

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج استان کردستان



صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سنندج

مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۱۳

جلسه طی دعوتنامه شماره ۱۰۰/۹۷/۴۲۲۳۱ مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۱۳ به قرار ذیل برگزار گردید

تعداد موارد	توضیحات
۱۸	تعداد موارد دستور کار
۱۸	تعداد موارد مطرح شده
۱	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۱۷ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۱:۳۰ قبل از ظهر شروع و ساعت ۱۴ به پایان رسید .	

صورتجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سنندج مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۱۳

جمعاً ۱۷ بند

بند یک: نامه شماره ۵۸۹۶ مورخ ۹۷/۸/۷ شهرداری سنندج پیرو نامه شماره ۴۷۹۶ مورخ ۹۷/۶/۲۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۲۵۵-۲۳۸ واقع در مبارک آباد به مساحت ۲۷۵/۶۴ مترمربع بعد از تجمیع و ۲۷۴/۷۴ مترمربع بعد از تعریض با درخواست احداث ۳ طبقه در حد فاصل اختلاف ارتفاع معابر بصورت ۲ طبقه پارکینگ و یک طبقه انبار مسکونی و ۵ طبقه مسکونی بر روی کد معبر بالادست و حذف تجاری و با کاربری صرفاً مسکونی و افزایش سطح اشغال تا ۷۵ درصد مطرح؛ باتوجه به بررسی و بازدید بعمل آمده با احداث پلاک بصورت ذیل موافقت گردید:

۱- بدلیل نوع و کارکرد محله ای خیابان نسیم و قرار گیری خیابان بر شیب شدید و ترافیک عبوری و نیز درخواست شهرداری طی نامه شماره ۵۸۹۶ مورخ ۹۷/۸/۷ با احداث تجاری مخالفت گردید.

۲- با احداث ۲ طبقه پارکینگ در سطح اشغال ۱۰۰ درصد جهت تامین پارکینگ طبقات از کد پایین دست با رعایت عدم تضییع حقوق ارتفاعی پلاکهای همجوار موافقت گردید.

۳- احداث ۵ طبقه مسکونی بر روی ۲ طبقه پارکینگ در سطح اشغال مجاز صورت گیرد. (طبقات مسکونی در سطح اشغال مجاز)

۴- با توجه به اجرای انتهای معبر ۸ متری پایین دست بصورت پله ای و احداث پارکینگ متقاضی از کد پایین دست؛ شهرداری ضمن اخذ تعهد اجرایی بازسازی پله از مالک نسبت به ارجاع طراحی پلکان شهری به کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ اقدام نماید.

۵- رعایت سهم سرانه فضای باز و پارکینگ و مشاعات و انباری مسکونی به ازای واحدهای مسکونی الزامی است.

۶- کلیه مسئولیت های حقوقی در خصوص رعایت عدم تضییع حقوق ارتفاعی و مکتسبه پلاک های همجوار به عهده شهرداری است.

۷- اخذ تاییدیه سیما و منظر الزامی است.

بند ۲: نامه شماره ۳۶۵۱ مورخ ۹۷/۵/۱۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۳ فرعی از ۱۲۹۳ اصلی واقع در بلوار چمران ابتدای خیابان نوروز به مساحت ۱۵۰۳/۷ مترمربع قبل از تعریض و ۱۰۸۷/۵ مترمربع بعد از تعریض با درخواست کاهش فضای باز واحدهای مسکونی از ۲۵ مترمربع به ۱۵ مترمربع مطرح؛ با کاهش سهم سرانه فضای باز واحدهای مسکونی از ۲۵ مترمربع به ۱۵ مترمربع با رعایت تامین سهم سرانه و سیرکولاسیون پارکینگ به ازای واحدهای مسکونی موافقت گردید و رعایت عدم احداث هرگونه پیش آمدگی در بر معابر برابر مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری جهت پلاک متقاضی الزامی می باشد.

