

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 ۱۳۹۸/۱۲/۱۷

جلسه طی دعوتنامه شماره ۹۲۰۴۲ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۵ به قرار ذیل برگزار گردید.

تعداد موارد	توضیحات
۳۸ مورد	تعداد موارد دستور کار
۳۸	تعداد موارد مطرح شده
—	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۳۸ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۶ شروع و ساعت ۱۸ به پایان رسید .	

## صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سنندج مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۷

### جمعاً ۳۸ بند

**بند یک:** نامه شماره ۱۰۰/۹۸/۸۸۶۲۳ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۵ اداره هماهنگی ستاد بازآفرینی شهری اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان در خصوص ابلاغ محدوده بافت فرسوده و ناکارآمد شهر سنندج و لزوم بازنگری محدوده مصوب بافت و تدقیق مجدد آن مطرح، در تعقیب بند از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۷/۱۰/۳۰ شهر سنندج در خصوص تعیین محدوده بافتهای ناکارآمد شهر سنندج با عنایت به تدقیق خط محدوده بر اساس ساخت و سازهای موجود در محل و بازدید میدانی و ممیزی مجدد نقشه ها توسط اداره باز آفرینی شهری و معاونت شهرسازی و معماری شهر سنندج به مساحت هکتار در پنج پهنه بافت تاریخی، بافت ناکارآمد میانی، پهنه با پیشینه روستایی، پهنه ناسازگار شهری و سکونتگاههای غیر رسمی مطابق نقشه و مشخصات مندرج در نقشه به تصویب رسید.

**بند ۲:** نامه شماره ۸۳۵۰/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۰ شهرداری سنندج در خصوص پلاک دارای برگه واگذاری واقع در پشت هتل شادی تعاونی مسکن نیروی انتظامی قطعه ۳۶ به مساحت ۱۹۰ مترمربع بادرخواست افزایش تراکم از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت بصورت ردیفی مطرح، با توجه به مساحت مناسب پلاک و قرارگیری در جبهه تراکم زیاد و دو بر بودن پلاکها و عدم مشکل اشرافیت و نورگیری برای املاک مجاور بواسطه اختلاف ارتفاع کد دو معبر شرقی و غربی درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت با رعایت الزامات ذیل موافقت گردید:

- ۱- تعداد طبقات بصورت ۴ طبقه بر پیلوت از کد معبر پایین دست تعیین میگردد.
- ۲- تامین پارکینگ، انبار مسکونی و سهم سرانه فضای باز به ازای کلیه واحدهای مسکونی الزامیست.
- ۳- رعایت اصل عدم تزیین حقوق پلاکهای همجوار الزامیست.
- ۴- ارتفاع پیلوت از کد پائین دست در چارچوب بند ۲۰ مصوبه کمیسیون مورخ ۹۸/۶/۱۰ در سطح اشغال صد در صد تا کد صفر صفر معبر ۸ متری بالا دست تعیین میگردد.
- ۵- رعایت کلیه مفاد استعلام اخذ شده از فرودگاه به شماره ۹۵۷۴۵ مورخ ۹۸/۹/۲۰ الزامیست.
- ۶- در صورت رعایت کلیه مفاد بند ۲ الی ۴ موضوع افزایش تراکم قابل تعمیم به پلاکهای ۲ الی ۵ برابر نقشه پیوست بوده و اخذ استعلام قبل از صدور پروانه ساخت از فرودگاه الزامیست.

**بند ۳:** نامه شماره ۸۰۰۹/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۲۷۴۴-۱۳۲۶ واقع در شهرک سعدی به مساحت ۳۴۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث ۱۷۰ مترمربع تجاری در همکف با ارتفاع مفید ۴/۲۰ متر و مابقی جهت مشاعات و زیرزمین با سطح اشغال ۱۰۰ درصد جهت تامین پارکینگ و ۴ طبقه مسکونی در سطح اشغال مجاز برروی تجاری مطرح، با توجه به شکل گیری بدنه خیابان بصورت تجاری و کشش مناسب تجاری محل و به تبعیت از مجوزهای صادره قبلی کمیسیون ماده پنج با تغییر کاربری پلاک از مسکونی به تجاری مسکونی بصورتیکه همکف پس از کسر مشاعات و تامین پارکینگ استاندارد سهم سرانه واحدهای مسکونی بصورت یک واحد درشت دانه غیر قابل تفکیک جهت صنوف غیر مزاحم شهری احداث گردد موافقت گردید.

۲- در خصوص افزایش تراکم طبقاتی با توجه به دانه بندی قطعات بلوک و با توجه به تغییر در تراکم ارتفاعی و ساختمانی ناشی از تجمیع و بر هم خوردن نظم ردیف با موضوع ۵ طبقه مخالفت و نظر به مساحت قطعه و قرارگیری توده ساختمانی در بر خیابان و عدم مشکل اشراف و نورگیری و تامین پارکینگ و فضای باز بازا هر واحد مسکونی با احداث بنا بصورت ۴ طبقه بر روی پیلوت موافقت گردید و مقرر گردید زیرزمین به منظور امکان احداث ۳۰ درصد بصورت فضای سبز در سطح اشغال ۸۰ درصد احداث گردد.

۳- رعایت ۶۰ سانتی متر پیش فضا و رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی بالاخص تامین سهم سرانه پارکینگ، فضای باز و انبار سهم سرانه واحد مسکونی الزامیست.

- ۱- رعایت کلیه ضوابط و مقررات ملی ساختمان و رعایت اصل عدم تزیین حقوق پلاکهای همجوار الزامیست.

**بند ۴:** نامه شماره ۷۵۵۸/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۸۷۰ و ۸۷۱ اصلی واقع در خیابان ۱۷

شهریور به مساحت ۳۷ مترمربع بادرخواست احداث بصورت همکف پیلوت و ۲ طبقه دوبلکس مطرح، باتوجه به قرارگیری پلاک در داخل بافت فرسوده و به جهت تشویق به نوسازی با احداث پلاک بصورت همکف پیلوت و ۲ طبقه مسکونی برروی آن بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و رعایت کلیه مفاد استعلام اخذ شده از اداره کل میراث فرهنگی به شماره ۹۸۱۲۹/۳۱۱۶۳ مورخ ۹۸/۱۱/۱۰ و همینطور رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاکهای همجوار موافقت گردید.

