

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دبیرخانه کمیسیون ماده پنچ استان کردستان



صور تجلسه کمیسیون ماده پنچ شهر سنندج

مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۹

جلسه طی دعوتنامه شماره ۱۷۵۰۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۲ به قرار ذیل برگزار گردید

تعداد موارد	توضیحات
۳۳ مورد	تعداد موارد دستور کار
۳۴	تعداد موارد مطرح شده
۴ مورد	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۳۰ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۳:۱۰ شروع و ساعت ۱۵:۳۰ به پایان رسید .	

صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سنندج مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۹

جمعاً ۳۰ بند

بند یک : نامه شماره ۴۳۷/ش/ش مورخ ۹۸/۲/۲ شهرداری سنندج در خصوص پلاک قطعه ۱۳۸ واقع در ۴/۱۹ بهاران تعاونی سهراب به مساحت ۲۲۸ متر مربع با درخواست افزایش تراکم طبقات قطعات ۱۳۹ و ۱۳۸ تا ۶ طبقه و پیلوت و قطعات ۱۳۴-۱۳۷ تا ۵ طبقه و پیلوت بر روی معبر پایین دست و با احداث پیلوت در سطح اشغال ۱۰۰ درصد مطرح؛ با عنایت به اختلاف ارتفاع کد دو معبر شمالی و جنوبی و به استناد جوابیه استعلام فرودگاه سنندج و عطف به موقعیت پلاک با احداث بصورت ذیل موافقت گردید:

- ۱- تعداد طبقات بصورت ۵ طبقه بر روی پیلوت از کد پایین دست در سطح اشغال مجاز تعیین میگردد.
- ۲- زیرزمین با رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاعی پلاکهای همجوار بصورت ۱۰۰ درصد احداث گردد.
- ۳- پیلوت بر روی زیرزمین در ارتفاع و سطح اشغال مجاز احداث گردد.
- ۴- تامین فضای باز، پارکینگ و انبار سهم سرانه واحد های مسکونی الزامیست.
- ۵- در صورت احراز موارد فوق (بند ۲ الی ۴) و همچنین رعایت ضوابط کیف پروازی فرودگاه موضوع قابل تعمیم به پلاکهای ۱۳۴ الی ۱۳۷ و ۱۳۹ برابر کروکی پیوست می باشد.

بند ۲ : نامه شماره ۳۵۰۷/ش/ش مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۰۴ فرعی از ۱۱۷۳ الی ۱۱۸۱ اصلی به مساحت ۱۲۵/۵ متر مربع با درخواست احداث بنا در ۱۰۰ درصد عرصه بعد از رعایت تعریض بمنظور استفاده بهینه از عرصه دو پلاک مشخص شده در کروکی مطرح؛ با توجه به موقعیت، قلت مساحت پلاک و جهت تشویق به نوسازی آن با احداث دو پلاک با رعایت موارد ذیل و به منظور ضرورت رعایت حقوق ارتفاعی پلاکهای همجوار و جهت احداث واحد بهینه ساختمان مسکونی بصورت ذیل برابر کروکی پیوست موافقت گردید:

- ۱- رعایت تعریض برابر طرح تفصیلی الزامی است.
- ۲- پلاک شماره یک با احداث در ۱۰۰ درصد مساحت عرصه موافقت گردید.
- ۳- پلاک شماره دو در صورت رعایت کامل اصل عدم تضییع حقوق ارتفاعی و مکتسبه پلاکهای همجوار بالاخص عدم سایه اندازی و اشراف و با رعایت زاویه ۴۵ درجه حداکثر تا نصف عرض پلاک از جبهه شمالی بصورت L (ال) شکل احداث گردد. اخذ هرگونه روزنه و باز شو در ضلع جنوبی قسمت افزایش یافته ممنوع است.
- ۴- رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی است.

