

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج استان کردستان



صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سنندج

مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۲

جلسه طی دعوتنامه شماره ۱۴۰۰/۱۴۳۴۰-۱۰۰/۱۴۰۰/۰۲/۳۰ به قرار ذیل برگزار گردید.

تعداد موارد	توضیحات
۱۷ مورد	تعداد موارد دستور کار
۱۷	تعداد موارد مطرح شده
یک مورد (ردیف ۱۶ از بند دستور کار)	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
یک مورد (بند ۱۲ از صور تجلسه)	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۱۶ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۰:۴۵ شروع و ساعت ۱۳ به پایان رسید .	

## صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سنندج مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۲

### جمعاً ۱۶ بند

**بند یک:** نامه شماره ۸۵۷۴-۹۹/۱۲/۲۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۹۹-۱۳۱۹-۱۳۲۶ واقع در شهرک سعدی خیابان علی حیدری به مساحت ۲۴۸/۹۱ مترمربع مبنی بر احداث پارکینگ ۸۰ درصد و یک طبقه مسکونی و مشاعات ۸۰ درصد بر روی آن از طرف معبر ۱۶ متری پایین دست در حد اختلاف ارتفاع ۲ معبر و ۵ طبقه مسکونی در سطح اشغال مجاز از طرف معبر ۱۴ متری بالادست ( طبقات اول و دوم از روی پیلوت بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس و حیاط در تراز معبر بالادست) مجموعاً ۵ واحد مسکونی جهت متقاضی و تعمیم به ردیف مشخص شده بر روی نقشه پیوست مطرح، با عنایت به بازدید اعضاء کمیته کار از محل و نظر به دانه بندی بافت و مساحت قطعات مجاور و تراز ارتفاعی پلاک های همسان پلاک مذکور و با توجه به اختلاف ارتفاع کد دو معبر شمالی و جنوبی و به منظور رعایت تراکم ارتفاعی و طبقاتی و ساختمانی و جمعیتی ضمن مخالفت با احداث طبقه پنجم از کد بالا دست با لحاظ اختلاف ارتفاع کد دو معبر با احداث بنا با رعایت شرایط ذیل موافقت گردید:

-پیلوت از کد پائین دست در سطح اشغال ۸۰ درصد از بر معبر ۱۶ متری  
-با توجه به اختلاف ارتفاع کد دو معبر و عدم تضييع حقوق املاک مجاور و نظر به تأمین پارکینگ و فضای باز بازا هر واحد مسکونی تعداد طبقات مسکونی پنج طبقه بر روی پیلوت از کد پائین دست در سطح اشغال مجاز بنا تعیین میگردد.  
-رعایت سایر ضوابط طرح تفصیلی مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی الزامیست.

**بند ۲:** نامه شماره ۸۳۱۶-۹۹/۱۲/۱۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۲-۱۳۱۷ واقع در شریف آباد خیابان اردلان به مساحت ۱۶۶/۳۰ مترمربع قبل و ۵۶-۱۶۳ مترمربع بعد از تعریض مبنی بر افزایش سطح اشغال پلاک از ۶۵ درصد به ۱۰۰ درصد عرصه بعد از تعریض مطرح، با عنایت به بازدید اعضاء کمیته کار از محل نظر به مساحت قطعه دانه بندی بافت و وضعیت توده و فضا پلاک های همجوار در وضع موجود و هنگام نوسازی و به منظور حقوق املاک مجاور و با توجه به ضرورت حفظ فضای باز بازا هر واحد مسکونی و نظر به اینکه در سنوات گذشته برای پلاک مذکور مجوز تجاری و تغییر جانمایی و ساخت بنا در خلاف دیگرام در بر خیابان چهل چشمه صادر گردیده لذا به دلیل ضرورت حفظ فضای باز بازا هر واحد مسکونی با افزایش تراکم از ۶۵ به صد در صد مخالفت و با احداث بنا با سطح اشغال ۷۰ درصد با محاسبه تراکم قبل از تعریض با رعایت بند ۷ مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۸۵/۶/۶ موافقت گردید.

