

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج استان کردستان



صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر مریوان

مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۳

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

تعداد موارد	توضیحات
۱۱ مورد	تعداد موارد دستور کار
۱۱	تعداد موارد مطرح شده
—	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۱۱ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۱ صبح شروع و ساعت ۱۲ به پایان رسید .	

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

### جمعاً ۱۱ بند

**بند یک:** نامه شماره ۹۸/۲۶۵۵/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۲۰ شهرداری مریوان در خصوص درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی و افزایش سطح اشغال پس از تخریب و نوسازی پلاک با مساحت ۱۸۰/۵ متر مربع قبل و ۱۵۸/۱۸ متر مربع پس از تعریض از ۶۰ به ۱۰۰ درصد دارای کاربری مسکونی واقع در بلوار شهیر بروجردی مطرح، با توجه به لزوم تامین فضای باز واحدهای مسکونی و ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی در صورت اختصاص تجاری در جانمایی مغایر، ضمن مخالفت با تغییر کاربری و احداث تجاری، با افزایش سطح اشغال تا ۷۵ درصد قبل از تعریض موافقت گردید.

**بند ۲:** نامه شماره ۹۸/۲۶۶۰/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۲۰ شهرداری مریوان در خصوص درخواست افزایش سطح اشغال پلاک با مساحت ۱۲۰ متر مربع از ۷۰ به ۱۰۰ درصد دارای کاربری تجاری محله واقع در محله ترخان آباد مطرح، با توجه به ساختار توده و فضای پلاکهای مجاور و عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی بر پلاکهای همجوار غربی با احداث بنا در سطح اشغال ۸۵ درصد و در جانمایی مجاز پلاک صرفاً به صورت یک طبقه با ارتفاع حداکثر ۵/۵ متر برابر ضوابط طرح تفصیلی موافقت گردید.

**بند ۳:** نامه شماره ۹۸/۲۷۷۸/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۲۸ شهرداری مریوان در خصوص درخواست افزایش سطح اشغال پس از تخریب و نوسازی پلاک با مساحت ۸۲/۸۲ متر مربع قبل و ۷۵/۲۲ متر مربع پس از تعریض از ۶۵ به ۱۰۰ درصد دارای کاربری مسکونی واقع در محله هزاره مطرح، با توجه به قلت مساحت زمین و عدم امکان توسعه در آینده و قرارگیری پلاک در بافت ناکارآمد شهری و به منظور ایجاد مشوق نوسازی در بافت و با اشاره به عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی بر پلاکهای همجوار و به منظور تامین مساحت بهینه واحد مسکونی به لحاظ طراحی معماری با احداث بنا در سطح اشغال ۱۰۰ درصد با رعایت سایر ضوابط تراکم ارتفاعی موافقت گردید.

**بند ۴:** نامه شماره ۹۸/۳۶۹۱/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۰۸ شهرداری مریوان در خصوص درخواست اصلاح و شیفت معبر ۸متری طرح تفصیلی بر اساس معابر وضع موجود واقع در تپه موسک مطرح، با توجه به شکل گیری معابر بر اساس ساختار روستا شهری در وضع موجود و به منظور امکان اجرای معبر و رعایت ساختار سلسله مراتبی معابر با تقلیل عرض معبر از ۸ به ۶ متر با رعایت تعریض از آکس معبر وضع موجود و اصلاح برابر نقشه پیوست پیشنهادی شهرداری موافقت گردید. ضمناً رعایت حقوق مکتسبه پلاک های همجوار ناشی از اصلاح معبر بر عهده شهرداری مریوان خواهد بود.

**بند ۵:** نامه شماره ۹۸/۳۹۴۰/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۰ شهرداری مریوان در خصوص درخواست افزایش تراکم پس از تخریب و نوسازی پلاک با مساحت ۱۲۱/۱۴ متر مربع از ۶۵ به ۱۰۰ درصد و احداث سه طبقه دارای کاربری مسکونی واقع در بلوار شیخ شلتوت مطرح، با توجه به موقعیت و دو نبش بودن پلاک، قلت مساحت زمین و عدم امکان توسعه در آینده و با توجه به ساختار توده و فضای پلاک های همجوار و عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی، با احداث بنا در سطح اشغال ۱۰۰ درصد با رعایت سایر ضوابط ارتفاعی تراکمی طرح مصوب موافقت گردید.