بند ۳ : نامه شماره ۳۴۸/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۰۷ فرعی از ۹۸۵ تا ۹۹۸ اصلی واقع در خیابان آیدر متعلق به بیمه آسیا به مساحت ۳۶۰ مترمربع برابر سند و ۳۳۰/۴۱ مترمربع برابر نقشه برداری قبل از تعریض و ۳۰۴/۵۵ مترمربع بعد از تعریض با درخواست تغییر کاربری از تجاری مسکونی به تجاری اداری و افزایش سطح اشغال طبقه همکف به ۷۸/۷ درصد بصورت تجاری و طبقات در سطح اشغال مجاز بصورت اداری (مطرح؛ با توجه به شکل گیری بدنه خیابان آیدر و قرارگیری در زون با کاربری تجاری خدماتی با تغییر کاربری پلاک از تجاری مسکونی به تجاری خدماتی رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

- ۱- طبقه همکف پس از کسر مشاعات بصورت یک واحد تجاری درشت دانه غیرقابل تفکیک احداث گردد.
- ۲- تعداد طبقات مجاز در چارچوب کاربری مربوطه بصورت خدماتی احداث گردد.
- ۳- در خصوص افزایش سطح اشغال شهرداری رأساً در چارچوب بند ۱۵ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۶/۱۲/۷ نسبت به بررسی موضوع اقدام نماید.

۴- رعایت تعریض برابر بند ۲۵ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۰/۱۱/۱۵ الزامی بوده و رعایت کلیه مفاد مصوبه الزامی می باشد.

۵- رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در کاربری مربوطه الزامی می باشد.

۶- اخذ مصوبه سیما و منظر شهری الزامی می باشد.

۵- رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاعی و مکتسبه پلاکهای همجوار الزامی است و کنترل این موضوع بر عهده شهرداری است.

بند ۴ : نامه شماره ۱۲۷ مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۱۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۵۴-۲۲۲۰ واقع در ۱۷ شهریور خیابان فاطمیه با مساحت ۱۳۶/۸۲ متر مربع با درخواست تغییر جانمایی و افزایش سطح اشغال به ۹۲ درصد با رعایت تعریض طرح تفصیلی مطرح؛ عطف به موقعیت پلاک و نقشه شبیه سازی شده مهمور به مهر شهرداری و ریزدانه بودن قطعات به جهت تشویق به نوسازی و احداث واحد بهینه ساختمانی و باتوجه به سابقه صنفی، با تغییر جانمایی از شمال به جنوب و احداث بصورت ۹۲ درصد برابر نقشه شبیه سازی شهرداری با رعایت تعریض طرح تفصیلی و رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاعی و مکتسبه پلاکهای همجوار موافقت گردید.

بند ۵ : نامه شماره ۳۷۶۳ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۳۵۷ فرعی از ۴۳۵۸ تا ۲۷۱۲ اصلی واقع در شهرک نگار با مساحت ۴۰۰ متر مربع با درخواست توسعه فضای تجاری و تغییر کاربری از انبار مسکونی به تجاری به میزان ۴۰ مترمربع مطرح؛ عطف به بازدید صورت گرفته از محل و نظر به تامین پارکینگ و فضای باز و انبار مسکونی بازا هر واحد مسکونی و از آنجاییکه فضای باقیمانده موجود واقع در پشت تجاری بلااستفاده بوده با افزایش مساحت تجاری و تبدیل ۴۰ مترمربع از انبار مسکونی به تجاری موافقت گردید.

بند ۶ : نامه شماره ۳۸۲/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۶۹-۹۸۵ تا ۹۹۸ واقع در خیابان آیدر به مساحت ۲۴۰ متر مربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه مسکونی و زیرزمین مطرح؛ با عنایت به مباحث مطروحه در جلسه کمیسیون ماده پنج نظر به تهیه طرح تراکمی (ریزپهنه بندی تراکم سطح شهر سنندج) توسط شهرداری سنندج از طریق مهندسین مشاور نگین شهر مقرر گردید موضوع بصورت یک بلوک شهری در محدوده خیابان آیدر برابر نقشه پیوست توسط مشاور طرف قرارداد شهرداری بررسی و با ارائه گزارش کارشناسی موضوع در جلسه آتی کمیسیون مطرح گردد.

بند ۷ : نامه شماره ۲۹۸۰/ش/ش مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۰۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۸۲۸-۲۷۱۲ واقع در شهرک نگار با درخواست تبدیل انبار تجاری به تجاری (توسعه فضای تجاری از ۱۰۰ مترمربع به ۲۰۰ مترمربع) در ارتفاع ۳/۵ متر مطرح؛ با عنایت به بازدید صورت گرفته از محل و نظر به تامین پارکینگ و فضای باز و انبار بازا هر واحد مسکونی در چارچوب پروانه صادره شهرداری بصورت ۳ واحد پارکینگ در پیلوتی و یک واحد در حیاط و نظر به اینکه مقدار زمین واقع در پشت تجاری موجود بعنوان انبار تجاری بلا استفاده بوده با افزایش مساحت تجاری (تبدیل انبار به تجاری) بعنوان الحاق به تجاری موجود (افزایش مساحت تجاری از ۱۰۰ مترمربع به ۲۰۰ مترمربع) موافقت گردید.