**بند ۳:** نامه شماره ۸۶۸۸-۹۹/۱۲/۲۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۲۱ فرعی از ۱۲۹۴ اصلی تا ۱۲۹۷ واقع در غفور کوچه کوهسار مبنی بر تغییر کد دسترسی سواره از معبر پایین دست به بالادست و احداث پیلوت (پارکینگ) و یک واحد دوبلکس در کد بالا دست و یک واحد زیرزمین بصورت انبار مسکونی در اختلاف ارتفاع معابر مجاور مطرح، با عنایت به بازدید اعضاء کمیته کار از محل نظر به اختلاف ارتفاع کد دو معبر جنوبی و غربی و با توجه به قلت مساحت زمین و به منظور تشویق به نوسازی در بافتهای ناکار آمد شهری و با توجه به شیب ۲۰ درصد معبر پائین دست و عدم امکان اخذ دسترسی سواره از معبر پائین دست و به منظور تأمین پارکینگ با تغییر کد دسترسی سواره از معبر پایین دست به بالا دست به منظور تأمین پارکینگ از کد بالا دست و احداث بنا بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس موافقت گردید. ضمناً کاربری زیرزمین محل اختلاف ارتفاع کد دو معبر بصورت انبار مسکونی تعیین میگردد.

**بند ۴:** نامه شماره ۸۵۸۵-۹۹/۱۲/۲۳ شهرداری سنندج در خصوص قطعه ۳۱۸ واقع در شهرک ۵ آذر به مساحت ۲۱۲/۸۶ مترمربع مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی زیرزمین نیمه مدفون بصورت پارکینگ از کد دور برگردان معبر پایین دست و ۴ طبقه مسکونی بر روی همکف تجاری از کد معبر ۱۸ متری مطرح، با عنایت به بازدید اعضاء کمیته کار از محل نظر به قرارگیری پلاک در بر خیابان جمع و پخش کننده اصلی درون محله ای و کشش مناسب تجاری محل و مجوز های صادره قبلی در مجاورت پلاک مذکور بصورت تجاری ی با توجه به اختلاف ارتفاع کد دو معبر جنوبی شرقی با احداث بنا بصورت تجاری مسکونی با رعایت شرایط ذیل موافقت گردید:

۱- با توجه به اختلاف ارتفاع کد دو معبر جنوبی و شرقی و نظر به شیب و اختلاف ارتفاع شرق و غرب پلاک از بر معبر پایین دست جنوبی با محاسبه میانگین کد بالا و پائین دست معبر جنوبی تأمین پارکینگ از بر دورگردان معبر پایین دست تعیین میگردد .

۲- یک واحد تجاری در طبقه همکف در سطح اشغال مجاز بنا پس از کسر مشاعات و تأمین انبار مسکونی بصورت یک دهنه غیر قابل تفکیک جهت صنوف غیر مزاحم شهری .

۳- تعداد طبقات مسکونی در سطح اشغال مجاز بنا مطابق ضوابط پهنه تراکم مربوطه و در چارچوب ضوابط طرح تفصیلی

۵- تأمین فضای باز و پارکینگ استاندارد و بازاء هر واحد مسکونی الزامیست .

**بند ۵:** نامه شماره ۸۷۵۰-۹۹/۱۲/۲۶-۹۹/۱۲/۲۶ شهرداری سنندج در خصوص ساختمان قولنامه ای واقع در خیابان داراب به مساحت ۱۵۱/۹۰ مترمربع مبنی بر افزایش تراکم از ۲ طبقه مسکونی به ۳ طبقه مسکونی مطرح، با توجه به قرارگیری در زون با کاربری تجاری و نظر به مصوبه ی قبلی کمیسیون ماده پنج در خصوص پلاک مزبور مبنی بر احداث تجاری و نظر به اختلاف سطح مابین دو معبر شمالی و جنوبی و جهت تشویق به ساخت و ساز و نوسازی و بازگشایی معبر و نوسازی در بافت های ناکارآمد و آزادسازی معبر با رعایت کلیه مفاد مصوبه قبلی بند ۳۱ مورخ ۹۸/۱۲/۱۷ با احداث یک طبقه مزاد (طبقه سوم مسکونی) با رعایت تأمین پارکینگ موافقت گردید. رعایت اصل عدم تضییع حقوق املاک مجاور الزامیست. رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی الزامیست .