بند ۳: نامه شماره ۵۰۶۹ مورخ ۹۷/۰۷/۰۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۸-۱۲۷۱ و ۱۲۷۰ واقع در مبارک آباد کوچه بهشت ۷ پلاک ۹ به مساحت ۱۶۰ مترمربع قبل و بعد از تعریض با درخواست افزایش سطح اشغال زیرزمین بصورت ۱۰۰ درصد با کاربری پارکینگ مطرح؛

در چارچوب بند ۲۰ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۱ با افزایش سطح اشغال زیر زمین با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

۱- رعایت مفاد بند ۲۰ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۱ الزامی است.

۲- احداث زیر زمین در ۱۰۰٪ مساحت عرصه پس از رعایت تعریض صرفاً جهت تامین پارکینگ صورت پذیرد.

۳- با توجه به اهمیت رعایت پیش فضا در جبهه جنوبی پلاک، کنترل اجرای پیش فضا الزامی بوده و شهرداری موظف به نظارت بر اجرای صحیح آن می باشد.

۴- رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار و سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در چارچوب کاربری مربوطه تجاری-مسکونی الزامی است.

۵- اخذ تاییدیه سیما و منظر شهری الزامی است.

بند ۴: نامه شماره ۵۰۶۸ مورخ ۹۷/۰۷/۰۸ شهرداری سنندج پلاک ثبتی ۱۳۷۸-۱۰۸۱ واقع در خیابان سلیمان خاطر خیابان بیسارانی کوچه بهبانی پلاک ۷ به مساحت ۱۴۴/۹۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۲۲/۶۸ مترمربع پس از تعریض با درخواست احداث بنا در ۱۰۰ درصد عرصه باقیمانده مطرح؛ با توجه به میزان تعریض و عدم تضييع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار به استناد نقشه شبیه سازی شهرداری سنندج با احداث در ۱۰۰٪ مساحت عرصه پس از رعایت تعریض برابر طرح تفصیلی موافقت گردید.

بند ۵: نامه شماره ۵۲۱۸ مورخ ۹۷/۷/۱۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱-۱۶۲۲ واقع در خیابان چهارباغ به مساحت ۵۱۹/۳۶ مترمربع بعد از تجميع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۲ طبقه مسکونی به ۴ طبقه مسکونی و زیرزمین (زیرزمین در سطح اشغال ۸۰ درصد بدون افزایش سقف نسبت به معبر دسترسی) - اخذ دسترسی سواره از معبر ۴ متری با توجه به عرض معبر موجود و استفاده از زیرزمین بعنوان پارکینگ مطرح؛ عطف به موقعیت پلاک با احداث بصورت ذیل موافقت گردید:

- ۱- با احداث بصورت ۴ طبقه بر روی زیرزمین موافقت گردید.
- ۲- سطح اشغال طبقات بصورت مجاز و سطح اشغال زیرزمین ۸۰ درصد جهت تأمین پارکینگ طبقات تعیین میگردد و لازم است سقف زیرزمین همتراز و در کد معبر و مشروط به عدم تضييع حقوق پلاکهای همجوار طراحی گردد.
- ۳- تأمین سهم سرانه فضای باز واحد های مسکونی برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی صورت پذیرد.
- ۴- تعداد واحد های مسکونی تابع رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی از جمله تأمین فضای باز و پارکینگ می باشد.
- ۵- رعایت مفاد نامه شماره ۹۷۲۱۲۹/۷۶۰۰ مورخ ۱۳۹۷/۳/۴ سازمان میراث فرهنگی و گردشگری الزامی است.
- ۶- عطف به مفادنامه شهرداری مبنی بر انصراف مالک از احداث تجاری، اخذ مصوبه افزایش تراکم مشروط به رعایت این موضوع و با فرض انصراف مالک از احداث تجاری صادر شده است که در غیر اینصورت کان لم یکن تلقی می گردد و کلیه مسئولیت های حقوقی از جمله واگذاری احتمالی سرفلی و کنترل این موضوع بعهده شهرداری است.
- ۷- کلیه مسئولیت های حقوقی موضوع بر عهده شهرداری است.