**بند ۵:** نامه شماره ۸۲۷۳/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۰۳-۹۹۸ واقع در خیابان آبدیدر به مساحت ۳۲۷/۶ مترمربع بادرخواست تغییر کاربری از تجاری مسکونی به تجاری خدماتی با ۲۰ درصد پیش فضا و افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه خدماتی برروی همکف تجاری در سطح اشغال ۸۰ درصد و زیرزمین خدماتی در سطح اشغال ۱۰۰ درصد جهت پلاک متقاضی و احداث در سطح اشغال ۸۰ درصد و ۴ طبقه بصورت ردیفی مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به موقعیت مناسب پلاک و قرارگیری در بافت مرکزی تجاری شهر سنندج با تغییر کاربری پلاک از مسکونی به تجاری خدماتی جهت احداث ساختمان پزشکان با رعایت الزامات ذیل موافقت گردید:

۱- همکف پس از کسر مشاعات و الزامات مورد نیاز بصورت تجاری درشت دانه شامل داروخانه، رادیولوژی و ... در سطح اشغال ۷۰ درصد تعیین میگردد.

۲- باتوجه به قرارگیری در داخل ردیف با پلاکهای مسکونی و با توجه به قرارگیری در بر معبر ۸ متری و به جهت کاهش محصوریت فضایی معبر با احداث در سطح اشغال ۸۰ درصد مخالفت و مقرر گردید زیرزمین، همکف و طبقات بصورت ردیفی برای پلاک های مشخص شده بر روی نقشه در سطح اشغال ۷۰ درصد احداث گردد.

۳- زیرزمین پس از کسر انبار و سایر مشاعات مورد نیاز واحد تجاری و واحدهای خدماتی طبقات بصورت یک واحد خدماتی در سطح اشغال ۷۰ درصد تعیین میگردد.

۴- در خصوص افزایش تراکم طبقاتی با توجه به قرارگیری در بر معبر ۸ متری و همینطور با توجه به تاکید سازمان میراث فرهنگی طی استعلام به شماره ۹۸۲۱۲۹/۱۳۷۶۳ مورخ ۹۸/۵/۱ مبنی بر حداکثر ارتفاع مجاز برابر طرح تفصیلی و با توجه به قرارگیری توده پلاکها بر روی فضای باز پلاکهای ضلع شمالی لذا با افزایش تراکم مخالفت و مقرر گردید در چارچوب ضوابط با رعایت مفاد استعلام میراث فرهنگی احداث گردد.

۵- رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و مقررات ملی ساختمان و کلیه مفاد استعلام میراث فرهنگی و رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاقی پلاکهای همجوار الزامیست.

**بند ۶:** نامه شماره ۷۳۶۸/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۶ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۳۲۶-۱۳۱۹-۶ واقع در خیابان سعدی کوچه گلاله ۵ به مساحت ۲۵۹/۴ مترمربع (قبل و بعد از تعریض) بادرخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت و زیرزمین مطرح، عطف به بررسی انجام شده و با توجه به مصوبات صادره جهت پلاکهای همجوار در سنوات قبل و همینطور مساحت مناسب پلاک و قرارگیری در پهنه تراکم زیاد و تأمین پارکینگ بزاء هر واحد مسکونی با افزایش تراکم طبقاتی از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه برروی پیلوت با رعایت الزامات ذیل موافقت گردید:

۱- تأمین سهم سرانه پارکینگ استاندارد، فضای باز و انبار و سایر مشاعات به ازای کلیه واحد های مسکونی الزامیست.

۲- در هر طبقه صرفاً یک واحد مسکونی و در مجموع ۵ واحد مسکونی احداث گردد.

۳- کنترل رعایت اصل عدم تضییع کلیه حقوق پلاکهای همجوار توسط شهرداری الزامی می باشد.

۴- رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و مقررات ملی ساختمان الزامیست.

**بند ۷:** نامه شماره ۸۰۶۱/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱-۴۵۴۴ واقع در شهرک زاگرس به مساحت ۲۰۰ مترمربع بادرخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت در سطح اشغال ۸۵

درصد و طبقات در سطح اشغال مجاز و احداث فضای باز در ۲ کد با دسترسی سواره از معبر پایین دست مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به مساحت پلاک و عرض معابر منتهی به پلاک و قرارگیری توده پلاک متقاضی بر روی فضای باز پلاکهای همجوار و همینطور با توجه به اینکه پلاکهای همجوار متقاضی برابر شبیه سازی ارسالی شهرداری مشمول حداکثر ۳ طبقه میگردند و همچنین باتوجه به اینکه جانمایی پارکینگ پلاک به واسطه احداث پیلوت در سطح اشغال ۸۵ درصد صورت گرفته است که موجب از بین رفتن کیفیت فضایی حیاط و همینطور تضييع حقوق پلاکهای همجوار میگردد لذا با موضوع تقاضا مخالفت گردید و مقرر گردید شهرداری در چارچوب ضوابط تراکم طرح تفصیلی مصوب نسبت به صدور مجوز احداث بنا اقدام نماید .

**بند ۸:** نامه شماره ۷۵۵۲/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۰۱-۱۱۸۰ واقع در شهرک هفت آسیاب به مساحت ۲۲۵ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی و افزایش تراکم طبقات مسکونی احداث بصورت تجاری از کد معبر پایین دست در سطح اشغال ۱۰۰ درصد با دسترسی مجزا بر روی آن در حد اختلاف ارتفاع و احداث ۵ طبقه مسکونی و پیلوت در سطح اشغال مجاز از کد معبر بالادست با ۵/۷ متر کسری فضای باز مطرح، عطف به تصمیمات اخیر کمیسیون ماده پنج طی مفاد بند ۲۷ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۸/۱۲/۱۰ مبنی بر ارائه طرح امکانسنجی جهت پلاکهای واقع در بر معبر ۲۴ متری که پلاک متقاضی نیز یکی از پلاکهای واقع در بر این معبر می باشد لذا مجدداً بر مفاد مصوبه صدرالاشاره تاکید گردید و هرگونه تصمیم گیری می بایست پس از ارائه مطالعات شهرداری صورت گیرد.

**بند ۹:** نامه شماره ۸۰۰۷/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۶ فرعی از ۲۴۹۲ الی ۲۴۹۹ اصلی واقع در خیابان شهدا کوچه مهتاب پلاک ۲ به مساحت ۸۰/۹ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات ( احداث نیم طبقه سوم، طبقات دوم و سوم بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس کمتر از ۱۷۵ مترمربع) مطرح، با عنایت به ضرورت بهسازی و نوسازی در بافتهای فرسوده شهری و به منظور امکان استفاده بهینه از واحد مستقل ساختمانی و ایجاد ظرفیت ساخت مسکن و نظر به عرض مناسب شبکه معابر پیرامونی و عدم مشکل اشراف و نورگیری و تأمین پارکینگ و فضای باز بازا، هر واحد مسکونی و طبقه دوم و نیم طبقه سوم بصورت دوبلکس بصورت یک واحد مسکونی (مجموعاً دو واحد مسکونی) موافقت گردید .