بند ۸ : نامه شماره ۱۰۵/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۱۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۹۸ فرعی از ۲ اصلی واقع در فاز دو شهرک سعدی خیابان پژوهش به مساحت ۲۴۸/۴۵ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت مطرح؛ عطف به موقعیت پلاک و مساحت پلاک و قرارگیری در زون تراکم زیاد و باتوجه به اختلاف ارتفاع تایید شده توسط شهرداری با احداث بصورت ۵ طبقه بر پیلوت از کد پایین دست (هر طبقه یک واحد مسکونی مجموعاً ۵ واحد مسکونی) با رعایت موارد ذیل موافقت گردید:

- ۱- تامین سهم سرانه پارکینگ، انبار مسکونی و فضای باز به ازا واحد های مسکونی الزامی است.
- ۲- تعداد طبقات پلاک ۵ طبقه و پیلوت از کد پایین دست بصورت پیلوت از کد پایین دست و ۵ طبقه مسکونی بر روی آن می باشد و محل اختلاف سطح بصورت پیلوت (پارکینگ) و یک طبقه مسکونی تعیین میگردد.
- ۳- پارکینگ سهم سرانه واحد مسکونی ۴ واحد در پیلوت از کد پایین دست و یک واحد در طبقه دوم مسکونی (طبقه مشرف به معبر بالادست) تامین گردد و مابقی طبقه دوم پس از تامین پارکینگ استاندارد سهم سرانه پلاک به یک واحد مسکونی اختصاص می یابد.
- ۴- رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاقی و مکتسبه پلاکهای همجوار الزامی است.
- ۵- در خصوص سطح اشغال پیلوت و طبقات شهرداری در چارچوب مصوبه تفویض اختیار سطح اشغال و با رعایت کلیه مفاد مصوبه مزبور اقدام نماید.
- ۶- رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در خصوص کاربری مسکونی الزامی است.

بند ۹ : نامه شماره ۶۱۳/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۰۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۶-۲۶۸۲ واقع در خیابان نمکی به مساحت ۱۰۸/۲۷ مترمربع قبل از تعریض با درخواست احداث بنا در ۱۰۰ درصد عرصه بعد از رعایت تعریض طرح تفصیلی و احداث نیم طبقه سوم (طبقه دوم و سوم بصورت یک واحد دوبلکس تا ۱۷۵ مترمربع) مطرح؛ عطف به نقشه شبیه سازی مهور به مهر شهرداری و همینطور قلت مساحت پلاکهای همجوار (ریزدانه با مساحت زیر ۱۰۰ مترمربع) و به جهت تشویق به نوسازی و ایجاد واحد بهینه معماری با احداث بصورت ۱۰۰ درصد پس از رعایت تعریض و با رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاکهای همجوار جهت پلاک متقاضی و پلاک همجوار ضلع شرقی برابر نقشه پیوست موافقت گردید و در خصوص احداث نیم طبقه سوم بعلت تضییع حقوق پلاکهای ضلع شمالی و همینطور ریزدانگی پلاکها با موضوع مخالفت گردید.

بند ۱۰ : نامه شماره ۶۳۲/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۱۰ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی یک فرعی از ۵۰ اصلی واقع در خیابان امام خمینی به مساحت ۴۳۱/۸۷ متر مربع قبل و ۴۱۶/۲۱ مترمربع بعد از تعریض با درخواست دو پوشه نمودن حدفاصل اختلاف ارتفاع و تبدیل قسمتی از طبقه همکف مشرف به کد بالادست به مسکونی مطرح؛ عطف به موقعیت پلاک و قرارگیری در محدوده میراث فرهنگی با احداث پلاک بصورت ذیل موافقت گردید:

- ۱- تامین پارکینگ به ازای واحدهای مسکونی از کد پایین دست صورت پذیرد.
 - ۲- ۲ طبقه بر روی پیلوت تا کد معبر صفر- صفر بالادست بصورت انبار مسکونی احداث شده و هرگونه تغییر کاربری طبقات انبار مزبور ممنوع می باشد.
 - ۳- همکف از کد معبر بالادست بصورت تثبیت ۲۰ مترمربع تجاری موجود و مابقی آن بصورت مشاعات مسکونی و غیر قابل تفکیک با ممنوعیت تغییر کاربری اختصاص یابد.
 - ۴- ۲ طبقه مسکونی بر روی همکف از کد معبر بالادست با رعایت الزامی کلیه مفاد نامه شماره ۹۸۲۱۲۹/۵۳۰۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۲۵ میراث فرهنگی احداث گردد.
- بند ۱۱ :** نامه شماره ۳۴۹/ش/ش/مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۳۱۷-۲۶ واقع در زورآباد خیابان حافظ به مساحت ۱۹۸ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۲ طبقه و پیلوت به ۳ طبقه و پیلوت مطرح ؛ با توجه به مساحت مناسب پلاک با درخواست افزایش تراکم طبقات پلاک از ۲ طبقه و پیلوت به ۳ طبقه و پیلوت با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید :
- ۱- احداث پیلوت در سطح اشغال مجاز جهت تامین پارکینگ مورد نیاز واحدهای مسکونی صورت پذیرد.
 - ۲- تعداد طبقات بصورت ۳ طبقه و پیلوت بوده و تامین مشاعات ساختمانی از جمله سهم سرانه انبار مسکونی الزامی است.
 - ۳- تامین فضای باز و پارکینگ سهم سرانه واحدهای مسکونی الزامی است.
 - ۴- رعایت اصل عدم تضييع حقوق ارتفاقي پلاکهای همجوار الزامی است.
- بند ۱۲ :** نامه شماره ۶۴ مورخ ۹۸/۰۱/۱۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۸۸ فرعی از ۱۳۱۹ تا ۱۳۲۶ اصلی واقع در شهرک سعدی جنب باغ تیمن به مساحت ۲۴۶ مترمربع با درخواست با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت و زیرزمین به ۵ طبقه مسکونی و پیلوت و زیرزمین (افزایش سطح اشغال زیرزمین تا ۱۰۰ درصد) و توسعه تجاری در همکف با کسر مشاعات مطرح؛ عطف به مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص احداث تجاری در پلاک و نیز قبول کلیه مسئولیت های حقوقی ناشی از جانمایی پلاک، با درخواست توسعه تجاری در همکف پس از کسر مشاعات با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:
- ۱- در خصوص جانمایی پلاک با توجه به صدور پروانه ساختمانی به شماره پروانه ۹۶۰۱۵۰۴۲ مورخ ۹۷/۱۱/۲ و وضعیت در حال ساخت پلاک و نقشه های تایید شده شهرداری مسئولیت جانمایی اعطایی شهرداری (احداث در بر خیابان) و مسئولیت هرگونه تضييع حقوق ارتفاقي و مکتسبه پلاکهای همجوار به واسطه این جانمایی برعهده شهرداری است.
 - ۲- احداث و توسعه تجاری در ارتفاع مجاز در همکف پس از کسر مشاعات مورد نیاز واحدهای مسکونی صورت گیرد.
 - ۳- در خصوص افزایش سطح اشغال طبقه زیرزمین و افزایش تراکم طبقات با هر دو موضوع مخالفت گردید و تامین انبار و پارکینگ با رعایت سهم و سرانه استاندارد الزامی است.
 - ۴- در خصوص سطح اشغال زیرزمین، همکف و طبقات پس از رعایت سهم و سرانه فضای باز پلاک، شهرداری در چارچوب مصوبات تفویض اختیار پس از رعایت کلیه الزامات مندرج در مصوبات مذکور من جمله رعایت سهم و سرانه فضای باز و عدم تضييع حقوق ارتفاقي و مکتسبه پلاک های همجوار اقدام نماید.
 - ۵- اخذ مصوبه سیما و منظر شهری الزامی است.
 - ۶- رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در خصوص کاربری مربوطه و نیز مقررات ملی ساختمان الزامی است.
- بند ۱۳ :** نامه شماره ۸۰۷-۱۳۹۸/۰۲/۱۸ و ۲۴۳ مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۱۵۰-۱ واقع در ۱/۱۹ شهرک بهاران به مساحت ۲۰۸ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی و افزایش سطح اشغال زیرزمین و همکف از کد معبر بلوار ۷۲ متری به ۸۰ درصد (احداث یک واحد تجاری درشت دانه به مساحت ۱۶۶/۴۳ مترمربع به ارتفاع مفید ۵/۲ در اختلاف ارتفاع موجود) از کد معبر ۷۲ متری و و زیرزمین در سطح اشغال ۸۰ درصد جهت انبار تجاری و احداث پیلوت جهت تامین پارکینگ از کد معبر ۱۰ متری و ۴ طبقه مسکونی بر روی آن مطرح، با توجه به اعلام شهرداری مبنی بر وجود اختلاف سطح و نیز مصوبات صادره تجاری در بدنه در سنوات قبل با تقاضای تغییر کاربری از مسکونی به تجاری-مسکونی با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:
- ۱- احداث تجاری در حداکثر ۸۰ درصد سطح اشغال از کد پایین دست مشرف به معبر ۳۶ متری پس از کسر مشاعات به صورت یک واحد غیرقابل تفکیک جهت صنوف غیرمزاحم شهری و با رعایت اصل عدم تضييع حقوق ارتفاقي پلاک های همجوار صورت پذیرد.
 - ۲- سطح اشغال طبقه همکف و زیرزمین از کد معبر پایین دست بصورت حداکثر ۸۰ درصد با رعایت اصل عدم تضييع حقوق ارتفاقي پلاک های همجوار تعیین میگردد و کنترل و رعایت این موضوع برعهده شهرداری است.
 - ۳- سطح اشغال پیلوت و طبقات از کد معبر بالادست در سطح اشغال مجاز تعیین میگردد و تعداد طبقات برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی میباشد.