بند ۶: نامه شماره ۵۲۵۵-۱۳۹۷/۷/۱۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۴ فرعی از ۱۳۱۹ تا ۱۳۲۶ واقع در شهرک سعدی به مساحت ۲۴۰ مترمربع و با درخواست افزایش تراکم طبقاتی از ۴ طبقه بر پیلوت به ۵ طبقه بر پیلوت و در صورت امکان تعمیم به پلاک همجوار ضلع شرقی مطرح، عطف به موقعیت پلاک با توجه به مساحت قطعه و تأمین پارکینگ فضای باز بازا هر واحد مسکونی و عدم مشکل اشراف و نورگیری برای پلاکهای همجوار با درخواست احداث به صورت ۵ طبقه بر روی پیلوت با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

- ۱- این مصوبه مربوط به پلاک ثبتی ۵۴ فرعی از ۱۳۲۶ اصلی بوده و قابل تعمیم به پلاک های همجوار نمی باشد.
- ۲- تأمین سهم سرانه فضای باز و انبار سهم سرانه واحد های مسکونی الزامی است.
- ۳- مساحت مفید هر طبقه می بایست کمتر از ۱۵۰ مترمربع بوده و در هر طبقه یک واحد مسکونی ایجاد شود.
- ۴- رعایت اصل عدم تضييع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار الزامی بوده و هر گونه مسئولیت حقوقی ناشی از این موضوع برعهده شهرداری است.

۵- در خصوص افزایش سطح اشغال اعطایی توسط شهرداری (برابر مفاد پروانه ساختمانی شماره ۹۶۰۰۸۸۸۹ مورخ ۱۳۹۷/۲/۲۳) و وضع موجود ساختمان رعایت کلیه مفاد مصوبه بند یک کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ بالاخص رعایت حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار و عدم اشراف الزامی است.

۶- مسئولیت حقوقی مربوط به کنترل عدم سایه اندازی به پلاک مجاور به عهده شهرداری سنندج خواهد بود.

بند ۷: نامه شماره ۵۳۸۱-۱۳۹۷/۷/۱۸ شهرداری سنندج در خصوص تغییر جانمایی توده ساختمانی ۶ قطعه از جبهه شمال به جنوب واقع در تعاونی مسکن نیروی انتظامی پشت هتل شادی مطرح، با توجه به کاربری اراضی همجوار به صورت پارک و فضای سبز شهری و طرح درخواست شهرداری به صورت ردیفی و اعلام نظر شهرداری منطقه سه طی نامه شماره ۳/۱۷۴۸۶/ش

مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۰ مبنی بر عدم مزاحمت و همینطور به دلیل استفاده بهینه از نورگیری و کاهش هزینه آماده سازی با تغییر جانمایی توده ساختمانی از شمال به جنوب برابر نقشه پیوست موافقت گردید. بدیهی است هر گونه تغییر کاربری پلاک ها ممنوع می باشد.

بند ۸: نامه شماره ۱۳۹۸/۷/۱۸-۵۳۹۸ و ۱۳۹۷/۵/۳-۳۳۵۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۹۴ فرعی از ۲۷۴۴ مبنی بر بررسی طرح تفکیکی اصلاحی واقع در نایسر مطرح، عطف به بررسی انجام شده با طرح تفکیکی برابر نقشه پیوست موافقت گردید:

۱- لکه تاسیسات و تجهیزات شهری در شمال شرقی سایت به حریم سبز اختصاص یافته و با پهنه جنوبی خود بصورت یکپارچه به حریم سبز اختصاص یابد.

۲- آماده سازی بر عهده مالک می باشد و اتمام آماده سازی قبل از هرگونه واگذاری قطعات الزامی است.

۳- رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در توجه به نوعیت تراکمی نواحی منفصل شهری (جدول شماره ۱) و سایر قوانین مربوطه الزامی است. حداکثر تعداد طبقات برابر ضوابط سه طبقه بر پیلوت بوده و شهرداری از ارسال تقاضای افزایش تراکم و تغییر کاربری و غیره برای طرح تفکیکی خودداری بعمل آورد.

۴- در قطعات با کاربری تجاری-مسکونی؛ احداث تجاری پس از کسر مشاعات و تامین پارکینگ مورد نیاز واحدهای مسکونی در همکف قابل تعمیم است.

۵- جهت دسترسی به قطعات مسکونی در ابتدای سایت لازم است ضوابط و مقررات ایمنی معبر رعایت گردد.

