

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 ۱۳۹۹/۰۷/۲۲

جلسه طی دعوتنامه شماره ۱۰۰/۹۹/۵۷۸۲۵-۱۳۹۹/۰۷/۲۱ به قرار ذیل برگزار گردید.

تعداد موارد	توضیحات
۷۳ مورد	تعداد موارد دستور کار
۴۵	تعداد موارد مطرح شده
۱۰ مورد (ردیف های ۱-۲-۳-۴-۱۳-۱۷-۱۹-۲۰-۳۹-۴۱ از بند دستور کار)	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
یک مورد (۲۳ از صور تجلسه)	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۳۵ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۹ صبح شروع و ساعت ۱۲ به پایان رسید .	

## صورتجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سنندج مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۲۲

### جمعاً ۳۵ بند

**بند یک:** نامه شماره ۲۵۵۴ مورخ ۹۹/۴/۱۶ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۸-۲۲۲۹ قطعات ۱۳۴ و ۱۳۵ واقع در شهرک گلستان با درخواست تغییر کاربری قطعات ۱۳۴ و ۱۳۵ پلاک ثبتی ۸-۲۲۲۹ در محدوده اول از پارکینگ و تجاری خرد به مساحت ۴۷۹ مترمربع به مسکونی و ۵۱ مترمربع تجاری خرد و محدوده دوم از پارکینگ و فرهنگی مذهبی به ۷۸۳ مترمربع مسکونی مطرح، با توجه به عدم احراز مالکیت شش دانگ (۹۶ شعیر) به استناد نامه شماره ۱۱۶/۱/۹۲/۱۷۳۵۶ مورخ ۹۲/۸/۵ با توجه به اینکه وضعیت سایر مالکین مشاعی مشخص نمی باشد و نظر به اینکه دو لکه مورد نظر در راستای طرح تفکیکی جهت تأمین خدمات عمومی محدوده مورد نظر بوده همچنین نظر به اینکه در چارچوب ماده ۴۷ آئین نامه نحوه بررسی طرح ها در صورت تغییر کاربری لکه های عمومی زمین های جایگزین باید در نظر گرفته شود که این موضوع رعایت نگردیده است و همچنین باتوجه به اینکه قطعه زمین مورد نظر دارای کاربری فرهنگی مذهبی بوده اما از اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری عدم نیاز اخذ شده است لذا در راستای رعایت مفاد آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران با موضوع مخالفت گردید.

**بند ۲:** نامه شماره ۲۱۰۶ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک اوقافی واقع در شهرک اتوبوسرانی با مساحت ۱۸۱/۵۰ مترمربع بادرخواست تغییر کاربری همکف مشرف به معبر ۲۴ متری از انبار مسکونی به تجاری در کل مساحت طبقه همکف پس از کسر مشاعات به مساحت ۱۸۱/۵ مترمربع مطرح، با توجه به کسری پارکینگ (۲ واحد پارکینگ واحد های مسکونی) و اینکه ماده صد منجر به اخذ جریمه گردیده و با توجه به اینکه نظریه ماده صد در خصوص عدم تأمین پارکینگ و اخذ جریمه الزامی به کمیسیون ماده پنج جهت حذف پارکینگ ایجاد نمیکند و برابر ضوابط طرح تفصیلی تأمین پارکینگ به ازاء واحد مسکونی (۴ واحد موجود) الزامی میباشد و همچنین برابر نظریه اوقاف (نامه شماره ۹۹/۴۳۴۲۰۴ مورخ ۱۳۹۹/۵/۱۹ اداره اوقاف شهرستان سنندج) انبار مورد نظر به عنوان مشاعات ساختمانی نمیباشد و اجاره نامه به نام شخص میباشد و با توجه بر لزوم تأمین پارکینگ واحد های مسکونی و اولویت این موضوع و همچنین با توجه به کشش معبر طبقه ی مشرف به بلوار ۲۴ متری پس از تأمین پارکینگ و کسر مشاعات بصورت یک واحد درشت دانه غیر قابل تفکیک جهت صنوف غیرمزاحم شهری موافقت گردید. بدیهی است رعایت الزامی اصل عدم تضييع حقوق پلاکهای همجوار و سایر طبقات پلاک الزامی بوده و مسئولیت کلیه مجوزهای صادره قبلی توسط شهرداری برعهده مرجع صدور مجوز مربوطه (شهرداری) می باشد. رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است. صدور پایانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر می باشد.

**بند ۳:** نامه شماره ۲۰۹۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۸۳-۸۲۹۳ واقع در خیابان جامی کوچه نورو به مساحت ۱۳۷/۷۵ مترمربع قبل از تعریض و ۱۲۷/۵ مترمربع بعد از تعریض با درخواست افزایش تراکم از ۲ طبقه و پیلوت به ۳ طبقه و پیلوت (طبقه دوم و سوم بصورت دوبلکس یک واحد مسکونی با مساحت مفید کمتر از ۱۷۵ مترمربع) و موضوع طبقه مازاد بصورت دوبلکس بصورت بلوکی مطرح و جهت جلوگیری از سایه اندازی پلاک های واقع در جبهه غربی بلوک بر روی معبر با ۳ متر عقب نشینی از جبهه غربی مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک در پهنه تراکم زیاد و با توجه به اینکه بلوک های همجوار بصورت ۴ طبقه و پیلوت احداث گردیده اند و با توجه به عدم تغییر در تراکم جمعیتی و شرایط یکسان بلوک از لحاظ مساحت و تأمین پارکینگ و فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی با احداث بنا و افزایش تراکم از دو طبقه و پیلوت به سه طبقه و پیلوت (طبقه دوم و سوم بصورت دوبلکس یک واحد مسکونی با مساحت مفید کمتر از ۱۷۵ متر مربع) موافقت گردید. - بدیهی است رعایت اصل عدم تضييع حقوق پلاکهای همجوار و تأمین پارکینگ و سهم سرانه فضای باز به ازای کلیه واحدهای الزامی می باشد.

- باتوجه به اعلام شهرداری مبنی بر شرایط مشابه کلیه پلاکهای واقع در بلوک در صورت تأمین پارکینگ و سهم سرانه فضای باز موضوع افزایش تراکم از دو طبقه و پیلوت به سه طبقه و پیلوت (طبقه دوم و سوم بصورت دوبلکس یک واحد مسکونی با مساحت مفید کمتر از ۱۷۵ متر مربع) به بلوک تعمیم میگردد. ضمناً باتوجه به درخواست شهرداری جهت جلوگیری از سایه

اندازی پلاک های واقع در جبهه غربی بلوک بر روی معبر مقرر گردید طبقه سوم با سه متر عقب نشینی از جبهه غربی در طبقه سوم احداث گردد. (برابر نقشه پیوست). رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است. صدور پایانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر می باشد.

