳۹۷/۷/۸ و ۲۱۳۳۳ مورخ ۱۳۹۷/۴/۳۱ راه و شهرسازی احداث طبقه پنجم را بر روی همکف و زیرزمین مخالفت گردیده و به جهت مساحت کم زمین ملک از حداکثر تراکم ساختمانی در حد ۴ طبقه مسکونی و همکف تجاری زیر زمین برخوردار گردیده و بر این اساس احداث بنا گردیده لذا توجیهی در خصوص احداث طبقه پنجم مسکونی وجود ندارد.

بند ۴ : نامه شماره ۲۰۷۴۶ مورخ ۹۷/۱۱/۲۷ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای سامان کریمی مبنی بر احداث بصورت ۷۶ درصد سطح اشغال و ۵ طبقه و همکف و نیم طبقه و زیرزمین بصورت ۱۰۰ درصد واقع در انتهای خیابان محمد قاضی به مساحت ۲۵۷/۸۵ متر مربع مطرح با توجه به دونبش بودن زمین و قرارگیری در بر معابر ۸ و ۱۸ متری با احداث به صورت زیر موافقت گردید :

- زیرزمین ۸۰ درصد سطح اشغال صرفاً جهت پارکینگ
- طبقه همکف بر اساس ضوابط کاربری مختلط با سطح اشغال هفتاد و پنج درصد جهت تجاری و پارکینگ
- طبقات مسکونی در حد ۵ طبقه و ۶ واحد مسکونی مجزا
- رعایت سایر ضوابط طرح تفصیلی و تامین پارکینگ و زاویه اشرافیت به نسبت پیش آمدگی پلاک ضلع شرقی بر اساس زاویه ۴۵ درجه الزامی میباشد.

بند ۵ : نامه شماره ۲۰۶۴۷ مورخ ۹۷/۱۱/۲۵ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای محمد کریم عزت پناه مبنی بر ۷۱ درصد سطح اشغال قبل از تعریض و یک طبقه مازاد (طبقه پنجم) بر روی پیلوت به مساحت ۲۴۹/۲۸ مترمربع قبل از تعریض و ۲۴۷ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان شیخ شلتوت مطرح با توجه به اینکه بر اساس بند یک کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۸ برای بخشی از پلاک های واقع در بر خیابان ۱۶ متری مجوز احداث پنج طبقه مسکونی و پیلوت پارکینگ صادر گردیده است با توجه به تعهدات ایجاد شده ناشی از مصوبات قبلی کمیسیون و به جهت ظرفیت پذیری ملک با احداث پلاک

به صورت پنج طبقه مسکونی بر روی پیلوت در قالب ۵ واحد مسکونی با سطح اشغال مجاز ۶۵ درصد موافقت گردید و مقرر گردید در صورت دارا بودن شرایط مشابه پلاکهای مجاور بر اساس مصوبه مذکور اقدام نماید.

بند ۶ : نامه شماره ۲۰۷۲۵ مورخ ۹۷/۱۱/۲۷ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای محمد اسعدی کس نزان مبنی بر احداث ۷۵ درصد سطح اشغال قبل از تعریض بصورت ۳ طبقه و همکف واقع در بلوار حافظ با مساحت ۱۳۰ متر مربع قبل از تعریض و ۱۲۸/۷۰ متر مربع بعد از تعریض مطرح با توجه به عدم مشکل سایه اندازی در جهت تامین مساحت مناسب واحد مسکونی با احداث پلاک در سطح اشغال ۷۵ درصد به صورت سه طبقه مسکونی و همکف پارکینگ و تجاری در حد ۱۵ متر مربع موافقت گردید.

بند ۷ : نامه شماره ۱۹۴۰۰ مورخ ۹۷/۱۱/۸ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای عبدالله فیروزی مبنی بر احداث ۱۰۰ درصد سطح اشغال قبل از تعریض و سه طبقه و همکف در دو واحد مسکونی و احداث تجاری مازاد واقع در شریف آباد خیابان قاضی کوثر در زمینی به مساحت ۱۲۰ متر مربع قبل از تعریض و ۱۰۴ متر مربع بعد از تعریض مطرح با توجه به قرارگیری بخشی از زمین در مسیر تعرض و قلت مساحت باقیمانده زمین ، شهرداری بر اساس ضوابط بند ۷ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۵ در خصوص احداث ۱۰۰ درصد می تواند اقدام نماید و در خصوص احداث یک واحد تجاری با احداث تجاری به مساحت هفده متر مربع پس از تامین پارکینگ در طبقه همکف موافقت گردید.