۶- رعایت مفاد ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها الزامی است.

۷- با توجه به میزان شیب انجام مطالعات مکانیک خاک جهت سنجش مقاومت بستر جهت بارگذاری الزامیست.

بند ۹: نامه شماره ۱۳۹۷/۷/۲۱-۵۴۳۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک اوقافی از پلاک ۱۰۷۶ الی ۱۰۷۸ واقع در خیابان بروجردی به مساحت ۴۷۵/۷۵ مترمربع و با درخواست تبدیل پیلوت به مسکونی (احداث بصورت ۵ طبقه مسکونی بر روی زیرزمین) مطرح، عطف به موقعیت پلاک و با توجه به مصوبات صادره قبلی پیشین با درخواست احداث بنا بصورت ۵ طبقه بر روی زیرزمین با رعایت سهم سرانه فضای باز و پارکینگ به ازای واحدهای مسکونی و احداث هر طبقه در یک واحد با مساحت مفید کمتر از ۱۵۰ مترمربع و تامین انباری به ازای واحدهای مسکونی موافقت گردید. ضمناً کد زیرزمین نباید موجب تضییع حقوق پلاک های همجوار گردد و لازم است فضای سبز ضلع جنوبی حفظ و عدم قطع درختان واقع در محدوده توسط شهرداری کنترل گردد.

بند ۱۰: نامه شماره ۱۳۹۷/۷/۲۳-۵۵۱۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۲۶۵۶ واقع در سایت اداری مرکز خدمات حوزه های علمیه استان کردستان به مساحت ۵۱۵/۷۴ مترمربع و با درخواست افزایش تراکم طبقاتی از ۳ طبقه بر پیلوت به ۴ طبقه اداری و زیرزمین به صورت پارکینگ و افزایش سطح اشغال از ۵۰ به ۷۰ درصد مطرح، با استناد به قرارداد (برگه واگذاری) با استناد بند ۱۴-۲-۲ حداقل مساحت قطعه تفکیکی جهت احداث شعب ادارات در سطح نواحی شهری برابر ۵۰۰ مترمربع می باشد که برابر بند ۱۴-۳-۱ مشمول احداث ۴ طبقه در سطح اشغال ۵۰ درصد شده و همینطور با توجه به نوع کاربری و قرار گیری در سایت اداری و نظر به عدم تضییع حقوق ارتفاقی پلاک های همجوار و عدم وجود اشرافیت و سایه اندازی، با افزایش سطح اشغال از ۵۰ به ۷۰ درصد و احداث بصورت چهارطبقه بر روی زیرزمین موافقت گردید.

بند ۱۱: نامه شماره ۱۳۹۷/۷/۱۵-۵۲۸۴ و ۵۶۸۲ مورخ ۱۳۹۷/۷/۳۰ شهرداری سنندج در خصوص طرح تفکیکی اراضی تحت مالکیت شهرداری واقع در شهرک زیباشهر و با درخواست بررسی نقشه های طرح تفکیکی پیشنهادی مطرح، با عنایت به رعایت نظام کاربری اراضی، شبکه معابر اصلی طرح تفصیلی و ضوابط پهنه تراکمی اراضی مسکونی طرح تفکیکی پیشنهادی شهرداری مطابق نقشه پوست و با رعایت موارد ذیل موافقت گردید:

۱- رعایت حداقل مساحت ۱۹۰ مترمربع برای کلیه قطعات تفکیکی مسکونی و تجاری-مسکونی الزامیست.

۲- پهنه تراکم با توجه به کاربریهای مسکونی مجاور تراکم زیاد تعیین میگردد.

۳- در چارچوب کاربری مسکونی با تراکم زیاد تامین پارکینگ و فضای باز الزامیست و رعایت سطح اشغال برابر نقشه توده و فضای پیوست الزامیست.

۴- مقرر گردید لکه ضلع غربی طرح تفکیکی به صورت فضای سبز تبدیل گردد.

۵- مقرر گردید به منظور امکان دفع آبهای سطحی و شبکه آب و فاضلاب حد فاصل قطعات مسکونی و تجاری خرد معبر ۴ متری لحاظ گردد.