۴- در خصوص ارتفاع تجاری برابر بند ۵-۲-۲-۱۰ بازنگری در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و با رعایت عدم تضییع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار اقدام گردد.

۵- رعایت سهم و سرانه فضای باز و پارکینگ استاندارد و انباری به ازای واحدهای مسکونی الزامی است.

۶- کاربری زیرزمین بصورت انبار تجاری صرفا با دسترسی از داخل طبقه تجاری تعیین میگردد.

۷- رعایت اصل عم تضییع حقوق ارتفاعی و مکتسبه پلاک های همجوار در کلیه موارد الزامی و کنترل این موضوع بر عهده شهرداری است.

۸- اخذ مصوبه سیما و منظر شهری الزامی است.

بند ۱۴ : نامه شماره ۳۹۰۱-۱۲/۲۷/۱۳۹۷ شهرداری سنندج در خصوص قطعه ۸۶ تعاونی مسکن سهراب واقع در ۴/۱۹ بهاران ورودی آپارتمان های پاون به مساحت ۲۷۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه مسکونی و دو طبقه زیرزمین با احداث زیرزمین دوم در سطح اشغال ۸۰ درصد بصورت بلوکی مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به مساحت مناسب قطعات و قرارگیری بر روی معبر ۱۲ متری موضوع افزایش تراکم طبقات به صورت ردیفی با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

۱- احداث طبقات زیرزمین (۱- و ۲-) جهت تامین پارکینگ واحدهای مسکونی در سطح اشغال مجاز صورت پذیرد.

۲- احداث ۵ طبقه مسکونی بر روی زیرزمین در سطح اشغال مجاز به نحویکه در هر طبقه یک واحد مسکونی با مساحت مفید ۱۷۵ مترمربع احداث گردد

۳- تامین سهم و سرانه فضای باز به ازای واحدهای مسکونی الزامی است.

۴- تامین مشاعات ساختمانی از جمله انبار واحدهای مسکونی الزامی میباشد.

۵- اخذ مصوبه سیما و منظر شهری الزامی است.

۶- در صورت رعایت کلیه مفاد بندهای فوق برای پلاک های همجوار موضوع قابل تعمیم به ردیف پلاک ها برابر نقشه پیوست میباشد.

بند ۱۵ : نامه شماره ۱۳۴۱-۲/۲۴/۱۳۹۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۹۵-۲۷۸۹-۲۷۹۱ واقع در خیابان فلسطین به مساحت ۳۰۰ مترمربع قبل از تعریض و ۲۷۵/۱۵ مترمربع بعد از تعریض با درخواست تبدیل پیلوت به مسکونی و زیرزمین به پارکینگ در ۱۰۰ درصد مساحت عرصه مطرح، مجددا بر مفاد بند ۳۳ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۷/۳/۶ تاکید و با افزایش تراکم جمعیتی (تبدیل پیلوت به مسکونی) مخالفت گردید.

بند ۱۶ : نامه شماره ۱۰۰۵-۱۳۹۸/۰۲/۲۶ شهرداری سنندج در خصوص درخواست بررسی طرح پیشنهادی اصلاحی در شهرک ۵ آذر مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به تقدم و تاخر طرح ها و اینکه برابر طرح تفکیکی ۵ آذر معبر به صورت ۶ متری بوده و منجر به صدور پروانه و پایانکار گردیده است، به منظور رعایت حقوق مکتسبه ناشی از طرح تفکیکی تعاونی سپاه (شهرک پنج آذر) با تثبیت معبر بصورت ۶ متری برابر نقشه پیوست موافقت گردید.