**بند ۶:** نامه شماره ۹۸/۴۳۶۹/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۱۱ شهرداری مریوان در خصوص درخواست الحاق فضای باز معبر با مجموع مساحت ۱۵۱ متر مربع به قطعات مجاور دارای کاربری تجاری مسکونی واقع در محله دارسیران ۲ مطرح، با عنایت به عدم تغییر در مقطع عرضی خیابان ۱۴ متری به منظور امکان ایجاد قطعه مسکونی استاندارد به لحاظ تناسب طول و عرض قطعه جهت ساخت واحد مسکونی بهینه از لحاظ معماری و نظر به عدم تضييع حقوق املاک مجاور با الحاق باقیمانده زمین به پلاک مسکونی مطابق نقشه پیوست موافقت گردید. ضمناً رعایت حقوق مکتسبه ناشی از الحاق در مقطع مورد نظر به لحاظ حقوق مکتسبه احتمالی به عهده شهرداری مریوان خواهد بود.

**بند ۷:** نامه شماره ۹۸/۴۵۳۷/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۱۸ شهرداری مریوان در خصوص درخواست افزایش سطح اشغال پس از تخریب و نوسازی پلاک با مساحت ۱۳۲/۹۲ متر مربع از ۶۰ به ۷۰ درصد دارای کاربری مسکونی واقع در محله موسک ۲ مطرح، با توجه به هندسه پلاک و ساختار توده و فضای پلاک های مجاور و عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی و به منظور

جلوگیری از ایجاد دندانگی، با افزایش سطح اشغال از ۶۰ به ۷۰ درصد با رعایت سایر ضوابط و مقررات ارتفاعی طرح مصوب موافقت گردید .

**بند ۸ :** نامه شماره ۹۸/۴۵۳۶/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۱۸ شهرداری مریوان در خصوص درخواست افزایش سطح اشغال پس از تخریب و نوسازی پلاک با مساحت ۴۶/۵۵ متر مربع از ۶۰ به ۱۰۰ درصد دارای کاربری مسکونی واقع در محله کوره موسوی مطرح، با توجه به قلت مساحت زمین و عدم امکان توسعه در آینده و عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی بر پلاک‌های مجاور و به منظور تامین مساحت بهینه واحد مسکونی با احداث پلاک در سطح اشغال ۱۰۰ درصد با رعایت سایر ضوابط ارتفاعی تراکمی طرح مصوب موافقت گردید .

**بند ۹ :** نامه شماره ۹۸/۴۹۲۵/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۲ شهرداری مریوان در خصوص درخواست افزایش سطح اشغال پس از تخریب و نوسازی پلاک با مساحت ۷۷/۷۶ متر مربع از ۶۰ به ۱۰۰ درصد دارای کاربری مسکونی واقع در شهرک کوثر مطرح، با توجه به قلت مساحت زمین و عدم امکان توسعه در آینده و به منظور امکان تامین مساحت بهینه واحد مسکونی و به منظور جلوگیری از ایجاد اشرافیت و سایه اندازی بر پلاک ضلع غربی با احداث پلاک در سطح اشغال ۹۰ درصد با رعایت زاویه ۴۵ درجه نسبت به پیش آمدگی مجاز غربی (مطابق نقشه پیوست) با رعایت سایر ضوابط تراکمی ارتفاعی طرح مصوب موافقت گردید.

**بند ۱۰ :** نامه شماره ۱۰۰/۹۷/۶۲۳۹۳ مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۱۵ اداره کل راه و شهرسازی در خصوص درخواست تغییر کاربری قسمتی از معبر مجموعه سایت اداری به کاربری اداری جهت اختصاص به معبر اختصاصی ساختمان دادگستری با مساحت ۸۴۳،۶۲ متر مربع واقع در بلوار کردستان مطرح، با عنایت به صورت جلسه مورخ ۹۸/۹/۱۲ نمایندگان ادارات همجوار ساختمان اداری با تایید فرمانداری مریوان مبنی بر موافقت با الحاق لکه به مساحت ۸۴۳/۶۲ متر مربع (مطابق نقشه پیشنهادی) به ساختمان اداری دادگستری به منظور رعایت مسائل امنیتی و حفاظتی و در اجرای بند ۳ کمیسیون حفاظت از اماکن و تاسیسات دارای رده استان مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۲ مبنی بر جلوگیری از تردد عمومی در اطراف ساختمان اداری با الحاق لکه مذکور مطابق نقشه پیوست با کاربری اداری موافقت گردید.

