

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دیرخانه کمیسیون ماده پنج استان کردستان



صورتجلسه کمیسیون ماده پنج شهر قروه

مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۲۴

جلسه طی دعوتنامه شماره ۱۰۰/۹۸/۴۳۶۱۴ مورخ ۹۸/۰۶/۲۰ به قرار ذیل برگزار گردید.

موضوعات	توضیحات
۲۲ پرونده	تعداد موارد دستور کار
۲۲	تعداد موارد مطرح شده
۲	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
۱ پرونده	تعداد موارد منجر به بازدید
صورتجلسه تنظیم شده شامل ۲۰ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۰ صبح شروع و ساعت ۱۱ به پایان رسید.	

جمعاً ۲۰ بند

بند یک: نامه شماره ۷۴۵۳ - ۹۸/۴/۳ شهرداری قروه در خصوص درخواست مدیریت محترم نظام مهندسی شهرستان قروه مبنی بر جمعیت قطعات ۳۲۹ و ۳۳۰ (اراضی تفکیکی جنب مدرسه رستگاران در راستای اجرای تبصره یک ماده ۱۱ قانون زمین شهری که طی نامه شماره ۹۸/۴/۲۲-۱۰۰/۹۸/۲۸۰۴۸ ابلاغ گردیده است) و تغییر کاربری از مسکونی به اداری به مساحت کل ۴۲۹/۰۲ مترمربع واقع در بلوار رستگاران مطرح، با توجه به لزوم ارائه خدمات سازمان نظام مهندسی شهرستان و با توجه به دسترسی مناسب پلاکها (جمع کننده و پخش کننده ناحیه ای برابر ضوابط طرح تفصیلی) و لزوم رعایت ضوابط طرح تفصیلی مصوب در چارچوب کاربری اداری و رعایت سطح اشغال و تراکم ساختمانی مجاز (سطح اشغال ۵۰ درصد و تراکم ساختمانی ۱۵۰ درصد)، با احداث بنای اداری حداکثر تا سطح اشغال مجاز پلاک همجوار ضلع غربی ضمن رعایت عقب نشینی جهت اجرای پیش فضا و همچنین لزوم جمعیت دو پلاک با موضوع موافقت و مقرر گردید نقشه های معماری به تأیید کمیته سیما و منظر شهری برسد.

بند ۲: نامه شماره ۷۵۳۱ - ۹۸/۴/۴ شهرداری قروه در خصوص درخواست آقای صالح رضایی مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۲۴ مترمربع تجاری) در زمین به شماره پلاک ثبتی ۱۶۶۹ فرعی از ۲۲ فرعی از ۴۴ اصلی به مساحت ۲۵۲/۵ مترمربع واقع در شهرک دانش، قطعه ۶۷۵ مطرح، با توجه به موقعیت و مساحت پلاک و قرارگیری در بر معابر ۱۴ متری و کشش مناسب تجاری و همچنین تأمین پارکینگ واحدهای مسکونی به تعداد، با احداث ۲۴ مترمربع تجاری به صورت یک واحد خرد درون محله ای موافقت گردید.

بند ۳: نامه شماره ۷۵۷۴ - ۹۸/۴/۴ شهرداری قروه در خصوص درخواست خانم وحیده اقدامیان مبنی بر تغییر کاربری قسمتی از پلاک از بهداشتی درمانی به مسکونی (به مساحت ۱۸۲۰ مترمربع) در زمین به شماره پلاک ثبتی ۱۱۴۸۹ فرعی از ۶۹۹ فرعی از ۶۳ اصلی به مساحت ۵۱۰۰ مترمربع واقع در شهرک امام خمینی مطرح، با توجه به کمبود سطوح و سرانه کاربری درمانی و عدم ارائه دلایل فنی و کارشناسی، تغییر کاربری اراضی فاقد توجیه شناخته شد و با موضوع مخالفت گردید.

