

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 ۱۳۹۷/۱۲/۰۵

جلسه طی دعوتنامه شماره ۶۵۸۳۷ مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۳۰ به قرار ذیل برگزار گردید

تعداد موارد	توضیحات
۱۵ مورد	تعداد موارد دستور کار
۱۶	تعداد موارد مطرح شده
—	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۱۶ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۰ صبح شروع و ساعت ۱۱ به پایان رسید .	

## صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سقز مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۰۵

### جمعاً ۱۶ بند

**بند یک :** نامه شماره ۱۷۸۹۴ مورخ ۹۷/۱۰/۱۷ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای آکام صالحی مبنی بر احداث تجاری بر خیابان ۱۶ متری واقع در بهارستان انتهای خیابان مقداد تفکیکی انصاری مطرح با توجه به قرارگیری پلاک در بر خیابان ۱۶ متری و شکل گیری بخش عمده ای از قطعات به صورت تجاری مسکونی و نظر به اینکه بر اساس نقشه های معماری ارائه شده مالک صرفاً در حد دو طبقه و همکف در قالب ۲ واحد مسکونی احداث بنا می نماید با احداث پلاک به صورت دو طبقه مسکونی و همکف تجاری در حد یک واحد ۲۴ متری صرفاً جهت صنوف غیر مزاحم و مابقی همکف به صورت پارکینگ با رعایت سطح اشغال مجاز برابر ضوابط طرح تفصیلی موافقت گردید لازم به ذکر است در صورت درخواست افزایش تعداد طبقات برابر ضوابط تراکمی طرح تفصیلی تامین پارکینگ در همکف الزامی بوده و افزایش طبقه مازاد بر ۲ طبقه و بدون تامین پارکینگ در تراکم متعلقه طرح تفصیلی ممنوع خواهد بود.

**بند ۲ :** نامه شماره ۱۷۳۲۴ مورخ ۹۷/۱۰/۹ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای فیض اله زارعی مبنی بر احداث ۴۰ مترمربع تجاری در پلاک به مساحت ۲۳۲/۴۱ مترمربع واقع در فاز دوم فرهنگیان قطعه ۹۰۰ مطرح با توجه به قرارگیری زمین در بر خیابان اصلی و دو نیش بودن پلاک و احداث صرفاً دو طبقه بر روی همکف از جانب مالک برابر نقشه های معماری ارائه شده با احداث ۴۰ متر مربع تجاری در همکف و مابقی همکف پارکینگ در قالب ۲ واحد مسکونی بر روی همکف موافقت گردید لازم به ذکر است هرگونه افزایش ارتفاع و تراکم مسکونی بر اساس ضوابط تراکمی طرح تفصیلی مستلزم تامین پارکینگ در طبقه همکف خواهد بود و افزایش طبقات در تراکم متعلقه مازاد بر ۲ طبقه موجود بدون تامین پارکینگ استاندارد و فضای باز ممنوع خواهد بود.

**بند ۳ :** نامه شماره ۱۷۴۳۹ مورخ ۹۷/۱۰/۱۰ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای علیرضا رضایی مبنی بر پیشروی ۸۰ درصد همکف جهت احداث تجاری بر خیابان ۲۴ متری پلاک به مساحت ۱۵۳ مترمربع واقع در خیابان استاد شیرازی مطرح با توجه به اینکه کاربری پلاک برابر تفصیلی مصوب مختلط تجاری مسکونی بوده و مالک از امکان احداث تجاری برابر ضوابط طرح تفصیلی برخوردار بوده و با توجه به قدیمی بودن ساختمان در حال حاضر اعیانی در ضلع غربی ایجاد شده و فضای بر خیابان که از قابلیت تجاری برخوردار بوده به صورت حیاط موجود می باشد لذا به جهت امکان بهره مند شدن مالک از امکان احداث تجاری با احداث بخشی از حیاط پلاک به مساحت ۳۰ مترمربع صرفاً در حد یک طبقه موافقت گردید لازم به ذکر است در صورت تخریب و بازسازی کامل پلاک احداث پلاک برابر ضوابط طرح تفصیلی در بر خیابان به صورت تجاری مجاز خواهد بود.