**بند ۴:** نامه شماره ۲۳۵۱ مورخ ۹۹/۴/۱۲ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵-۱۲۴۱ واقع در خیابان امانیه کوچه فردوس ۷ به مساحت قبل از تعریض ۹۶ مترمربع و بعد از تعریض ۹۱/۴۵ مترمربع مبنی بر افزایش تراکم از ۲ طبقه و پیلوت به ۳ طبقه و پیلوت (طبقه سوم بصورت نیم طبقه دوبلکس با طبقه دوم با مساحت مفید کمتر از ۱۷۵ مترمربع) و به پیشنهاد شهرداری افزایش تراکم جهت پلاک های (۳ و ۵ و ۶ و ۷ و ۸) بصورت نیم طبقه دوبلکس و جهت پلاک ۴ بصورت واحد مجزا با توجه به مساحت مناسب و طبقه سوم کلیه پلاک های جبهه جنوبی با رعایت فاصله حداقل ۳ متری مطرح، با توجه به قلت مساحت پلاک و قرارگیری بر روی معبر ۶ متری از ضلع جنوب و از ضلع شمال مشرف به معبر بن بست ۳/۵ متری و از ضلع شرقی بر روی معبر ۴ متری ( برابر مفاد دستور نقشه شماره ۹۸۰۰۸۹۷۳ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۸ شهرداری منطقه ۳ ) و ایجاد محصوریت بر روی معبر موجود به واسطه افزایش تراکم مازاد و حداکثر تراکم قابل بارگذاری بر روی معابر ۶ متری بصورت ۲ طبقه و پیلوت و به جهت رعایت حقوق پلاکهای همجوار و بافت ریزدانه کل بلوک لذا موضوع تقاضا فاقد توجیه بوده و مورد مخالفت قرار گرفت .

**بند ۵:** نامه شماره ۲۴۲۳ مورخ ۹۹/۴/۱۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴-۷۸۴ اصلی واقع در خیابان ۱۷ شهریور به مساحت ۱۳۷/۵۹ مترمربع مبنی بر تغییر کاربری از انبار مسکونی به تجاری توسعه فضای تجاری موجود از ۳۴/۹۹ مترمربع به کل همکف پس از کسر مشاعات از معبر بالادست و اخذ دسترسی سواره از معبر پایین دست مطرح ، با توجه به صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری و احداث پلاک در وضع موجود بصورت پارکینگ از معبر پایین دست و طبقه مشرف به معبر بالادست بصورت تجاری و انبار و قرارگیری پلاک در بر خیابان ۱۷ شهریور و کشش مناسب تجاری بدنه خیابان با توجه به تأمین پارکینگ و فضای باز به ازاء هر واحد مسکونی با افزایش مساحت تجاری از ۳۴/۹۹ مترمربع به کل مساحت همکف پس از کسر مشاعات از معبر بالادست در سطح اشغال مجاز و اخذ دسترسی سواره از معبر پایین دست با توجه به اختلاف ارتفاع محل موافقت گردید. - ضمناً با توجه به افزایش ارتفاع ساختمان به واسطه تجاری و صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری بصورت همکف تجاری و پارکینگ از معبر پایین دست ارسال تقاضای هرگونه افزایش تراکم طبقاتی در آینده ممنوع میباشد.

- بدیهی است رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی من جمله تأمین پارکینگ و فضای باز و انبار به ازای کلیه واحدهای مسکونی و رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاعی پلاکهای همجوار الزامی می باشد.

- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است. صدور پایانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر می باشد.

**بند ۶:** نامه شماره ۳۴۶۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۸ شهرداری سنندج در خصوص مجموعه ۵۰۰ واحدی تعاونی مسکن فرهنگیان واقع در بلوار بوعلی سینا بهاران بادرخواست تغییر کاربری و افزایش سطح اشغال از ۳۰ درصد به ۳۱/۸ درصد و احداث ۲ بلوک مسکونی مازاد تیپ در سایت پلان مصوب و حذف معبر واقع در جنوب سایت و تغییر کاربری آن به فضای سبز و جابجایی زمین بازی برابر نقشه های پیشنهادی مطرح ، با عنایت به بازدید اعضاء کمیته کار از محل و در راستای تأمین مسکن فرهنگیان در چارچوب تفاهم نامه مشترک وزارت راه و شهرسازی با وزارت آموزش و پرورش و به منظور تأمین زمین در درون شهر در سایت و مجموعه های مسکونی موجود و نظر به اینکه پیشنهادات اجراء دو بلوک مسکونی پیشنهادی مشکلی از لحاظ اشرافیت و سایه اندازی برای بلوک های مسکونی موجود ایجاد نمیکند و صرفاً ۱/۸ درصد افزایش سطح اشغال در کل مجموعه مسکونی ایجاد خواهد شد با درخواست ایجاد دو بلوک مسکونی و حذف معبر واقع در ضلع جنوب سایت و تبدیل آن به فضای سبز و انتقال محل بازی کودکان به مرکز سایت ۵۰۰ واحدی فرهنگیان ( برابر نقشه پیوست) با رعایت شرایط و جابجایی ذیل موافقت گردید:

۱- دو بلوک مسکونی بصورت پنج طبقه بر روی پیلوت و زیرزمین (پیلوت و زیرزمین جهت تأمین پارکینگ)

۲- تأمین پارکینگ بازا هر واحد مسکونی در پیلوتی و در صورت کمبود پارکینگ در زیرزمین الزامیست.

۳- همزمان با اجرای دو بلوک مسکونی محوطه سازی، اجرای فضای سبز و محل بازی کودکان توسط تعاونی فرهنگیان صورت گیرد.

۴- رعایت سایر کاربری مصوب طرح مجموعه تعاونی مسکن فرهنگیان در چارچوب نقشه مصوب کمیسیون ماده پنج قبلی و کمیته کار مورخ ۹۷/۴/۲۰ الزامیست.

۵- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است. صدور پایانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر می باشد.

**بند ۷:** نامه شماره ۲۳۸۱ مورخ ۹۹/۴/۱۴ شهرداری سنندج در خصوص ساختمان در دست احداث تحت پلاک ثبتی ۶۰ فرعی از ۱۳۲۷ اصلی واقع در خیابان پاسداران به مساحت ۴۳۵/۵۰ برابر سند و ۴۳۳/۴۲ بعد از تعریض مبنی بر افزایش تراکم طبقات از ۵ طبقه و پیلوت و زیرزمین به ۶ طبقه و پیلوت و زیرزمین مطرح ، با توجه به دانه بندی بلوک و عرض معابر پیرامونی پلاک و با توجه به قرارگیری توده بر روی معبر ۱۰ متری و ایجاد محصوریت معبر ۱۰ متری و نظر به اینکه پلاک های همجوار حداکثر بصورت ۵ طبقه بر روی پیلوت خواهد بود و پلاک واقع در ضلع غربی متقاضی برابر مستندات ارسالی شهرداری حداکثر مشمول ۲ طبقه و پیلوت میباشد و همچنین با توجه به اینکه برابر پروانه ساختمانی پیوست مستندات ارسالی شهرداری تعداد واحد مسکونی در قالب ۵ طبقه و پیلوت برابر ۹ واحد بوده که متقاضی به جهت تأمین سهم سرانه فضای باز طبقه ششم برابر نقشه های پیشنهادی اقدام به تبدیل یکی از طبقات بصورت یک واحد نموده و با توجه به اجرای ساختمان در وضع موجود لذا با توجه به اینکه تعداد واحد مسکونی مورد درخواست شهرداری در قالب ۵ طبقه مسکونی و پیلوت قابل تأمین بوده لذا افزایش تراکم جهت یک پلاک منجر به تغییر در خط آسمان خواهد شد لذا موضوع تقاضا فاقد توجیه بوده و مخالفت گردید.

