

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 ۱۳۹۸/۱۲/۲۱

جلسه طی دعوتنامه شماره ۹۲۴۹۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۹ به قرار ذیل برگزار گردید.

تعداد موارد	توضیحات
۵۶ مورد	تعداد موارد دستور کار
۵۶	تعداد موارد مطرح شده
—	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۵۶ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۸ صبح شروع و ساعت ۱۲ به پایان رسید.	

صورتجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سنندج مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۱

جمعاً ۵۶ بند

بند یک: نامه شماره ۷۸۱۷/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۷۸۵ فرعی از ۱۰۷۸ اصلی مفروز و مجزی از ۷۷۳ اصلی قطعه ۷۸۵ واقع در خیابان بروجردی به مساحت ۱۸۶/۴۷ مترمربع بادرخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت با ۴ مترمربع کسری سرانه پارکینگ جهت پلاک متقاضی و افزایش یک طبقه تراکم مازاد مشروط به تامین فضای باز و پارکینگ برای کل بلوک مطرح؛ با توجه به عرض معبر مناسب منتهی به پلاک و با توجه به تراکم احداثی بلوکهای همجوار و به جهت هماهنگی و ایجاد خط آسمان یکپارچه با افزایش تراکم طبقاتی پلاک متقاضی با رعایت الزامی تامین چیدمان ۴ جای پارک اتومبیل و سهم سرانه فضای باز و انباری به ازای کلیه واحدهای مسکونی موافقت گردید. ضمناً در صورت تامین پارکینگ و فضای باز موضوع افزایش تراکم قابل تعمیم به سایر پلاکهای ردیف که صرفاً بصورت مسکونی می باشند است. تاکید میگردد این مصوبه صرفاً جهت پلاکهای کاربری مسکونی بوده و قابل تعمیم به پلاکهای دارای سابقه تجاری یا پلاکهایی که دارای مصوبه قبلی تغییر کاربری هستند نمی باشد.

بند ۲: نامه شماره ۸۰۰۵/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۱۴ فرعی از ۲ اصلی، واقع در شالمان - خیابان آزادگان - کوچه ایثار ۴ به مساحت ۱۶۰ مترمربع بادرخواست تبدیل زیرزمین انبار مسکونی به پارکینگ و توسعه طبقه چهارم بصورت دوبلکس با طبقه سوم با مساحت بیش از ۱۷۵ مترمربع مشمول ۲ واحد پارکینگ مسکونی مطرح؛ با توجه به اینکه برای پلاک و ردیف مورد تقاضا برابر بند یک کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۷/۳/۱ جهت کل ردیف مجوز احداث طبقه مازاد به لحاظ ارتفاعی بصورت دوبلکس با طبقه سوم با مساحت مجموعاً کمتر از ۱۵۰ مترمربع صادر گردیده و مالک پلاک بدون رعایت مصوبه مذکور اقدام به افزایش ارتفاع پیلوت نموده و تغییر در یک پلاک به لحاظ افزایش سطح مسکونی مغایر با مصوبه فاقد توجیه بوده لذا باستناد بند ۱۶ بخشنامه دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر ممنوعیت طرح مجدد موضوعاتی که قبلاً مخالفت گردیده و باستناد ماده ۴۷ و ۴۹ آئین نامه به دلیل عدم احراز شرایط تغییر در ضوابط فاقد توجیه شناخته شد و مورد مخالفت قرار گرفت .

بند ۳: نامه شماره ۸۲۷۲/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۵۹۸۹-۱ تحت مالکیت سازمان ملی زمین و مسکن (اقشار ویژه) واقع در ۱۷/۱ بهاران جنب کارواش به مساحت ۲۲۶/۶۳ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت مطرح، با عنایت به مساحت قطعه و قرارگیری در پهنه تراکم زیاد و تأمین پارکینگ و فضای باز بازا هر واحد مسکونی و نظر به اینکه پلاک از بر کوچه ۸ متری منتهی به فضای سبز و معبر ۱۶ متری دسترسی داشته و تعدادی از پلاک های واقع در بلوک مسکونی مطابق ضوابط طرح تفصیلی مشمول احداث بنا بصورت چهار طبقه بر روی پیلوت میگردد لذا با افزایش یک طبقه مازاد با عقب نشینی از بر جبهه شمالی به میزان ۳ متر به منظور عدم سایه اندازی بر پلاک های شمالی موافقت گردید .

بند ۴: نامه شماره ۱۰۰/۹۸/۸۹۱۵۶ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۶ مدیریت املاک و حقوقی اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان در خصوص قسمتی از پلاک یک اصلی واقع در ۳/۱۹ بهاران بادرخواست تثبیت کاربری براساس وضع موجود بصورت فضای سبز مطرح، با توجه به مفاد نامه شماره ۷۲۷۶ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱ شهرداری سنندج و همچنین با توجه به قراردادهای واگذاری پلاکهای منتهی به محل مورد تقاضا بصورت پی به فضای سبز قید شده و همچنین با توجه به اینکه محل در وضع موجود بصورت فضای سبز بوده و نظر به تاکیدات مقام معظم رهبری مبنی بر حفظ و صیانت از عرصه های سبز شهری و همینطور با توجه به ارسال تقاضا از طرف حوزه املاک و حقوقی اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان و به جهت رعایت حقوق مکتسبه قبلی ایجاد شده لذا موضوع تثبیت کاربری محل بصورت فضای سبز موافقت گردید.

بند ۵: نامه شماره ۷۸۵۳/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۲۷۵۷-۷۳۷ واقع در عباس آباد کوچه مسجد چهاریار نبی به مساحت ۱۰۶/۸۶ مترمربع (قبل و بعد از تعریض) بادرخواست افزایش سطح اشغال از ۷۵ درصد به ۱۰۰ درصد بعد از تعریض بصورت یک دوم عرض در جبهه شرقی و دو پلاک ضلع شرقی بصورت ۱۰۰ درصد مطرح، با توجه به قلت مساحت پلاک و در راستای تشویق به نوسازی و ایجاد واحد بهینه مسکونی لذا با افزایش سطح اشغال پلاک متقاضی تا

نصف عرض پلاک از جبهه شرقی بصورت ۱۰۰ درصد و مابقی در جبهه غربی در خط سطح اشغال مجاز و دو پلاک همجوار ضلع شرقی بصورت ۱۰۰ درصد (برابر نقشه پیوست) با رعایت الزامی اصل عدم تضییع حقوق پلاکهای همجوار موافقت گردید.

بند ۶: نامه شماره ۸۳۶۴/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۰ شهرداری سنندج در خصوص پلاک قولنامه ای ساخته شده موجود واقع در خیابان قائم مقام به مساحت ۲۰۶/۷۶ مترمربع با درخواست تغییر جانمایی از شمال به جنوب و تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث ۲۲ مترمربع تجاری در قسمتی از همکف و مابقی بصورت پارکینگ و مشاعات در سطح اشغال ۷۰ درصد و همچنین افزایش سطح اشغال ۲ پلاک همجوار مشخص شده در کروکی به ۱۰۰ درصد بعد از رعایت تعریض مطرح، با عنایت به وضعیت عرصه و اعیان پلاکهای واقع در بلوک مسکونی پلاک متقاضی و ریزدانی بافت و شکل گیری بدنه خیابان قائم مقام بصورت تجاری با احداث بنا بصورت تجاری مسکونی و تغییر جانمایی پلاک با رعایت شرایط ذیل موافقت گردید:

- ۱- تغییر جانمایی پلاک به مساحت ۲۰۶/۷۶ مترمربع به بر خیابان قائم در جبهه جنوب پس از رعایت تعریض
- ۲- طبقه همکف بصورت تجاری به مساحت ۲۲ مترمربع و مابقی بصورت پارکینگ و مشاعات در سطح اشغال ۷۰ درصد
- ۳- افزایش سطح اشغال دو پلاک همجوار شرقی برابر نقشه شبیه سازی شهرداری بعد از رعایت تعریض بصورت صد در صد بنا
- ۴- تعداد طبقات در خصوص پلاک مورد تقاضا تابع ضوابط طرح تفصیلی خواهد بود.