**بند ۱۰:** نامه شماره ۷۸۱۸/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۲۰۰-۱۳۳۵ واقع در خیابان حسن آباد به مساحت ۲۱۶/۵۵ مترمربع قبل از تعریض و ۱۷۷/۵ مترمربع بعد از تعریض با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی با احداث همکف و زیرزمین بصورت ۱۰۰ درصد باقیمانده عرصه ( همکف بصورت تجاری و زیرزمین پارکینگ) مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به اینکه احداث همکف در ۱۰۰ درصد موجب تضييع حقوق پلاک همجوار خواهد شد و با توجه به اینکه طی مفاد نامه اخیر شهرداری اعلام گردیده که تغییر جانمایی موجب تضييع حقوق پلاکهای همجوار خواهد شد و با توجه به اینکه شهرداری بدون ارائه طرح یکپارچه جهت ردیف و صرفاً جهت پلاک متقاضی اقدام به ارسال تقاضا نموده است لذا با موضوع تقاضا مخالفت گردید.

**بند ۱۱:** نامه شماره ۸۲۸۰-۹۸/۱۲/۷- پیرو نامه ۷۸۴۸/ش/ش مورخ ۹۸/۱۱/۲۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۶۰ فرعی از ۲۱۴ فرعی از ۲ اصلی واقع در فاز ۲ شهرک سعدی به مساحت ۲۱۲/۳۵ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت طبقات ۴ و ۵ بصورت یک واحد دوبلکس تا ۱۷۵ مترمربع مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به اینکه برابر اعلام شهرداری امکان دسترسی پارکینگ از معبر پایین دست وجود نداشته و دسترسی پیلوت از معبر بالادست صورت گرفته است و همینطور با توجه به مساحت پلاک و همینطور مساحت سایر پلاکهای همردیف متقاضی که تعدادی مشمول ۳ طبقه بر پیلوت میگردند و همینطور با توجه به اینکه تعدادی از پلاکهای ردیف بصورت نوساز موجود می باشند لذا موضوع افزایش تراکم فاقد توجیه و مورد مخالفت قرار گرفت.

**بند ۱۲:** نامه شماره ۷۹۳۲/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۳۴۹-۲۷۱۲ واقع در شهرک نگار به مساحت ۲۰۰ مترمربع با درخواست توسعه فضای تجاری موجود به کل طبقه زیرزمین در سطح اشغال ۱۰۰ درصد مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به اینکه برابر مستندات پیوست تقاضا شهرداری خود رأساً در سنوات گذشته نسبت به صدور پروانه زیرزمین بصورت ۱۰۰ درصد جهت پلاک متقاضی اقدام نموده است و باتوجه به اینکه محل در حال حاضر احداث

گردیده و نظر به بلااستفاده بودن محل مورد تقاضا در وضع موجود و همینطور شکل گیری بدنه بصورت تجاری لذا با درخواست توسعه فضای تجاری موجود به کل طبقه زیرزمین در سطح اشغال ۱۰۰ درصد پس از کسر مشاعات لازم و با رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاکهای همجوار موافقت گردید. رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و مقررات ملی ساختمان در خصوص پلاک الزامیست.

**بند ۱۳:** نامه شماره ۷۹۰۵/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۲۶۹-۲۵۷ واقع در خیابان امیریه به مساحت ۱۵۸ مترمربع بادرخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث یک واحد تجاری به مساحت ۲۵ مترمربع از معبر ۲۰ متری و مابقی جهت تامین پارکینگ و مشاعات و افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و تجاری و زیرزمین پارکینگ ( طبقات ۳ و ۴ بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس با عقب نشینی تا ۱۷۵ مترمربع) مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه قلت مساحت پلاک و با توجه به بافت منظم تفکیکی محدوده و با توجه به اینکه سایر پلاکهای همجوار به لحاظ مساحت مشابه متقاضی بوده و همچنین در بر معبر ۸ متری قرار گرفته اند لذا هرگونه افزایش تراکم و تغییر کاربری موجب تغییرات شدید ارتفاعی پلاک و بر هم خوردن خط آسمان ردیف خواهد گردید لذا با موضوع تقاضا مخالفت گردید. در خصوص احداث تجاری با توجه به قرارگیری پلاک در بر خیابان جمع و پخش کننده اصلی و کشش مناسب تجاری و نظر به تأمین پارکینگ و فضای باز بازا هر واحد مسکونی با احداث یک واحد تجاری خرده فروشی به مساحت حداکثر ۲۵ مترمربع در جانمایی مجاز بنا موافقت گردید .

**بند ۱۴:** نامه شماره ۷۸۹۹/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۵۲۳-۱ واقع در ویلاشهر با درخواست تفکیک تجاری به ۳ واحد مجزا با رعایت حداقل حدنصاب تجاری مطابق نقشه پیشنهادی مطرح، با توجه به موقعیت پلاک و تناسب عملکرد تجاری آن با سطح عملکرد محله ای و مناسب جهت خدمات خرده فروشی لذا با تفکیک تجاری صرفاً بصورت ۲ واحد تجاری با مساحت برابر جهت صنوف غیر مزاحم شهری موافقت گردید. ضمناً رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و مقررات ملی ساختمان و رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاکهای همجوار و همینطور رعایت سایر مفاد بند ۱۹ مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۶/۷/۳۰ الزامیست.

**بند ۱۵:** نامه شماره ۷۳۳۰/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۴۳-۲۷۹۱ واقع در خیابان فلسطین به مساحت ۲۴۵ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت در سطح اشغال مجاز مطرح، با عنایت به دانه بندی درشت دانه بلوک مسکونی و مجوزهای صادره قبلی در سنوات گذشته بصورت پنج طبقه بر روی پیلوت بصورت بلوکی و نظر به تأمین پارکینگ و فضای باز بازا هر واحد مسکونی با احداث طبقه پنجم بصورت یک واحد مسکونی مجموعاً پنج واحد مسکونی با رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاک های همجوار موافقت گردید.

**بند ۱۶:** نامه شماره ۸۲۰۷/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۵۹ فرعی از ۲ اصلی واقع در فاز ۲ شهرک سعدی، خیابان طهماسبی کوچه گل مینا پلاک ۱۲۶ به مساحت ۲۴۵/۴۲ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت بصورت ردیفی مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک در پهنا تراکم زیاد و قرارگیری توده ساختمان در بر معبر ۱۲ متری و نظر به تأمین پارکینگ و فضای باز بازا هر واحد مسکونی با احداث طبقه پنجم به سه متر عقب نشینی از سطح اشغال مجاز بنا در بر خیابان ۱۲ متری موافقت گردید و با توجه به دانه بندی ناهمگن قطعات ردیفی پیشنهادی شهرداری مصوبه صرفاً برای پلاک ثبتی ۵۵۹ فرعی از ۲ اصلی اعتبار داشته و قابل تعمیم به ردیف پیشنهادی شهرداری نمی باشد. تأمین پارکینگ و فضای باز بازا هر واحد مسکونی الزامیست .