**بند ۸:** نامه شماره ۳۴۷۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۸-۱۳۳۴ واقع در خیابان مولوی به مساحت ۱۹۹/۴۱ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۲ طبقه و پیلوت به همکف تجاری و ۳ طبقه خدماتی بر روی آن در سطح اشغال ۸۰ درصد با ۲۰ درصد پیش فضا و زیرزمین به صورت خدماتی در سطح اشغال ۱۰۰ درصد مطرح ، با توجه به قرارگیری پلاک در زون تجاری خدماتی و شکل گیری بدنه بصورت تجاری خدماتی و با توجه به مصوبات قبلی کمیسیون ماده پنج در بدنه همجوار و همچنین با توجه به اینکه پلاک برابر نقشه های ارسالی شهرداری سنندج به واسطه کاربری تجاری خدماتی ملزم به رعایت ۲۰ درصد پیش فضا می باشد که منجر به گشودگی معبر خواهد شد لذا موضوع تقاضای شهرداری با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید :

۱- همکف بصورت یک واحد تجاری درشت دانه غیر قابل تفکیک جهت صنوف غیر مزاحم شهری پس از کسر مشاعات ساختمانی در سطح اشغال حداکثر ۸۰ درصد احداث گردد.

۲- رعایت ۲۰ درصد پیش فضا در بر معبر الزامی می باشد و هرگونه طرح تقاضای حذف پیش فضا ممنوع می باشد.

۳- تعداد طبقات با توجه به قرارگیری در زون تجاری خدماتی مرکز شهر و همچنین با توجه به اینکه ۲۰ درصد پیش فضا در بر معبر ۶ متری احداث میگردد لذا با احداث یک طبقه مازاد بر ضوابط ( احداث طبقه سوم ) موافقت گردید.

۴- تعداد طبقات احداثی ۳ طبقه خدماتی بر روی همکف تجاری تعیین میگردد ( تعداد طبقات و احداث طبقه سوم منوط به رعایت پیش فضا می باشد).

۵- احداث زیرزمین در سطح اشغال ۸۰ درصد بصورت خدماتی تعیین میگردد.

۶- رعایت اصل عدم تضييع حقوق پلاکهای همجوار الزامی می باشد.

۷- رعایت ضوابط و مقررات در خصوص معلولین جسمی و حرکتی الزامی می باشد.

۸- رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی می باشد.

۹- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است. صدور پایانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر می باشد.

**بند ۹:** نامه شماره ۲۶۵۸ مورخ ۹۹/۴/۲۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۲۵۱۲ فرعی از ۲۷۱۲ اصلی واقع در دگایران به مساحت ۱۸۰ مترمربع مبنی بر افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت (طبقات ۳ و ۴ بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس تا ۱۷۵ مترمربع ) و تعمیم به پلاک همجوار شرقی مطرح ، با توجه به اعلام مغایرت با استعمال از مشاور که برای پلاک های دارای مساحت بالای ۲۰۰ مترمربع بوده و با توجه به اینکه تعدادی از پلاک های همردیف متقاضی بصورت ۳ طبقه و پیلوت احداث شده اند و نظر به وجود طرح تفکیکی منظم محدوده و مشابهت پلاکهای واقع در پهنه طرح

تفکیکی لذا تغییر در تراکم طبقاتی این ۲ پلاک موجب ناهماهنگی بلوک و برهم خوردن نظم و خط آسمان محدوده خواهد گردید لذا موضوع تقاضا فاقد توجیه بوده و مخالفت گردید.

**بند ۱۰:** نامه شماره ۳۵۱۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۹ شهرداری سنندج درخصوص پلاک ثبتی ۷۲۱ فرعی از ۱۳۲۶ اصلی واقع در شهرک سعدی جنب مسجد درخصوص جانمایی پلاک های دارای مصوبه بند ۱۰ از صورتجلسه کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۳/۰۲/۲۱ مطرح، درچارچوب بند ۱۰ کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۳/۰۲/۲۱ و با توجه به ضرورت اصل عدم تضييع حقوق املاک مجاور غربی به لحاظ اشرافیت با تثبیت جانمایی بر اساس ضوابط طرح تفصیلی در غرب قطعه و همکف به صورت صددرصد سطح اشغال با رعایت کلیه موارد ذیل مورد موافقت قرار گرفت:

- ۱- احداث بنا در طبقه همکف در صد در صد مساحت عرصه
- ۲- طبقات در سطح اشغال ۶۵ درصد در جانمایی قطعه
- ۳- پارکینگ بازا هر واحد مسکونی و زیرزمین و در صورت کسری در طبقه همکف تأمین گردد.
- ۴- همکف پس از کسر مشاعات و پس از تأمین پارکینگ بصورت یک واحد تجاری جهت صنوف غیر مزاحم شهری در صد در صد مساحت عرصه
- ۵- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است. صدور پایانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر می باشد.

**بند ۱۱:** نامه شماره-۱۳۹۹/۰۵/۰۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک در دست احداث پلاک ثبتی ۱۸۵ فرعی از ۲۷۴۵ اصلی واقع در شهرک مولوی تعاونی مسکن معادن و فلزات به مساحت ۱۱۳/۹۶ مترمربع بادرخواست تغییر کاربری از تجاری به تجاری مسکونی و احداث در طبقه مسکونی بر روی همکف تجاری و زیرزمین (طبقات مسکونی بصورت یک واحد مسکونی در ۸۰ درصد سطح اشغال) مطرح، مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک در بلوک مسکونی و به منظور امکان استفاده و ایجاد ظرفیت تولید مسکن در مناطق بافت ناکار آمد شهری با تغییر کاربری از تجاری به تجاری مسکونی و احداث دو طبقه مسکونی بر روی همکف تجاری و زیرزمین در سطح اشغال مجاز پلاک مجاور شمالی بصورت یک واحد مسکونی پس از تأمین پارکینگ و فضای باز موافقت گردید. بدیهی است رعایت کلیه ضوابط و مقررات و رعایت اصل عدم تضييع حقوق پلاکهای همجوار الزامیست و کنترل این موضوع بر عهده شهرداریست. رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است. صدور پایانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی حرکتی امکان پذیر می باشد.

**بند ۱۲:** نامه شماره ۲۶۷۰ مورخ ۹۹/۴/۲۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی تجمیعی ۲-۸۱۵ واقع در بلوار کردستان به مساحت ۳۰۷/۹۳ مترمربع مبنی بر تقاضای افزایش سطح اشغال زیرزمین ( همکف مشرف به معبر ۳۰ متری بلوار کردستان ) به ۱۰۰ درصد بعد از تعریض و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث یک واحد تجاری به مساحت ۹۴/۵۳ مترمربع در ارتفاع ۳/۵ متر به تجاری و مابقی زیرزمین پس از کسر مشاعات به انبار تجاری در ارتفاع ۲/۶ متر مطرح ، با توجه به اینکه پلاک اولیه به مساحت ۲۱۴/۸۸ مترمربع در محل در وضع موجود بصورت یک ساختمان مستقل با قرارگیری فضای باز در بر بلوار کردستان احداث گردیده است که تقاضای شهرداری موجب پوشش حیاط پلاک متقاضی و از بین رفتن قابلیت اجرای فضای سبز میگردد و نظر به اینکه بنا بر مستندات ارسالی تجمیع صورت گرفته ( ساختمان نوساز با زمین واقع در منتهی الیه ضلع جنوبی آن ) توسط شهرداری صورت گرفته است که با توجه به شکواییه پلاک همجوار به شماره ۱۰۰/۹۹/۴۰۹۲۵ مورخ ۱۳۹۹/۵/۲۵ اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان الحاق لکه مورد نظر به پلاک متقاضی موجب تضييع حق پلاک های همجوار به واسطه ی دفع آب های سطحی میگردد و همچنین با توجه به اینکه به استناد مالکیت پلاک های مورد نظر در ضلع جنوبی پی به نهر میباشد که موجب مشکلات دفع آب های سطحی میگردد و همچنین نظر به اینکه در سنوات گذشته شهرداری نسبت به اخذ کد دسترسی سواره پلاک از معبر بالا دست اقدام نموده و همینطور باتوجه به افزایش ارتفاع طبقه مشرف به بلوار کردستان که منجر به ایجاد پله و شیبراهه در بر معبر بالادست گردیده است لذا با موضوع مخالفت گردید.

