

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دبیرخانه کمیسیون ماده پنچ استان کردستان



صور تجلسه کمیسیون ماده پنچ شهر قروه

مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۳

جلسه طی دعوتنامه شماره ۷۰۲۴۴ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۱ به قرار ذیل برگزار گردید.

تعداد موارد	توضیحات
۲۳ مورد	تعداد موارد دستور کار
۲۳	تعداد موارد مطرح شده
۵ مورد	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۱۸ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۰ صبح شروع و ساعت ۱۱ به پایان رسید .	

## صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر قروه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۳

### جمعاً ۱۸ بند

**بند یک:** نامه شماره ۱۲۸۴۰ - ۹۸/۶/۵ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای زاهد عبدالملکی مبنی بر تثبیت کاربری به صورت مسکونی به مساحت ۱۱۶/۵۵ مترمربع واقع در ناحیه منفصل قلعه مطرح، با توجه به قولنامه ای بودن زمین و عدم شرایط احراز مالکیت موضوع قابل طرح در جلسه کمیسیون ماده پنج نمی باشد.

**بند ۲:** نامه شماره ۱۳۹۵۳ - ۹۸/۶/۲۰ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای هوشمند خالدیان مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۳۵ مترمربع تجاری) در زمین به مساحت ۱۹۳/۳۰ مترمربع واقع در خیابان شهید با هنر مطرح، با توجه به قرارگیری در بر خیابان ۲۲ متری و کشش مناسب تجاری محل و نظر به امکان تأمین پارکینگ و انباری به ازای هر واحد مسکونی با تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی و احداث یک واحد تجاری جهت صنوف غیر مزاحم شهری در طبقه همکف در جانمایی مجاز با مساحت صرفاً ۲۴ متر مربع و موافقت گردید. ضمناً تأمین پارکینگ واحدهای مسکونی و سایر مشاعات الزامی است.

**بند ۳:** نامه شماره ۱۴۱۵۲ - ۹۸/۶/۲۳ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای محسن علم خواه مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۵۰ مترمربع تجاری) و افزایش سطح اشغال از ۵۵ درصد به ۶۰ درصد (برابر با پلاکهای همجوار) در زمین به شماره ثبتی ۱۵۳۷۸ فرعی از ۱۳۹۵۳ فرعی از ۶۳ اصلی مساحت ۳۴۲/۸۰ مترمربع واقع در شهرک دادگستری مطرح، با توجه به ۲ نیش بودن پلاک و قرارگیری در بر معبر ۳۴ متری و مساحت مناسب قطعه و نظر به ساختار بوده و فضای بلوک و عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی و پلاک های مجاور با تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی و احداث پلاک با شرایط زیر موافقت گردید:

- ۱- یک احداث پلاک در سطح اشغال ۶۰ درصد و همباد با پیش آمدگی مجاز ضلع غربی در همکف و طبقات
- ۲- طبقه همکف به صورت یک واحد درشت دانه تجاری با مساحت ۵۰ متر مربع جهت صنوف غیر مزاحم شهری و مابقی جهت تأمین پارکینگ و مشاعات
- ۳- طبقات فوقانی به صورت مسکونی و در چارچوب ضوابط تراکمی ارتفاعی طرح مصوب  
تأمین پارکینگ واحد های مسکونی الزامی است.

**بند ۴:** نامه شماره ۱۴۳۵۵ - ۹۸/۶/۲۵ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای حاجعلی یارعلی مبنی بر تخریب و نوسازی و افزایش سطح اشغال از ۷۰ درصد به ۱۰۰ درصد در ملک به شماره ثبتی ۱۵۷۹۵ فرعی از ۶۳ اصلی مساحت ۱۲۷/۱۹ مترمربع واقع در خیابان مدرس شرقی، کوچه شهید بابامحمدی مطرح، با توجه به قلت مساحت زمین و ساختار توده و فضای محل و نظر به صدور مجوز احداث بنا در سطح اشغال ۱۰۰ درصد برای پلاک ضلع غربی در سنوات گذشته و به منظور رعایت حقوقات مکتسبه پلاک های مجاور و امکان تأمین مساحت بهینه واحد مسکونی با احداث پلاک در سطح اشغال صرفاً ۸۰ درصد با رعایت زاویه ۴۵ درجه نسبت به پیش آمدگی مجاز پلاک ضلع شرقی با محاسبه تراکم قبل از تعریض و رعایت سایر ضوابط تراکم ارتفاعی مصوب موافقت گردید.