۶- رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاعی و مکتسبه برای اراضی و املاک مجاور الزامیست.

۷- تعداد طبقات تابع ضوابط و مقررات طرح تفصیلی خواهد بود.

۸- با توجه به میزان شیب انجام مطالعات مکانیک خاک جهت سنجش مقاومت بستر جهت بارگذاری الزامیست.

۹- رعایت تبصره ۶ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری الزامیست.

۱۰- با توجه به میزان شیب انجام مطالعات مکانیک خاک جهت کنترل و سنجش توان بارگذاری الزامیست.

۱۱- هرگونه واگذاری قطعات تا پایان آماده سازی ممنوع بوده و تامین خدمات زیربنایی در داخل محدوده مالکیت بر عهده مالک (شهرداری سنندج) خواهد بود.

۱۲- صدور پروانه ساخت پس از اتمام عملیات آماده سازی شامل تسطیح اجرای شبکه معابر قبل از آسفالت مجاز خواهد بود.

۱۳- محدوده طرح تفکیکی باستناد نقشه های ممهور به مهر و امضا شهرداری بوده و کلیه مسئولیت های حقوقی مربوط به این موضوع بر عهده شهرداری سنندج خواهد بود.

۱۴- رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامیست.

بند ۱۲: نامه شماره ۵۰۹۶ مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۰۸ شهرداری سنندج درخصوص پلاک قطعه ۴۰۵ تعاونی مسکن سهراب واقع در ویلا شهر به مساحت ۲۲۸/۷۷ مترمربع با درخواست تبدیل قسمتی از انبار مسکونی به مسکونی مطرح، با تبدیل بخشی از انباری مسکونی به مسکونی با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

۱- تأمین سهم سرانه فضای باز به ازای واحد های مسکونی الزامی است.

۲- تأمین پارکینگ استاندارد به ازای واحد های مسکونی در طبقه زیرزمین (۲-) در سطح اشغال مجاز پلاک صورت گیرد.

۳- با توجه به اینکه هر گونه افزایش سطح اشغال موجب تضییع حقوق پلاک های همجوار می گردد لذا سطح اشغال کلیه طبقات در حد مجاز تعیین می گردد.

۴- ارتفاع کلی ساختمان در چارچوب بند ۱۸ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۲/۰۴/۲۴ حفظ شده و تبدیل طبقه در محل اختلاف سطح نباید موجب افزایش ارتفاع ساختمان گردد.

۱- رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و عدم تضییع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار الزامی است.

بند ۱۳: نامه شماره ۴۱۹۲ مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۵ سازمان سیما، منظر و فضای سبز شهری شهرداری سنندج درخصوص محوربندی آثار حجمی و المان شهری به انضمام استراتژی جامع آثار حجمی المان شهری مطرح، با توجه موضوعات مطروحه استراتژی و محوربندی تعریف شده؛ موضوع با رعایت کلیه موارد ذیل برابر نقشه پیوست موافقت گردید:

۱- رعایت ضوابط و مقررات میراث فرهنگی گردشگری و صنایع دستی در محدوده بافت های تاریخی الزامی است.

۲- توصیه می شود شیوه های مشارکت مردمی دربررسی موضوعات پیشنهادی مورد بررسی و اعمال قرار گیرد.

۳- بنابر اقتضات زمانی بافت ها و محورهای جدید تعیین و به کمیسیون ماده ۵ پیشنهاد گردد.

۴- نماینده معاونت شهرسازی و معماری در کارگروه بررسی و تایید المان ها و عناصر حجمی شهرداری سنندج حضور یابد.

۵- پیشنهاد می شود کارگروه مزبور نسبت به شناسایی پهنه های مستعد استقرار عناصر حجمی برنامه ریزی لازم را انجام دهد.