**بند ۱۳:** نامه شماره ۲۶۸۵ مورخ ۹۹/۴/۲۶ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۶۲ فرعی از ۵ فرعی از ۱۲ اصلی واقع در شالمان شهرک صلاح الدین خیابان الزهرا به مساحت ۲۲۴ مترمربع مبنی بر افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵

طبقه و پیلوت و زیرزمین (زیرزمین و پیلوت بصورت پارکینگ و مشاعات، طبقات ۴ و ۵ بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس تا مساحت ۱۷۵ مترمربع با ۳ متر عقب نشینی از جبهه شمالی و تعمیم به پلاک همجوار شمالی مطرح، با توجه به مساحت مناسب پلاک و قرارگیری در بر خیابان ۱۴ متری و دو بر بودن پلاک احداث طبقه پنجم با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید :

- ۱- احداث طبقه پنجم بر روی پیلوت به نحویکه طبقه پنجم با ۳ متر عقب نشینی از ضلع شمال احداث گردد .
- ۳- تأمین سهم سرانه پارکینگ به ازاء واحد های مسکونی الزامی میباشد .
- ۴- احداث پیلوت و زیرزمین جهت تأمین پارکینگ تعیین میگردد .
- ۵- اخذ هرگونه بازشو در قسمت عقب نشینی ممنوع میباشد .
- ۶- احداث خرپشته در قسمت عقب نشینی ممنوع میباشد .
- ۷- با توجه به عدم تأمین سهم سرانه فضای باز پلاک و همچنین پارکینگ پلاک ضلع شمالی موضوع قابل تعمیم به پلاک ضلع شمالی نبوده و صرفاً در خصوص پلاک متقاضی پلاک ثبتی ۱۶۲ فرعی از ۵ فرعی از ۱۲ اصلی میباشد .
- ۸- رعایت سایر ضوابط و مقررات و رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاکهای همجوار الزامی میباشد .
- ۹- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است . صدور پایانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر می باشد.

**بند ۱۴ :** نامه شماره ۴۱۶۰ مورخ ۹۹/۶/۲۶ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۹۳-۲۶۸۱ واقع در بلوار جانبازان به مساحت ۲۰۰ مترمربع مبنی بر توسعه تجاری و تغییر کاربری از تجاری مسکونی به تجاری خدماتی همکف تجاری و زیرزمین انبار تجاری با دسترسی از داخل واحد تجاری و ۳ طبقه خدماتی بر روی آن در سطح اشغال ۱۰۰ درصد مطرح، با توجه به مساحت پلاک و محاسبه تراکم قبل از تعریض و تعریض قابل ملاحظه پلاک و همچنین با توجه به قرارگیری در بر خیابان ۳۶ متری بلوار جانبازان و شکل گیری بدنه خیابان بصورت تجاری خدماتی موضوع تغییر کاربری از مسکونی به تجاری خدماتی و احداث در سطح اشغال صد درد صد بعد از رعایت تعریض با رعایت الزامی اصل عدم تضییع حقوق پلاک های همجوار موافقت گردید. تعداد طبقات سه طبقه بر روی همکف تجاری تعیین میگردد. رعایت سایر ضوابط و مقررات ملی ساختمان طرح تفصیلی الزامی می باشد. رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاک های همجوار الزامی می باشد. رعایت نظام گذر بندی و شبکه معابر پیرامونی و تعریض الزامی بوده و صدور پایانکار پس از رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی مجاز خواهد بود.

**بند ۱۵ :** نامه شماره ۲۹۶۷ مورخ ۹۹/۵/۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۷۶ واقع در تعاونی جهاد کشاورزی بلوار ساحلی مبنی بر تغییر کد دسترسی سواره قطعات باقیمانده از کد پائین دست به بالا دست برابر پلاک های همجوار مطرح، با عنایت به اعضاء کمیته کار از محل نظر به اینکه مطابق طرح تفکیکی دسترسی پلاک چهار و پنج از کد پائین دست بوده و تغییر کد دسترسی منجر به افزایش ارتفاع نهایی ساختمان ناشی از تغییر کد دسترسی خواهد شد و از طرفی دیگر با توجه به اختلاف ارتفاع کد دو معبر شمالی و جنوبی ضمن مخالفت با تغییر کد دسترسی از پائین دست به بالادست مقرر گردید با تأمین دسترسی سواره از کد پائین دست و تعداد طبقات مطابق ضوابط پهنه تراکمی مربوطه به منظور امکان استفاده نور مناسب ارتفاع پیلوت حداکثر تا پنج متر برای پلاک شماره ۴ و چهار متر برای پلاک شماره ۵ موافقت گردید . رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است . صدور پایانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر می باشد.

**بند ۱۶ :** نامه شماره ۲۹۷۶ مورخ ۹۹/۵/۶ شهرداری سنندج در خصوص قطعه ۱۲۹۰ تعاونی مسکن رزمندگان واقع در شهرک هفت آسیاب به مساحت ۱۹۶ مترمربع مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث یک واحد تجاری به مساحت ۹۹ مترمربع در طبقه همکف و زیرزمین پارکینگ در سطح اشغال ۸۰ درصد در نصف عرض پلاک مشرف به معبر (احداث فضای باز در دو کد) و سایر طبقات برابر طرح تفصیلی مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک در معبر منتهی به بلوار شریانی کمر بندی غربی و ایجاد مشکل ترافیک عبوری و نظر به پیش بینی کاربری تجاری درون محله ای در داخل محدوده طرح آماده سازی و نظر به ضابطه بند ۵-۱-۱۴ و تبصره آن ایجاد تجاری در بر معبر شریانی درجه ۲ ممنوع بوده و مخالفت گردید.

**بند ۱۷:** نامه شماره ۳۱۱۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۲ شهرداری سنندج در خصوص پلاک اوقافی از پلاک ۱۳۹۴ الی ۱۱۷۳ از ۲۷۵۷ اصلی واقع در شهرک ورمقانی قطعه ۲۲۲ به مساحت ۲۷۳/۸۸ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی کل همکف تجاری پس از کسر مشاعات و زیرزمین پارکینگ در سطح اشغال مجاز مطرح ، با توجه به قرارگیری در بر معبر ۱۲ متری جمع و پخش کننده درون محله ای و کشش مناسب تجاری محل در راستای ضوابط و آئین نامه طراحی هندسی راههای شهری و به منظور تأمین خدمات درون محله ای با تغییر کاربری پلاک از مسکونی به تجاری مسکونی با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید :

- ۱- احداث طبقه همکف پس از کسر مشاعات ساختمانی از جمله پارکینگ واحدهای مسکونی انبار و سایر مشاعات بصورت یک واحد درشت دانه غیر قابل تفکیک جهت صنوف غیر مزاحم شهری (حداکثر مساحت تجاری ۵۰ مترمربع تعیین میگردد).
- ۲- تأمین پارکینگ در زیرزمین ممنوع بوده و میبایست ۴ واحد پارکینگ در همکف تأمین گردد.
- ۳- رعایت سهم سرانه فضای باز و انبار به ازاء واحد های مسکونی الزامی میباشد .
- ۴- رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در خصوص کاربری مربوطه الزامی میباشد.
- ۵- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان در خصوص معلولین جسمی و حرکتی الزامی میباشد . صدور پایانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکانپذیر می باشد.
- ۶- رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاقی پلاک های همجوار الزامیست.
- ۷- اخذ مصوبه سیما و منظر شهری الزامیست.