بند ۷: نامه شماره ۸۱۶۸/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۰۵ فرعی از ۱۳۳۸ اصلی واقع در خیابان جام جم کوی رحمانی کوچه نهم پلاک ۲۷ به مساحت ۲۴۰ مترمربع برابر سند و ۲۲۹ مترمربع در وضع موجود بادرخواست افزایش تراکم طبقات از ۲ طبقه و پیلوت به ۳ طبقه و پیلوت با یک متر عقب نشینی از بر مالکیت پلاک ها از معبر ۶ متری و طرح موضوع بصورت ردیفی مطرح، با عنایت به اینکه مصوبه بند ۱۳ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۶/۱۲/۷ با باز طراحی معبر از ۶ متر به ۸ متر برای کلیه پلاک ها برابر پیشنهاد شهرداری صورت گرفته و نظر به اینکه پلاک مورد تقاضا از نظر نحوه دسترسی ها مشابه با وضعیت پلاک موضوع بند ۱۳ مورخ ۹۶/۱۲/۷ نبوده لذا به دلیل مشکل حقوقی ناشی از عقب نشینی بدون اخذ رضایت پلاک های مقابل پلاک مذکور، موضوع تعریض از محور با یک متر عقب نشینی از بر مالکیت پلاک ها از نظر حقوقی قابل اجرا نبوده و مورد مخالفت قرار گرفت و مجدداً بر مفاد بند ۹ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۸/۱۰/۱۴ مبنی بر ۲ متر عقب نشینی از بر معبر ۶ متری تأکید میگردد.

بند ۸: نامه شماره ۸۳۱۴/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۲۸۴۰ فرعی از ۱ اصلی واقع در ۴/۱۹ بهاران کوچه بیستم به مساحت ۲۴۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و زیرزمین (کد کف حیاط و زیرزمین در تراز ۱/۴۰- زیرزمین در سطح اشغال مجاز) مطرح، با توجه به مشابهت کلیه پلاکهای واقع در بدنه و طرح تفکیکی منظم محدوده ۴/۱۹ بهاران و همینطور قرارگیری در بر معبر ۱۰ متری و حداکثر تراکم قابل بارگذاری بر روی معابر ۱۰ متری بصورت ۴ طبقه بر پیلوت لذا هرگونه افزایش تراکم در محدوده مذکور فاقد توجیه بوده و با موضوع تقاضا مخالفت گردید.

بند ۹: نامه شماره ۷۹۰۴/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۷۴۹۸ فرعی از ۱ اصلی مفروز و مجزی شده از ۵۴۳۴ فرعی واقع در تعاونی شهربان و بلاشهر قطعه ۱۰ به مساحت ۲۱۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و زیرزمین بصورت ردیفی (سه پلاک برابر نقشه پیوست) مطرح، با توجه به نحوه احداث پلاکهای همجوار که بنا بر اعلام شهرداری دو پلاک واقع در ابتدا و انتهای معبر مشمول ۴ طبقه بر پیلوت میگردد و با توجه به طرح تقاضای ردیفی شهرداری و مساحت مناسب پلاکها و با توجه به عدم تغییر قابل ملاحظه در ارتفاع ساختمان؛ با درخواست افزایش تراکم بصورت ۴ طبقه بر روی زیرزمین جهت ۳ پلاک مورد تقاضای شهرداری (برابر نقشه پیوست) با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و تامین فضای باز و پارکینگ به ازای کلیه واحدهای مسکونی موافقت گردید.

بند ۱۰: نامه شماره ۶۳۹۸/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۲-۱۰۲۵ واقع در بلوار کردستان به مساحت ۳۲۴/۳۴ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث یک واحد تجاری به مساحت ۹۱ مترمربع از کد پایین دست و مابقی بصورت لابی و مشاعات و پیلوت پارکینگ از کد معبر بالادست و طبقات مسکونی با رعایت ارتفاع تعیین شده میراث با توجه به نقشه های معماری پیشنهادی مطرح، با عنایت به بازدید اعضاء کمیسیون ماده پنج

از محل و در تعقیب بند ۴۰ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۸/۱۲/۱۰ با توجه به اختلاف ارتفاع کد دو معبر شمالی (بلوار کردستان) با معبر جنوبی (۱۲ متری) و شکل گیری بدنه بلوار کردستان در مقطع مذکور بصورت ردیف تجاری با احداث بنا بصورت تجاری مسکونی با رعایت شرایط ذیل موافقت گردید:

- ۱- طبقه همکف از کد معبر پائین دست (بلوار کردستان) بصورت تجاری در سطح اشغال مجاز بنا بصورت یک واحد تجاری حداکثر به مساحت ۹۰ مترمربع پس از کسر مشاعات، انبار واحد مسکونی
- ۲- پیلوت از کد بالا دست بصورت پارکینگ در سطح اشغال مجاز بنا
- ۳- طبقات مسکونی با رعایت ارتفاع اعلامی اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان به شماره ۹۸۲۱۲۹/۱۶۹۲۹ مورخ ۹۸/۵/۲۷
- ۴- تعداد طبقات و ارتفاع تجاری تابع ضوابط تراکمی تفصیلی و ارتفاعی با رعایت محدودیت ارتفاعی میراث فرهنگی خواهد بود

بند ۱۱: نامه شماره ۸۰۶۹/ش/ش مورخ ۹۸/۱۲/۰۱ شهرداری سنندج درخصوص معبر و فضای سبز واقع در ناحیه منفصل شهری حسن آباد با درخواست تقلیل عرض معبر ضلع جنوبی فضای مذکور از گذر ۸ متری به ۶ متری و الحاق آن فضای سبزمطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به نقش معبر مذکور به عنوان شبکه اصلی درون محله ای از غرب به شرق و با توجه به موقعیت معبر مذکور و قرارگیری در بر کاربری آموزشی که هر گونه کاهش عرض موجب اختلال در تردد و ترافیک میگردد لذا موضوع درخواست فاقد توجیه و مخالفت گردید.

بند ۱۲: نامه شماره ۸۲۷۸/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۵۳۵ اصلی واقع در خیابان کشاورز به مساحت ۵۰/۳۱ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری خدماتی در سطح اشغال ۱۰۰ درصد و طبقات برابر ضوابط طرح تفصیلی مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به قلت مساحت پلاک و عدم قابلیت ساخت و ایجاد واحد مسکونی بهینه و نظر به ضرورت رعایت ضوابط ارتفاعی پلاکهای مجاور به لحاظ سایه اندازی با تغییر کاربری پلاک و احداث بصورت یک واحد تجاری غیر قابل تفکیک در ارتفاع ۳/۵ متر و یک واحد خدماتی بر روی آن در سطح اشغال ۱۰۰ درصد موافقت گردید. رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاکهای همجوار و رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در خصوص کاربری تجاری خدماتی الزامیست.

بند ۱۳: نامه شماره ۸۴۶۹/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۷۸۷ فرعی از یک اصلی واقع در شهرک زاگرس خیابان ۸ متری به مساحت ۲۵۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت (همکف در تراز پایین ترین کد معبر، دارای اختلاف ارتفاع تقریبی ۲/۵ متر طول) مطرح، با توجه به اینکه پلاکهای همجوار حداکثر مشمول ۳ طبقه بر پیلوت میگردند و همینطور با توجه به قرارگیری بر معبر ۸ متری و ۴ متری و با توجه به قرارگیری توده پلاک بر روی معبر ۴ متری و قرارگیری توده پلاک متقاضی بر روی فضای باز پلاک همجوار لذا عطف به جمیع موارد صدرالذکر و با تاکید بر موضوع برهم خوردن خط آسمان و ایجاد سایه اندازی و اشرافیت با موضوع تقاضا فاقد توجیه و مخالفت گردید.

