

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دبیرخانه کمیسیون ماده پنچ استان کردستان



## صور تجلسه کمیسیون ماده پنچ شهر کامیاران

مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۹

جلسه طی دعوتنامه شماره ۸۰۷۲۲ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۶ به قرار ذیل برگزار گردید

تعداد موارد	توضیحات
۹ مورد	تعداد موارد دستور کار
۹	تعداد موارد مطرح شده
—	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۹ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۰:۴۵ صبح شروع و ساعت ۱۱:۱۵ به پایان رسید.	

## صورتجلسه کمیسیون ماده پنج شهر کامیاران مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۹

### جمعاً ۹ بند

**بند یک:** نامه شماره ۱۲۴۵۱ مورخ ۹۷/۱۱/۲۳ شهرداری کامیاران درخصوص احداث بصورت همکف ۵۰ مترمربع تجاری + مابقی پارکینگ + اول و دوم مسکونی در حد سطح اشغال قانونی در جبهه شرقی پلاک به مساحت ۱۴۲/۷۸ مترمربع قبل از تعریض و ۱۲۰/۸۷ مترمربع بعد از تعریض واقع در خیابان ۱۶ متری سیدقطب مطرح با توجه به اینکه بخش عمده پلاک های موجود در بر خیابان احداث بنا نموده و احداث در خلاف جهت مغایرتی را از نظر همجواری های ایجاد نمی نماید با احداث در بر خیابان در ضلع شرقی به صورت همکف در حد یک واحد تجاری ۲۴ متر مربع و مابقی پارکینگ و طبقه اول و دوم مسکونی در سطح اشغال ۶۰ درصد موافقت گردید.

**بند ۲:** نامه شماره ۱۲۴۱۶ مورخ ۹۷/۱۱/۲۳ شهرداری کامیاران درخصوص درخواست آقای اسدالله رحیمی نژاد به مساحت ۹۹/۴۳ مترمربع واقع در خیابان ۱۲۶ متری رازی مبنی بر احداث ملک بصورت همکف بصورت پیلوت + اول مسکونی در صددرصد زیربنا مطرح با توجه به قرارگیری در بافت ارگانیک و موجود و فرسوده شهری و قلت مساحت زمین و در جهت تامین مساحت مناسب یک واحد مسکونی با احداث پلاک به صورت صد در صد سطح اشغال موافقت گردید لازم به ذکر است تامین پارکینگ در پیلوت الزامی و تعداد طبقات تابع ضوابط تراکمی طرح مصوب خواهد بود.

**بند ۳:** نامه شماره ۱۲۷۵۱ مورخ ۹۷/۱۱/۳۰ شهرداری کامیاران درخصوص درخواست آقای فرشاد مرادی پلاک به مساحت ۱۱۰/۰۹ مترمربع مبنی بر احداث همکف ۱۵ مترمربع تجاری مابقی پارکینگ و طبقه اول و دوم مسکونی در صددرصد زیربنا واقع در خیابان شریعتی نبش کوچه تعاون مطرح با توجه به مساحت کل زمین و عدم امکان توسعه پلاک و به جهت قرارگیری در بافت قدیمی شهر و تشویق مالکین به ماندگاری در بافت با احداث پلاک در سطح اشغال ۱۰۰٪ در طبقه همکف و دو طبقه مسکونی در قسمت شمالی زمین موافقت گردید لازم به ذکر است احداث ۱۵ متر مربع تجاری در صورت تامین پارکینگ مورد نیاز واحدهای مسکونی در طبقه همکف مجاز خواهد بود. لازم به ذکر است با توجه به ابعاد زمین احداث تجاری در قسمت پیش آمدگی به صورت ال توجیه پذیر بوده و احداث طبقه فوقانی تجاری به صورت مسکونی مجاز نمیباشد.