**بند ۱۸:** نامه شماره ۴۱۱۶ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۵ شهرداری سنندج پیرو نامه شماره ۲۵۸۳ مورخ ۱۳۹۹/۴/۲۲ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۶-۱۳۳۱ واقع در خیابان سعدی به مساحت ۴۶۱/۹۷ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقاتی از ۵ طبقه و پیلوت به ۶ طبقه و پیلوت ( طبقات ۵ و ۶ بصورت تک واحدی ) با تامین فضای باز واحدهای مسکونی و افزایش یک طبقه تراکم طبقاتی مازاد بر ضوابط طرح تفصیلی جهت بلوک پلاک مذکور مطرح ، عطف به سابقه طرح موضوع در سنوات قبل در جلسه کمیسیون ماده پنج و موافقت با تغییر کاربری پلاک و مخالفت با اعطای طبقه مازاد و همینطور حداکثر استفاده از پتانسل پلاک با توجه به اعطای مصوبه تجاری طی مصوبه بند ۱۶ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۷/۱۲/۲۶ شهر سنندج و با توجه به نقشه های پیشنهادی تامین پارکینگ پلاک در سطح اشغال ۱۰۰ درصد صورت پذیرفته و همچنین با توجه به اینکه برابر پروانه ساختمانی پیوست مستندات ارسالی شهرداری تعداد واحد مسکونی در قالب ۵ طبقه و پیلوت برابر ۱۰ واحد بوده که متقاضی به جهت تأمین سهم سرانه فضای باز طبقه ششم برابر نقشه های پیشنهادی اقدام به تبدیل طبقه پنجم بصورت یک واحد نموده و با توجه به اجرای ساختمان در وضع موجود لذا با توجه به اینکه تعداد واحد مسکونی مورد درخواست شهرداری در قالب ۵ طبقه مسکونی و پیلوت قابل تأمین بوده و با عنایت به عدم توجیه فنی بارگذاری طبقه ششم و افزایش ارتفاع ساختمان به واسطه این موضوع و ضرورت حفظ خط آسمان بدنه خیابان ادب لذا با درخواست شهرداری مخالفت گردید .

**بند ۱۹:** نامه شماره ۳۰۱۳ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۶۷ فرعی از ۱۳۲۹ اصلی واقع در خیابان حافظ کوچه قناری ۲ به مساحت ۲۴۷/۹۵ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت و ارسال تصویر رضایتنامه مالکین پلاک های واقع شده در ۲ سمت کوچه قناری ۲ صادره در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۴ سنندج تحت شماره ۹۳۲۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۲۱ مبنی بر رضایت نسبت به رعایت یک متر عقب نشینی از بر مالکیت هنگام نوسازی مطرح ، با توجه به مساحت مناسب پلاک و اخذ رضایت نامه محضری به شماره ۵۰۸۵۹۳ مورخ ۹۹/۴/۲۱ مبنی بر افزایش عرض معبر از ۸ متر به ۱۰ متر لذا موضوع افزایش عرض معبر برابر نقشه پیوست موافقت گردید.

- رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاکهای همجوار و تأمین سهم سرانه فضای باز و پارکینگ به ازاء واحد مسکونی مازاد که به استناد افزایش عرض معبر به پلاک ها تعلق میگیرد الزامی می باشد.

- رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان در خصوص معلولین جسمی و حرکتی الزامی میباشد . صدور پایانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکانپذیر می باشد.

**بند ۲۰:** نامه شماره ۳۲۳۲ مورخ ۹۹/۵/۱۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۸۹ فرعی از ۱۳۱۹ اصلی، واقع در شهرک سعدی - کوچه میرزا کوچک خان - پلاک ۷ به مساحت ۱۷۰ مترمربع بادرخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت جهت پلاک متقاضی با ۴ مترمربع کسری فضای پارکینگ و ۹ متر مربع کسری فضای باز جهت پلاک متقاضی و تعمیم به ردیف مطرح، با توجه به مساحت کم قطعه و عدم تأمین ۴ جای پارک و نظر به اینکه برای ردیف پلاک های مجاور ضلع جنوبی ردیف متقاضی در جلسه کمیسیون قبلی بصورت دوبلکس مجوز صادر گردیده صرفاً بصورت دوبلکس و هماهنگ با ردیف ضلع جنوبی بدون عقب نشینی بموافقت گردید. بدیهی است رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاکهای همجوار و رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامیست. رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است صدور پانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر باشد.

**بند ۲۱:** نامه شماره ۳۴۲۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۶ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۹۹۸-۱۹۱ واقع در خیابان آبیدر کوچه سوسن به مساحت ۱۶۴/۱۷ مترمربع بادرخواست احداث بنا در ۱۰۰ درصد عرصه بعد از رعایت تعریض برای ۲ پلاک مشخص شده در کروکی و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث یک واحد تجاری به مساحت ۲۷ مترمربع در قسمتی از همکف و مابقی جهت پارکینگ و مشاعات و طبقات تراکم مجاز طرح تفصیلی پلاک متقاضی مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک در بر معبر عبوری مابین خیابان اصلی شهر و مشکلات ترافیکی و تشدید آن و ایجاد توقف ناشی از ایجاد تجاری و همچنین به استناد نامه میراث فرهنگی طی نامه شماره ۹۹۲۱۲۹/۸۷۵۸ مورخ ۹۹/۴/۲۸ مبنی بر احداث ارتفاع ساخت و ساز در چارچوب ضوابط طرح تفصیلی موضوع احداث تجاری مخالفت گردید.

در خصوص احداث در سطح اشغال ۱۰۰ درصد با توجه به تعریض قابل ملاحظه پلاک و عدم تضییع حقوق برای پلاک های همجوار به استناد نقشه شبیه سازی شهرداری و همچنین با توجه به اینکه فضای باز باقیمانده پس از رعایت تعریض دارای مساحت کم بوده موضوع دارای توجیه فنی می باشد لیکن به استناد نامه شماره ۹۹۲۱۲۹/۸۷۵۸ مورخ ۹۹/۴/۲۸ اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان مبنی بر احداث سطح اشغال در چارچوب ضوابط و مقررات شهرسازی تعیین گردید.