**بند ۴ :** نامه شماره ۱۷۶۱۸ مورخ ۹۷/۱۰/۱۲ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای محمد رشید توپچی مبنی بر تفکیک ۴۷/۸۲ مترمربع از قطعه دوم و ادغام در قطعه اول به مساحت های قطعه اول ۲۲۷/۵۶ مترمربع و ۲۶۶/۳۰ مترمربع واقع در بلوار انقلاب نزدیک تقاطع بلوار وحدت مطرح با توجه به اینکه بخش الحاقی به قطعه اول به مساحت ۴۷/۸۲ متر مربع موجب تضییع حقوق همجوار به لحاظ سایه اندازی و نورگیری نمی گردد لذا ضمن موافقت با تفکیک مقدار مذکور از قطعه شماره ۲ تفکیکی با الحاق و ادغام آن به قطعه شماره یک تفکیکی واقع در بر بلوار انقلاب موافقت گردید.

**بند ۵ :** نامه شماره ۱۷۳۹۸ مورخ ۹۷/۱۰/۱۰ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای آرمان محمدی مبنی بر احداث پیلوت مازاد بر ضوابط به مساحت ۲۹۸/۹۵ مترمربع قبل از تعریض و ۲۶۹/۲۸ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان ملت مطرح با توجه به واقع شدن زمین در بافت تاریخی و میراث فرهنگی و اختلاف ارتفاع بین حد شمالی و جنوبی زمین در حد ۲/۷۰ متر و بهره مندی پلاک از نور و تهویه مناسب با احداث پلاک به صورت زیر زمین انباری و همکف پیلوت جهت پارکینگ و دو طبقه مسکونی در قالب دو واحد موافقت گردید لازم به ذکر است با توجه به ضوابط اعلامی میراث فرهنگی طی شماره ۱۳۶/۵/۱۵۵۹/۱۴ مورخ ۹۷/۸/۱۹ حداکثر ارتفاع هفت متر از کف تمام شده معبر شرقی تا آخرین تراز بام مجاز بوده و شهرداری در زمان تایید نقشه های معماری ملزم به رعایت ارتفاع اعلامی میراث فرهنگی می باشد.

**بند ۶ :** نامه شماره ۱۸۴۹۹ مورخ ۹۷/۱۰/۲۶ شهرداری سقز درخصوص درخواست شهرداری سقز مبنی بر احداث قطعات زیر ۵۰ متر بصورت مسکونی در قالب دو طبقه و یک واحد دوبلکس مطرح با توجه به تعدد موارد اعلامی شهرداری در این رابطه در جهت همسان سازی اقدام برای صدور مجوز ساخت و در راستای پیشنهاد شهرداری سقز مقرر گردید در پلاک هایی (ساخته شده دارای سند مالکیت) که بافت قدیمی موجود و ساخته شده و دارای قدمت بنای قدیمی بوده مساحت بیشتر از ۳۰ مترمربع دارند و امکان جمع از نظر ثبتی و الحاق برای قطعات مجاور وجود ندارد و دارای عبور و خدمات مستقل میباشند و بر اساس بررسی تاثیر پذیری بر بافت مجاور مشکلی از نظر نورگیری و اشرافیت برای احداثی های مجاور ایجاد نمی نماید و اراضی اطراف پلاک کلاً ساخت و ساز گردیده و در داخل محدوده بافت موجود و قدیمی و تاریخی واقع شده اند و از نظر مالکیت فاقد معارض مالکیت بوده و همچنین ضوابط اعلامی میراث فرهنگی در آنها رعایت گردیده باشد شهرداری در صورت تامین پارکینگ یک واحد مسکونی می تواند نسبت به صدور مجوز احداث بنا به صورت صد در صد در حد دو طبقه و پیلوت و در قالب یک واحد مسکونی دوبلکس اقدام به صدور مجوز احداث نمایند.