**بند ۱۷:** نامه شماره ۷۹۳۴/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۰۴۸-۲۷۱۲ واقع در دگایران به مساحت ۲۵۸ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث یک واحد تجاری به مساحت ۲۷ مترمربع در طبقه همکف و مابقی بصورت پارکینگ و مشاعات و افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و تجاری جهت پلاک متقاضی و افزایش تراکم طبقات به ۵ طبقه و پیلوت بصورت ردیفی مطرح، با توجه به مساحت و دانه بندی بافت بصورت قطعات درشت دانه و قرارگیری در بر معبر ۱۶ متری در خصوص افزایش تراکم بلوکی با احداث قطعات بر معبر ۱۶ متری با افزایش تراکم از چهار طبقه به پنج طبقه بر روی پیلوت و برای قطعات بر کوچه ۸ متری با افزایش یک طبقه تراکم از

سه به چهار طبقه بر روی پیلوتبا توجه به امکان تأمین پارکینگ و فضای باز بازا هر واحد مسکونی موافقت گردید. رعایت اصل عدم تضييع حقوق املاک مجاور الزامیست. رعایت سایر ضوابط سطح اشغال و تأمین فضای باز و پارکینگ بازا هر واحد مسکونی الزامیست. در خصوص احداث تجاری با توجه به قرارگیری در بر خیابان جمع و پخش کننده اصلی و نظر به عدم احیاء کاربری تجاری درون محله ای و کمبود شدید سطوح تجاری با احداث یک دهانه تجاری به مساحت ۲۴ مترمربع جهت خدمات خرده فروشی صنوف غیر مزاحم شهری پس از تأمین پارکینگ و فضای باز بازا هر واحد مسکونی در جانمایی مجاز بنا موافقت گردید. ضمناً مقرر گردید شهرداری سنندج با توجه به امکان ایجاد ظرفیت افزایش تراکم در شهرک بیستون نسبت به انجام مطالعات امکان سنجی یک طبقه مزاد با رعایت تأمین پارکینگ و فضای باز بازا واحد های مسکونی و رعایت اصل عدم تضييع حقوق املاک به لحاظ عدم اشرافیت و سایه اندازی از طریق مشاور طرف قرارداد شهرداری در مطالعات ریز پهنه بندی تراکم در محدوده نقشه پیوست اقدام نماید .

**بند ۱۸:** نامه شماره ۸۵۲۰/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۲۸۳-۱۳۲۶ واقع در خیابان سعدی به مساحت ۲۲۲/۸۲ مترمربع بادرخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی، احداث تجاری در کل همکف پس از کسر مشاعات و افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه مسکونی بر روی تجاری و زیرزمین پارکینگ در سطح اشغال مجاز مطرح، با توجه به دانه بندی بافت و مساحت قطعات ردیفی که پلاک مورد نظر از مساحت کمتر برخوردار بوده و نظر به اینکه کل ردیف پیشنهادی بر اساس ضوابط تراکمی مشمول چهار طبقه و پیلوت بوده و نظر به عدم امکان تأمین فضای باز بازا هر واحد مسکونی برای پنج پلاک مورد نظر با احداث طبقه پنجم مخالفت و با توجه به شکل گیری بدنه خیابان سعدی بصورت تجاری و مجوز های صادره قبلی و نظر به دو بر بودن پلاک و امکان تأمین پارکینگ از کد کوچه موجود غربی با احداث طبقه همکف از کد خیابان سعدی بصورت یک واحد تجاری درشت دانه در جانمایی مجاز پس از کسر مشاعات و تأمین انباری چهار واحد مسکونی جهت خدمات خرده فروشی موافقت گردید .

**بند ۱۹:** نامه شماره ۸۲۱۸/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۴۴ فرعی از ۱۳۲۹ اصلی واقع در خیابان حافظ به مساحت ۱۷۳/۰۵ مترمربع بادرخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه خدماتی بر روی همکف تجاری و زیرزمین به ۵ طبقه خدماتی بر روی همکف تجاری و زیرزمین مطرح، با توجه به قلت مساحت قطعه و مجوز های صادره قبلی مبنی بر تغییر کاربری از فضای باز و محوطه به تجاری خدماتی و اعطای یک طبقه مزاد خدماتی و تبدیل زیرزمین از انبار به خدماتی و احداث مجوز صد در صد بنا و استفاده حداکثری از ظرفیت بنا و نظر به بخشنامه اخیر وزارت راه و شهرسازی مبنی بر رعایت مواد ۴۷ و ۴۹ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران و عدم امکان طرح مجدد موضوعاتی که قبلاً در کمیسیون مطرح شده و نظر به عدم احراز ضرورت تغییر در طرح با احداث یک طبقه مزاد (احداث طبقه پنجم) مخالفت گردید .

**بند ۲۰:** نامه شماره ۸۲۱۷/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۵ پیرو نامه شماره ۷۸۵۰ مورخ ۹۸/۱۱/۲۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی تجمیعی ۲۷۴۶-۱۳۲۶ واقع در شهرک سعدی به مساحت ۳۳۷/۱۱ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و تجاری به ۵ طبقه و تجاری و ۲ طبقه زیرزمین ( زیرزمین دوم بصورت ۱۰۰ درصد) جهت تأمین پارکینگ و توسعه تجاری از ۵۰ مترمربع به ۲ دهانه به مساحت های ۹۹/۲ و ۷۸/۲ مترمربع جهت پلاک متقاضی و افزایش تراکم طبقات پلاکهای همدریف بلوک از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت بصورت دوبلکس تا ۱۷۵ مترمربع با عقب نشینی از جبهه شمالی و مشروط به تأمین سرانه های مورد نیاز مطرح، با عنایت به بند ۳۶ مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۱/۱۲/۱۲ مبنی بر تفزایش یک طبقه تراکم در پلاک نظر به اینکه تجمیع صورت گرفته با پلاک مجاور بدون مجوز کمیسیون اقدام گردیده و در بافت جدید افزایش مساحت ناشی از تجمیع منجر به افزایش تراکم طبقه نمیگردد و طبقه مزاد با توجه به اینکه کلیه قطعات ردیفی مشکول سه طبقه و پیلوت میگردند منجر به تغییر در تراکم ارتفاعی ساختمانی و سایه اندازی برای پلاک های شمالی میگردند افزایش تراکم طبقه پنجم فاقد توجیه بوده و مورد مخالفت قرار گرفت و در خصوص افزایش پلاک های ردیفی مقرر گردید شهرداری نسبت به تهیه نقشه شبیه سازی بلوکی اقدام نماید. در خصوص افزایش مساحت تجاری با توجه به کشش مناسب تجاری و تأمین پارکینگ واحد های مسکونی با افزایش تجاری در همکف در سطح اشغال مجاز از ۵۰ تا حداکثر ۱۰۰ مترمربع

پس از تأمین پارکینگ و مشاعات و انبار واحد های مسکونی بصورت یک دهنه تجاری درشت دانه موافقت گردید. ضمناً سطح اشغال زیرزمین در سطح اشغال مجاز بنا تعیین میگردد. رعایت سایر ضوابط طرح تفصیلی الزامیست.