بند ۱۷ : نامه شماره ۵۹۲-۱۳۹۸/۰۲/۰۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۲۶۷۷-۱ واگذاری سازمان ملی زمین و مسکن واقع در ۴/۱۹ بهاران قطعه ۴۸ به مساحت ۲۰۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به قرارگیری پلاک بر روی معبر ۸ متری و وجود پلاکهایی با موقعیت و مساحت مشابه در پهنه لذا اعطای افزایش تراکم به یک پلاک موجب طرح تقاضا از طرف سایر پلاک های واقع در پهنه و نیز افزایش تراکم جمعیتی و برهم خوردن خط آسمان خواهد شد، لذا موضوع فاقد توجیه بوده و با درخواست شهرداری مخالفت گردید.

بند ۱۸ : نامه شماره ۵۵۴/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۰۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک واقع در شهرک آبیدر با درخواست اخذ دسترسی از بر معبر ۴ متری با توجه به ممنوعیت اخذ دسترسی سواره از بر حرایم سبز و معابر کمتر از ۶ متر مطرح؛ عطف به بررسی انجام شده با توجه به موقعیت پلاک و نحوه تفکیک و با توجه به موقعیت خاص پلاک که تنها معبر دسترسی برای پلاک مذکور همین معبر ۴ متری میباشد و نیز این موضوع که حداقل عرض مناسب رمپ دسترسی پارکینگ سواره ۳ متر میباشد با اخذ دسترسی سواره از معبر ۴ متری جهت تامین پارکینگ موافقت گردید.

بند ۱۹ : نامه شماره ۸۱۸/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۲۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۱-۱۰۹۰ واقع در خیابان امام به مساحت ۲۴۲/۸۲ مترمربع قبل از تعریض و ۲۰۴/۶۴ مترمربع بعد از تعریض با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی مطرح؛ با عنایت به اینکه بر اساس نامه حراست شهرداری بر اساس اعلام مراجع ذیصلاح (مسئول اعلام حریم امنیتی استانداری) به صراحت تعداد طبقات یا ارتفاع مجاز اعلام نگردیده، مقرر گردید موضوع به شهرداری عودت تا در خصوص اخذ نظریه صریح مرجع اعلام حریم امنیتی استانداری اقدام نماید.

بند ۲۰ : نامه شماره ۷۷۸/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۱۶ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۲۷۴۵-۲۷۵۷ واقع در خیابان اکباتان به مساحت ۲۹۸/۶ مترمربع ارسال با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث یک واحد تجاری به مساحت ۵۰/۲ مترمربع در قسمتی از فضای باز) مطرح ، عطف به بررسی انجام شده و نیز مصوبه کمیسیون ماده ۵ پلاک همجوار با تقاضای تغییر کاربری پلاک با رعایت موارد ذیل موافقت گردید:

- ۱- مساحت تجاری به میزان حداکثر ۵۰/۲ مترمربع تعیین میگردد.
- ۲- رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاعی و مکتسبه پلاکهای همجوار الزامی است.
- ۳- رعایت سهم و سرانه فضای باز و تامین پارکینگ استاندارد به ازای کلیه واحدهای مسکونی برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در زمان تخریب و نوسازی الزامی است.

بند ۲۱ : نامه شماره ۹۴۵/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۲۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۱۷۶۱-۱ واقع در خیابان دانشگاه کردستان قطعه ۱۹ به مساحت ۲۱۰/۵۵ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی و افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت (طبقه چهارم بصورت نیم طبقه و دوبلکس با طبقه سوم با مساحت تا ۱۷۵ مترمربع) مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به وضعیت پلاکهای همجوار و عرض معبر آنها که حداکثر تراکم متعلقه به آنها ۳ طبقه و پیلوت میباشد، احداث طبقه مازاد فاقد توجیه فنی و شهرسازی شناخته شده و مورد مخالفت قرار گرفت و در خصوص درخواست تغییر کاربری در همکف از مسکونی به تجاری با توجه به کشش مناسب تجاری محل با توجه به مصوبات صادره پیشین در معبر مذکور، احداث ۲۵ مترمربع تجاری با رعایت سهم و سرانه فضای باز و پارکینگ و تامین مشاعات به ازای واحدهای مسکونی و سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و نیز رعایت زاویه دید و تعریض جهت صنوف غیر مزاحم شهری موافقت گردید.