بند ۱۴: نامه شماره ۳۴۶۶ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۸ شهرداری سنندج درخصوص بازنگری ضوابط پارکینگ بالاخص تامین سهم سرانه به ازای هر واحد مسکونی با درخواست ۱- کاهش سرانه ۲۵ مترمربع در صورت تامین فضای گردش بصورت: الف) در پارکینگ های کوچک (تا سه خودرو) سرانه ۱۲/۵ مترمربع ب) در پارکینگ های متوسط (۴ تا ۲۵ خودرو) ۱۵ مترمربع ج) در پارکینگ های بزرگ (بیش از ۲۵ خودرو) ۱۷/۵ مترمربع ۲- حذف نیم واحد پارکینگ مورد نیاز سهم سرانه پارکینگ مورد نیاز واحدهای مسکونی با مساحت مفید ۱۵۰ الی ۲۰۰ مترمربع ۱/۵ جای پارک و اصلاح بصورت الف) تا ۱۵۰ مترمربع یک واحد

پارکینگ (ب) از ۱۵۰ تا ۳۰۰ مترمربع دو واحد پارکینگ، تبصره: تا ۵ درصد رواداری به تشخیص کمیته فنی شهرسازی شهرداری و معاونت شهرسازی و معماری ۳- افزایش شیب رمپ های دسترسی سواره در قسمت سرپوشیده تا ۲۰ درصد به جهت کاهش طول رمپ و افزایش بهینه فضای گردش پارکینگ ۴- در پلاکهایی با عرض کم و یا دارای فرم نامناسب به نوعی که امکان تامین پارکینگ (مطابق ضوابط تراکمی طرح تفصیلی) در یک طبقه مقدور نیست و بالاجبار نیازمند تعبیه درب سواره دوم و تامین کسری پارکینگ در طبقه زیرزمین است پیشنهاد بررسی امکان تعبیه دو درب ورودی سواره در پلاکهایی با یک معبر که دارای دو سقف پارکینگ در همکف و زیرزمین می باشند ۵- عرض درب سواره در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر از ۳ متر به حداکثر ۴/۵ متر مطرح، درخصوص

۱- بند یک مقرر گردید شهرداری با همکاری سازمان نظام مهندسی استان و نظارت استانداری و راه و شهرسازی کردستان نسبت به تهیه الگوی های تامین پارکینگ در قطعات در دامنه های متفاوت و ابعاد هندسی مختلف اقدام و نتیجه پس از بررسی کارشناسی کمیته کار در کمیسیون ماده پنج مطرح گردد.

۲- در خصوص بند ۲ تقاضای شهرداری مقرر گردید تا ۱۷۵ مترمربع مساحت مفید یک جای پارک و ۱۷۵ مترمربع تا ۲۵۰ مترمربع مساحت مفید بصورت ۲ جای پارک استاندارد بیشتر از ۲۵۰ مترمربع مساحت مفید واحد مسکونی ۳ جای پارک استاندارد تعبیه گردد.

۳- در خصوص بند ۳ تقاضا مقرر گردید برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ملاک عمل قرار گیرد. همچنین با توجه به اهمیت اجرای صحیح شیب راه مقرر گردید قبل از اجرای سقف زیرزمین، رمپ استاندارد طبق و برابر مقررات و ضوابط اجرا گردد.

۴- در خصوص تقاضای بند ۴ صرفاً در پلاکهایی با عرض کم و یا دارای فرم نامناسب به نوعی که امکان تامین پارکینگ (مطابق ضوابط تراکمی طرح تفصیلی) در یک طبقه مقدور نباشد بالاجبار نیازمند تعبیه درب سواره دوم و تامین کسری پارکینگ در طبقه زیرزمین است با تعبیه حداکثر دو درب ورودی سواره موافقت گردید. مفاد تقاضا منوط به این موضوع می باشد که تامین پارکینگ در زیرزمین توسط مرجع مربوطه مجاز اعلام گردد.

۵- در خصوص تقاضای مندرج در بند ۵ نامه شهرداری مبنی بر افزایش درب سواره در معابر با عرض کمتر از ۱۲ متر از ۳ متر به حداکثر ۴/۵ متر مشروط به عدم تضييع حقوق ارتفاقي و مکتسبه پلاک های همجوار مورد موافقت قرار گرفت.

۶- کلیه مسئولیت های حقوقی در این خصوص متوجه شهرداری بوده و رعایت اصل عدم تضييع حقوق ارتفاقي و حقوق مکتسبه شهروندان الزامی است.