بند ۴: نامه شماره ۵۹۷۵ - ۹۸/۳/۸ شهرداری قروه در خصوص درخواست آقای علی اکبر گنجی مبنی بر تخریب و نوسازی و احداث بنا به صورت زیرزمین (پارکینگ) و همکف (تجاری و راه پله) و طبقه اول به صورت مسکونی و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۱۵۰ مترمربع تجاری) در پلاک ثبتی ۶۹۷ فرعی از ۶۳ اصلی به مساحت ۳۲۲/۹۶ مترمربع واقع در خیابان ابوذر مطرح، با توجه به ارائه پلان پیشنهادی و مساحت و موقعیت پلاک و با توجه به خط سطح اشغال مجاز پلاکهای همجوار و با اشاره به دسترسی و کشش تجاری مناسب به دلیل قرارگیری در بر معابر ۸ و ۲۲ متری و با توجه به تراکم مجاز بنا و تأمین پارکینگ واحدهای مسکونی در زیرزمین و قسمتی از همکف با احداث بنا با شرایط ذیل موافقت گردید:

- ۱- احداث بنا همباد با سطح اشغال مجاز پلاک همجوار غربی
- ۲- احداث ۱۲۰ مترمربع تجاری به صورت یک واحد درشت دانه غیر قابل تفکیک جهت صنوف غیر مزاحم شهری پس از تأمین پارکینگ پارکینگ، انباری و مشاعات در طبقه همکف
- ۳- احداث بنا در چارچوب ضوابط تراکم ساختمانی به لحاظ تعداد طبقات و هر طبقه به صورت یک واحد مسکونی بر اساس پلان پیشنهادی ارائه شده

بند ۵ : نامه شماره ۷۸۴۰ - ۹۸/۴/۹ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای ابراهیم فرهادی مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۲۴ مترمربع تجاری در وضع موجود) در ملک به شماره پلاک ثبتی ۱۵۸۸۸ فرعی از ۶۳ اصلی به مساحت ۹۵/۴۶ مترمربع واقع در خیابان مدرس شرقی، خیابان ۱۲ متری نجفی مطرح، مقرر گردید به جهت بررسی موضوع اشراقیت و کشش تجاری در محل از طریق اعضای کمیته کار بازدید گردد.

بند ۶ : نامه شماره ۸۲۸۴ - ۹۸/۴/۱۲ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای مرتضی رضایی مبنی بر احداث بنا همباد با پلاکهای همجوار در زمین به شماره ثبتی ۱۲۹۳۹ فرعی از ۶۳ اصلی به مساحت ۱۵۴/۴۵ مترمربع در شهرک بعثت، قطعه ۱۸۶ مطرح، با توجه به مساحت و موقعیت پلاک و خط سطح اشغال پلاک های همجوار و به منظور جلوگیری از ایجاد مشکلات سایه اندازی و اشراقیت مقرر گردید پس از رعایت سرانه فضای باز به ازای هر واحد مسکونی، افزایش سطح اشغال حداکثر تا حد پیش آمدگی مجاز پلاک ضلع غربی صورت پذیرد.

بند ۷ : نامه شماره ۲۶۴۹ - ۹۸/۲/۱۱ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای پیمان سیفی لاله مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۸۰ مترمربع تجاری) و به صورت ۲ طبقه مسکونی بر همکف و زیرزمین در سطح اشغال ۸۰ درصد در ملک به شماره ثبتی ۳۶۳۱ فرعی از ۶۳ اصلی به مساحت ۲۴۰ مترمربع واقع در خیابان جمهوری اسلامی غربی، روبه روی بهزیستی مطرح، با توجه به مفاد مصوبه بند ۲۷ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۳/۴/۱۸ و سایر مصوبات صادره جهت پلاک های همجوار در بلوک موردنظر به منظور احداث تجاری و به منظور جلوگیری از سایه اندازی پلاک همجوار غربی بر این پلاک و همچنین جلوگیری از ایجاد اشراقیت در صورت تغییر جانمایی این پلاک بر پلاکهای ضلع شمالی و حفظ یکپارچگی وضعیت توده-فضا، مقرر گردید احداث بنا با شرایط ذیل صورت پذیرد:

۱- احداث بنا در جبهه غربی به طول ۴ متر (یک سوم عرض پلاک) همباد با پلاک همجوار غربی تا حد معبر اصلی به منظور احداث تجاری در همکف به مساحت ۳۰ مترمربع به صورت یک دهنه غیر قابل تفکیک با توجه به کشش تجاری بدنه خیابان جمهوری اسلامی غربی