بند ۲۲ : نامه شماره ۸۲۲/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۱۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۳۴۸-۲۷۱۲ واقع در دگايران با مساحت ۱۸۰ متر مربع با درخواست احداث زیرزمین در سطح اشغال ۱۰۰ درصد (بصورت تجاری و انبار مسکونی) مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به نظریه اعضا محترم کمیته کار با احداث زیرزمین در سطح اشغال ۸۰ درصد بصورت همتراز با معبر ۱۰ متری با رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

- ۱- رعایت سایر مفاد بند ۱۱ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۵/۳/۴ و نیز مفاد بند ۹ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۶/۱۲/۲۶ الزامی است.
- ۲- رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار الزامی است و کنترل این موضوع بر عهده شهرداری است.
- ۳- میزان ۸۰ درصد سطح اشغال زیرزمین بصورت تجاری به میزان مصوبه بند ۱۱ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۵/۳/۴ و مابقی آن جهت انبار مسکونی و مجزا از تجاری تعیین میگردد.
- ۴- سقف زیرزمین همتراز با کد میانه معبر ۱۰ متری و با رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار احداث گردد.

بند ۲۳ : نامه شماره ۴۴۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۰۲ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۶۴ فرعی از ۱۲۶۹ اصلی واقع در بلوار چمران به مساحت ۲۵۷/۳۳ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و تجاری و زیرزمین به ۵ طبقه و تجاری و زیرزمین مطرح، با عنایت به بازدید صورت گرفته از محل نظر به اینکه تجمیع صورت گرفته منجر به هم خوردن جانمایی توده و فضا و تغییر در دیاگرام عمومی بنا شده است لذا بر اساس تجمیع صورت گرفته افزایش تراکم طبقاتی منجر به تشدید اشرافیت به دو پلاک ضلع شمالی و سایه اندازی برای املاک مجاور شمالی خواهد شد لذا افزایش تراکم طبقاتی فاقد توجیه بوده و با درخواست شهرداری مخالفت گردید .

بند ۲۴ : نامه شماره ۳۰۷۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۶ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۲۵۶۸ فرعی از ۲۷۱۲ اصلی واقع در شهرک پردیس به مساحت ۱۸۵/۴۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت بر روی معبر پایین دست بصورت بلوکی مطرح، با عنایت به بازدید صورت گرفته از محل با توجه به سه نبش بودن پلاک و قرارگیری در پهنه تراکم زیاد و تأمین پارکینگ و فضای باز به ازای هر واحد مسکونی و نظر به وجود چهار پلاک در بر معبر ۱۰ متری بصورت چهارطبقه و پیلوت با احداث بنا بصورت چهار طبقه بر پیلوت برای پلاک مذکور موافقت گردید. تأمین پارکینگ و فضای باز و رعایت سطح اشغال مطابق ضوابط طرح تفصیلی الزامیست.

بند ۲۵ : نامه شماره ۱۰۰/۹۸/۳۷۲۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ املاک و حقوقی اداره کل در خصوص جابه جایی کاربری دو لکه واقع در ضلع شمالی آپارتمان های آفتاب با درخواست تغییر کاربری لکه زمین شماره ۱ از آموزشی به مسکونی و تثبیت کاربری قطعه ۲ به مسکونی مطرح، با عنایت به بازدید صورت گرفته از محل با توجه به اینکه در وضع موجود پلاک تحت مالکیت دولت در سنوات گذشته بصورت مسکونی به صورت پراکنده احداث گردیده و عملاً امکان احداث فضای آموزشی وجود ندارد لذا مقرر گردید با توجه به ساخت و سازهای غیر مجاز و تصرفی در سنوات گذشته در محل و نظر به عدم امکان اجرای معبر ۱۶ متری طرح تفصیلی در محل و نظر به اینکه واحدهای

مسکونی بالادست از بر معبر موجود تأمین دسترسی گردیده پیشنهاد اصلاحیه طرح تفصیلی براساس وضع موجود و تبدیل مسیر معبر ۱۶ متری به صورت فضای سبز بدلیل ترانشه و خاکریز موجود و تبدیل فضای سبز به همان مساحت به صورت آموزشی در منتهی الیه مجموعه شهرک آفتاب توسط حوزه املاک و حقوقی اداره کل راه و شهرسازی تهیه و از طریق شهرداری به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج ارسال می گردد.