**بند ۷ :** نامه شماره ۱۸۵۱۰ مورخ ۹۷/۱۰/۲۶ شهرداری سقز درخصوص درخواست شهرداری سقز مبنی بر احداث بصورت ۱۰۰ درصد سطح اشغال در قطعات که دارای تعریض هستند مطرح با توجه به اینکه پلاک های دارای مساحت کم که عموماً دارای تعریض ناشی از بره های اصلاحی میباشند و برای آنها تراک و سطح اشغال قبل از تعریض محاسبه میشوند در صورت رعایت سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی ۷۰ یا ۸۰ درصد که غالباً در طبقه قطعات ۱۰۰ الی ۱۵۰ متری و کمتر از یکصد متری قرار می گیرند شهرداری پس از اعمال ضوابط تراکمی سطح اشغال فضای باز این قطعات دارای عمق و عرض بسیار کم بوده به گونه ای که غالباً بخش عمده آنها کمتر از ۱۰ متر مربع مساحت فضای باز و یا عمق کمتر از یک و یک و نیم متری می باشد این فضا به جهت عمق کم آن قابلیت استفاده برای فضای باز مورد نیاز را ندارد در بعضی موارد به جهت تعبیه بازشو مشرف به ملک مجاور موجبات اشرافیت نورگیری را فراهم می نماید و همچنین به جهت شرایط اقلیمی خاص منطقه بعضاً در فصول سرد موجب بروز مشکلات برای ساکنین خواهد شد مقرر گردید چنانچه فضای باقیمانده ناشی از رعایت ضوابط تراکمی و قطعات ریزدانه بافت کمتر از ۱۰ متر مربع مساحت و یا عرض آنها کمتر از یک متر باشد در صورت عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی و مزاحمت برای املاک مجاور شهرداری در صورت برخورداری زمین باقیمانده از شرایط این مصوبه بر اساس ارزیابی فنی و کارشناسی و تاثیر پذیری بر بافت و عدم معارض مجاورین نسبت به صدور مجوز احداث صد درصد بنا با رعایت سایر ضوابط طرح تفصیلی و حقوقات قانونی اقدام نمایند. مسئولیت حقوقی ناشی از نحوه اجرای مصوبه مذکور به لحاظ عدم تضییع حقوق املاک و مستحقات مجاور بر عهده شهرداری سقز خواهد بود.

**بند ۸ :** نامه شماره ۱۸۱۳۲ مورخ ۹۷/۱۰/۲۲ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای محمد حنفی مبنی بر پیشروی ۸۴ درصد در پلاک به مساحت ۱۲۵/۲۹ مترمربع واقع در بهارستان خیابان سلمان فارسی مطرح با توجه به مساحت کم پلاک و قرارگیری در بافت قدیمی شهر سقز لزوم بازسازی پلاک و تشویق مالکین به ماندگاری در بافت موجود مسکونی به جهت عدم مشکل اشرافیت و نورگیری برای احداثی های مجاور به جهت ارگانیک بودن بافت با احداث پلاک با سطح اشغال ۸۴ درصد در قالب دو طبقه مسکونی و همکف پیلوت در دو واحد مسکونی موافقت گردید.

**بند ۹ :** نامه شماره ۱۸۱۷۱ مورخ ۹۷/۱۰/۲۲ شهرداری سقز درخصوص درخواست خانم گلاله کارگر مبنی بر طبقه مازاد و جمع و احداث ۱۰۰ درصد در پلاک به مساحت های ۴۰/۵۲ و ۴۰/۰۶ مترمربع واقع در خیابان ۱۱ گولان مطرح با توجه به اینکه برابر طرح تفکیکی قطعات در داخل محدوده مرکز تجاری خدمات محله ای واقع گردیده و برابر ضوابط از امکان احداث صد درصد به صورت نواری برخوردار بوده و در جهت هماهنگی برای ایجاد رویه واحد برای صدور مجوز ساخت مقرر گردید شهرداری برای قطعات واقع در داخل طرح مرکز محله ای به شرح زیر اقدام نماید:

۱- در صورت عدم جمع قطعات و معرفی به صورت پلاک های ۴۰ مترمربعی شهرداری می تواند نسبت به صدور مجوز احداث صرفاً در حد طبقه همکف تجاری و اول خدماتی با سطح اشغال صد درصد اقدام نماید.