**بند ۴:** نامه شماره ۱۲۶۳۰ مورخ ۹۷/۱۱/۲۸ شهرداری کامیاران درخصوص درخواست آقای محمد صبوری به مساحت ۱۲۰۰ مترمربع واقع در خیابان ۲۵ متری کمربندی پایین تر از سه راهی شهرک صنعتی مبنی بر تغییر کاربری فضای سبز به جایگاه سی ان جی مطرح با توجه عدم احراز مدارک مالکیت ثبتی و نظر به اینکه تغییر کاربری بخشی از کاربری عمده شهری فضای سبز مغایر با ضوابط شهرسازی میباشد و همچنین ممنوعیت تغییر کاربری فضای سبز و از بین بردن یکپارچگی طرح با تغییر کاربری مخالفت گردید.

**بند ۵:** نامه شماره ۱۲۹۳۳ مورخ ۹۷/۱۲/۴ شهرداری کامیاران درخصوص درخواست حسین قربانی به مساحت ۸۲/۳۹ مترمربع واقع در خیابان توبره ریزمینی بر احداث ملک بصورت همکف پیلوت دو طبقه مسکونی بصورت دو واحد مستقل در صددرصد زیربنا مطرح با توجه به قرارگیری زمین در بافت قدیمی روستای توبره ریز و ریز دانگی بافت وعدم امکان توسعه زمین و تشویق مالکین برای بازسازی بافت با احداث پلاک با سطح اشغال ۹۵ درصد به نحوی که میزان ۵ درصد باقیمانده سطح اشغال در جهت هماهنگی با پیش آمدگی ساختمان ضلع شرقی به صورت ال مانند و بدون ایجاد بازشو بر روی فضای باز و حیاط مجاور شرقی طراحی گردد به صورت دو طبقه و پیلوت موافقت گردید.

**بند ۶:** نامه شماره ۱۳۰۴۷ مورخ ۹۷/۱۲/۷ شهرداری کامیاران درخصوص درخواست آقای محمد عزیز دوست محمدی به مساحت ۱۵۰ مترمربع واقع در بلوار امام مبنی بر احداث ملک بصورت ۸۰ درصد در سه طبقه (همکف ۸۰ مترمربع تجاری + مابقی پارکینگ و راه پله) + دو طبقه مسکونی مطرح با توجه به دو نبش بودن زمین و قرارگیری در بر خیابان ۲۴ متری با احداث پلاک آن به صورت ۷۵ درصد سطح اشغال در همکف و دو طبقه مسکونی موافقت گردید لازم به ذکر است با توجه به دو نبش بودن زمین احداث تجاری در طبقه همکف صرفاً در حد ۲۴ متر مربع و در حد یک واحد و مابقی همکف جهت پارکینگ دو واحد مسکونی الزامی می باشد.

**بند ۷:** نامه شماره ۱۲۷۹۳ مورخ ۹۷/۱۲/۱ شهرداری کامیاران در خصوص اختصاص ۱۰۰ درصد سطح اشغال به پلاک های زیر ۱۰۰ متر و همچنین ۷۰ درصد به پلاک های بالای ۱۵۰ متر مربع مطرح با توجه به اینکه بر اساس سوابق مصوبات کمیسیون ماده ۵ شهرهای استان

و به جهت ویژگی های اقتصادی اجتماعی و کالبدی اغلب شهرهای استان برای احداث پلاک های زیر ۱۰۰ متر مربع جهت احداث صد در صد و احداث قطعات زیر ۵۰ متر مربع و افزایش سطح اشغال ۶۰ درصد به ۷۰ درصد در قطعات ۱۵۰ الی ۲۰۰ متر مربع و قطعاتی که دارای تعریض بوده و فضای باز آنها بعد از اعمال تعریض و سطح اشغال قبل از تعریض کمتر از یک متر و یا دارای مساحت کمتر از ۱۰ متر مربع می باشد در 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 این موضوعات تکلیف گردیده لذا با توجه به درخواست مشابه شهرداری کامیاران با اعمال مصوبات مذکور در شهر کامیاران مشابه شهر سقز به شرح زیر موافقت گردید:

در خصوص سطح اشغال پلاک های تا صد متر مربع یا مساوی صد متر مربع 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 در جهت تشویق ساکنین به نوسازی و ماندگاری در بافت و همچنین برخورداری از حداقل های واحد مسکونی و غیر کاربردی بودن سطح اشغال پلاک های تا صد متر مربع یا مساوی صد متر مربع با رعایت موارد زیر موافقت گردید.