بند ۲۶ : نامه شماره ۶۵/۳۱/۹۴۸۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۲۲ دفتر فنی امور عمرانی حمل و نقل و ترافیک درخصوص درخواست ساکنین خیابان آبیدر مبنی بر حذف پیش فضا از حد فاصل میدان مولوی تا سه راه معراج مطرح ، مجدداً بر مفاد مصوبه کمیسیون ماده پنج (بند ۱۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰) تأکید و با حذف پیش فضا مخالفت گردید.

بند ۲۷ : نامه شماره ۳۶۸۷ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۲ شهرداری سنندج درخصوص پلاک ثبتی ۱۳۰۷-۱ واقع در ۱/۱۹ بهاران به مساحت ۱۹۸/۶۹ مترمربع با درخواست توسعه تجاری از ۳۰ مترمربع به ۸۴/۵۷ مترمربع در همکف مشرف به معبر ۴۸ متری بصورت یک واحد درشت دانه مطرح ، با عنایت به بازدید صورت گرفته از محل نظر به اینکه بر اساس حداکثر تراکم متعلقه به پلاک برابر ضوابط به صورت چهار طبقه و پیلوت در زمان تخریب و نوسازی پلاک ، تأمین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی در صورت اعطای تجاری درخواستی تأمین نخواهد شد لذا نظر به وجود تجاری خرد به مساحت ۳۰ مترمربع در وضع موجود با افزایش مساحت تجاری مخالفت گردید.

بند ۲۸ : نامه شماره ۱۶۹ مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۲۰ شهرداری سنندج درخصوص پلاک ثبتی ۱۵۰-۳-۲۷۰۴ واقع در انتهای بلوار گریاشان تعاونی مسکن شهرداری قطعه ۱۵۰ به مساحت ۱۸۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقاتی از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت و زیرزمین با تأمین چیدمان پارکینگ ها و کسری ۷ مترمربع در مساحت پارکینگ و تعمیم موضوع به قطعات ۱۴۸-۱۵۳ و قطعه ۱۷۱ با شرایط مشابه مطرح، با عنایت به بازدید صورت گرفته از محل نظر به تأمین پارکینگ و قرارگیری در پهنه تراکم زیاد با افزایش تراکم از سه طبقه و پیلوت به چهار طبقه بر پیلوت و زیرزمین برابر نقشه پیوست موافقت گردید. مصوبه مذکور برای کل مجموعه طرح تفکیکی تعاونی مسکن بوده که افزایش یک طبقه تراکم برای قطعات مذکور در صورت تأمین پارکینگ و فضای باز بازا هر واحد مسکونی مجاز خواهد بود.

بند ۲۹ : نامه شماره ۲۳۰۶ مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۱۳ شهرداری سنندج درخصوص پلاک ثبتی ۵۸۷ فرعی از ۹۸۵ تا ۹۹۸ اصلی واقع در خیابان حسن آباد کوچه عارف قزوینی به مساحت ۲۷۵ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۶ طبقه و پیلوت به ۷ طبقه بر پیلوت مطرح، با توجه به تأمین پارکینگ و فضای باز بازا هرواحد مسکونی و با رعایت مصوبه قبلی کمیسیون درخصوص رعایت طبقه اول و دوم به صورت دابلکس با احداث یک طبقه مازاد بر مصوبه قبلی به صورت مسکونی در سطح اشغال مجاز موافقت گردید.

بند ۳۰ : نامه شماره ۱۰۰۷ مورخ ۱۳۹۸/۲/۲۶ شهرداری سنندج درخصوص بررسی نقشه های معماری خانه امید بازنشستگان واقع در محل پارک آی تی به مساحت ۷۶۰ مترمربع مطرح، در تعقیب بند ۲۷ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ و در چارچوب بررسی های کمیته فنی درخصوص نقشه های معماری و جانمایی سایت پلان خانه امید و با توجه به نامه شماره ۱۴۰/م ع مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۱۷ مهندسین مشاور تراز پی ریز مبنی بر عدم امکان تأمین دسترسی پارکینگ در زیرزمین (با توجه به شرایط زمین ساخت و توپوگرافی و سطح آبهای زیرزمینی) ؛ نقشه های معماری و جانمایی سایت مطابق نقشه های پیوست مورد موافقت قرار گرفت. ضمناً انجام مطالعات ژئوتکنیک درخصوص بارگذاری و تأییدیه شرایط زمین ساخت توسط مشاور بهنگام صدور پروانه ساخت بنا الزامیست.