**بند ۲۱:** نامه شماره ۸۱۰۷/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۳۵۶ واقع در بلوار شبلی به مساحت ۲۲۸ مترمربع با درخواست توسعه فضای تجاری موجود از ۵۳ مترمربع به کل فضای باز موجود (حدود ۲۳ مترمربع) مطرح، با توجه به اینکه افزایش مساحت تجاری در فضای باز قطعه منجر به کاهش سطح فضای باز و عدم امکان تأمین فضای باز بازا هر واحد مسکونی خواهد شد و فضای باز جزو مشاعات ساختمانی بوده لذا بدلیل عدم احراز ضرورت تغییر در ضوابط طرح تفصیلی و کاهش سطح فضای باز با افزایش مساحت تجاری مخالفت گردید.

**بند ۲۲:** نامه شماره ۸۳۹۲/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی تجمیعی ۱۴۰۰-۱۳۲۸ واقع در خیابان سعدی به مساحت ۴۶۶/۱۳ مترمربع بعد از تجمیع و ۴۴۹/۴۳ مترمربع بعد از تعریض با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و تجاری به ۵ طبقه مسکونی بر روی همکف تجاری از کد معبر ۲۴ متری و زیرزمین در سطح اشغال ۸۰ درصد جهت پارکینگ از کد معبر ۸ متری و توسعه فضای تجاری موجود از ۴۸/۴۰ مترمربع به ۲۱۲/۵ مترمربع و ۴۷/۵ مترمربع بالکن تجاری و بصورت ۲ واحد تجاری مطرح، با عنایت به مساحت قطعه و قرارگیری در بر بدنه خیابان تجاری ادب و نظر به تجمیع طولی دو پلاک بدون اخذ مجوز کمیسیون و عدم رعایت ضوابط تجمیع و ضرورت حفظ حقوق املاک مجاور و به تبعیت از مجوز های صادره تراکمی و تجاری در بر بدنه خیابان ادب در سنوات گذشته با احداث بنا بصورت تجاری مسکونی و افزایش یک طبقه مازاد (طبقه پنجم) با توجه به دو بر بودن پلاک با رعایت شرایط ذیل موافقت گردید:

۱= با عنایت به قرارگیری پلاک در بر کریدور تجاری خیابان ادب، طبقه همکف پس از تأمین پارکینگ از کد کوچه ۸ متری و پس از کسر مشاعات ساختمانی با توسعه فضای تجاری در همکف پلاک در سطح اشغال مجاز بنا و با توجه به عرض قطعه صرفاً بصورت یک دهنه تجاری موافقت گردید.

۲- با توجه به مساحت درشت دانه قطعه با احداث بنا بصورت پنج طبقه بر روی همکف و زیرزمین صرفاً در سطح اشغال مصوب طرح تفصیلی

**بند ۲۳:** نامه شماره ۷۳۲۷/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک قولنامه ای موجود ساخته شده واقع در خیابان چهل چشمه به مساحت ۱۰۷/۹۴ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث یک واحد تجاری به مساحت ۲۵ مترمربع در قسمتی از پیلوت و مابقی بصورت مشاعات و پارکینگ و طبقه اول و دوم بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس تا مساحت ۱۷۵ مترمربع در سطح اشغال ۱۰۰ درصد مطرح، با عنایت به قرارگیری پلاک در بر خیابان تجاری و کشش مناسب تجاری محل و نظر به تأمین پارکینگ واحد مسکونی با احداث یک دهنه تجاری به مساحت ۲۵ مترمربع در قسمتی از پیلوت و مابقی بصورت مشاعات و پارکینگ و طبقه اول و دوم بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس در سطح اشغال صد در صد موافقت گردید.

**بند ۲۴:** نامه شماره ۸۲۰۵/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۵ شهرداری سنندج در خصوص قطعه زمین تجمیعی تحت پلاک ثبتی ۵۱۷ فرعی از ۳ اصلی واقع در شهرک آبیدر قطعات ۱۸۷ و ۱۸۸ به مساحت ۳۶۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت مطرح، با توجه به اینکه تجمیع پلاک در بافت جدید و افزایش مساحت قطعه ناشی از تجمیع مطابق ضوابط طرح تفصیلی قابلیت افزایش تراکم را نداشته و منجر به بهم خوردن خط آسمان، ایجاد محصوریت نور و سایه اندازی برای پلاک های همجوار شمالی را ایجاد میکند و نظر به اینکه قبلاً در بلوک مجاور مشابه پلاک مذکور با افزایش تراکم ناشی از تجمیع مخالفت گردید و بدلیل قرارگیری در بر کوچه ۱۰ متری با افزایش تراکم بدلیل عدم احراز ضرورت تغییر در طرح مخالفت گردید.

**بند ۲۵:** نامه شماره ۸۲۷۶/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ۳۵۲۹ فرعی از ۲۷۱۲ اصلی واقع در دگایران تعاونی مسکن بنیاد مسکن شهید قطعه ۲۱ به مساحت ۱۷۸/۸۳ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات مسکونی از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت مطرح، با عنایت به دو بر بودن پلاک و امکان تأمین پارکینگ از کد پائین دست از بر معبر ۶ متری و نظر به اینکه شهرداری بر خلاف ضوابط برای تعدادی از پلاک ها از بر کوچه ۱۲ متری نسبت به تأمین پارکینگ

اقدام نموده است لذا با لزوم ضرورت تأمین پارکینگ از کد پائین دست با احداث طبقه چهارم با توجه به تأمین پارکینگ و فضای باز بازا هر واحد مسکونی و با توجه به دو بر بودن پلاک و عدم مشکل اشراف و نورگیری با رعایت شرایط ذیل موافقت گردید :

۱- همکف از کد پائین دست از بر کوچه ۶ متری بصورت پیلوتی در ارتفاع ۲/۴۰ در سطح اشغال مجاز بنا

۲- چهار طبقه مسکونی بر روی همکف تز کد پائین دست در سطح اشغال مجاز

۳- رعایت سایر ضوابط طرح تفصیلی الزامیست .