۲- تعداد طبقات برابر ضوابط طرح تفصیلی مصوب به صورت ۴ طبقه بر روی همکف و هر طبقه به صورت یک واحد مسکونی

۳- تأمین پارکینگ واحدهای مسکونی در همکف و لزوم تأمین فضای باز به ازای واحدهای مسکونی

۴- سطح اشغال پلاک به صورت یک سوم عرض پلاک (۴ متر) همباد با پلاک همجوار غربی و مابقی همباد سطح اشغال مجاز پلاک همجوار شرقی

۵- احداث هرگونه بازشو در قسمت پیش آمدگی و L شکل اکیداً ممنوع می باشد.

بند ۸ : نامه شماره ۹۲۲۴ - ۹۸/۳/۲۳ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای محمد صدیق قادری مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۲۴ مترمربع تجاری در وضع موجود) در ملک به شماره ثبتی ۱۱۷۲ فرعی از ۲۲ فرعی از ۴۴ اصلی به مساحت ۱۹۰ مترمربع واقع در شهرک دانش، قطعه ۱۴ مطرح، با توجه به مساحت و موقعیت پلاک و قرارگیری در بر معبر ۱۴ متری و کشش مناسب تجاری پلاک و نیز تأمین پارکینگ واحدهای مسکونی با احداث تجاری ۲۴ مترمربع به صورت یک واحد خرد درون محله ای در جانمایی مجاز موافقت گردید.

بند ۹ : نامه شماره ۹۸۳۵ - ۹۸/۴/۳۰ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای فردین ترابی مبنی بر ارائه طرح تفکیکی بازار میوه و تره بار به مساحت ۲۰۲۲۱/۴۴ مترمربع واقع در بلوار الغدیر جنب CNG مطرح، مقرر گردید به جهت اینکه زمین معرفی شده از طریق اوقاف

موضوع جهت اخذ موافقت اداره اوقاف به اداره کل اوقاف و امور خیریه استان ارائه گردد. سپس موضوع تغییر کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری در چارچوب ضوابط فنی و حقوقی توسط کمیته فنی بررسی گردد.

بند ۱۰ : نامه شماره ۶۸۱۴ - ۹۸/۳/۲۷ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای فخرالدین حیدری مبنی بر افزایش سطح اشغال از ۷۰ درصد به ۱۰۰ درصد در زمین اوقافی به مساحت ۱۱۱/۹۵ مترمربع واقع در خیابان آیت اله خامنه ای شمالی، کوچه فلاح، کوچه ساج مطرح، با توجه به قلت مساحت زمین و عدم امکان توسعه در آینده و نظر به ساختار توده و فضای پلاک های مجاور و عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی بر پلاکهای مجاور و به منظور امکان تأمین مساحت مناسب واحد بهینه ساختمانی با احداث پلاک در سطح اشغال صد در صد با رعایت سایر ضوابط تراکم ارتفاعی طرح مصوب موافقت گردید.

بند ۱۱ : نامه شماره ۱۰۱۸۴ - ۹۸/۵/۳ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای رادین معظمی مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۲۰ مترمربع تجاری در وضع موجود) در ملک به مساحت ۳۰/۷ مترمربع واقع در خیابان کارگر مطرح، با عنایت به مساحت کم قطعه و عدم امکان احداث مجموعه تجاری و مسکونی مقرر گردید به جهت امکان بهره وری حداکثری از ظرفیت قطعه با احداث صرفاً به صورت یک واحد تجاری جهت صنوف غیر مزاحم شهری در یک طبقه و سطح اشغال صد درصد با رعایت حداکثر ارتفاع تجاری برابر ضوابط طرح تفصیلی موافقت گردید.