**بند ۶:** نامه شماره ۷۷۷۰-۹۹/۱۱/۲۶-۹۹/۱۱/۲۶ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۲۹۳-۴۳۰ واقع در بلوار شهید چمران به مساحت ۱۵۰۸ مترمربع مبنی بر افزایش تراکم (تکمیل طبقه ششم) مطرح، با توجه به قرارگیری توده پلاک بر روی معبر ۶ متری در صورت ساخت کامل طبقه ششم و ایجاد سایه اندازی برای پلاک های مجاور ضلع شمالی و همچنین اعطای مصوبات قبلی کمیسیون ماده پنج در سنوات گذشته و عدم تأمین سهم و سرانه فضای باز برای واحد های مسکونی مخالفت گردید .

**بند ۷:** نامه شماره ۸۸۲۴-۹۹/۱۲/۲۷-۹۹/۱۲/۲۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۸۶-۱۱۸۶ واقع در حاجی اباد کوچه حیران پلاک ۸ به مساحت ۱۴۰ مترمربع قبل و ۱۳۸ مترمربع بعد از تعریض مبنی بر افزایش سطح اشغال طبقات تا ۱۰۰ درصد و افزایش تراکم طبقات از ۲ طبقات از ۲ طبقه و پیلوت به ۳ طبقه و پیلوت و تعمیر موضوع به بلوک متقاضی مطرح، با توجه به اینکه از ۲۶ پلاک واقع در بلوک مورد نظر ۹ پلاک دارای مساحت ۱۰۰ مترمربع و بیشتر میباشد و بقیه پلاک ها بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مشمول احداث بنا بصورت صد در صد خواهند بود و به جهت همسان سازی بلوک به لحاظ بدنه و جداره و توده و فضا با احداث بصورت صد در صد برای کل بلوک موافقت گردید و در خصوص افزایش تراکم با توجه به مساحت مناسب قطعه و نامه شماره ۱۱۸۲۷-۹۹۱۱-۹۹/۱۱/۱۵ مورخ ۹۹/۱۱/۱۵ و تأمین سهم سرانه پارکینگ و فضای باز احداث بصورت ۳ طبقه و پیلوت با رعایت کلیه ضوابط و مقررات صرفاً برای پلاک متقاضی موافقت گردید .

**بند ۸:** نامه شماره ۸۷۹۴-۹۹/۱۲/۲۷-۹۹/۱۲/۲۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۲۶۷-۲۷۱۲ واقع در بلوار توحید تعاونی آب و فاضلاب کوچه بهارستان به مساحت ۱۸۰ مترمربع مبنی بر افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت و تعمیر موضوع به بلوک مشخص شده برروی نقشه مطرح، با توجه به نقشه های معماری پیشنهادی و عدم تأمین سرانه پارکینگ و سیرکولاسیون استاندارد و عدم تأمین جای پارک استاندارد به ازاء چهار واحد مسکونی موضوع فاقد توجیه فنی و کارشناسی بوده و مخالفت گردید.

**بند ۹:** نامه شماره ۸۶۳۸-۹۹/۱۲/۲۴-۹۹/۱۲/۲۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۰۹-۲۷۱۲-۳۰۹۷ واقع در دگایران تعاونی مسکن دادگستری قطعه ۳۰۹ به مساحت ۱۸۰ مترمربع مبنی بر افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت مطرح، با عنایت به مساحت مناسب قطعه و امکان تأمین پارکینگ و فضای باز بازاء هر واحد مسکونی و با توجه به قرارگیری پلاک در تراکم زیاد و نظر به اینکه کل بلوک مشمول احداث ۴ طبقه بر پیلوت میباشد احداث طبقه مزاد چهارم برابر نقشه پیوست با رعایت موارد ذیل موافقت گردید:

۱- تأمین پارکینگ به ازاء واحد های مسکونی الزامی میباشد .