**بند ۲۲:** نامه شماره ۲۸۶۳ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۱ و ۹۷۸ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱-۴۱ واقع در خیابان استانداری به مساحت ۲۷۴/۸۰ مترمربع بادرخواست تغییر کاربری پلاک از مسکونی به تجاری اداری در سطح اشغال ۱۰۰ درصد کل طبقات ( زیرزمین جهت تامین پارکینگ و همکف تجاری پس از کسر مشاعات و بالکن تجاری روی رامپ و ۳ طبقه اداری بر روی آن) با شیب ۲۰ درصد مطرح، با توجه به اینکه از طرف حراست استانداری اعلام نظر صریح در خصوص حرایم امنیتی استانداری در خصوص تراکم مجاز و سطح اشغال اعلام نشده و همچنین به لحاظ فنی به دلیل اینکه افزایش سطح اشغال به ۱۰۰ درصد در کل طبقات موجب تضییع حقوق پلاک مجاور (ضلع غربی) میگردد و به لحاظ فنی احداث رمپ ۲۰ درصد جهت دسترسی به پارکینگ فاقد استاندارد ضوابط طراحی شیرازه میباشد با موضوع مخالفت و صرفاً با توجه به شکل گیری بدنه خیابان امام بصورت تجاری مسکونی و کشش مناسب تجاری محل با موضوع تغییر کاربری از مسکونی به تجاری خدماتی (اداری) موافقت گردید. رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان در خصوص معلولین جسمی و حرکتی الزامی میباشد. صدور پانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکانپذیر می باشد. اخذ نظریه صریح اداره حراست استانداری کردستان توسط شهرداری سنندج قبل از صدور مجوزساخت بنا به لحاظ ضوابط ارتفاعی و عدم اشرافیت و رعایت مسائل امنیتی الزامیست.

**بند ۲۳:** نامه شماره ۲۸۶۵ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۲ فرعی از ۱۳۳۱ اصلی واقع در خیابان حافظ کوچه پروین اعتصامی پلاک ۵۲۸ به مساحت ۳۰۰ مترمربع بادرخواست ۱- افزایش تراکم طبقات از ۵ طبقه و پیلوت به ۶ طبقه و زیرزمین (تبدیل پیلوت به زیرزمین) ۲- حذف شعاع دید ضلع جنوبی ۳- کاهش شعاع دید ضلع شمالی از ۳/۸۰ به ۱/۵۰ متر مطرح، مقرر گردید توسط اعضای کمیسیون ماده پنج از محل بازدید بعمل آید.

**بند ۲۴:** نامه شماره ۳۳۰۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۰ شهرداری سنندج و نامه شماره ۲۵۰۱۶-۳۱-۶۵ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۸ در خصوص پلاک ثبتی ۲ فرعی از ۱۲۹۸ اصلی واقع در صادق آباد نورآباد ۳ با مساحت ۲۵۲/۷۵ مترمربع بادرخواست افزایش تراکم طبقات از ۵ طبقه و پیلوت به ۶ طبقه و زیرزمین (طبقه شش با ۳ متر عقب نشینی از معبر ۲۰ متری شمالی و تامین



پارکینگ در زیرزمین و پیلوت با تعبیه ۲ درب سواره ( مطرح ، با توجه به اینکه در سنوات گذشته طی مصوبه بند ۲۷ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۸/۵/۳ احداث طبقه ی مازاد پنجم به پلاک متقاضی اعطاء گردیده است و از حداکثر پتانسیل پلاک به جهت بارگذاری طبقات استفاده گردیده است و به منظور رعایت تراکم جمعیتی محله و خط آسمان و تراکم ارتفاعی طرح موضوع افزایش طبقه مازاد فاقد توجیه شناخته شد و با توجه به اینکه در وضع موجود پلاک احداث گردیده و امکان تبدیل زیرزمین به پارکینگ وجود ندارد لذا بدلیل عدم احراز ضرورت تغییر در طرح ،موضوع افزایش تراکم مورد مخالفت قرار گرفت .

**بند ۲۵:** نامه شماره ۲۹۴۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۱۵۴-۲-۴۲۹۱-۱ واقع در ویلاشهر به مساحت ۱۵۳ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی و افزایش تراکم طبقات احداث به صورت پیلوت از کد معبر پایین دست در حد اختلاف ارتفاع دو معبر و کل همکف تجاری از کد معبر بالادست پس از کسر مشاعات و ۴ طبقه مسکونی بر روی آن طبقات ۳ و ۴ به صورت یک واحد دوبلکس تا ۱۷۵ مترمربع ( مطرح ، با توجه به مساحت پلاکهای همجوار که برابر شبیه سازی ارائه شده شهرداری مشمول ۴ طبقه و پیلوت میگردند به جهت هماهنگی در خط آسمان و همینطور باتوجه به قرارگیری بر روی دو معبر ۱۸ و ۲۲ متری و همچنین با توجه به دو بر بودن پلاک و اختلاف کد مابین دو معبر) برابر اعلام شهرداری) احداث به شرح ذیل موافقت گردید :

۱-احداث پیلوت از کد معبر پائین دست (معبر ۱۸ متری ) جهت تأمین پارکینگ  
۲-احداث ۴ طبقه مسکونی به نحویکه طبقه ی سوم و چهارم بصورت یک واحد دوبلکس با مساحت کمتر از ۱۷۵ مترمربع احداث گردد.

۳-تأمین سهم سرانه پارکینگ و فضای باز پلاک الزامی میباشد.

۴-در خصوص شعاع دید پلاک رعایت مصوبه بند ۸ مورخ ۹۷/۷/۲۴ و احداث شعاع دید برابر مفاد مندرج در مصوبه الزامی میباشد .

۵-در خصوص احداث تجاری با توجه به قرارگیری در سر تقاطع و ایجاد مشکلات ترافیکی و همینطور وجود لکه های تجاری متعدد واقع در محدوده و بسندگی آن موضوع احداث تجاری فاقد توجیه و مخالفت گردید.

۶-رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان در خصوص معلولین جسمی و حرکتی الزامی میباشد . صدور پایانکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکانپذیر می باشد.

**بند ۲۶:** نامه شماره ۲۹۶۳ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ شهرداری سنندج و نامه شماره ۶۵/۳۱/۲۱۵۲۸ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۱۰ دفتر فنی استانداری کردستان در خصوص پلاک ثبتی ۵۹۸-۱۳۲۸ واقع در خیابان جام جم به مساحت ۱۰۲ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۲ طبقه بر پیلوت به ۴ طبقه بر پیلوت به صورت دو واحد مسکونی دوبلکس تا ۱۷۵ مترمربع طبقات ۱ و ۲ یک واحد دوبلکس تا ۱۷۵ مترمربع و طبقات ۳ و ۴ یک واحد دوبلکس تا ۱۷۵ مترمربع جهت ۴ پلاک مشخص شده در کروکی شبیه سازی شهرداری مطرح ، با توجه به مفاد نامه شماره ۶۵/۳۱/۲۱۵۲۸ مورخ ۹۹/۴/۲۳ دفتر فنی استانداری کردستان موضوع مجدداً مورد بررسی قرار گرفت و بدلیل قلت مساحت پلاک و همچنین با توجه به اینکه قبلاً طی مصوبه بند ۱۶ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۸/۷/۷ با افزایش سطح اشغال پلاک تا ۱۰۰ درصد مساحت عرصه و همینطور یک طبقه مازاد دوبلکس تا حد مساحت ۱۷۵ مترمربع موافقت شده است و با توجه به قلت مساحت پلاک که قبل از تعریض ۱۰۲ مترمربع بوده در حالیکه برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در پهنه تراکمی نوع زیاد پلاکهای در بازه مساحتی ۲۰۰ مترمربع مشمول ۴ طبقه و پیلوت میگردند لذا افزایش تراکم تا حد تراکم ارتفاعی ۴ طبقه و پیلوت فاقد توجیه بوده و موجب تغییر در تراکم ارتفاعی و ساختمانی و مغایرت با ضوابط تراکمی طرح تفصیلی میگردد لذا مجدداً بر مفاد بند ۱۶ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۸/۷/۷ تأکید و با موضوع مخالفت گردید .