بند ۸ : نامه شماره ۲۰۵۳۹ مورخ ۹۷/۱۱/۲۴ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای آزاد فرجی مبنی بر احداث ۱۰۰ درصد در پلاک به مساحت ۹۴/۱۰ متر مربع قبل از تعریض و ۵۸/۲۹ متر مربع بعد از تعریض واقع در کریم آباد مطرح با احداث پلاک در چارچوب بند ۷ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۵ به جهت قرارگیری بخشی از زمین در مسیر تعریض به صورت صد در صد سطح اشغال موافقت و در خصوص احداث تجاری به جهت اختلاف ارتفاع حد کد شمالی و جنوبی زمین و دور بودن زمین با احداث به صورت همکف از کد معبر ضلع شمالی ۱۲ متری صرفاً جهت پارکینگ و همکف از بر خیابان ۱۶ متری ضلع جنوبی تجاری برابر نقشه پیشنهادی و طبقات برابر ضوابط تراکمی در حد یک واحد مسکونی موافقت گردید.

بند ۹ : نامه شماره ۱۹۳۷۱ مورخ ۹۷/۱۱/۸ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای شادمان علیزاده مبنی بر احداث ۱۹/۳۵ متر مربع تجاری در پلاک به مساحت ۱۱۳/۹۰ متر مربع قبل از تعریض و ۸۸/۵۶ متر مربع بعد از تعریض واقع در خیابان دارالصفاء گذر ۱۶ متری مطرح با توجه به قرار گیری بخشی از پلاک در مسیر تعریض و قلت مساحت باقیمانده زمین با احداث ۱۰۰ درصد زیر بنا در چارچوب بند ۷ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۵ موافقت در خصوص احداث تجاری با احداث ۲۰ متر مربع تجاری در طبقه همکف بعد از تأمین پارکینگ مسکونی در دو واحد ساختمانی موافقت گردید.

بند ۱۰ : نامه شماره ۲۰۹۸۹ مورخ ۹۷/۱۱/۲۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای غریب خانی نژاد مبنی بر احداث پلاک بصورت ۱۰۰ درصد سطح اشغال در یک طبقه و همکف (تجاری- پارکینگ- مشاعات) و زیرزمین (پارکینگ و راه پله) در پلاک به مساحت ۱۶۴/۷۹ متر مربع واقع در خیابان محمد قاضی مطرح با توجه به سه نبش بودن زمین و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی و نظر به اینکه بر اساس نقشه های معماری ارائه شده مالک صرفاً قصد احداث یک طبقه و همکف و زیرزمین را دارد و با توجه به قرارگیری پلاک در بافت تجاری مختلط از امکان احداث تجاری برخوردار می باشد با احداث پلاک به صورت زیر زمین پارکینگ و همکف تجاری و طبقه اول مسکونی و سطح اشغال ۸۰ درصد پلاک موافقت گردید .

بند ۱۱ : نامه شماره ۲۱۳۸۹ مورخ ۹۷/۱۲/۲ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای خلیل سرحدی مبنی بر احداث پلاک بصورت ۷۴ درصد سطح اشغال قبل از تعریض در طبقه همکف و ۷۶ درصد سطح اشغال بعد از تعریض در طبقه اول و دوم بصورت ۲ طبقه و همکف و ۲۳ متر مربع تجاری پلاک به مساحت ۱۳۹ متر مربع قبل از تعریض و ۱۲۰/۸۵ متر مربع بعد از تعریض واقع در صالح آباد خیابان بینش مطرح با توجه به قرارگیری پلاک در بر خیابان ۱۴ متری و واقع شدن بخشی از پلاک در مسیر تعریض با احداث پلاک با سطح اشغال هفتاد و شش درصد در قالب همکف پارکینگ و یک واحد تجاری ۲۳ متر مربع و دو طبقه مسکونی در قالب ۲ واحد بر روی همکف و با رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی موافقت گردید.