۲- رعایت فضای باز به ازاء واحد های مسکونی الزامی است .

۳- رعایت ضوابط طرح تفصیلی الزامیست .

۴- رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی الزامیست .

**بند ۱۰:** نامه شماره ۸۶۷۵-۹۹/۱۲/۲۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۰۲-۱۲۹۷ واقع در خیابان کوسه هجیج انتهای نبش کوهسار ۱۲ به مساحت ۱۰۵/۲۳ مترمربع مبنی بر افزایش سطح اشغال از ۷۵ درصد به ۱۰۰ درصد عرصه بعد از تعریض مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک در بافت تراکمی متوسط و به منظور تشویق به ساخت و ساز و نوسازی امکان و احداث واحد بهینه معماری به لحاظ واحد مستقل ساختمانی و به منظور رعایت حقوق پلاک همجوار ضلع شرقی با احداث بنا در ۱/۲ عرض پلاک در ضلع غربی بصورت ۱۰۰ درصد و مابقی بصورت سطح اشغال مجاز برابر ضوابط در ضلع شرقی به منظور رعایت حقوق ملک مجاور شرقی موافقت گردید.

**بند ۱۱:** نامه شماره ۸۴۱۹-۹۹/۱۲/۱۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۴۴۰-۱ مفروز و مجزی از ۱۹،۱۸،۵/۲۰ واقع در ۴/۱۹ بهاران به مساحت ۱۹۰ مترمربع مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی و احداث بصورت پارکینگ از کد معبر پایین دست و تجاری از کد حریم سبز بالا دست و ۴ طبقه مسکونی بر روی تجاری مطرح، با توجه به گزارش شهرداری مبنی بر اینکه در ردیف مزبور مصوبه بند ۴ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۷۲/۲/۱۸ مبنی بر احداث تجاری صادر گردیده و مشمول توسعه تجاری میگردد و نظر به کشش مناسب تجاری محل و شکل گیری بدنه بصورت تجاری نواری و با توجه به اینکه پارکینگ صرفاً از معبر پائین دست به تعداد واحد مسکونی قابل احداث تأمین میگردد و تجاری در حریم سبز بالا دست قرار دارد با توسعه تجاری به میزان حداکثر ۱۰۰ مترمربع بصورت یک دهنه تجاری غیر قابل تفکیک جهت صنوف غیر مزاحم شهری و ۴ طبقه مسکونی بر روی آن ملزم به رعایت سهم و سرانه پارکینگ و فضای باز واحد های مسکونی و نیز لزوم رعایت ضوابط معلولین موافقت گردید .

**بند ۱۲:** نامه شماره ۹۸۶۹۸-۹۹/۱۲/۱۶ معاونت املاک و حقوقی در خصوص اراضی واقع در زیبا شهر مبنی بر اصلاح طرح تفکیکی مطرح، مقرر گردید توسط اعضاء کمیسیون ماده پنج از محل بازدید به عمل آید .

**بند ۱۳:** نامه شماره ۸۸۰۰-۹۹/۱۲/۲۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۶-۴۶۲۶ واقع در شهرک اندیشه به مساحت ۲۰۵/۷۷ مترمربع مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث یک واحد تجاری در طبقه همکف به مساحت به مساحت ۷۹ مترمربع و زیرزمین جهت تأمین پارکینگ در سطح اشغال ۷۴ درصد) مطرح، عطف به موقعیت پلاک و قرارگیری پلاک در بر خیابان جمع و پخش کننده با عملکرد تجاری و شکل گیری بدنه بصورت تجاری و لزوم تأمین خدمات درون محله ای با تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی پس از کسر مشاعات در همکف و تأمین پارکینگ در زیرزمین موافقت گردید و در خصوص افزایش سطح اشغال به منظور تأمین فضای سبز تجهیز شده در حیاط میزان سطح اشغال ۷۵ درصد تعیین میگردد .