**بند ۲۶ :** نامه شماره ۷۴۸۲/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۸-۱۳۵۳ واقع در خیابان کشاورز به مساحت ۹۳/۱۸ مترمربع با درخواست توسعه فضای تجاری موجود از ۱۲ مترمربع به ۴۸ مترمربع و احداث طبقات اول و دوم مسکونی بصورت دوبلکس تا مساحت ۱۷۵ مترمربع با رعایت محدودیت ارتفاعی سازمان میراث فرهنگی و حرائم امنیتی مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک در بر خیابان با قابلیت تجاری و کشش مناسب تجاری محل و نظر به مجوز های صادره کمیسیون ماده پنج در بر بدنه خیابان کشاورز و با رعایت محدودیت ارتفاعی اداره کل میراث فرهنگی مبنی بر رعایت حداکثر ارتفاع ۱۲/۵ متر از کف معبر اصلی (نامه شماره ۱۸۲۱۲۹/۱۷۲۴۰ میراث فرهنگی ) و رعایت ضوابط قرارگاه شهید شهرامفر (نامه مورخه ۹۸/۹/۱۰ ) با افزایش مساحت تجاری از ۱۲ متر به طبقه همکف حداکثر ۴۸ مترمربع پس از کسر مشاعات راه پله ، انباری و یک واحد پارکینگ مسکونی و دو طبقه مسکونی بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس با رعایت ارتفاع حداکثر ۱۲/۵ متر موافقت گردید .

**بند ۲۷ :** نامه شماره ۷۹۰۳/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ۷۴ فرعی از ۱۳۴۷ اصلی واقع در مبارک آباد نبش بهشت یک به مساحت ۱۹۸/۸۰ مترمربع قبل از اصلاح و ۱۶۶ مترمربع بعد از تعریض با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت ( طبقه چهارم و پنجم بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس) مطرح، با توجه به قلت مساحت زمین عدم تأمین فضای باز بازا هر واحد مسکونی و نظر به اینکه قبلاً بر اساس مجوز کمیسیون ماده پنج (بند ۳۱ مورخ ۹۸/۱۰/۱) با کاهش میزان تعریض و شعاع دید پلاک مذکور موافقت گردید و از طرفی دیگر سطح اشغال را با محاسبه قبل از تعریض برای پلاک مذکور محاسبه گردیده لذا افزایش طبقه مازاد به علت قلت مساحت زمین فاقد توجیه بوده و مورد مخالفت قرارگرفت و مقرر گردید شهرداری در چارچوب ضوابط طرح تفصیلی نسبت به صدور مجوز ساخت بنا اقدام نماید .

**بند ۲۸ :** نامه شماره ۸۲۷۰/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک دارای اجاره نامه اوقاف واقع در میدان امام رضا به مساحت ۶۱۵ مترمربع با درخواست بررسی نقشه های معماری پیشنهادی بصورت ۳ طبقه زیرزمین پارکینگ و کل همکف تجاری پس از کسر مشاعات و طبقات خدماتی در سطح اشغال ۱۰۰ درصد بدون رعایت ۲۰ درصد پیش فضا برابر تراکم طبقاتی مجاز طرح تفصیلی ( براساس فرم دستور نقشه به شماره ۹۸۰۰۰۰۰۹ ) و بدون دسترسی سواره از بر حریم سبز میدان مطرح، در تعقیب بند ۱۵ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۷/۱۱/۱۸ با عنایت به عملکرد عبوری میدان امام رضا و ایجاد مشکل ترافیک عبوری و نظر به اینکه ترافیک ناحیه منفصل ننه از بر معبر شرقی پلاک مذکور صورت گرفته و حذف پیش فضا منجر به ایجاد اختلال در جریان ترافیکی عبوری خواهد شد و نظر به اینکه مطابق ضوابط کاربری تجاری خدماتی رعایت ۲۰ درصد پیش فضا الزامیست لذا ضمن مخالفت با حذف ۲۰ درصد پیش فضا مقرر گردید با توجه به اینکه برابر مصوبه بند ۱۵ کمیسیون مورخ ۹۷/۱۱/۱۸ دسترسی سواره از بر میدان امام رضا ممنوع بوده با لحاظ حریم سبز حفاظتی ۶ متری صرفاً بصورت ویتترین خواهد بود و از طرفی دیگر به منظور سهولت در حرکت دسترسی سواره معبر ننه با جابجایی ۲۰ درصد پیش فضا در جبهه شرقی پلاک و تثبیت ۲۰ درصد پیش فضا از بر معبر ورودی ننه موافقت گردید .

**بند ۲۹ :** نامه شماره ۷۶۴۷/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ۴۶۳ فرعی از ۱۳۱۹ الی ۱۳۲۶ اصلی واقع در شهرک سعدی خیابان رودکی پلاک ۴۲ به مساحت ۲۰۰ مترمربع با درخواست احداث پیلوت در سطح اشغال ۱۰۰ درصد و افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت ( طبقات ۴ و ۵ بصورت یک واحد دوبلکس با مساحت بیش از ۱۷۵ مترمربع) بصورت ردیفی مطرح، با عنایت به اینکه مساحت کلیه پلاک های ردیفی ۲۰۰ مترمربع بوده و نظر به اینکه مطابق بند ۳۸ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۰/۹/۵ سطح اشغال و کلیه ۲۰ پلاک واقع در ردیف مذکور با سطح



اشغال ۷۵ درصد موافقت گردید و نظر به مجوز های صادره قبلی کمیسیون مبنی بر افزایش سطح اشغال پیلوت تا سقف صد در صد برای تعدادی از پلاک ها و با توجه به اختلاف ارتفاع کد دو ضلع پلاک های مذکور و الزام به اجرای دیوار حائل در ضلع شمالی پلاک ها لذا با افزایش سطح اشغال پیلوتی تا صد در صد و افزایش طبقات کلیه پلاک ها از چهار طبقه به پنج طبقه به نحویکه طبقات چهارم و پنجم به صورت یک واحد دوبلکس و با لحاظ نمودن ضرورت تأمین پارکینگ مطابق ضوابط طرح تفصیلی پارکینگ موافقت گردید. رعایت تأمین فضای باز بازا هر واحد مسکونی الزامیست .