**بند ۱۱ :** نامه شماره ۹۸/۳۹۸۷/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۲ شهرداری مریوان در خصوص درخواست اصلاح بخشی از ضوابط تراکمی طرح تفصیلی مصوب مطرح، پیرو مصوبات بند ۶ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۵ و بند ۳۶ مورخ ۹۶/۱۲/۱۶ و بند ۳۷ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۶ و بند هفتم مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۵ کمیسیون ماده پنج شهرهای سقز و کامیاران و بند ۹ کمیسیون ماده ۵ شهر بانه.

#### **۱- در خصوص سطح اشغال صد درصد پلاک های تا صد مترمربع در بافتهای موجود :**

با توجه به تعدد موارد ارجاعی به کمیسیون ماده پنج و قلت مساحت قطعات معرفی شده و واقع شدن بخش عمده این پلاک ها در بافت های فرسوده و قدیمی و غیر رسمی و در جهت تشویق ساکنین به نوسازی و ماندگاری در بافت و همچنین برخورداری از حداقل های واحد مسکونی با احداث و افزایش سطح اشغال پلاک های تا صد مترمربع یا مساوی صد متر مربع با رعایت موارد زیر موافقت گردید.

- رعایت حقوق ارتفاعی و عدم اشرافیت و سایه اندازی و انسداد نور طبیعی به واسطه افزایش سطح اشغال قبل از صدور مجوز می بایست از طریق شهرداری تعهد و تضمین و مسئولیت حقوقی آن به عهده شهرداری خواهد بود.

- برای پلاک های واقع در داخل بلوک با مساحت های ناهماهنگ تهیه طرح شبیه سازی برای پلاک های مجاور می بایست انجام گیرد.

- این مصوبه صرفاً برای پلاک های واقع در بافت موجود که دارای سند ثبتی و در حال تخریب و نوسازی می باشند قابل تعمیم بوده و برای بافت های جدید رعایت ضوابط تراکمی الزامی است.

- عوارض ناشی از عدم امکان تامین فضای سبز و باز براساس لایحه عوارض شهرداری می بایست جهت تملک و ارتقا توسعه فضای سبز در حساب جداگانه هزینه گردد.

- تعداد واحدهای مجاز در این قطعات تابع تامین پارکینگ به ازای هر واحد ۲۵ مترمربع خواهد بود.

-مقرر گردید شهرداری هر ماه نسبت به ارسال لیست مواردی که در چارچوب مصوبه مذکور پروانه صادر نموده جهت اطلاع کمیسیون ماده پنج اقدام نماید. و دبیرخانه کمیسیون پس از ارزیابی عملکرد ماهانه نتایج ارزیابی در کمیسیون ماده ۵ مطرح نماید.

## **۲- در خصوص تفویض اختیار به شهرداری برای صدور مجوز از ۶۰ به ۷۰ درصد سطح اشغال برای قطعات بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع؛**

با توجه به اینکه بخش عمده درخواست های شهرداری در سنوات گذشته براساس افزایش سطح اشغال ارائه گردیده و بخش عمده قطعات موجود در شهر مریوان در بافت های جدید از مساحت کم تر از ۲۰۰ مترمربع برخوردار بوده لذا در جهت تامین مساحت مناسب برای ایجاد واحد مسکونی و جلوگیری از تخلفات ساختمانی ناشی از پیشروی تا حد ۶۵ درصد و ایجاد ناهماهنگی بین توده و فضای ساختمانهای یک بلوک با موضوع احداث پلاک های ۱۵۰ مترمربع تا ۲۰۰ مترمربع تا حد سطح اشغال ۷۰ درصد با مسئولیت حقوقی ناشی از هر گونه اعتراض مالکین از طریق شهرداری با رعایت موارد زیر موافقت گردید:

-بررسی حقوق مکتسبه ناشی از پروانه های ساختمانی در سنوات گذشته در خصوص پلاک های که مشمول افزایش سطح اشغال ۶۰ به ۷۰ بوده بر اساس طرح شبیه سازی شده از بلوک به عهده شهرداری میباشد.