**بند ۵:** نامه شماره ۹۸/۴/۳۰ - ۱۰۰/۹۸/۳۰۸۹۰ معاونت بازآفرینی و مسکن اداره کل راه و شهرسازی و نامه شماره ۱۰۶/۹۸/۴۶۴۷۲ - ۹۸/۶/۳۱ اداره راه و شهرسازی شهرستان قروه در خصوص اصلاح طرح تفصیلی در محدوده فاز ۳ شهرک هواشناسی مطرح، با توجه به عدم انطباق مجموعه های مسکونی موسوم به تعاونی هواشناسی با طرح تفصیلی و نظر به ضرورت حقوق مکتسبه ناشی از صدور سند و پروانه ساختمانی و رعایت ساختار سلسله مراتبی معابر و سطوح کاربری های خدماتی طرح تفصیلی و از آنجائیکه اصلاح طرح تفصیلی منجر به کاهش سطوح خدمات عمومی از جمله فضای سبز و تغییر در عرض شبکه معابر طرح تفصیلی نشده و صرفاً تغییرات در قالب جابه جایی و شیفت مجموعه صورت گرفته با شیفت و اصلاح گذر بندی طرح تفصیلی در محدوده تعاونی هواشناسی مطابق نقشه ارسالی راه و شهرسازی شهرستان قروه موافقت گردید.

**بند ۶:** نامه شماره ۱۵۰۶۴ - ۹۸/۷/۳ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای مهدی زند مبنی بر تثبیت کاربری به صورت مسکونی در ملک به شماره ثبتی ۴۱۲۳ فرعی از ۶۳ اصلی مساحت ۷۳۰ مترمربع واقع در خیابان شهید باهنر، روبه روی فرمانداری، با توجه به حقوق مکتسبه ناشی از صدور پروانه ساختمانی (سال ۵۹) بر مبنای کاربری مسکونی در سنوات گذشته و اعلام عدم نیاز وزارت آموزش و پرورش به شماره ۱۷۶۵۴۴-۹۶/۹/۲۲ مبنی بر موافقت به استناد بند ب ماده ۳۲ قانون تأسیس و اداره مراکز آموزشی غیر دولتی و با توجه به عدم تأمین مساحت مناسب ایجاد مجموعه آموزشی با توجه به حد نصاب کاربری های آموزشی در ضوابط مصوب و به منظور ایجاد مجموعه واحد همسایه یکپارچه با تثبیت کاربری پلاک به مسکونی با رعایت تعریض معبر ۲۲ متری موافقت گردید.

**بند ۷:** نامه شماره ۱۵۱۸۷ - ۹۸/۷/۶ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای رحمت اله خالدیان مبنی بر افزایش سطح اشغال از ۶۰ درصد به ۷۰ درصد و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۱۵ مترمربع تجاری) با ارائه پلان معماری در ملک به شماره ثبتی ۶۹۹ فرعی از ۶۳ اصلی مساحت ۱۵۰/۶۱ (قبل از تعریض) و ۱۳۷/۵۱ مترمربع (بعد از رعایت تعریض) مترمربع واقع در شهرک امام خمینی مطرح، با توجه به دو نقش بودن پلاک و قرارگیری در برمعبر ۲۲ متری و کشش تجاری محل و به منظور ایجاد مشوق نوسازی با افزایش سطح اشغال پلاک از ۶۰ به ۷۰ درصد به دلیل عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی و پلاک های مجاور و احداث یک واحد خرد تجاری با مساحت صرفاً ۱۵ متر مربع جهت صنوف غیر مزاحم شهری در طبقه همکف با رعایت سایر ضوابط تراکم ارتفاعی طرح مصوب موافقت گردید.

**بند ۸:** نامه شماره ۱۰۰/۹۸/۵۰۴۵۶ - ۹۸/۷/۱۵ معاونت بازآفرینی شهری و مسکن درخصوص ارائه نقشه های پیشنهادی اصلاحی طرح تفصیلی (اصلاح شبکه معابر) واقع در شهرک امام حسین مطرح، با عنایت به اجرای حائل بین معبر ۱۲ متری و قبرستان موجود و نظر به سنگلاخی بودن محدوده ی فضای سبز (حریم حفاظتی) و عدم امکان اجرای حریم سبز حفاظتی بر اساس نقشه طرح تفصیلی و نظر به حفظ عرض معبر ۱۲ متری با شیفت معبر ۱۲ متری به طرف غرب و اصلاح گذراندی معبر مذکور مطابق نقشه پیوست موافقت گردید.