**بند ۳۰ :** نامه شماره ۷۷۱۸/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۰ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۸۷۱-۶۳۱۳-۲ واقع در ویلاشهر به مساحت ۲۴۵/۵۱ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت بصورت بلوکی ( ۳ پلاک مشخص شده) مطرح، با توجه به دانه بندی متفاوت بافت مجاور و نظر به اینکه اکثر پلاک های مجاور مشکول حداکثر ۴ طبقه بر روی پیلوت میگردد و از آنجائیکه برابر بند ۷ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۸/۹/۱۷ با احداث یک واحد تجاری در طبقه همکف موافقت گردید و افزایش یک طبقه مازاد منجر به تغییر در خط آسمان و تغییر در تراکم ارتفاعی و ساختمانی خواهد شد لذا به دلیل عدم احراز ضرورت تغییر در طرح در اجرای مواد ۴۷ و ۴۹ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران با تغییر تراکم (افزایش یک طبقه مازاد) مخالفت گردید .

**بند ۳۱ :** نامه شماره ۷۹۳۳/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک قولنامه ای موجود واقع در خیابان داراب به مساحت ۱۵۱/۹۰ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث یک واحد تجاری در کل همکف پس از کسر مشاعات از معبر ۳۰ متری و احداث پیلوت پارکینگ از کد معبر پایین دست و ۳ طبقه مسکونی بر روی تجاری در سطح اشغال ۱۰۰ درصد بعد از رعایت تعریض طرح تفصیلی مطرح، با عنایت به قرارگیری پلاک در محدوده بافت ناکارآمد و به منظور امکان آزادسازی و تعریض معابر پیرامونی و نظر به عدم مشکل اشراف و نورگیری برای املاک مجاور و سه بر بودن پلاک و مجوز صادره تجاری برای پلاک همجوار با احداث بنا بصورت تجاری مسکونی با رعایت شرایط ذیل موافقت گردید :

-احداث بنا بصورت صد در صد پس از رعایت تعریض شوارع و معابر پیرامونی با توجه به سه بر بودن پلاک و عدم مشکل اشراف و نورگیری برای پلاک های همجوار

-تجاری در کل همکف پس از کسر مشاعات و تأمین پارکینگ واحد های مسکونی از بر بلوار ۳۰ متری

-پیلوت از کد معبر پائین دست از کد معبر پائین دست بصورت پارکینگ از بر معبر ۸ متری جنوبی .

**بند ۳۲ :** نامه شماره ۷۴۲۰/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۷ شهرداری سنندج در خصوص معبر واقع در چهار راه ظفریه کوچه بهار با درخواست تثبیت گذر فوق الذکر برابر وضع موجود مطرح، مقرر گردید توسط اعضاء کمیسیون ماده پنج از محل بازدید به عمل آید .

**بند ۳۳ :** نامه شماره ۸۱۴۹/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۹ فرعی از ۱۳۳۹ اصلی واقع در خیابان حسن آباد - خیابان هدایت به مساحت ۴۱۸ مترمربع قبل از تعریض و ۳۲۷/۵۵ مترمربع بعد از تعریض با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۵ طبقه و پیلوت به ۶ طبقه و پیلوت و زیرزمین مطرح، با توجه به اینکه قبلاً در مجاورت پلاک با مساحت های بیشتر صرفاً با احداث بنا بصورت پنج طبقه بر روی پیلوت موافقت گردیده و با توجه به تعریض پلاک و اینکه در محاسبه تراکم قبل از تعریض یک طبقه مازاد از چهار به پنج طبقه بر روی همکف موافقت گردیده و با توجه به ایجاد محصوریت فضایی در بر معبر ۶ متری شرقی و سایه اندازی برای پلاک های شرقی احداث طبقه مازاد فاقد توجیه شناخته شد و به دلیل عدم احراز ضرورت تغییر در طرح با افزایش تراکم مازاد مخالفت گردید .

**بند ۳۴ :** نامه شماره ۶۵/۳۱/۷۱۲۷۵ مورخ ۹۸/۱۲/۰۷ دفتر فنی استانداری کردستان و نامه شماره ۵۰۳۳/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۰۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۷-۱۳۰۰ واقع در خیابان آبدیر به مساحت ۱۸۰ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری خدماتی در وضع موجود طبقه همکف بصورت تجاری پس از کسر مشاعات و طبقات ( یک طبقه موجود) بصورت خدماتی در سطح اشغال پلاکهای مجاور مطرح، با توجه به قرارگیری پلاک بر روی مسیر راستگرد و خروجی کمربندی آبدیر به خیابان آبدیر در بر میدان حجاب و ایجاد مشکلات ترافیک عبوری و شیب تند معبر و عدم اخذ نظریه

شورای ترافیک استان، طرح موضوع احداث تجاری و خدماتی در طبقه همکف فاقد توجیه شناخته شد و بدلیل عدم احراز شرایط ضرورت تغییر در طرح مورد مخالفت قرار گرفت .

**بند ۳۵:** نامه شماره ۶۵/۳۱/۶۷۳۵۹ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۹ دفتر فنی استانداری کردستان در خصوص اعتراض به مصوبه کمیسیون ماده پنج و تقاضای افزایش تراکم ( از ۶ طبقه و زیرزمین به ۷ طبقه و زیرزمین) جهت پلاک واقع در خیابان حسن آباد مطرح، مقرر گردید توسط اعضاء کمیسیون ماده پنج از محل بازدید به عمل آید .

**بند ۳۶:** نامه شماره ۸۴۶۸ مورخ ۹۸/۱۲/۱۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۷۵۹ فرعی از ۱ اصلی واقع در ویلاشهر خیابان لاهورپور کوچه هژیر ۲ پلاک ۵۹۵ به مساحت ۲۵۲ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۵ طبقه و پیلوت به ۶ طبقه و پیلوت ( طبقات ۵ و ۶ بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس با مساحت بیش از ۱۷۵ مترمربع) مطرح، با عنایت به اینکه کلیه قطعات بلوک مذکور مطابق ضوابط طرح تفصیلی شامل احداث بنا بصورت چهار طبقه بر روی پیلوت بوده و مطابق بند ۱۶ از صورتجلسه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۷/۹/۱۶ برای کلیه قطعات بصورت ردیفی با یک طبقه مازاد از ۴ به ۵ طبقه بر روی پیلوت موافقت گردیده لذا افزایش مجدد یک طبقه مازاد بر مصوبه قبلی بصورت ۶ طبقه بدلیل تغییر در ضوابط تراکم ساختمانی و ارتفاعی و تغییر در خط آسمان ردیفی و عدم احراز ضرورت تغییر در طرح و در چارچوب بخشنامه وزارت راه و شهرسازی مبنی بر ممنوعیت طرح مجدد موضوعات در کمیسیون ماده پنج فاقد توجیه فنی و کارشناسی شناخته شد و در چارچوب مواد ۴۷ و ۴۹ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح توسعه و عمران افزایش تراکم مورد مخالفت قرار گرفت .