**بند ۲۷:** نامه شماره ۳۰۴۶ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۲ فرعی از ۱۰۷۶ تا ۱۰۷۸ اصلی واقع در خیابان بروجردی به مساحت ۲۰۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقاتی از ۲ طبقه بر پیلوت به ۴ طبقه بر پیلوت ( پلاک دارای سابقه تایید شده در منطقه جهت ۲۲/۴۰ مترمربع تجاری موجود در حیاط می باشد ) جهت پلاک متقاضی و تعمیر به ردیف مطرح ، با توجه به مساحت مناسب قطعه و قرارگیری پلاک در بافت تراکم متوسط و با توجه به مفاد نامه شماره ۹۹۲۱۲۹/۴۸۸۳ مورخ ۹۹/۳/۲۰ اداره کل میراث فرهنگی مبنی بر اینکه ملک مورد نظر خارج از محدوده بافت تاریخی شهر

سنندج می باشد و مساحت مناسب قطعه و قرارگیری در بر پهنه فضای سبز و به منظور رعایت تراکم ارتفاعی بر بدنه معبر با افزایش تراکم طبقه به جهت هماهنگی بلوک با رعایت الزامات زیر بصورت ۳ طبقه و پیلوت موافقت گردید :

- ۱- تأمین سهم سرانه فضای باز و پارکینگ واحد های مسکونی الزامیست.
- ۲- رعایت اصل عدم تزیین حقوق پلاک های همجوار الزامیست.
- ۳- اخذ استعلام از اداره کل میراث فرهنگی در خصوص سایر پلاکهای ردیف الزامی بوده و در صورت رعایت کلیه الزامات صدرالذکر تأمین سهم سرانه فضای باز و پارکینگ به ازای کلیه واحدهای مسکونی و پس از اخذ استعلام از اداره کل میراث فرهنگی در خصوص سایر پلاکهای ردیف مبنی بر عدم ممنوعیت افزایش تراکم موضوع قابل تعمیم به ردیف برابر نقشه پیوست می باشد.

۴- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است صدور پاینکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر باشد.

**بند ۲۸:** نامه شماره ۳۲۲۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۷۲۹ فرعی از ۱۳۱۹ تا ۱۳۲۶ اصلی واقع شالمان خیابان تربیت کوچه دانش به مساحت ۱۹۴/۱۵ مترمربع قبل و ۱۹۱/۷۵ مترمربع بعد از تعریض با درخواست ۱- افزایش سطح اشغال پیلوت تا ۱۰۰ در صد و ۲- افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت ( طبقات ۴ و ۵ بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس بیش از ۱۷۵ مترمربع ) جهت پلاکهای شماره ۱ تا ۵ و پلاکهای شماره ۵ تا ۱۲ طبقه چهارم بصورت دوبلکس با طبقه ۳ و پیلوت ۱۰۰ درصد مطرح ، با توجه به اینکه پلاک های مزبور به واسطه استفاده از ضابطه ۵ درصد تشویقی مشمول دریافت ۴ طبقه و پیلوت شده اند و با توجه به قلت مساحت سایر پلاک های همردیف و با توجه به عدم ارائه دلایل فنی و توجیهی و عدم احراز ضرورت تغییر در طرح در خصوص افزایش سطح اشغال پیلوت به ۱۰۰ درصد که همچنین موجب عدم ایجاد فضای سبز در پلاک خواهد گردید لذا موضوع تقاضای شهرداری فاقد توجیه و مورد مخالفت قرار گرفت.

**بند ۲۹:** نامه شماره ۳۰۸۵ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴-۱۰۶۹ واقع در خیابان مستوره اردلان به مساحت ۱۶۲ مترمربع بعد از تعریض با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری خدماتی همکف تجاری و طبقات خدماتی برابر ارتفاع تایید شده در نقشه ها توسط میراث فرهنگی در سطح اشغال ۱۰۰ درصد بعد از رعایت تعریض درجه مشرف به گذر بارعایت سطح اشغال مسکونی همجوار در فاصله ۳ متری بدون اخذ بازشو در ضلع غربی بر روی فضای باز و همچنین زیرزمین انبار تجاری با دسترسی از داخل تجاری مطرح ، با توجه به قرارگیری در زون تجاری خدماتی موضوع احداث و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در خصوص کاربری مربوطه موافقت گردید :

- ۱- احداث زیرزمین جهت احداث انبار تجاری با اخذ دسترسی مستقیم از داخل واحد تجاری تعیین میگردد.
- ۲- تعداد طبقات در چارچوب ضوابط میراث فرهنگی با مفاد نامه ۹۸۲۱۲۹/۲۵۵۰۴ مورخ ۹۸/۸/۱۲ الزامی میباشد
- ۳- در خصوص احداث در سطح اشغال ۱۰۰ درصد با پیشنهاد شهرداری مبنی بر احداث در سطح اشغال همجوار در فاصله ۳ متری بدون اخذ بازشو در ضلع غربی بر روی فضای باز موافقت گردید .
- ۴- رعایت مفاد نامه ی اداره حراست در خصوص عدم ایجاد مشکل اشرافیت الزامی میباشد.
- ۵- با توجه به قرارگیری در بر خیابان و زون تجاری و اهمیت کاربری اخذ مصوبه سیما و منظر شهری الزامی میباشد .
- ۶- رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در خصوص کاربری مربوطه الزامی میباشد .
- ۷- طبقه ی همکف پس از کسر مشاعات بصورت یک واحد تجاری غیر قابل تفکیک جهت صنوف غیر مزاحم شهری .
- ۸- رعایت اصل عدم تزیین حقوق پلاکهای همجوار الزامیست.

۹- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است صدور پاینکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر باشد.

**بند ۳۰:** نامه شماره ۳۰۸۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۳-۱۰۶۹ واقع در خیابان مستوره اردلان مساحت ۱۰۲/۲۰ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری خدماتی همکف تجاری و طبقات خدماتی برابر ارتفاع تایید شده در نقشه توسط سازمان میراث فرهنگی ( ۹/۷۲ متر ) کد تجاری از ضلع شمالی پلاک از بر میدان لحاظ

شده است) در سطح اشغال ۱۰۰ درصد بعد از رعایت تعریض حذف پیش فضا و زیرزمین انبار تجاری با دسترسی از داخل تجاری مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک در زون کاربری خدماتی و پتانسیل پلاک و همچنین مصوبات پیشین در بر خیابان، تغییر کاربری از مسکونی به تجاری خدماتی با رعایت کلیه ضوابط و مقررات در خصوص کاربری مربوطه موافقت گردید :

- در خصوص احداث در سطح اشغال ۱۰۰ درصد با توجه به قلت مساحت پلاک موافقت گردید .  
- در خصوص تراکم ساختمانی در چارچوب ضوابط و با رعایت مفاد نامه میراث فرهنگی طی نامه شماره ۹۸۲۱۲۹/۲۵۲۵۶ مورخ ۹۸/۸/۱۱ الزامی میباشد .