**بند ۹:** نامه شماره ۱۶۴۷۰ - ۹۸/۷/۲۱ شهرداری قروه درخصوص درخواست خانم فاطمه صحرارو مبنی بر تفکیک پلاک ثبتی ۱۲۱۱۶ فرعی از ۱۱۹۳۳ فرعی از ۶۳ اصلی به دو مفروزه (قطعه شماره ۱ به مساحت ۱۶۴/۰۳ مترمربع و قطعه شماره ۲ به مساحت ۱۷۲/۰۸ مترمربع) در زمین به مساحت ۳۳۶/۱۱ مترمربع واقع در خیابان شریعتی مطرح، با توجه به مساحت قطعه و تأمین حدنصاب تفکیک و عدم تغییر در ساختار توده و فضای محل و عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی بر پلاکهای مجاور و نظر به صدور مجوز تفکیک پلاکهای مجاور در سنوات گذشته با تفکیک پلاک به دو مفروزه مطابق نقشه پیوست موافقت گردید.

**بند ۱۰:** نامه شماره ۱۵۲۹۴ - ۹۸/۷/۷ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای پیمان فرهادی مبنی بر افزایش سطح اشغال از ۷۰ درصد به صد درصد در زمین به مساحت ۱۰۷ مترمربع واقع در خیابان سیدجمال الدین پشت تالار مهرورزان مطرح، با توجه به ارائه نقشه شبیه سازی شده از وضعیت توده-فضای پلاکهای همجوار غربی توسط شهرداری و نیز سه نبش بودن پلاک، قلت مساحت زمین و عدم امکان توسعه در آینده و عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی بر پلاکهای مجاور و به منظور امکان تأمین مساحت بهینه واحد مسکونی با افزایش سطح اشغال از ۷۰ به ۱۰۰ درصد با رعایت سایر ضوابط ارتفاعی تراکمی طرح مصوب موافقت گردید.

**بند ۱۱:** نامه شماره ۱۸۱۲۰ - ۹۸/۸/۱۶ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای منصور رستمی مبنی بر افزایش طبقات از سه طبقه و پیلوت به چهار طبقه و پیلوت 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 دانه بندی مناسب ردیف بلوک موردنظر و امکان تأمین پارکینگ و فضای باز و عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی با افزایش طبقات به صورت ردیفی از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت برابر نقشه پیوست با احداث صرفاً یک واحد مسکونی در هر طبقه موافقت گردید.

**بند ۱۲:** نامه شماره ۱۶۱۴۷ - ۹۸/۷/۱۶ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای ناصر مومنی مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری در زمین به مساحت ۷۶/۴۲ مترمربع واقع در شهرک امام خمینی مطرح، با توجه به قرارگیری قسمت اعظم پلاک در بر تعریض معبر ۲۰ متری و قلت مساحت باقیمانده و عدم امکان تأمین مساحت بهینه واحد مسکونی و طرح معماری مناسب با توجه به عمق کم باقیمانده و نظر به کشش تجاری محل با تغییر کاربری از مسکونی به تجاری صرفاً در یک طبقه در سطح اشغال ۱۰۰ درصد موافقت گردید.

**بند ۱۳:** نامه شماره ۱۸۳۸۲ - ۹۸/۸/۲۰ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای امیرمختار رسولی مبنی بر تخریب و نوسازی و احداث به صورت دو طبقه و پیلوت در سطح اشغال صد درصد در زمین به مساحت ۵۹/۱۰ مترمربع واقع در خیابان مدرس غربی، کوچه شفیع مطرح، با توجه به ساختار ارتفاعی بلوک موردنظر و عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی و به منظور تأمین پارکینگ واحدهای مسکونی با احداث بنا به صورت ۲ طبقه و همکف موافقت گردید. همکف صرفاً جهت تأمین پارکینگ بوده و هرگونه احداث مسکونی در طبقه همکف ممنوع می باشد.