بند ۱۴: نامه شماره ۸۳۸۷/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۷۹-۱۳۲۸ واقع در خیابان جام جم به مساحت ۱۷۳/۶۱ مترمربع با درخواست تغییر کاربری پلاک از تجاری مسکونی به تجاری خدماتی توسعه فضای تجاری همکف از ۳۰ مترمربع به کل همکف پس از کسر مشاعات و طبقات بصورت خدماتی در وضع موجود برابر نقشه های وضع موجود مطرح، با توجه به اینکه در وضع موجود تثبیت ساخت و ساز بصورت همکف تجاری و طبقات خدماتی بدلیل همجواری با پلاک های مسکونی تجاری از نظر میزان سطح اشغال ایجاد سایه اندازی بهم خوردن توده و فضا را فراهم خواهد نمود و موجبات ایجاد حقوق مکتسبه را به هنگام نوسازی پلاک ایجاد خواهد کرد لذا با تغییر کاربری مخالفت گردید.

بند ۱۵: نامه شماره ۸۳۸۲/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۹ فرعی از ۱۵۲۸ اصلی واقع در خیابان جام جم کوچه خاکشناسی پلاک ۲۲ به مساحت ۲۸۸ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۵ طبقه و پیلوت به ۶ طبقه و زیرزمین در تراز ۱/۴۰- مطرح، با توجه به مساحت پلاک و با توجه به اینکه بنا بر اعلام شهرداری قبلاً مجوز

افزایش تراکم طبقات بصورت ۵ طبقه بر روی پیلوت به پلاک اعطا شده است لذا تقاضای جدید شهرداری منجر به برهم خوردن خط آسمان محدوده شده و همچنین با توجه به عدم تامین پارکینگ استاندارد سهم سرانه واحد مسکونی و با توجه به تضییع حقوق پلاکهای همجوار به واسطه افزایش ارتفاع پلاک و همینطور با توجه به قرارگیری در بر معبر ۱۲ متری لذا هرگونه افزایش تراکم جدید مازاد بر مصوبه قبلی پلاک فاقد توجیه بوده و با موضوع مخالفت گردید. لذا در اجرای بند ۱۶ بخشنامه دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر ممنوعیت طرح موضوعاتی که قبلاً در کمیسیون مطرح شده و در چارچوب ماده ۴۷ و ۴۹ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران بدلیل عدم احراز ضرورت تغییر در طرح با افزایش یک طبقه مازاد مخالفت گردید .

بند ۱۶: نامه شماره ۸۴۸۳/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک قولنامه ای ساخته شده موجود واقع در خیابان چهل چشمه به مساحت ۷۵/۴ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث یک واحد تجاری از بر معبر ۳۰ متری پایین دست به مساحت ۴۲/۷ مترمربع و یک واحد پارکینگ بصورت گاراژی در حد اختلاف ارتفاع و پیلوت بصورت پارکینگ از کد معبر ۱۰ متری بالادست و ۲ طبقه مسکونی بر روی آن در سطح اشغال ۱۰۰ درصد بعد از رعایت تعریض طرح تفصیلی مطرح،

با توجه به پتانسیل محل جهت احداث تجاری و نحوه شکل گیری بدنه بصورت محور تجاری با تغییر کاربری پلاک بصورت احداث یک واحد تجاری غیر قابل تفکیک جهت صنوف غیر مزاحم شهری پس از کسر مشاعات و الزامات ساختمان در محل اختلاف ارتفاع در بر خیابان ۳۰ متری و احداث پیلوت و طبقات مسکونی بر روی آن از کد معبر ۱۰ متری با رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی من جمله رعایت ۶۰ سانتی متر پیش فضای تجاری موافقت گردید.

در خصوص احداث در سطح اشغال ۱۰۰ درصد عرصه بعد از تعریض با توجه به اعلام شهرداری مبنی بر قابلیت احداث در سطح اشغال ۱۰۰ درصد و همینطور با توجه به اینکه مساحت پلاک زیر ۱۰۰ مترمربع بوده و تفویض اختیار افزایش سطح اشغال پلاکهای زیر ۱۰۰ مترمربع به شهرداری لذا در خصوص افزایش سطح اشغال شهرداری خود رأساً در چارچوب مفاد مصوبه با رعایت کلیه الزامات مندرج در آن منجمله رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاکهای همجوار نسبت به بررسی موضوع اقدام نماید. رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاکهای همجوار و رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامیست.

بند ۱۷: نامه شماره ۸۲۸۹/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۷ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۳۴-۱۱۸۶ اصلی واقع در خیابان خضر زنده به مساحت ۱۰۷/۳۱ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۲ طبقه و پیلوت به ۳ طبقه و پیلوت با کسری ۹/۵ مترمربع سرانه پارکینگ در ۱۰۰ درصد عرصه بعد از رعایت تعریض طرح تفصیلی مطرح، باتوجه به اینکه بنا بر مستندات ارسالی شهرداری مساحت پلاک بعد از تعریض زیر ۱۰۰ مترمربع بوده و با توجه به مصوبه تفویض اختیار سطح اشغال پلاک های زیر ۱۰۰ مترمربع لذا در این خصوص شهرداری خود رأساً با رعایت کلیه الزامات مندرج در مفاد مصوبه بالاخص رعایت عدم تضییع حقوق پلاک های همجوار اقدام نماید. در خصوص افزایش تراکم با توجه به قرارگیری در بر معبر ۸ متری و با توجه به اینکه حداکثر تراکم قابل بارگذاری بر روی معبر ۸ متری بصورت ۳ طبقه بر پیلوت می باشد و با توجه به کسری سرانه پارکینگ پلاک با افزایش تراکم بصورت ۳ طبقه بر پیلوت بصورتیکه طبقات دوم و سوم بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس با مساحت تا حد ۱۷۵ مترمربع باشد موافقت گردید .

بند ۱۸: نامه شماره ۸۳۸۴/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ۱۱۶۳۴ فرعی از ۱ اصلی واقع در شهرک پیام جنب مخابرات کوی گلها کوچه دوم پلاک ۵۹ به مساحت ۲۱۰ مترمربع بادرخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت (طبقات ۴ و ۵ بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس با مساحت کمتر از ۱۷۵ مترمربع) و تعمیم به ردیف مطرح، با توجه به مشابهت کلیه پلاکهای واقع در محدوده و همچنین با توجه به مساحت پلاک و با توجه به قرارگیری توده پلاک بر روی فضای باز پلاک ضلع شمالی لذا هرگونه افزایش تراکم منجر به تضییع حقوق پلاک ضلع شمالی و همینطور بر هم خوردن نظم محدوده خواهد گردید لذا موضوع تقاضا فاقد توجیه و مخالفت گردید.

بند ۱۹: نامه شماره ۷۹۸۸/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۲۳۰ فرعی از ۱۳۱۹ تا ۱۳۲۶ اصلی واقع در شهرک سعدی به مساحت ۲۱۹/۷۵ مترمربع در وضع موجود و ۲۱۵ مترمربع پس از تعریض بادرخواست

تغییر جانمایی از غرب به شرق، افزایش سطح اشغال پیلوت تا ۱۰۰ درصد، افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت مطرح، در خصوص تغییر جانمایی از غرب به شرق با توجه به اینکه بنا بر مستندات ارسالی شهرداری خود رأساً در سنوات قبل نسبت به صدور مجوز جانمایی پلاکهای همجوار اقدام نموده است لذا با توجه به ارسال تقاضا از طرف شهرداری و با قبول کلیه مسئولیت های حقوقی توسط شهرداری با تغییر جانمایی پلاک از غرب به شرق موافقت گردید.

در خصوص افزایش سطح اشغال پیلوت به ۱۰۰ درصد با توجه به لزوم رعایت حقوق پلاکهای همجوار و از بین رفتن سهم سرانه فضای باز پلاک و عدم قابلیت اجرای ۳۰ درصد فضای سبز لذا ضمن مخالفت با احداث پیلوت در ۱۰۰ درصد مقرر گردید پیلوت و کلیه طبقات در سطح اشغال مجاز احداث گردد.