بند ۱۵: نامه شماره ۱۰۰/۹۷/۴۰۵۹۶ مورخ ۹۷/۰۸/۰۳ حوزه املاک و حقوقی اداره کل راه و شهرسازی در خصوص نقشه اصلاحی تغییرات طرح تفکیکی پروژه تفکیکی آفتاب ویلاشهر بهاران طرح تفکیکی مصوب بند ۱۰ صورتجلسه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۴/۰۳/۳۱ با درخواست ۱- جابجایی قطعه ۳۸ باتوجه به وضعیت خاک منطقه و پلاکهایی مسکونی همجوار، ۲- حذف قطعه زمین با کاربری آپارتمانی و تبدیل فضای سبز با توجه به شرایط ضلع غربی و جنوبی آن، ۳- حذف معبر ۴ متری حفاصل قطعه ۳۸ و لکه با کاربری آپارتمانی، ۴- شیفت قطعات ۳۲ تا ۳۵ و جابجایی قطعه ۲۳ به دلیل رعایت مسائل ایمنی در خاکبرداری و مجاورت با بلوک تعاونی نهضت سواد آموزی، ۵- تغییر عرض معبر ۶ متری به ۸ متری حد فاصل قطعات ۲۷ و ۲۸ به دلیل شیفت قطعات ۲۸ تا ۳۱، ۶- تغییر عرض معبر ورودی اصلی پروژه از ۱۰ متر به ۱۲ متر حفاصل قطعات ۱۸ تا ۲۱ و ۱۳ تا ۱۷ به نحوی که شیفت قطعات ۱۸ تا ۲۱ و ۱۳ تا ۱۷ به نحوی که شیفت قطعات ۱۸ تا ۲۱ به سمت شمال شرقی پروژه میباشد، ۷- شیفت قطعات ۱۸ تا ۲۱ به سمت شمال شرقی پروژه به دلیل جلوگیری از تغییر در مساحت قطعه ۱۸ که در نتیجه عرض معبر ضلع شمالی قطعه ۲۱ از ۱۲ متر به ۱۰ متر تقلیل می یابد، ۸- تغییر عرض معبر ۱۸ متری مابین قطعات ۱۸ تا ۲۱ و بلوک تعاونی نهضت به دلیل شیفت قطعات ۱۸ تا ۲۱ ۹- ارائه طرح پیشنهادی جاده دسترسی بلوک آپارتمانی تعاونی نهضت سواد آموزی از ورودی اصلی پروژه شهرک آفتاب مطرح با طرح اصلاحی پروژه تفکیکی آفتاب ویلا شهر بهاران برابر نقشه پیوست با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

۱- کلیه مسئولیت های حقوقی ناشی از هرگونه جابجایی، تغییر ابعاد، حذف قطعات، تغییر عرض معابر و هرگونه واگذاری قبلی قطعات و سایر تغییرات بر عهده حوزه مدیریت املاک و حقوقی اداره کل راه و شهرسازی است.