بند ۱۲ : نامه شماره ۱۰۲۳۳ - ۹۸/۵/۳ و ۹۸/۵/۲۶-۱۱۹۵۴ شهرداری قروه درخصوص درخواست خانم پروانه احمدی مبنی بر افزایش تراکم ساختمانی به صورت افزایش طبقات از سه طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت یا ۴ طبقه بر روی زیرزمین در زمین به شماره پلاک ثبتی ۱۹۰۱۵ فرعی از ۶۹۷ فرعی از ۶۳ اصلی به مساحت ۳۱۵/۳۱ مترمربع واقع در خیابان پاسداران غربی، کوچه لاله مطرح، با توجه به مساحت مناسب پلاک و تأمین پارکینگ و فضای باز به ازای هر واحد مسکونی و با توجه به ماده ۴ قانون حریم اماکن نظامی و انتظامی و به منظور جلوگیری از دندانان ای شدن خط آسمان با احداث بنا به صورت ۴ طبقه بر روی زیرزمین موافقت گردید.

بند ۱۳ : نامه شماره ۱۱۹۰۱ - ۹۸/۵/۲۴ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای محمد عبدی مبنی بر افزایش سطح اشغال از ۸۰ درصد به ۱۰۰ درصد در زمین پلاک ثبتی ۱۱۵۰۱ فرعی از ۶۳ اصلی به مساحت ۱۰۴/۵۰ مترمربع واقع در خیابان کشاورز مطرح، با توجه به قلت مساحت و لزوم استقرار واحد بهینه به لحاظ طراحی معماری و جلوگیری از اشرافیت به پلاک همجوار ضلع غربی (در حالت سطح اشغال ۸۰ درصد) با احداث در کل سطح اشغال پس از رعایت تعریض با نظر موافقت گردید. این مصوبه با توجه به همگونی مساحت و طرز استقرار پلاک ضلع شرقی به این پلاک نیز قابل تعمیم می باشد.

بند ۱۴ : نامه شماره ۱۱۹۵۶ - ۹۸/۵/۲۶ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای منصور رستمی مبنی بر افزایش سطح اشغال از ۶۰ درصد به ۷۵ درصد در ملک به شماره پلاک ثبتی ۳۱۷۶ فرعی از ۲۹۳۱ فرعی از ۶۳ اصلی به مساحت ۲۷۰ مترمربع واقع در خیابان ابوذر، کوچه لاجورد مطرح، با توجه به مساحت همسان پلاکها در ردیف موردنظر و به منظور جلوگیری از سایه اندازی و به منظور تأمین سرانه فضای باز با افزایش سطح اشغال در جبهه شرقی از نصف عرض پلاک در برابر سطح اشغال مجاز پلاک همجوار شرقی و نصف عرض پلاک در جبهه غربی در سطح اشغال حداکثر ۷۰٪ و جانمایی مجاز موافقت گردید. این مصوبه (احداث در سطح اشغال ۷۰ درصد قابل تعمیم به پلاکهای ضلع غربی برابر نقشه پیوست می باشد)

بند ۱۵ : نامه شماره ۱۱۴۲۰ - ۹۸/۵/۳۱ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای حمداله سرداری مبنی بر تخریب و نوسازی و احداث بنا به صورت دو طبقه و پیلوت یا یک طبقه دوبلکس و پیلوت در ملک به شماره پلاک ثبتی ۱۸۶ فرعی از ۷۱۰ فرعی از ۶۳ اصلی به مساحت ۸۸ مترمربع واقع در خیابان بوعلی شمالی، کوچه مروارید مطرح، با توجه به میزان تراکم های متعلقه به پلاکهای همجوار و عدم ایجاد سایه

اندازی و اشرافیت با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در خصوص فضای باز و نحوه تأمین پارکینگ و سایر موارد مرتبط با احداث بنا به صورت دو طبقه و پیلوت موافقت گردید. به دلیل همسان و همگون بودن با پلاک همجوار، موضوع قابل تعمیم به پلاک همجوار شرقی نیز می باشد.