در خصوص افزایش تراکم طبقات با توجه به عدم قابلیت تامین پارکینگ استاندارد سهم سرانه واحد مسکونی در پیلوت لذا با افزایش تراکم طبقات مخالفت و با احداث طبقه پنجم بصورت نیم طبقه و دوبلکس با طبقه چهارم تا حد مساحت کمتر از ۱۷۵ مترمربع با رعایت الزامی تامین سهم سرانه پارکینگ، انبار و فضای باز به ازای کلیه واحدهای مسکونی موافقت گردید. کنترل رعایت اصل عدم تضييع حقوق ارتفاعی پلاکهای همجوار توسط شهرداری الزامیست. لازم به ذکر است قبلاً برای تعدادی از پلاکهای همجوار مجوز طبقه پنجم بصورت نیم طبقه توسط کمیسیون ماده پنج صادر شده است .

بند ۲۰: نامه شماره ۸۴۸۷/ش/ش مورخ ۱۳/۱۲/۱۳۹۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۴۵۰-۱۳۲۸ واقع در خیابان سعدی به مساحت ۲۹۸/۴۶ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه مسکونی بر روی پیلوت به ۵ طبقه مسکونی بر روی پیلوت در سطح اشغال مجاز (طبقه اول ۲ واحد مسکونی و مابقی یک واحدی) با یک متر عقب نشینی از معبر ۸ متری ضلع شمالی مطرح، با عنایت به اینکه مطابق بند ۵ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۳۰/۱۰/۹۷ برای پلاک مقابل با یک متر عقب نشینی از بر معبر ۸ متری با افزایش تراکم طبقات از سه طبقه و پیلوت به چهار طبقه و پیلوت موافقت شده لذا با توجه به مساحت مناسب قطعه متقاضی در صورت رعایت یک متر عقب نشینی از بر مالکیت با احداث بنا بصورت چهار طبقه بر روی پیلوت در سطح اشغال مجاز بنا موافقت و بدلیل ایجاد محصوریت فضایی و قرارگیری پلاک به دو معبر ۸ متری با طبقه پنجم مخالفت گردید .

بند ۲۱: نامه شماره ۸۴۶۷ مورخ ۱۳/۱۲/۹۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۷۵۰۴ فرعی از ۱ اصلی واقع در تعاونی سهراب و ویلا شهر قطعه ۱ به مساحت ۱۸۸/۸۰ مترمربع مبنی بر افزایش تراکم از ۳ طبقه و تجاری و پیلوت به ۴ طبقه و تجاری و پیلوت ۲- توسعه تجاری تا ۶۵ مترمربع مطرح، با توجه به مساحت مناسب پلاک و با توجه به اینکه ۱/۲۰ مترمربع تا حد نصاب قرارگیری در بازه پلاک های مشمول ۴ طبقه و پیلوت تفاوت دارد و با توجه به سه نبش بودن پلاک با رعایت الزامی تامین سهم و سرانه فضای باز و پارکینگ و انبار استاندارد سهم و سرانه فضای باز و پارکینگ و انبار استاندارد سهم و سرانه واحد مسکونی با موضوع افزایش تراکم طبقات بصورت ۴ طبقه و پیلوت و تجاری موافقت گردید. در خصوص توسعه تجاری عطف به نقشه های معماری ارائه شده و با توجه به تامین پارکینگ استاندارد واحد های مسکونی با توسعه تجاری پس از کسر مشاعات و انبار استاندارد سهم و سرانه واحد های مسکونی و رعایت سایر مشاعات لازم حداکثر تا ۶۵ مترمربع موافقت گردید. رعایت اصل عدم تضييع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار و رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و مقررات ملی ساختمان الزامیست .

بند ۲۲: نامه شماره ۸۹۰۵۷ مورخ ۶/۱۲/۹۸ حوزه املاک اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان در خصوص لکه زمینی با کاربری مسکونی واقع در روستای قرادیان انتهای دیوار دانشگاه کردستان تحت مالکیت دولت با نمایندگی سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به معبر برابر نقشه پیشنهادی مطرح، با عنایت به اینکه پلاک مذکور تحت مالکیت دولت به نمایندگی اداره کل راه و شهرسازی کردستان بوده و نظر به اینکه پلاک مسکونی مورد نظر در صورت ساخت منجر به مسدود نمودن مسیر دفع آبهای سطحی و ایجاد سیلاب و آب گرفتگی معابر پائین دست را فراهم خواهد نمود و به منظور رعایت حقوق ارتفاعی پلاک مجاور جنوبی مبنی بر دفع فاضلاب از پلاک مذکور لذا با تبدیل لکه مسکونی به معبر مطابق نقشه پیوست موافقت گردید .

بند ۲۳: نامه شماره ۸۳۵۵ مورخ ۱۰/۱۲/۹۸ در خصوص پلاک ثبتی ۶۸-۱۱۸۲-۳۷ اصلی واقع در خیابان فلسطین کوچه شمس پلاک ۲ به مساحت قبل و بعد از تعریض ۱۳۰ مترمربع مبنی بر افزایش سطح اشغال از ۷۰ درصد به صد در صد و در

صورت امکان نسبت به حذف زاویه و بصورت ۱۰۰ درصد سطح اشغال مطرح، با توجه به قلت مساحت زمین و اینکه احداث بصورت صد در صد سطح اشغال هیچگونه مشکلی از لحاظ اشرافیت و سایه اندازی برای پلاک های همجوار ایجاد نمیکند لذا با موضوع موافقت گردید .

بند ۲۴: نامه شماره ۸۳۵۹ مورخ ۹۸/۱۲/۱۰ شهرداری سنندج در خصوص درخواست واقع در ناحیه منفصل حسن آباد مبنی بر بررسی تثبیت کاربری محدوده مورد نظر به مسکونی نظر به طرح مصوب هادی روستایی مطرح، با عنایت به بازدید اعضاء کمیته کار از محل و نظر به وجود شیب بسیار تند در محل و وجود شبکه معابر پیرامونی و عدم امکان اجرای معبر مورد نظر بدلیل شیب بیش از ۳۰ درصد و از آنجاییکه محل مورد نظر برابر طرح هادی روستایی بصورت مسکونی بوده لذا اصلاحیه طرح تفصیلی پیشنهادی شهرداری مورد موافقت قرار گرفت (نقشه پیوست)

بند ۲۵: نامه شماره ۸۳۸۸ مورخ ۹۸/۱۲/۱۱ در خصوص پلاک واقع در شهرک بعثت به مساحت ۱۵۸/۵ مترمربع مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی و احداث ۴۰ مترمربع در کد ۰,۲۰ + معبر ۱۲ مترمربع و مابقی جهت پارکینگ و مشاعات و زیرزمین در سطح اشغال ۹۰ درصد جهت تأمین پارکینگ مطرح، با عنایت به ابعاد هندسی قطعه و عدم امکان اجرای رمپ استاندارد در زیرزمین جهت استفاده پارکینگ در سطح اشغال مجاز بنا و نظر به عدم امکان تأمین پارکینگ بواسطه ایجاد تجاری در طبقه همکف لذا احداث تجاری در همکف فاقد توجیه شناخته شد و مورد مخالفت قرار گرفت. ضمناً با افزایش سطح اشغال زیرزمین بدلیل عدم امکان اجرای ۳۰ درصد فضای سبز برابر طرح تفصیلی در فضای باز قطعه مخالفت گردید .

بند ۲۶: نامه شماره ۸۳۸۹ مورخ ۹۸/۱۲/۱۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱-۱۱۴۹ به مساحت ۲۰۸ مترمربع واقع در ۱/۱۹ بهاران مبنی بر تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی احداث تجاری از کد معبر پائین دست و یک طبقه انبار مسکونی در سطح اشغال ۸۰ درصد و پیلوت پارکینگ از کد معبر بالا دست و ۴ طبقه مسکونی بر روی آن مطرح، با توجه به اعلام شهرداری مبنی بر وجود اختلاف سطح و نیز مصوبات صادره تجاری در بدنه در سنوات قبل با تقاضای تغییر کاربری از مسکونی به تجاری-مسکونی با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

۱- احداث تجاری در حداکثر ۸۰ درصد سطح اشغال از کد پایین دست مشرف به معبر ۳۶ متری پس از کسر مشاعات به صورت یک واحد غیرقابل تفکیک جهت صنوف غیرمزاحم شهری و با رعایت اصل عدم تضييع حقوق ارتفاقی پلاک های همجوار صورت پذیرد.