۲- در صورت تجميع قطعات و افزايش آن تا حد ۸۰ مترمربع شهرداری می تواند نسبت به صدور مجوز احداث به صورت دو طبقه بر روی همکف در قالب یک واحد مسکونی دوبلکس به نحوی که پارکینگ واحد مسکونی در طبقه همکف تامین گردد با سطح اشغال صددرصد اقدام نماید.

۳- این مصوبه مشمول پلاکهایی که در مجاورت با پلاکهای مسکونی قرار گرفته است نخواهد شد (بدلیل ایجاد مشکل سایه اندازی برای پلاکهای مسکونی).

**بند ۱۰ :** نامه شماره ۱۸۹۲۲ مورخ ۹۷/۱۱/۲ شهرداری سقز در خصوص درخواست خانم ثویبه غفاری مبنی بر احداث بهار خواب با عرض گذر ۶متری در پلاک به مساحت ۱۰۱/۴۳ مترمربع واقع در خیابان بهارستان مطرح با توجه به اینکه بخش عمده ای از پلاک های مجاور ضلع شمالی از امکان احداث سه طبقه و پیلوت برخوردار بوده و افزايش ارتفاع ساختمان و احداث ۳۰ مترمربع بهار خواب مغایرتی را از نظر نورگیری و سایه اندازی برای مجاورین ایجاد نمی نماید در صورت استقرار بهار خواب در ابتدای ضلع شرقی در طبقه سوم و استقرار ۲ واحد مسکونی موافقت گردید لازم به ذکر است تامین پارکینگ در طبقه پیلوت برای دو واحد مسکونی و همچنین اخذ تأییدیه استحکام سازه از طریق نظام مهندسی برای افزایش ۳۰ متر مربع بهار خواب الزامی خواهد بود.

**بند ۱۱ :** نامه شماره ۱۹۰۸۹ مورخ ۹۷/۱۱/۴ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای عبدالواحد اسماعیل پور مبنی بر سطح اشغال ۱۰۰ درصد پلاک به مساحت ۱۲۰/۶۵ مترمربع قبل از تعریض و ۱۰۸/۱۲ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان شهید فهمیده مطرح با توجه به مساحت کم باقیمانده و قرار گیری بخشی از آن در مسیر تعریض و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی برای همجواری ها و واقع شدن در بافت ریز دانه قدیمی با احداث صددرصد سطح اشغال در حد دو طبقه و پیلوت در قالب ۲ واحد مسکونی موافقت گردید.

**بند ۱۲ :** نامه شماره ۱۹۰۲۴ مورخ ۹۷/۱۱/۳ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای سید محمد رئوف حسینی مبنی بر احداث پلاک بصورت ۷سقف شامل زیرزمین ۱ (پارکینگ)، زیرزمین ۲ (انباری) و همکف ۴ طبقه (یک طبقه اداری و سه طبقه مسکونی دو واحد) پلاک به مساحت ۶۶/۹۴ مترمربع واقع در میدان آزادی خیابان آزادی مطرح با توجه به اختلاف ارتفاع حد جنوبی و شرقی زمین در حد ۵/۹۰ متر و نظر به اینکه در این وضع موجود بر اصلی زمین از خیابان آزادی تامین گردیده و بلاک های مجاور ضلع شمالی با دسترسی از خیابان آزادی احداث بنا گردیده لذا با توجه به شرایط مذکور با احداث پلاک در چارچوب موارد زیر موافقت گردید:

- طبقه زیر زمین ۲ از بر معبر ضلع جنوبی به صورت پارکینگ با سطح اشغال صددرصد
- طبقه زیرزمین ۱ از بر خیابان آزادی به صورت انباری با سطح اشغال ۱۰۰ درصد
- طبقه همکف از بر خیابان آزادی و دوم از بر کوچه ضلع جنوبی تجاری برابر ضوابط کاربری مختلط مرکز شهر با سطح اشغال صددرصد

- طبقه اول و دوم خدماتی- اداری با سطح اشغال صددرصد از بر خیابان آزادی رعایت ضوابط مربوط به حق اشرافیت از بر خیابان آزادی و اخذ حقوقات قانونی توسط شهرداری الزامی می باشد.