**بند ۳۷:** نامه شماره ۸۴۷۲ مورخ ۹۸/۱۲/۱۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۵-۱۱۸۲ واقع در خیابان مولوی و خیابان سیدقطب به مساحت ۲۷۹/۹۹ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۵ طبقه خدماتی و همکف تجاری و زیرزمین انبار تجاری به ۶ طبقه خدماتی و همکف تجاری و زیرزمین انبار تجاری مطرح، با عنایت به اینکه برابر طرح تفصیلی و بر اساس مساحت قطعه پلاک مذکور مشمول ۴ طبقه بر روی پیلوت بوده که بر اساس بند ۱۶ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۳/۱۲/۲۸ با تغییر کاربری تجاری خدماتی و احداث یک طبقه مازاد بر ضوابط طرح تفصیلی موافقت گردیده و اضافه تراکم مازاد مجدد منجر به تغییر در تراکم ارتفاعی و ساختمانی و جمعیتی خواهد شد لذا در چارچوب بخشنامه معاونت شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی مبنی بر ممنوعیت طرح مجدد موضوعات فاقد شرایط ضرورت تغییر در طرح و در اجرای ماده ۴۷ و ۴۹ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران بدلیل عدم احراز ضرورت تغییر در طرح مورد مخالفت قرار گرفت .

**بند ۳۸:** نامه شماره ۸۳۵۷ مورخ ۹۸/۱۲/۱۰ شهرداری سنندج در خصوص کاهش حریم سبز معبر ۲۴ متری ( ضلع غربی پلاک ثبتی ۱۶۹۸۹ فرعی از یک اصلی) از ۱۲ متر به ۷ متر ( برابر حریم سبز همراستای آن) برابر طرح پیشنهادی اصلاحی محدوده مذکور مطرح، با عنایت به بازدید اعضاء کمیسیون ماده پنج از محل و نظر به سوابق قبلی موضوع در کمیسیون ماده پنج مبنی بر تغییر کاربری پلاک از تجاری خدماتی به تجاری مسکونی و با توجه به نقشه اصلاحیه شهرداری در چارچوب توافقات شهرداری با مالک به منظور آزادسازی شبکه معابر پیرامونی با کاهش عرض حریم سبز حفاظتی بر معبر ۲۰ متری از ۱۲ به ۷ متر در تبعیت از ادامه حریم سبز مصوب طرح تفصیلی برابر نقشه پیشنهادی شهرداری موافقت گردید. ضمناً مقرر گردید نقشه های معماری و جانمایی مجموعه تجاری مسکونی بارعایت مصوبات قبلی کمیسیون ماده پنج در خصوص تراکم، کاربری، سطح اشغال و تعداد طبقات و نحوه تأمین پارکینگ رعایت ضوابط سیما و منظر با رعایت تعریض نقشه اصلاحی طرح تفصیلی و با رعایت تعریض از محور خیابان ۱۰ متری شمالی بین دو پلاک ثبتی ۶۹۸۹ فرعی و پلاک ۱۱ فرعی به تأیید کمیته کار کمیسیون ماده پنج برسد .

**بند ۳۹:** نامه شماره ۸۰۰۴ مورخ ۹۸/۱۱/۲۹ شهرداری سنندج در خصوص تغییر کاربری از تأسیسات شهری به تجاری خدماتی با عملکرد شهری و تصویب نقشه های معماری بصورت دو طبقه زیرزمین بصورت پارکینگ و چهار طبقه تجاری بر روی آن مطرح، در چارچوب بند ۳۱ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۸/۵/۳ و در تعقیب بند ۱۱ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۳/۱۲/۲۵ با عنایت به اینکه بر اساس مصوبات مذکور قبلاً کل عرصه به مساحت ۱۵۵۵۳/۶ مترمربع از کاربری تأسیسات شهری به کاربری تجاری خدماتی با عملکرد فرا شهری تغییر داده شده است نظر به ارسال نقشه های معماری به لحاظ تراکم ساختمانی نحوه

تأمین پارکینگ ورود و خروج سایت خدمات عمومی مورد نیاز در هر طبقه و لحاظ قیف پروازی شرکت فرودگاه سنندج و از نظر نظام عملکردی مجموعه به عنوان تجاری خدماتی با عملکرد سنتر مرکزی جنوب شهر سنندج سایت پلان و نقشه های معماری با رعایت شرایط ذیل مقرر گردید اصلاح شود :

۱- با عنایت به کاربری تجاری خدماتی مجموعه مقرر گردید حد نصاب تفکیک واحد های تجاری کمتر از حداقل ۳۰ مترمربع و حداقل مساحت هر واحد خدماتی ۶۰ مترمربع نباید کمتر باشد و فروشگاههای بزرگ در طبقات تجاری متناسب با عملکرد سنتر جنوبی شهر طراحی میگردد .

۲- کسری ۱۵۶ واحد پارکینگ با احتساب عدم امکان ایجاد پارکینگ روباز در چارچوب ضوابط تأمین پارکینگ واحد های تجاری خدماتی

۳- ورود و خروجی مجموعه تجاری خدماتی چه بصورت دسترسی پیاده و چه دسترسی خروج و ورود سواره سایت به تأیید شورای ترافیک استان برسد.

۴- تأمین پارکینگ مراجعین و استفاده کنندگان در مجاور سایت پیش بینی و طراحی و به تصویب کمیسیون ماده پنج برسد .

۵- رعایت اصول پدافند غیر عامل ،اطفاء حریق و رعایت ضوابط معلولین جسمی حرکتی و مقررات ملی ساختمان الزامیست .

۶- پیش بینی بار انداز و بارگیری در مجموعه سایت بصورت متمرکز و در حجم گسترده لحاظ شود .

۷- نظام تقسیمات فیزیکی واحد های تجاری شبکه حرکت و دسترسی به واحد ها با پیش بینی فضای مکث و استراحت با عرض مناسب و مطابق ضوابط طرح تفصیلی ،توزیع متناسب خدمات عمومی نظیر بانک سرویس بهداشتی ،مرکز درمانی ،اطفاء حریق فضای باز ۲۰ درصد مجموعه رعایت و لحاظ گردد .

۸- رعایت کد مشخص برای ارتفاع حداکثر ۸ متر بر اساس استعلام فرودگاه با توجه به دو دسترسی مجزا مجموعه با نظارت و تأیید فرودگاه تعیین و لحاظ شود .

۹- تعریف ورودی شاخص و پیش فضای مناسب به لحاظ فضایی و عملکردی

۱۰- تعداد طبقات قابل احداث چهار طبقه تجاری بر روی دو طبقه زیرزمین تعیین میگردد .طبقات زیرزمین ۱- و ۲- بصورت پارکینگ تا حداکثر ۸۰ درصد سطح اشغال قابل احداث خواهد بود .

۱۱- سطح اشغال طبقات تجاری تابع ضوابط کاربری تجاری خدماتی مقیاس شهری خواهد بود .