۲- سطح اشغال طبقه همکف از کد معبر پایین دست بصورت حداکثر ۸۰ درصد با رعایت اصل عدم تضييع حقوق ارتفاقی پلاک های همجوار تعیین میگردد و کنترل و رعایت این موضوع برعهده شهرداری است.

۳- سطح اشغال پیلوت و طبقات از کد معبر بالادست در سطح اشغال مجاز تعیین میگردد و تعداد طبقات برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی میباشد.

۴- به جهت هماهنگی با سایر مصوبات صادره در بدنه بلوار ضمن مخالفت با احداث انبار در محل اختلاف سطح مقرر گردید پیلوت بر روی تجاری احداث شده و در خصوص ارتفاع تجاری برابر بند ۵-۲-۱۰ بازنگری در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و با رعایت عدم تضييع حقوق ارتفاقی پلاک های همجوار اقدام گردد.

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

بند ۲۷: نامه شماره ۸۳۸۶ مورخ ۹۸/۱۲/۱۱ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۸۴ فرعی از ۲۷۸۹ الی ۲۷۹۱ اصلی واقع در خیابان فلسطین کوچه عبید زاکانی بن بست دوم پلاک ۲۸ به مساحت ۸۸/۴۰ مترمربع قبل از تعریض و ۸۸/۲۲ مترمربع بعد از تعریض مبنی بر افزایش تراکم طبقات از ۲ طبقه و پیلوت به ۳ طبقه و پیلوت (طبقه ۲ و ۳ بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس با مساحت کمتر از ۱۷۵ مترمربع با ۳ متر عقب نشینی طبقه سوم از گذر ۶ متری) مطرح، با مجوز صادره قبلی برای پلاک مجاور بصورت ۵ طبقه و نظر به امکان ایجاد واحد بهینه ساختمانی و تشویق به نوسازی بنا به منظور رفع محصوریت فضایی ناشی از قرارگیری در بر کوچه ۶ متری با احداث بنا بصورت سه طبقه و پیلوت به نحویکه طبقه دوم و سوم بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس با مساحت کمتر از ۱۷۵ مترمربع باشد و در طبقه سوم بر روی گذر ۶ متری سه متر عقب نشینی نماید و با تأمین ۲ واحد پارکینگ واحد مسکونی موافقت گردید .

بند ۲۸: نامه شماره ۸۵۶۰ مورخ ۹۸/۱۲/۱۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳-۱۲۵۲ واقع در بلوار شبلی به مساحت ۱۵۵/۲۹ مترمربع برابر سند و ۱۴۰/۸۶ متر مربع بعد از تعریض مبنی بر تغییر کاربری پلاک از مسکونی به تجاری مسکونی احداث پیلوت از کد معبر پائین دست ۶ متری و یک واحد تجاری به مساحت ۲۴ مترمربع در کد معبر بالا دست و مابقی جهت پارکینگ و مشاعات و ۳ طبقه مسکونی بر روی آن مطرح، با توجه به اختلاف ارتفاع دو معبر شرقی و جنوبی به میزان ۲/۸۰ متر و امکان تأمین پارکینگ از کد پائین دست معبر ۶ متری و نظر به امکان تأمین پارکینگ مابقی از کد بالا دست معبر ۱۶ متری با احداث یک دهنه تجاری به مساحت ۲۴ مترمربع در کد بالا دست (معبر ۱۶ متری) و مابقی همکف بصورت مشاعات و پارکینگ موافقت گردید.

بند ۲۹: نامه شماره ۸۳۶۱-۹۸/۱۲/۱۰ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۴۳۵-۲۷۱۲ به مساحت ۱۸۱/۵۸ مترمربع واقع در دگایران مبنی بر تغییر کاربری ۲۵ مترمربع از پیلوت به تجاری از کد معبر بالا دست و مابقی جهت پارکینگ و مشاعات با ۳ مترمربع کسری سرانه پارکینگ و دسترسی سواره از کد معبر ۸ متری مطرح، با توجه به عملکرد عبوری بلوار ۲۴ متری دگایران و با توجه به اینکه تغییر کاربری و ایجاد هرگونه تجاری در بر بلوار با نقش عبوری منجر به توقف سواره و ایجاد ترافیک و تغییر عملکرد و تغییر نقش بلوار و همینطور ایجاد تجاری منجر به افزایش ارتفاع پلاک بر روی فضای باز ضلع شمالی و همینطور افزایش محصوریت معبر ۸ متری ضلع جنوبی خواهد شد لذا احداث تجاری فاقد توجیه و با موضوع مخالفت گردید.

بند ۳۰: نامه شماره ۸۴۶۳ مورخ ۹۸/۱۲/۱۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۰-۲۸۲۱ اصلی واقع در خیابان فلسطین کوچه نو بنیاد پلاک ۴ با مساحت ۱۳۳/۴۰ مترمربع قبل از تعریض و ۱۲۱/۲۰ مترمربع بعد از تعریض مبنی بر افزایش سطح اشغال از ۷۰ درصد به صد در صد عرصه بعد از تعریض بصورت دو پلاکی مطرح، با توجه به قلت مساحت پلاک و در راستای احداث واحد بهینه معماری با احداث پلاک ضلع شرقی متقاضی بصورت ۱۰۰ درصد مساحت عرصه بعد از تعریض و احداث پلاک متقاضی در نصف عرض پلاک در جبهه شرقی بصورت الحاق به توده ساختمان وضع موجود پلاک با رعایت الزامات سازه ای و رعایت کلیه مفاد نامه کارشناس ماده ۲۷ به شماره نامه ۹۸/۱۴۳ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۰ و رعایت اصل عدم تضییع حقوق ارتفاعی پلاکهای همجوار موافقت گردید. (برابر نقشه پیوست)

ضمناً با توجه به عدم ارائه مستندات مالکیت پلاک و عطف به مفاد مندرج در نظریه کارشناس محترم سازه ماده ۲۷ مبنی بر آپارتمانی بودن پلاک لذا در راستای مواد ۴۷ و ۴۹ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران رعایت حقوق و رضایت کلیه مالکین قبل از صدور هرگونه مجوز توسط شهرداری الزامیست.

رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامیست و مصوبه مزبور صرفاً در خصوص افزایش سطح اشغال پلاک می باشد.

بند ۳۱: نامه شماره ۸۴۷۳ مورخ ۹۸/۱۲/۱۳ شهرداری سنندج در خصوص قطعه زمینی تحت پلاک ثبتی ۲۹۷۳ فرعی از ۲۷۱۲ اصلی واقع در دگایران شهرک دادگستری پلاک ۸۴ به مساحت ۲۵۲ مترمربع مبنی بر افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و زیرزمین در تراز ۱/۴۰ - مطرح، با توجه به اینکه محدوده دارای طرح تفکیکی بوده و با توجه به مشابهت کلیه پلاکهای واقع در محدوده و همینطور با توجه به اینکه تغییر تراکم صرفاً یک پلاک از ردیف منجر به برهم خوردن نظم محدوده و خط آسمان ردیف خواهد گردید همینطور هرگونه افزایش تراکم باعث طرح تقاضا از طرف سایر پلاکهای واقع در محدوده خواهد شد که منجر به افزایش تراکم جمعیتی و ساختمانی محدوده خواهد گردید لذا هرگونه افزایش تراکم فاقد توجیه و مقرر گردید از مشاور ریز پهنه بندی تراکمی طرح تفصیلی در خصوص ظرفیت افزایش تراکم شهرک دادگستری استعلام بعمل آید.