**بند ۱۴:** نامه شماره ۸۸۱۶-۹۹/۱۲/۲۷ شهرداری سنندج در خصوص محدوده واقع در ناحیه منفصل شهری حسن آباد مبنی بر اصلاح طرح تفصیلی مصوب برابر طرح پیشنهادی مطرح، با توجه به شکل گیری معبر پیشنهادی در وضع موجود و صدور پروانه های ساختمانی برای پلاک های مجاور معبر پیشنهادی توسط شهرداری بر اساس معبر موجود و با عنایت به اخذ استعلام از دستگاههای خدمات رسان زیربنایی مبنی بر عدم وجود تأسیسات آب و برق و گاز و فاضلاب از داخل معبر پیشنهادی طرح تفصیلی و همچنین با قبول تمام مسئولیت های حقوقی به جهت رعایت حقوق مکتسبه ارتفاعی سایر پلاک های واقع در محدوده معبر پیشنهادی توسط شهرداری موضوع اصلاحیه طرح تفصیلی مطابق نقشه پیشنهادی شهرداری موافقت گردید .

**بند ۱۵:** نامه شماره ۸۷۱۱-۹۹/۱۲/۲۵ شهرداری سنندج در خصوص شیفت اجرایی بلوار ۳۰ متری حد فاصل میدان شورا تا میدان گاز مطرح، با عنایت به اینکه قبلاً بر اساس بند یک کمیسیون ماده پنج مورخ ۸۹/۴/۲۲ بر اساس استعلام از مشاور طرح تفصیلی و تأیید به مشاور طی نامه شماره ۱۱۵۰-۳۲۰ مورخ ۸۹/۱/۳۰ و با توجه به مجوز های صادره قبلی توسط شهرداری برای پلاک های واقع در بر شمالی بلوار ۳۰ متری و بر اساس مصوبه صدرالاشاره بمنظور رعایت حقوق مکتسبه پلاک های واقع بر روی بلوار ۳۰ متری بر اساس مصوبه بند یک مورخ ۸۹/۴/۲۹ با تثبیت معبر در چارچوب نقشه مصوبه صدرالاشاره و اصلاح طرح تفصیلی موافقت گردید ضمناً مسئولیت حقوقی ناشی از صدور مجوز های صادره توسط شهرداری برای پلاک های واقع در

بر بلوار ۳۰ متری و پاسخگویی به کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از تثبیت بلوار ۳۰ متری بر اساس بند یک مصوبه مورخ ۸۹/۴/۲۲ بر عهده شهرداری سنندج خواهد بود .

**بند ۱۶:** نامه شماره ۹۶۷-۱۴۰۰/۲/۲۱- شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۵۳-۱۰۱۷ واقع در بلوار شهید بهشتی به مساحت ۲۸۵ مترمربع مبنی بر توسعه تجاری به کل همکف مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک در بر معبر ۳۶ متری و همچنین سابقه تجاری پلاک بواسطه کمیسیون ماده پنج در سنوات گذشته و با عنایت به نامه شماره ۳/۲۴۵۶ مورخ ۱۴۰۰/۲/۱۳ شهرداری منطقه ۳ سنندج مبنی بر بلامانع بودن توسعه تجاری به کل همکف توسط دادگستری (ساختمان قضایی) با احداث تجاری در همکف پلاک پس از کسر مشاعات و در جانمایی مجاز در همکف پلاک موافقت گردید. ضمناً تأمین پارکینگ واحد های مسکونی در چارچوب ضوابط در زمان تخریب و نوسازی الزامی بوده و میبایست نقشه های تأمین پارکینگ در زمان تخریب و نوسازی به تائید کمیته کار کمیسیون ماده پنج برسد. تأمین کلیه مشاعات ساختمانی در وضع موجود الزامی است.