- احداث زیرزمین بصورت انبار تجاری با دسترسی مستقیم از داخل تجاری تعیین میگردد.  
- طبقه همکف پس از کسر مشاعات بصورت یک واحد درشت دانه غیر قابل تفکیک تعیین میگردد.  
- رعایت مفاد نامه ی اداره حراست در خصوص عدم ایجاد مشکل اشرافیت الزامی میباشد.  
- رعایت مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است صدور پاینکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر باشد.

**بند ۳۱:** نامه شماره ۳۰۸۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۸۶ فرعی از ۲ اصلی واقع در فاز ۲ شهرک سعدی خیابان پژوهش با مساحت ۲۴۵ مترمربع قبل از تعریض و ۲۴۴ مترمربع بعد از تعریض با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت ( نسبت به کد صفر معبر پایین دست ، کد کف پیلوت در ۰/۸۰ - قرار دارد و پارکینگ واحدهای مسکونی ۴ واحد در پیلوت و ۱ واحد بصورت گاراژی از معبر بالادست جنب واحد مسکونی) مطرح ، با توجه به حداکثر تراکم متعلقه به پلاک های همجوار بصورت ۳ طبقه و پیلوت و ۴ طبقه و پیلوت افزایش تراکم جهت پلاک متقاضی موجب تغییر در نظم ارتفاعی و خط آسمان محدوده خواهد شد همچنین باتوجه به قرارگیری در بر دوربرگردان معبر ۳ متری به علت افزایش محصوریت در بر این معبر به واسطه بارگذاری طبقه مازاد لذا موضوع فاقد توجیه و مخالفت گردید.

**بند ۳۲:** نامه شماره ۳۱۷۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۴ شهرداری سنندج در خصوص محدوده واقع در شالمان خیابان تربیت بادرخواست تثبیت کاربری برابر طرح پیشنهادی شهرداری مطرح ، با توجه به اسناد مالکیت صادره در سنوات قبل جهت دو پلاک مجاور محل مورد تقاضا بصورت پی به فضای سبز و همینطور با توجه به اعلام شهرداری مبنی بر اجرای محل بصورت فضای سبز و معبر و ممنوعیت قطع درختان و از بین بردن فضای سبز بنا بر قوانین موضوعی مرتبط و همینطور فرمایشات مقام معظم رهبری مبنی بر حفظ و صیانت از عرصه های فضای سبز شهری لذا موضوع تثبیت کاربری محل برابر وضع موجود موافقت و در خصوص مفاد استعلام اخذ شده از حوزه املاک طی نامه شماره ۱۰۰/۹۹/۳۵۴۳۸ مورخ ۹۹/۵/۵ معاونت املاک و حقوق اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان مبنی بر مخالفت با موضوع تقاضای شهرداری بعلت کاهش ریالی ملک مقرر گردید برابر تبصره ۶ قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها بنا به پیشنهاد نماینده شهرداری در جلسه بعنوان سهم ۱۰ درصد شهرداری ها در چارچوب قوانین و مقررات مربوطه محاسبه و تهاتر گردد.

**بند ۳۳:** نامه شماره ۳۴۸۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۴۴۱-۱ به مساحت ۱۹۰ مترمربع واقع در ۴/۱۹ بهاران جنب بانک مسکن با درخواست تغییر کاربری و توسعه تجاری از ۳۰ مترمربع به کل همکف از کد معبر بالادست و ۴ طبقه مسکونی بر روی تجاری از کد معبر بالادست و پیلوت از کد معبر پایین دست در سطح اشغال مجاز مطرح ، با توجه به اینکه کاربری پلاک و بدنه بر اساس طرح تفصیلی بصورت تجاری مسکونی میباشد و با توجه به شکل گیری بدنه بصورت تجاری و اعلام شهرداری مبنی بر سابقه قبلی تجاری پلاک لذا با توسعه تجاری جهت صنوف غیر مزاحم شهری در یک واحد تجاری از ۳۰ متر مربع به کل همکف از کد معبر بالا دست و ۴ طبقه مسکونی بر روی آن معبر بالادست و پیلوت از کد معبر پائین دست در سطح اشغال مجاز با رعایت الزامی تأمین ۴ جای پارک استاندارد به ازاء کلیه واحد های مسکونی و تأمین انبار سهم و سرانه فضای باز به ازاء کلیه واحد های مسکونی موافقت گردید. بدیهی است رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و رعایت حقوق پلاک های همجوار الزامی میباشد. ضمناً باتوجه به افزایش ارتفاع ساختمان به واسطه ایجاد یک سقف تجاری در بر معبر بالادست مقرر گردید شهرداری از ارسال هرگونه درخواست افزایش تراکم جهت پلاک خودداری نماید. رعایت

مقررات ملی ساختمان و ضوابط معلولین جسمی و حرکتی به هنگام صدور پروانه ساختمانی الزامی است صدور پاینکار در صورت رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی امکان پذیر باشد.

**بند ۳۴:** نامه شماره ۳۲۳۰ مورخ ۹۹/۵/۱۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۲۶۴ فرعی از ۱۱۸۶ اصلی واقع در خیابان خضر زنده نبش بن بست مهرگان به مساحت ۲۲۲/۲۵ مترمربع قبل و ۲۰۹/۲۹ مترمربع بعد از تعریض مبنی بر افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت و زیرزمین مطرح ، با توجه به قرارگیری پلاک در بافت با نوعیت تراکمی متوسط و قرارگیری توده ساختمانی پلاک بر روی فضای باز پلاک ضلع شمالی و با توجه به قرارگیری معبر بن بست با عرض کمتر از ۶ متر در ضلع غربی پلاک متقاضی که پلاک های واقع در بر این معبر بن بست همگی حداکثر مشمول دریافت ۲ طبقه میباشند و با توجه به افزایش محصوریت معبر مزبور و همینطور با توجه به استعلام اخذ شده از مهندسین مشاور پهنه بندی تراکمی سنندج مبنی بر احداث حداکثر بصورت ۳ طبقه و پیلوت لذا موضوع افزایش فاقد توجیه و با موضوع مخالفت گردید .

**بند ۳۵:** نامه شماره ۴۷۳۱ مورخ ۱۳۹۹/۷/۱۹ شهرداری سنندج و نامه شماره ۶۵/۳۱/۳۵۰۵۸ مورخ ۱۳۹۹/۶/۲۵ دفتر فنی استانداری کردستان در خصوص پلاک ثبتی پلاک ۴۲۳ فرعی از ۱۳۵۶ اصلی واقع در بلوار شهید کاظمی نبش کوچه تیر به مساحت ۲۰۰ مترمربع قبل و ۱۹۶/۷۵ مترمربع بعد از تعریض مبنی بر افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت ( طبقات ۴ و ۵ بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس) و شکواییه پلاک همجوار شمالی متقاضی مطرح ، با توجه به افزایش ارتفاع ساختمان به واسطه احداث طبقه پنجم و با توجه به قرارگیری توسعه ساختمان پلاک متقاضی بر فضای باز پلاک ضلع شمالی و اعلام شهرداری مبنی بر شکواییه پلاک همجوار ضلع شمالی و با توجه به مساحت پلاک و حداکثر تراکم متعلقه به پلاک های تا بازه مساحت ۲۰۰ متر مربع به صورت چهار طبقه و پیلوت و برهم خوردن خط آسمان به واسطه افزایش تراکم جهت پلاک متقاضی لذا موضوع فاقد توجیه و ضمن تاکید بر مفاد مصوبات قبلی مخالفت کمیسیون ماده پنج در خصوص پلاک متقاضی با موضوع مخالفت گردید.