بند ۳۲: نامه شماره ۸۴۸۴ مورخ ۹۸/۱۲/۱۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی تجمیعی ۷۲۶ فرعی از ۱۲۶۹ اصلی به مساحت ۳۴۰/۴۷ مترمربع واقع در مبارک آباد مبنی بر افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه مسکونی بر روی پیلوت به ۵ طبقه مسکونی بر روی زیرزمین در سطح اشغال مجاز جهت پلاک متقاضی و جهت پلاک های همجوار ردیف مورد نظر افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت (طبقات ۳ و ۴ بصورت دوبلکس) مشروط به تأمین سرانه های لازم مطرح، با عنایت به قرارگیری ردیف پلاک در بر معبر با عرض ۱۰ متر و نظر به اینکه تجمع صورت گرفته در پلاک موصوف بدون اخذ مجوز کمیسیون و ساخت تراکم جدید مطابق ضوابط طرح تفصیلی مشمول تراکم مازاد ناشی از تفکیک نخواهد شد لذا ضمن مخالفت با افزایش

تراکم ۳ به ۵ طبقه در خصوص پلاک متقاضی نظر به دو بر بودن پلاک و قرارگیری در بر بلوار اصلی و نظر به قرارگیری توده ساختمان در بر معبر و عدم مشکل نور و سایه اندازی و اشرافیت با احداث طبقه چهارم موافقت گردید. در خصوص درخواست احداث بنا بصورت دوبلکس (طبقه سوم و چهارم) برای کلیه پلاک های ردیفی بر خیابان ۱۰ متری با توجه به امکان وجود سایه اندازی برای پلاک های شمالی مقرر گردید شهرداری نسبت به بررسی موضوع عدم سایه اندازی و نحوه تأمین پارکینگ و ارزیابی امکان تراکم ارتفاعی اقدام و نتیجه را به دبیرخانه کمیسیون منعکس نماید.

بند ۳۳: نامه شماره ۸۵۷۳ مورخ ۹۸/۱۲/۱۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۲۲۵-۳۸۶-۲۷۱۲ واقع در بلوار توحید تعاونی سد گاوشان مبنی بر افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت مطرح، نظر به مفاد جوابیه شماره ۱۰۰/۹۸/۸۶۹۱۹ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۹ اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان که شهرداری بدون تأمین کلیه مفاد بندهای اقدام به ارسال مجدد تقاضا نموده است و با توجه به مکاتبه مجدد شهرداری و با توجه به مفاد استعلام اخذ شده از سازمان اوقاف و امور خیریه به شماره ۹۸/۶۶۶ مورخ ۹۸/۱۲/۴ مبنی بر احداث بصورت ۴ طبقه بر روی پیلوت و با توجه به اینکه شهرداری نسبت به صدور پروانه ساخت جهت متقاضی اقدام نموده و پلاک در حال حاضر در حال ساخت بوده لذا با قبول کلیه مسئولیت های حقوقی مالکیت توسط شهرداری با افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت با رعایت الزامی تأمین پارکینگ استاندارد، فضای باز و انبار مسکونی به ازای کلیه واحد های مسکونی به جهت هماهنگی با سایر پلاکهای همردیف و ایجاد خط آسمان هماهنگ موافقت گردید. رعایت اصل عدم تضییع حقوق پلاکهای همجوار الزامی بوده و در راستای رعایت ماده ۴۷ و ۴۹ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران احراز مالکیت پلاک الزامیست و مسئولیت آن بر عهده مرجع طرح تقاضا (شهرداری) است.

بند ۳۴: نامه شماره ۸۳۴۸ مورخ ۹۸/۱۲/۱۰ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۹۲۵ فرعی از ۹۶۵ فرعی از ۲۱۳ فرعی و ۹۶۶ فرعی از ۸۲۹ فرعی از دو اصلی و ۴۲۹ فرعی از ۴۶ و ۴۷ و ۵۰ الی ۵۲ و ۵۹ و ۶۰ فرعی از یک اصلی به مساحت ۲۰۰ مترمربع مبنی بر احداث زیرزمین انبار تجاری در زیر فضای تجاری موجود به همان مساحت مطرح، با توجه به قرارگیری تجاری مزبور در داخل فضای باز پلاک و با توجه به مخالفت قبلی کمیته کار با موضوع تقاضای توسعه تجاری مزبور و با توجه به اینکه تجاری مزبور فاقد مصوبه کمیسیون ماده پنج بوده و با توجه به اینکه شهرداری خود نسبت به صدور مجوز و احتساب محل بعنوان تجاری اقدام نموده لذا با موضوع احداث انبار تجاری در زیر تجاری مزبور مخالفت گردید و مقرر گردید شهرداری خود رأساً نسبت به بررسی موضوع اقدام نماید و از ارسال مجدد موضوع به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج خودداری نماید.

بند ۳۵: نامه شماره ۸۴۸۰ مورخ ۹۸/۱۲/۱۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۳-۱۰۲۷ واقع بلوار کردستان پلاک ۶۳ به مساحت ۱۰۲/۹۰ مترمربع مبنی بر افزایش سطح اشغال از ۷۵ درصد به ۱۰۰ درصد عرصه بعد از تعریض بصورت صد در صد بصورت افزایش سطح اشغال با فاصله ۳/۵۰ متری از پلاک ضلع شرقی بدون حق بازشو در جبهه مشرف به حیاط پلاک مذکور مطرح، با توجه به قلت مساحت پلاک و در راستای ایجاد واحد بهینه معماری به استناد کروکی شبیه سازی تهیه شده توسط شهرداری با افزایش سطح اشغال پلاک متقاضی تا یک سوم عرض پلاک از جبهه غربی بصورت ۱۰۰ درصد و مابقی در ضلع شرقی در خط سطح اشغال مجاز با ممنوعیت اخذ هرگونه روزنه و بازشو در ضلع افزایش یافته موافقت گردید. با توجه به مالکیت مشاع پلاک اخذ رضایت کلیه مالکین قبل از صدور مجوز الزامی بوده و رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامیست.

بند ۳۶: نامه شماره ۸۲۰۶ مورخ ۹۸/۱۲/۵ شهرداری سنندج در خصوص قطعه زمینی تحت پلاک ۴۲ فرعی از ۴ فرعی از ۱ و ۲ فرعی از ۳ اصلی واقع در شهرک آبیدر قطعه ۲۷ به مساحت ۱۸۰ مترمربع مبنی بر افزایش تراکم طبقات مسکونی از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت مطرح، با عنایت به قرارگیری پلاک در پهنه تراکم زیاد در بر معبر ۱۲ متری و نظر به اینکه از کل پلاک های ردیفی پلاک متقاضی از ۸ قطعه، پنج قطعه مطابق ضوابط طرح تفصیلی مشمول احداث بنا بصورت چهار طبقه بر روی پیلوت خواهد بود و نظر به تأمین پارکینگ و فضای باز بزاء هر واحد مسکونی در سطح اشغال مجاز بنا با احداث طبقه چهارم پلاک متقاضی موافقت و برای دو پلاک مجاور متقاضی به منظور رعایت خط آسمان پس از تأمین پارکینگ و فضای باز قابل تعمیم دو پلاک مشخص شده بر روی نقشه پیوست خواهد بود.

بند ۳۷: نامه شماره ۸۳۵۲ مورخ ۹۸/۱۲/۱۰ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۵۴۱ فرعی از ۹۸۵ تا ۹۹۸ اصلی واقع در خیابان آبدیر به مساحت ۲۷۶ مترمربع مبنی بر اخذ دسترسی زیرزمین از کد پائین دست جهت پارکینگ و ۴ طبقه مسکونی بر روی آن در سطح اشغال ۷۰ درصد با افزایش کد طبقه اول مسکونی مطرح، باتوجه به قرارگیری پلاک در بر کوچه ۸ متری و باتوجه به شرایط مشابه پلاکهای محدوده به لحاظ مساحت لذا هرگونه افزایش تراکم فاقد توجیه می باشد ضمناً پلاک متقاضی در داخل محدوده ای قرار گرفته که طی مصوبه بند ۶ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۸/۳/۱۹ به شهرداری اعلام گردید که از مهندسین مشاور پهنه بندی تراکمی طرح تفصیلی در خصوص امکانسنجی بارگذاری طبقه مازاد استعلام بعمل آید لیکن شهرداری بدون ارائه نتیجه استعلام اقدام به ارسال تقاضا نموده است لذا تا زمان ارائه نتیجه مطالعات مشاور هرگونه تصمیم گیری بصورت تک پلاک فاقد توجیه است و عطف به جمیع موارد صدرالذکر با موضوع تقاضا مخالفت گردید.