- رعایت حقوق ارتفاقی 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 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 تامین 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 هزینه گردد.
- تعداد واحدهای مجاز در این قطعات تابع تامین پارکینگ به ازای هر واحد ۲۵ متر مربع 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 ماهانه نتایج ارزیابی در کمیسیون ماده ۵ مطرح نماید

در خصوص تفویض اختیار به شهرداری برای صدور مجوز از ۶۰ به ۷۰ درصد سطح اشغال برای قطعات بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ متر مربع مطرح 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 کامیاران در بافت های جدید از مساحت کم تر از ۲۰۰ متر مربع برخوردار بوده لذا در جهت تامین مساحت مناسب برای ایجاد واحد مسکونی و جلوگیری از تخلقات ساختمانی ناشی از پیشروی تا حد ۶۵ درصد و ایجاد ناهماهنگی بین توده و فضای ساختمانهای یک بلوک مقرر گردید موضوع احداث پلاک های ۱۵۰ متر مربع تا ۲۰۰ متر مربع تا حد سطح اشغال ۷۰ درصد با قبول 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 قدیمی در خصوص پلاک های که مشمول افزایش سطح اشغال ۶۰ به ۷۰ بوده بر اساس طرح شبیه سازی شده از بلوک به عهده شهرداری می باشد.
- 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 متر مربع و پارکینگ به میزان هر واحد مسکونی قابل استقرار با سیرکلاسیون مناسب الزامی می باشد

در خصوص درخواست شهرداری سقر مبنی بر احداث قطعات زیر ۵۰ متر بصورت مسکونی در قالب دو طبقه و یک واحد دوبلکس مطرح 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 هایی (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 متر مربع 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 دو طبقه و پیلوت و در قالب یک واحد مسکونی دوبلکس اقدام به صدور مجوز احداث نمایند.

در خصوص احداث بصورت ۱۰۰ درصد سطح اشغال در قطعات که دارای تعریض هستند مطرح 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 باز شو 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 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. مسئولیت حقوقی ناشی از نحوه اجرای مصوبه مذکور به لحاظ عدم تضييع حقوق املاک و مستحدثات مجاور از نظر نورگیری و اشرافیت بر عهده شهرداری کامپاران خواهد بود.

**بند ۸:** نامه شماره ۱۳۴۲۶ مورخ ۹۷/۱۲/۱۵ شهرداری کامپاران در خصوص احداث بصورت سه طبقه و پیلوت در ۱۰۰ درصد زیربنا پلاک به مساحت ۱۷۲/۳ متر مربع قبل از تعریض و ۱۶۱/۶ متر مربع بعد از تعریض واقع در خیابان صلاح الدین مطرح با توجه به مساحت مناسب زمین و امکان بهره مندی از مساحت زیربنای مطلوب با احداث ۷۰ درصد سطح اشغال در حد سه طبقه و پیلوت با رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی موافقت گردید.

**بند ۹:** نامه شماره ۱۳۴۵۹ مورخ ۹۷/۱۲/۱۵ شهرداری کامپاران در خصوص احداث بصورت دو طبقه و پیلوت در ۱۰۰ درصد زیربنا و دو واحد مستقل و بهار خواب ۴۰ متر مربع پلاک به مساحت ۸۶/۶ متر مربع واقع در خیابان بهشتی مطرح با توجه به مساحت کل زمین و قرارگیری در بر معبر ۸ متری در جهت تشویق مالکین برای بازسازی بافت و ماندگاری در بافت های موجود فرسوده و عدم مشکل اشرافیت با احداث پلاک به صورت صد درصد زیر بنا در دو طبقه و پیلوت و بهار خواب (بهار خواب به مساحت ۴۰ متر مربع) موافقت گردید لازم به ذکر است تامین پارکینگ در پیلوت الزامی می باشد.