بند ۱۶: نامه شماره ۱۲۵۷۵ - ۹۸/۶/۳ شهرداری قروه در خصوص درخواست آقای محمدعلی عبدالملکی مبنی بر تثبیت کاربری صنعتی در زمین به مساحت ۳۶ مترمربع واقع در بلوار غدیر مطرح، با توجه به مجوزهای صادره از سوی شهرداری (مجوز دیوارکشی) و حقوق مکتسبه ایجاد شده و نحوه دسترسی و همجوار با کاربری صنعتی با درخواست تدقیق و تثبیت خط محدوده کاربری صنعتی برلبه پهنه کاربری صنعتی به مساحت ۳۶ مترمربع موافقت شد.

بند ۱۷: نامه شماره ۱۲۸۸۷ - ۹۸/۶/۶ شهرداری قروه در خصوص درخواست آقای احمد اسفندیاری مبنی بر ارائه پلان معماری در خصوص احداث بنا در خلاف دیاگرام (احداث بنا در شرق) و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۱۰۰ مترمربع تجاری) و به صورت ۴ طبقه مسکونی بر همکف و زیرزمین در قطعه زمین به شماره ثبتی ۱۸۳۹۹ فرعی از ۶۳ اصلی به مساحت ۲۴۰/۴۹ مترمربع واقع در بلوار امام علی مطرح، به جهت رعایت حقوق نور و عدم تضییع حقوق املاک مجاور به لحاظ سایه اندازی و در راستای استقرار بلوک مسکونی با احداث پلاک در جبهه شمالی زمین به صورت تجاری مسکونی و نیز احداث تجاری به صورت یک دهنه پس از کسر مشاعات و تأمین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی در حداکثر تراکم ۴ طبقه مجاز موافقت گردید.

بند ۱۸: نامه شماره ۱۲۷۵۸ - ۹۸/۶/۵ شهرداری قروه در خصوص درخواست آقای محمد رضایی مبنی بر تخریب و نوسازی و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۳۰ مترمربع تجاری) در زمین به مساحت ۸۷/۷۳ مترمربع واقع در خیابان وحدت، نبش کوچه سرا مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک در بر معابر ۸ و ۱۲ متری و کشش مناسب تجاری با احداث بنا به صورت ذیل موافقت گردید:

- ۱- احداث یک واحد پارکینگ و سایر مشاعات در همکف
- ۲- احداث یک واحد مسکونی در طبقه همکف با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب
- ۳- احداث یک واحد تجاری غیرقابل تفکیک جهت صنوف غیرمزاحم شهری حداکثر به مساحت ۲۴ مترمربع پس از تأمین پارکینگ و سایر مشاعات لازم در جانمایی مجاز و بر معبر ۱۲ متری

بند ۱۹: نامه شماره ۱۰۲۶۳ - ۹۸/۵/۵ و ۹۸/۶/۱۲-۱۳۴۳۱ شهرداری قروه در خصوص درخواست آقای سید نعیم حسینی مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۴۰ مترمربع تجاری در وضع موجود) در ملک به مساحت ۸۱/۳۵ مترمربع واقع در خیابان تختی، کوچه شهید فعله گری مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک در بر معبر و کشش مناسب تجاری و با توجه به تأمین پارکینگ و مشاعات در طبقه همکف مابقی فضا جهت احداث یک واحد تجاری غیرقابل تفکیک جهت صنوف غیرمزاحم شهری حداکثر به مساحت ۲۴ مترمربع با رعایت کلیه حقوق مکتسبه پلاکهای همجوار موافقت گردید.

بند ۲۰: نامه شماره ۱۶۲۹ - ۹۸/۱/۳۱ شهرداری قروه در خصوص درخواست آقای پرویز عقبایی مبنی بر پوشش ورودی رمپ پارکینگ و احداث ۴۰ مترمربع انبار تجاری در پلاک ثبتی ۱۷۴۶۷ فرعی از ۶۳ اصلی به مساحت ۲۱۶/۲۳ مترمربع واقع در خیابان سیدجمال الدین اسدآبادی مطرح، با توجه به وضعیت پلاک و صدور مجوز ساختمانی بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنچ و با توجه به اینکه پلاک از حداکثر ظرفیت خود بهره برده و نیز لزوم تأمین سرانه فضای باز به ازای واحد مسکونی احداث انبار تجاری فاقد توجیه فنی و شهرسازی بوده لذا موضوع مورد مخالفت قرار گرفت.