بند ۳۸: نامه های شماره ۸۶۸۴ مورخ ۹۸/۱۲/۱۹ و ۸۵۱۹ مورخ ۹۸/۱۲/۱۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۰۰۸-۱۲۳ واقع در خیابان مردوخ به مساحت ۳۶۰ مترمربع مبنی بر تغییر کاربری از تجاری مسکونی به تجاری خدماتی با رعایت نامه شماره ۹۸۲۱۲۹/۲۵۴۳۵ مورخ ۹۸/۸/۱۲ میراث فرهنگی و رعایت ۸۰ درصد پیش فضا با ارتفاع تجاری ۳/۲ متر و ارتفاع خدماتی ۲/۶ متر (۲ طبقه) جهت رعایت محدودیت ارتفاعی مطرح، با عنایت به قرارگیری پلاک در بر بدنه خیابان با عملکرد تجاری خدماتی و شکل گیری بدنه بصورت تجاری و سابقه تجاری موجود و نظر به تعریض قابل ملاحظه پلاک های ردیفی واقع در بر بدنه خیابان مردوخ شمالی در مقطع شبیه سازی پیشنهادی شهرداری با احداث بنا بصورت کاربری تجاری خدماتی با رعایت محدودیت ارتفاعی اعلامی توسط اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان طی نامه شماره ۹۸۲۱۲۹/۲۵۴۳۵ مورخ ۹۸/۸/۱۲ مبنی بر حداکثر ارتفاع مجاز ۹ متر از میانگین کف معبر اصلی تا کف بام و با رعایت ضوابط و شرایط ذیل موافقت گردید:

۱- همکف پس از رعایت تعریض و رعایت ضابطه ۲۰ درصد پیش فضا بر اساس کاربری تجاری خدماتی بصورت تجاری درشت دانه به صورت یک واحد تجاری و پس از کسر مشاعات.

۲- با توجه به نقشه شبیه سازی شهرداری و دانه بندی قطعات مجاور و عدم مشکل اشرافیت و نورگیری برای پلاک های همجوار با احداث پلاک متقاضی و پلاک مجاور جنوبی بصورت حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد پس از رعایت تعریض موافقت میگردد.

۳- ضمن مخالفت با کاهش ارتفاع تجاری خدماتی به کمتر از ارتفاع مجاز طرح تفصیلی تعداد طبقات همکف و بالای همکف تابع ضوابط ارتفاعی کاربری تجاری و خدماتی بوده و در هر شرایطی ضابطه محدودیت ارتفاعی اداره کل میراث فرهنگی (۹ متر از میانگین کف معبر اصلی تا کف بام) می بایست به هنگام صدور پروانه ساختمانی ملاک عمل قرار گیرد.

۴- رعایت اصل عدم تضييع حقوق املاك مجاور الزامیست.

بند ۳۹: نام نامه شماره ۸۰۱۷ مورخ ۹۸/۱۱/۲۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۳۲۱ فرعی از ۱۲۹۴ الی ۱۲۹۷ اصلی واقع در غفور تپه الله اکبر کوچه کوهسار ۵ مبنی بر اصلاح انتهای معبر ۱۰ متری (ضلع جنوبی پلاک متقاضی) برابر طرح پیشنهادی ارسالی مطرح، با توجه به اینکه در طرح پیشنهادی شهرداری صرفاً بعلت کاهش تعریض یک پلاک عرض معبر از ۱۰ متر به ۶/۴ متر کاهش یافته است لذا بازم است در مرحله اول در راستای ماده ۴۷ و ۴۹ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران ضرورت احراز تغییر در طرح تفصیلی ارائه شده سپس بررسی لازم به لحاظ حقوق مکتسبه سایر پلاک های واقع در بر معبر مورد تقاضا از لحاظ پی به معبر مزبور در اسناد مالکیت و هرگونه مجوز صادره توسط شهرداری در سنوات قبل صورت گرفته نتیجه جهت بررسی به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج ارسال گردد.

بند ۴۰: نامه شماره ۸۵۱۵ مورخ ۹۸/۱۲/۱۴ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی باقیمانده ا فرعی از ۱۲۶۲ الی ۱۲۶۹ اصلی واقع در مبارک آباد خیابان امانیه کوچه فردوس مبنی بر افزایش تراکم طبقات مسکونی از سه طبقه و پیلوت و زیرزمین (طبقات ۳ و ۴ بصورت یک واحد دوبلکس) مطرح، با عنایت به قرارگیری در بر پهنه تراکم زیاد و مساحت مناسب قطعه و نظر به اینکه پلاک از ضلع غرب به معبر ۸ متری به فضای سبز کمربندی آبدیر و از ضلع شمال به فضای سبز و معبر ۸ متری منتهی بوده و مشکلی از نظر اشرافیت و سایه اندازی برای پلاک های همجوار ایجاد نمی کند و به دلیل عدم امکان تأمین فضای باز

بازاء هر واحد مسکونی صرفاً با احداث بنا بصورت چهار طبقه بر روی پیلوت و زیرزمین به نحویکه طبقه سوم و چهارم بصورت یک واحد دوبلکس باشد موافقت گردید .

بند ۴۱ : نامه شماره ۸۵۷۷ مورخ ۹۸/۱۲/۱۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ۱۲۹ فرعی از ۱۳۲۹ اصلی واقع در خیابان سعدی کوچه پروین نبش کوچه نرگس به مساحت ۲۲۸ مترمربع قبل از تعریض و ۲۲۷ مترمربع بعد از تعریض مبنی بر افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت (طبقه ۴ و ۵ بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس به مساحت بیش از ۱۷۵ مترمربع) مطرح، با توجه به مشابهت کلیه پلاک های واقع در محدوده و طرح تفکیکی منظم به محدوده و با توجه به قرارگیری توده بر روی فضای باز پلاک های ضلع شمالی و به جهت رعایت خط آسمان ردیف مورد تقاضا با توجه به افزایش محصوریت معبر به واسطه افزایش تراکم لذا موضوع تقاضا فاقد توجیه بوده و مخالفت گردید .

بند ۴۲ : نامه شماره ۸۵۶۶ مورخ ۹۸/۱۲/۱۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۶-۱۱۳۱ واقع در خیابان سعدی به مساحت ۴۵۵/۹۷ مترمربع قبل و ۴۵۲/۹۶ مترمربع بعد از تعریض مبنی بر افزایش سطح اشغال زیرزمین به صد در صد جهت تأمین پارکینگ و پوشش حیاط و توسعه تجاری به کل حیاط در ارتفاع ۳/۵ متر و تعیین فضای باز در کد روی تجاری مطرح، با عنایت به اینکه مطابق بند ۱۶ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۷/۱۲/۲۶ مجوز احداث تجاری داده شده نظر به اینکه توسعه فضای تجاری به کل فضای باز قطعه مورد نظر منجر به از بین رفتن کل فضای باز و مغایرت با ضوابط توده و فضای مصوب طرح تفصیلی بوده و پوشش حیاط بواسطه احداث تجاری و ایجاد دسترسی به فضای روی تجاری درخواستی منجر به ایجاد تضییع حقوق املاک مجاور و اشرافیت خواهد گردید لذا در چارچوب بند ۱۶ بخشنامه دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر ممنوعیت طرح مجدد موضوعاتی که مخالفت گردیده و در اجرای مواد ۴۷ و ۴۹ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران بدلیل عدم احراز ضرورت تغییر در طرح با توسعه فضای تجاری در فضای باز قطعه و افزایش سطح اشغال زیرزمین به صد در صد مخالفت گردید.