**بند ۱۴:** نامه شماره ۱۸۶۲۱ - ۹۸/۸/۲۲ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای محمود یارعلی مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۷۰ مترمربع تجاری در وضع موجود) در ملک به شماره ثبتی ۵۹۹۴ فرعی از ۶۳ اصلی به مساحت ۳۴۲/۵ مترمربع واقع در خیابان شریعتی، کوچه لاله مطرح، با توجه به محدودیت ارتفاعی ناشی از قرارگیری در حرائم امنیتی و مساحت مناسب قطعه و امکان تأمین پارکینگ و نظر به قرارگیری در بر معبر ۱۲ متری و کشش تجاری محل با تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی و احداث ۷۰ مترمربع تجاری در وضع موجود به صورت یک دهنه غیر قابل تفکیک جهت صنوف غیر مزاحم شهری موافقت گردید. صدور مجوز احداث بنا پس از کسب استعلام شهرداری از مرجع حریم امنیتی و اخذ موافقت دستگاه امنیتی مربوطه مجاز خواهد بود.

**بند ۱۵:** نامه شماره ۱۸۸۰۰ - ۹۸/۸/۲۶ شهرداری قروه درخصوص درخواست آقای صالح مظفری مبنی بر افزایش سطح اشغال تا حد پلاکهای همجوار در زمین به مساحت ۱۶۸/۶۷ مترمربع واقع در خیابان تختی، خیابان گلپر مطرح، با توجه به ساختار توده-فضای پلاک های مجاور و به منظور امکان تأمین فضای باز و عدم ایجاد مشکل سایه اندازی بر پلاک های مجاور با افزایش سطح اشغال و احداث پلاک در سطح اشغال ۷۳ درصد با رعایت سایر ضوابط تراکمی ارتفاعی طرح مصوب موافقت گردید.

**بند ۱۶:** نامه شماره ۱۸۴۵۰ - ۹۸/۸/۲۱ شهرداری قروه در خصوص درخواست آقای ساسان صادقی مبنی بر افزایش سطح اشغال از ۶۰ درصد به ۷۰ درصد و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث ۴۰ متر مربع تجاری در همکف و افزایش تراکم ساختمانی به صورت افزایش طبقات و احداث بنا به صورت ۴ طبقه مسکونی (هر طبقه یک واحد مسکونی) بر روی همکف (احداث ۴۰ مترمربع تجاری در همکف) و زیرزمین (پارکینگ) در پلاک ثبتی ۷۸۸۵ فرعی از ۶۳ اصلی در زمین به مساحت ۲۲۰ متر مربع واقع در خیابان ابوذر مطرح، با توجه به ساختار توده و فضای پلاکهای همجوار به دلیل ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی برای املاک مجاور ضمن با افزایش سطح اشغال مخالفت و با توجه به مساحت قطعه و تأمین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی در زیرزمین و قسمتی از همکف و دو بر بودن پلاک با احداث طبقه چهارم موافقت و نظر به قرارگیری در بر خیابان اصلی و مرکزیت محله و کشش مناسب تجاری با احداث تجاری به مساحت ۴۰ مترمربع در همکف در جانمایی مجاز پس از کسر مشاعات و تأمین پارکینگ واحدهای مسکونی موافقت گردید. تجاری به صورت یک واحد غیر قابل تفکیک جهت صنوف غیر مزاحم شهری موافقت گردیده است.

**بند ۱۷:** نامه شماره ۱۹۱۲۰ - ۹۸/۸/۳۰ شهرداری قروه در خصوص درخواست آقایان امید علی عبدالملکی و ساکنین پلاکهای منتهی به معبر مبنی بر اصلاح هندسی معبر ۱۲ متری (اصلاح خط پروژه معبر) واقع در ناحیه منفصل قلعه مطرح، با توجه به شکل گیری معبر بر اساس وضع موجود با اصلاح هندسی معبر با ردنظر گرفتن و رعایت تعریض از آکس مطابق نقشه پیوست موافقت گردید. ضمناً حفظ و رعایت حقوقات پلاکهای منتهی به معبر ناشی از این اصلاح بر عهده شهرداری خواهد بود.

**بند ۱۸:** نامه شماره ۱۹۷۹۸ - ۹۸/۹/۱۱ شهرداری قروه در خصوص درخواست آقای محمدعلی دره وزمی مبنی بر ارائه نقشه تفکیکی تفکیک پلاک به مساحت ۳۵۶/۸۸ مترمربع به دو مفروزه به مساحت های ۲۰۲/۱ و ۱۵۴/۷۸ مترمربع واقع در خیابان پروین اعتصامی کوچه صبا مطرح، با توجه به رعایت حد نصاب تفکیک و عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی بر پلاک های

مجاور و مطابقت طرح تفکیکی پیشنهادی با طرح تفصیلی مصوب به لحاظ شبکه معابر و کاربری اراضی، طرح تفکیکی ارسالی برابر نقشه پیوست مورد تایید گرفت.