بند ۱۲ : نامه شماره ۲۲۲۰۳ مورخ ۹۷/۱۲/۱۲ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای ابراهیم نصیری مبنی بر احداث بصورت زیرزمین ۸۸ درصد، همکف ۶۸ درصد، طبقه اول ۶۳ درصد، طبقه دوم ۷۳ درصد، طبقه سوم ۶۴ درصد، طبقه چهارم

۷۳ درصد و طبقه پنجم ۶۸ درصد سطح اشغال قبل از تعریض در ۵ طبقه و همکف و زیرزمین در پلاک به مساحت ۶۴۶/۷۰ مترمربع قبل از تعریض و ۶۳۰/۴۹ مترمربع بعد

از تعریض واقع در میدان قدس خیابان دکتر خالدی مطرح با توجه به اینکه پلاک بر اساس مصوبه بند ۵ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۷/۴/۲۵ از کاربری مختلط به درمانی تغییر کاربری داده شده است و برابر ضوابط تراکمی زمین قبل از تغییر کاربری از امکان احداث پنج طبقه و همکف برخوردار می بود و در حال حاضر بخش عمده بدنه خیابان بر اساس ضوابط کاربری مختلط احداث بنا نموده اند لذا به جهت هماهنگی با کل بافت و در جهت تامین فضای مناسب برای کلینیک درمانی و بهبود عملکرد فضای درمانی با احداث به صورت زیر زمین ۱۰٪ صرفاً جهت پارکینگ و همکف خدماتی و پنج طبقه بر روی همکف به صورت درمانی با سطح اشغال ۷۰ درصد و با رعایت ضوابط و حریم اعلامیه ادارات امنیتی موافقت گردید بدیهی است حداکثر ارتفاع مجاز ساختمان ۲۰ متر و در طبقات سوم به بعد عدم ایجاد باز شو به طرف ادارات امنیتی و یا استفاده از پنجره های مات و نین الزامی و لازم است نقشه های معماری بعد از تایید کمیته سیما و منظر شهری به تایید کمیته کار کمیسیون ماده ۵ برسد.

بند ۱۳: نامه شماره ۲۲۰۶۹ مورخ ۹۷/۱۲/۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست خانم فریده اسعدی مبنی بر احداث بصورت ۷۱ درصد سطح اشغال قبل از تعریض در ۵ طبقه و پیلوت با ۶ واحد مسکونی در پلاک به مساحت ۲۸۸/۸۴ مترمربع قبل از تعریض و ۲۶۳/۵۱ مترمربع بعد از تعریض واقع در بلوار انقلاب مطرح با توجه به قرارگیری پلاک در بر معبر ۱۲ و ۸ متری و مساحت مناسب زمین و امکان تامین پارکینگ در زیر زمین با احداث پلاک به صورت ۵ طبقه و زیرزمین در سطح اشغال ۶۵ درصد در قالب ۵ واحد مسکونی با رعایت ضوابط طرح تفصیلی موافقت گردید.

بند ۱۴: نامه شماره ۶۶۲۰۷ مورخ ۹۷/۱۲/۱ راه و شهرسازی درخصوص درخواست آقای احمد صالحی مبنی بر تعیین وضعیت ضلع جنوب قسمتی از خیابان ۱۴ متری واقع در خیابان مهر مطرح با توجه به اینکه بر اساس نقشه الحاقی محلات طرح جامع به محدوده طرح تفصیلی در مقطع اراضی محله ملقرنی بخشی از مسیر خیابان ۱۴ متری ضلع جنوبی محله الحاقی حد فاصل ساخت و سازهای موجود و مسیر رودخانه موجود به جهت اتصال خیابان ۲۲ متری مهر مشخص نگردیده و محل پیشنهادی برای اتصال خیابان ۱۴ متری از طریق شهرداری بر اساس بازدید اعضای کمیته کار از محل منطبق بر محور هشت متری موجود بوده با تثبیت معبر چهارده متری و اتصال به خیابان مهر مطابق نقشه پیشنهادی شهرداریو رعایت محور هفت متری از آکس معبر موجود هشت متری موافقت گردید در ضمن جبران حقوق قانونی مالکین املاک واقع در مسیر تعریض به عهده شهرداری خواهد بود مضافاً اینکه کاربری اراضی ضلع شمالی خیابان ۱۴ متری به تبعیت از اراضی مجاور به صورت کاربری مختلط تثبیت میگردد و مقرر شد شهرداری در چارچوب این مصوبه نسبت به ارایه نقشه اجرایی به دبیرخانه کمیسیون اقدام نماید.