**بند ۱۳ :** نامه شماره ۱۸۳۲۸ مورخ ۹۷/۱۰/۲۴ شهرداری سقز در خصوص درخواست آقای صدیق میرخانی مبنی بر طرح پیشنهادی واقع در میدان تامین اجتماعی در زمینی به مساحت ۲۱۲ مترمربع مبنی بر احداث بنا به صورت ۵ طبقه بر روی همکف و زیرزمین مطرح با توجه به اینکه برابر ضوابط تراکمی طرح تفصیلی و بررسی تاثیر پذیری بر بافت مجاور احداث در بر خیابان به جهت شکل گیری ساخت و سازهای موجود توجیه پذیر بوده با احداث پلاک در بر خیابان و در ضلع شرقی موافقت گردید و در خصوص احداث طبقه مازاد با توجه به اینکه برابر نقشه های معماری مالک اقدام به احداث زیرزمین جهت تامین پارکینگ نموده با رعایت شرایط زیر با احداث پلاک موافقت گردید:

- زیر زمین پارکینگ با سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی و تعبیه رمپ عبوری در سطح اشغال مجاز
- طبقه همکف در بر خیابان به صورت پارکینگ و تجاری با سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی با توجه به دونبش بودن پلاک بر اساس ضوابط احداث تجاری حداکثر به مساحت ۶۰ مترمربع مجاز خواهد بود.
- چهار طبقه مسکونی در قالب ۴ واحد بر روی همکف با سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی

- طبقه پنجم در حد ۵۰ درصد سطح اشغال طبقه تحتانی مسکونی به نحوی که طبقه چهارم و پنجم بر روی هم در قالب یک واحد باشد و در قالب دوبلکس طراحی گردد.

- نقشه های معماری می بایست به تایید کمیته کار کمیسیون ماده ۵ برسد.

**بند ۱۴ :** نامه شماره ۲۰۲۱۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۸ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای منصور آماده مبنی بر احداث بصورت ۱۰۰درصد سطح اشغال بصورت ۵طبقه بر روی زیرزمین واقع در خیابان قاضی مطرح با توجه به عدم توجیه فنی احداث صددرصد در ۵ طبقه به جهت عدم تامین پارکینگ و فضای باز ضمن مخالفت مقرر گردید شهرداری برابر ضوابط طرح تفصیلی نسبت به صدور مجوز احداث بر اساس سه طبقه و همکف در سطح اشغال ۸۰ درصد اقدام نماید.

**بند ۱۵ :** نامه شماره ۲۰۵۹۴ مورخ ۹۷/۱۱/۲۵ شهرداری سقز درخصوص درخواست آقای عزیز حمدی قوجه مبنی بر احداث ۲طبقه و پیلوت در قالب یک واحد مسکونی دوبلکس در ۱۰۰درصد سطح اشغال در پلاک های کم تر از ۱۰۰مترمربع مطرح مقرر گردید شهرداری در صورت تامین پارکینگ ۲ واحد مسکونی قابل استقرار نسبت به صدور مجوز ساخت بر اساس دو طبقه و پیلوت در قالب ۲ واحد مسکونی مستقل اقدام نماید بدیهی است پلاک هایی که امکان تامین پارکینگ برای دو واحد مستقل مسکونی به جهت ابعاد هندسی زمین برای آنها فراهم نمیشود صرفاً در حد یک واحد دوبلکس اقدام نماید.

**بند ۱۶ :** با عنایت به رعایت ضوابط حدنصاب تفکیک و نظام شبکه راهها و تراکمی طرح آماده سازی تعاونی مسکن فرمانداری با رعایت افزایش عرض معبر اصلی از ۱۰ به ۱۲ متر مطابق نقشه پیوست مورد موافقت قرار گرفت. کلیه عملیات آماده سازی در داخل محدوده مالکیت بر عهده تعاونی بوده و پس از اتمام عملیات آماده سازی و رعایت ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری صدور مجوز احداث بنا مجاز خواهد بود. تامین خدمات زیربنایی شامل آب و فاضلاب ، برق و مخابرات بر عهده مالک خواهد بود.