- ۲- در خصوص دسترسی طراحی شده به مجموعه پلاک های واقع در ضلع شرقی سایت و حفظ و رعایت حقوق ارتفاقی و مکتسبه کلیه پلاک های واقع در ضلع شرقی از جمله دسترسی الزامی است.
- ۳- رعایت کلیه ضوابط و مقررات و همینطور نقشه طرح تفصیلی در خصوص اراضی خارج از محدوده سایت الزامی است.
- ۴- رعایت حقوق ارتفاقی و مکتسبه کلیه پلاک های همجوارالزامی است و مسئولیت آن بر عهده حوزه مدیریت املاک حقوقی اداره کل راه و شهرسازی است.
- ۵- هرگونه واگذاری قطعات قبل از اتمام آماده سازی ممنوع است.
- ۶- رعایت حقوق شهرداری الزامیست.
- بند ۱۶:** نامه شماره ۵۶۹۰ مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۳۰ شهرداری سنندج درخصوص بررسی طرح تفکیکی اراضی تحت مالکیت شهرداری سنندج به مساحت ۳۰۹۰۴ مترمربع واقع در شهرک پنج آذر مطرح با طرح تفکیکی شهرک پنج آذر با رعایت کلیه موارد اصلاحی ذیل موافقت گردید:
- ۱- مقرر گردید منتهی الیه غربی معبر واقع در شمال غربی سایت و قطعات شماره های ۹۱ و ۹۲ حذف و بصورت دور برگردان استاندارد طراحی گردد. رعایت طراحی در محدوده واگذاری الزامی و رعایت حریم سبز معبر ۳۶ متری الزامی است.
 - ۲- مقرر گردید معبر اصلی درون محله ای از ۱۲ به ۱۸ متر و معبر ۱۰ متری شمالی جنوبی به ۱۲ متر ارتقا یابد.
 - ۳- معابر شرقی- غربی و اتصال آن به معبر ۱۸ متری بصورت بن بست طراحی گردد.
 - ۴- قطعات بصورت متناسب و در انطباق با جداول تراکمی ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و با حداقل مساحت ۱۹۰ مترمربع طراحی گردد.
 - ۵- سطح اشغال طبقات مجاز، تعداد طبقات کلیه قطعات برابر ضوابط و مقررات مندرج در جداول تراکمی طرح تفصیلی صورت پذیرد.
 - ۶- هرگونه تغییر کاربری قطعات به شماره های ۱۷؛۱۸؛۴۳،۳۵ و ۱۱ الی ۸ ممنوع است.
 - ۷- رعایت مفاد ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها الزامی است.
 - ۸- قطعات ۱۰۳ و ۵۵ و ۵۶ بصورت تجاری خرد مرکز محله طراحی و در حد فاصل این قطعات ۵۵-۵۶ و ۵۱ الی ۵۴ معبری با عرض حداقل ۶ متر قرار گیرد. قطعه شماره ۵۷ بصورت تجاری - مسکونی مشروط به تأمین پارکینگ و فضای باز و رعایت حقوق ارتفاقی پلاک های همجوار و احداث طبقات و سطح اشغال برابر طرح تفصیلی تعیین می گردد. مساحت تجاری پس از کسر مشاعات و تأمین پارکینگ در سطح اشغال مجاز تعیین می گردد.
 - ۹- رعایت کلیه مفاد مصوبه بند ۳۲ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۷/۳/۶ الزامی است.
 - ۱۰- رعایت تبصره ۶ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها الزامی است.
 - ۱۱- تأمین پارکینگ و فضای باز به ازای واحدهای مسکونی در چارچوب ضوابط طرح تفصیلی الزامی است.
 - ۱۲- با توجه به میزان شیب انجام مطالعات مکانیک خاک جهت کنترل و سنجش توان بارگذاری الزامی است.
 - ۱۳- هرگونه واگذاری تا پایان عملیات آماده سازی ممنوع است. کلیه عملیات آماده سازی در داخل محدوده مالکیت و تأمین خدمات زیربنایی بر عهده مال (شهرداری) خواهد بود.
 - ۱۴- رعایت سلسله مراتب معابر شهری الزامی است.
 - ۱۵- رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاقی پلاک های همجوار الزامی می باشد.
- بند ۱۷:** نامه شماره ۵۵۹۶ مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۶ شهرداری سنندج شرح خدمات پهنه بندی تراکمی شهر سنندج مطرح عطف به بررسی انجام شده با شرح خدمات مزبور با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:
- ۱- با توجه به لزوم ایجاد سامانه های برخط و استفاده از اطلاعات موثر در ارزیابی و تحلیل لازم است شهرداری قبل از بکارگیری مشاور نسبت به جمع آوری اطلاعات موثر اقدام نماید.
 - ۲- متدولوژی و شیوه تحلیل خدمات پهنه بندی تراکمی شهر سنندج در هنگام فراخوان مشاوران مبنی بر ارزیابی و تحلیل قرار گیرد.
 - ۳- اداره راه و شهرسازی و سایر ادارات مربوطه کلیه اطلاعات موثر خود را در زمینه جی آی اس در اختیار شهرداری قرار دهند.

۴-انجام مطالعات باید در هماهنگی با کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ صورت پذیرفته و شهرداری ملزم است در مقاطع زمانی مشخص (اتمام هر بخش از مطالعات)نسبت به ارایه گزارش پیشرفت مطالعات به کمیسیون ماده ۵ اقدام نماید .