بند ۱۵: نامه شماره ۲۱۹۸۶ مورخ ۹۷/۱۲/۸ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای انوشیروانی مبنی بر طرح پیشنهادی مجتمع گردشگری واقع در میدان استقلال بر رودخانه سقز مطرح پیرو بازدید اعضای کمیته کارشناسی از محل نظر به اینکه برابر وضع موجود بخشی از اراضی داخل در حریم رودخانه و بخشی دیگر در مسیر واقع گردیده و مطابق اعلام شرکت آب منطقه ای از کل زمین به مساحت ۶۰۰۹،۵۹ متر مربع در حدود ۲۵۴۶،۹۰ متر مربع در حریم و بستر قرار گرفته و هرگونه ساخت و ساز در حریم و بستر را ممنوع اعلام نموده است و از طرفی مطابق انطباق خط مسیر رودخانه و دیوار حائل موجود بخش عمده ای از مسیر خیابان ۲۴ متری در داخل بستر قرار می گیرد لذا بر اساس پیشنهاد اعضای کمیته کار و در راستای مفاد صورتجلسه مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۱۷ فی مابین شهرداری و شرکت آب منطقه ای و راه و شهرسازی مقرر گردید پس از تعیین تکلیف نحوه اجرای خیابان ۲۴ متری و نحوه اتصال به ادامه بلوار شهید بهشتی و پل جهاد موضوع اجرای طرح گردشگری در باقیمانده زمین بعد از رعایت حریم و بستر بررسی گردد لازم به ذکر است مجموعه طراحی شده و در جهت دسترسی در حال حاضر فاقد دسترسی مناسب بوده و دسترسی فرعی پیشنهادی ضلع شمالی به جهت تداخل با دسترسی محلی و تعدد عبور مناسب برای مجموعه ورزشی نمیباشد. و در صورت ارایه نقشه اصلاحی معبر ۲۴ متری لازم است نقشه واریانت معبر در طول مسیر به تایید شرکت آب منطقه ای برسد.

بند ۱۶: نامه شماره ۲۲۶۵۳ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۵ شهرداری سقز درخصوص درخواست احداث خانه امید بازنشستگان شهرستان سقز و احداث برابر نقشه تیپ ارائه شده برای احداث ساختمان در زمینی به مساحت ۸۰۰ متر مربع از اراضی تحت مالکیت

شهرداری در پارک ۲۹ گلان جنب پل کوه سوار مطرح با توجه به اینکه مطابق طرح تفصیلی کاربری اراضی گردشگری حاشیه رودخانه بوده و در جهت تجانس کاربری و هماهنگی با عملکرد کاربری گردشگری احداث خانه امید سالمندان مغایرتی را با ساختار کلی طرح تفصیلی ضوابط مربوطه ایجاد نمی‌نماید اجرای طرح مطابق نقشه های معماری ارائه شده در زمین معرفی شده موافقت گردید.

بند ۱۷: نامه شماره ۲۱۹۷۱ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۸ شهرداری سقز در خصوص درخواست احداث پلاک ۱۴۱ متری واقع در خیابان صیاد شیرازی به صورت چهار طبقه و پیلوت در ۴ واحد مسکونی به مساحت ۸۰۰ مترمربع مطرح با توجه به اینکه برابر نقشه های معماری ارائه شده توسط شهرداری و به جهت تامین پارکینگ ۴ واحد مسکونی در سطح اشغال ۷۵ درصد امکان احداث ۴ واحد مسکونی مقدور بوده لیکن به جهت عدم تامین فضای باز مناسب و کمی مساحت زمین عملاً احداث ۴ واحد فاقد توجهیه شهرسازی می‌باشد و مورد مخالفت قرار گرفت.

بند ۱۸: نامه شماره ۹۷/۰۲/۲۲۰۶۷ مورخ ۹۷/۱۲/۹ شهرداری سقز در خصوص احداث صد درصد در طبقه پیلوت و ۹۳ درصد سطح اشغال در طبقه اول و دوم در بلوار انقلاب خیابان رسالت به مساحت ۱۵۴ متر مربع با توجه به نحوه تفکیک قطعات و قرارگیری قطعات شمالی جنوبی در مجاورت قطعات با دیاگرام شرقی غربی و در جهت جلوگیری از کاهش اشرافیت دید در قطعات تار و پودی با احداث پلاک با رعایت موارد زیر موافقت گردید:

- طبقه همکف با توجه به اختلاف ارتفاع حد شمالی و جنوبی زمین به صورت پیلوت با سطح اشغال صد درصد صرفاً جهت پارکینگ و انباری
- دو طبقه مسکونی بر روی پیلوت با سطح اشغال ۹۳ درصد به نحوی که در راستای تامین زاویه ۴۵ درجه به نسبت احداثی ضلع جنوبی میزان ۷ درصد فضای باز به صورت عقب نشینی از طبقه پیلوت به بعد برابر نقشه پیشنهادی شهرداری اجرا گردد
- در قسمت عقب نشینی به صورت زاویه ۴۵ درجه هرگونه باز شو مشرف به فضای باز پلاک ضلع جنوبی فاقد توجهیه میباشد.