-رعایت زاویه ۴۵ درجه برای پلاک های که قبلاً بر اساس ضوابط تراکمی قبلی حق ایجاد شده در زمان صدور پروانه الزامی می باشد.

-رعایت فضای باز به میزان ۱۵ مترمربع و پارکینگ به میزان هر واحد مسکونی قابل استقرار با سیرکلاسیون مناسب الزامی می باشد

## **۳- در خصوص درخواست شهرداری مریوان مبنی بر احداث قطعات زیر ۵۰ متر بصورت مسکونی در قالب دو طبقه و یک واحد دوبلکس؛**

با توجه به تعدد موارد اعلامی شهرداری در این رابطه در جهت همسان سازی اقدام برای صدور مجوز ساخت و در راستای پیشنهاد شهرداری مقرر گردید در پلاک های (ساخته شده دارای سند مالکیت ثبتی و قانونی) که در بافت قدیمی موجود و ساخته شده و دارای قدمت بنای قدیمی بوده مساحت بیشتر از ۳۰ مترمربع دارند و امکان تجمیع از نظر ثبتی و الحاق به قطعات مجاور وجود ندارد و دارای عبور و خدمات مستقل میباشند و بر اساس بررسی تاثیر پذیری بر بافت مجاور مشکلی از نظر نورگیری و اشرافیت برای احداثی های مجاور ایجاد نمی نماید و اراضی اطراف پلاک کلاً ساخت و ساز گردیده و از نظر مالکیت فاقد معارض مالکیت بوده و همچنین ضوابط اعلامی میراث فرهنگی در آنها رعایت گردیده باشد شهرداری در صورت تامین پارکینگ یک واحد مسکونی می تواند نسبت به صدور مجوز احداث بنا به صورت صد در صد صرفاً در دو طبقه و پیلوت و در قالب یک واحد مسکونی دوبلکس اقدام به صدور مجوز احداث نمایند.

## **۴- در خصوص احداث بصورت ۱۰۰ درصد سطح اشغال در قطعاتی که دارای تعریض بوده و فضای باز باقیمانده آن کمتر از ۱۰ متر مربع باشد؛**

با توجه به اینکه پلاک های دارای مساحت کم که عموماً دارای تعریض ناشی از بره های اصلاحی میباشند و برای آنها تراکم و سطح اشغال قبل از تعریض محاسبه میشوند در صورت رعایت سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی ۷۰ یا ۸۰ درصد که غالباً در طیف قطعات ۱۰۰ الی ۱۵۰ متری و کمتر از یکصد متری قرار می گیرند شهرداری پس از اعمال ضوابط تراکمی سطح اشغال، فضای باز این قطعات دارای عمق و عرض بسیار کم بوده به گونه ای که غالباً بخش عمده آنها کمتر از ۱۰ متر مربع مساحت فضای باز و یا عمق کمتر از یک متری می باشند و این فضا به جهت عمق کم آن قابلیت استفاده برای فضای باز مورد نیاز را

ندارد در بعضی موارد به جهت تعبیه بازشو مشرف به ملک مجاور موجبات اشرافیت نورگیری را فراهم می نماید و همچنین به جهت شرایط اقلیمی خاص منطقه بعضاً در فصول سرد موجب بروز مشکلات برای ساکنین خواهد شد مقرر گردید چنانچه فضای باقیمانده ناشی از رعایت ضوابط تراکمی و قطعات ریزدانه بافت کمتر از ۱۰ متر مربع مساحت و یا عرض آنها کمتر از یک متر باشد در صورت عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی و مزاحمت برای املاک مجاور، شهرداری می تواند در صورت برخورداری زمین باقیمانده از شرایط این مصوبه بر اساس ارزیابی فنی و کارشناسی و تاثیر پذیری بر بافت و عدم معارض مجاورین نسبت به صدور مجوز احداث صد درصد بنا با رعایت سایر ضوابط طرح تفصیلی و حقوقات قانونی اقدام نمایند.

**۵- مسئولیت حقوقی ناشی از نحوه اجرای مصوبه مذکور به لحاظ عدم تضييع حقوق املاک و مستحقات مجاوران  
نظر نورگیری و اشرافیت بر عهده شهرداری مریوان خواهد بود.**