بند ۴۳ : نامه شماره ۷۸۴۵/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۳۵۰ فرعی از ۲۷۱۲ اصلی واقع در باغ ژاله تعاونی مسکن شهرداری با درخواست نحوه اخذ دسترسی بازشو بر روی معبر واقع در باغ ژاله تعاونی مسکن شهرداری مطرح، در تعقیب بند ۳۰ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۸/۱۲/۱۰ با عنایت به بازدید اعضای کمیسیون از محل نظر به اینکه برابر سند ارائه شده حد شمالی پلاک ثبتی ۶۳۵۰ فرعی از ۲۷۱۲ اصلی مفروزه پی به کوچه و معبر با عرض موجود بوده و به منظور عدم اشرافیت و رعایت حقوق پلاک مجاور شمالی معبر مذکور با اخذ بازشو و پنجره بر روی معبر مذکور با رعایت O.K.B پنجره ها در ارتفاع ۱/۸۰ و کاهش تعداد سطوح پنجره در ضلع غربی و ممنوعیت هر نوع دسترسی سواره و پیاده از معبر مذکور موافقت گردید .

بند ۴۴ : نامه شماره ۷۴۸۱/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۹۹۸-۱۳۱۹ تا ۱۳۲۶ واقع در شهرک سعدی به مساحت ۲۰۳/۲۳ مترمربع بادرخواست افزایش تراکم طبقات احداث ۲ طبقه مسکونی در حد اختلاف ارتفاع بصورت یک واحد مسکونی دوبلکس و پیلوت بر روی آن از کد معبر بالادست و ۴ طبقه مسکونی روی پیلوت بصورت طبقات اول و دوم و سوم دو واحد مسکونی دوبلکس زیر ۱۷۵ مترمربع و طبقه چهارم یک واحد مسکونی جمعاً ۴ واحد مسکونی با چیدمان ۵ پارکینگ و ۲ طبقه زیرزمین انبار مسکونی مدفون از کد معبر پایین دست مطرح، در تعقیب بند ۳۸ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۸/۱۲/۱۰ با عنایت به بازدید اعضای کمیسیون از محل و نظر به عدم امکان دسترسی سواره پلاک با توجه به ابعاد هندسی قطعه، وجود ترانشه و عدم چرخش و سیر کوالاسیون ماشین از بر معبر ۱۰ متری (کوچه شاهو) و نظر به شرایط زمین ساخت و وجود ترانشه منتهی به معبر پائین دست و محصوریت پلاک توسط فضای سبز صخره ای و با توجه به عدم تغییر در تراکم جمعیتی مجموعه و عدم مشکل اشرافیت و سایه اندازی برای پلاک های همجوار و سه بر بودن پلاک و رعایت تراز ارتفاعی کد معبر بالا دست و رعایت خط آسمان (چهار طبقه بر روی پیلوت از کد معبر ۱۶ متری بالا دست با احداث بنا بصورت مسکونی با رعایت شرایط ذیل در سطح اشغال مجاز بنا موافقت گردید :

۱- دو طبقه زیرزمین مدفون در زمین از کد پائین دست معبر ۱۰ متری شاهو بدون اخذ دسترسی و ارتباط مستقیم زیرزمین چه بصورت پیاده و چه سواره و با اجرای دیوار حائل و احیاء فضای سبز تجهیز شده مطابق نقشه پرسپکتیو پیشنهادی شهرداری

- ۲- احداث دو طبقه مسکونی بصورت دوبلکس در حد اختلاف ارتفاع کد کوچه شاهو با کد معبر ۱۶ متری غربی در سطح اشغال مجاز بنا
- ۳- پیلوتی از کد معبر ۱۶ متری بالا دست بصورت پارکینگ جهت تأمین پارکینگ واحد های مسکونی تأمین پارکینگ و فضای باز در همکف بالا دست بازاء هر واحد مسکونی الزامی بوده و تعداد واحد مسکونی تابع تأمین پارکینگ و فضای باز بازاء هر واحد مسکونی خواهد بود .
- ۴- چهار طبقه مسکونی بر روی همکف در سطح اشغال مجاز بنا
- ۵- هرگونه دسترسی زیرزمین مدفون از کد معبر ۱۶ متری پائین دست (ممنوعیت دسترسی سواره و پیاده) ممنوع بوده و زیرزمین می بایست کاملاً در زمین مدفون گردد .
- ۶- مالک موظف است قبلاً از صدور پروانه ساخت بنا نسبت به ارائه تعهد محضری به شهرداری سنندج مبنی بر اجرای همزمان فضای سبز و دیوار حائل با شروع فوندانسیون و ساخت بنا اقدام نماید .
- ۷- زیرزمین (دو طبقه ۱- و ۲-) جهت مشاعات ساختمان ، انباری ، استخر و سایر مشاعات مجاز در زیرزمین مطابق ضوابط طرح تفصیلی تعیین میگردد .
- ۸- شهرداری موظف است نسبت به نظارت بر رعایت مفاد مصوبه بویژه در خصوص اجرای همزمان فضای سبز با ساخت بنا نظارت دوره نماید و نتیجه را در هر نظارت دوره ای به دبیرخانه کمیسیون ماده پنج منعکس نماید .

بند ۴۵ : نامه شماره ۶۵۶۹/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۶ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۶۵۱۹-۱ واقع در بلوار پاسداران روبروی سه راهی دانشگاه جنب تعاونی مسکن خبرنگاران به مساحت ۴۷۰ مترمربع بعد از تجمیع با درخواست افزایش تراکم از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت و زیرزمین (طبقه پنجم بصورت نیم طبقه و یک واحد مسکونی به مساحت مفید حداکثر تا ۱۷۵ مترمربع) (طبقات اول تا سوم ۳ واحدی، طبقه چهارم دو واحدی و طبقه پنجم تک واحدی) مطرح، با عنایت به بازدید اعضاء کمیسیون ماده پنج و در تعقیب بند ۳۹ از مصوبه مورخ ۹۸/۱۲/۱۰ با توجه به اینکه توده پلاک در بر جبهه شمال و در بر ۱۲ متری قرار خواهد گرفت و نظر به ع دم مشکل اشرف و سایه اندازی برای املاک مجاور و با توجه به مساحت مناسب قطعه و تأمین پارکینگ و فضای باز بازاء هر واحد مسکونی با درخواست افزایش تراکم از چهار طبقه و پیلوت به پنج طبقه و پیلوت و زیرزمین (طبقه پنجم بصورت نیم طبقه و یک واحد مسکونی با مساحت مفید حداکثر ۱۷۵ مترمربع موافقت گردید . تعداد واحد مسکونی تابع تأمین پارکینگ و فضای باز و رعایت حداقل مساحت واحد مستقل ساختمان آپارتمان مسکونی خواهد بود .

بند ۴۶ : 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، با عنایت به بازدید اعضاء کمیسیون ماده پنج از محل نظر به قرارگیری توده ساختمان در بر معبر ۸ متری شمالی و شرقی و ایجاد محصوریت فضایی و نظر به اینکه برای پلاک متقاضی در سنوات گذشته مطابق بند ۱۴ کمیسیون ماده پنج با افزایش دو طبقه مازاد مخالفت و با افزایش یک طبقه تراکم از پنج طبقه و پیلوت به شش طبقه و زیرزمین موافقت گردید . لذا باستناد بند ۱۶ بخشنامه دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مبنی بر ممنوعیت مجدد موضوعاتی که قبلاً در کمیسیون مخالفت شده است لذا بدلیل عدم احراز ضرورت تغییر در طرح باستناد مواد ۴۷ و ۴۹ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران با افزایش طبقه مازاد مخالفت و صرفاً بدلیل عدم تغییر در تراکم ارتفاعی طرح تفصیلی در چارچوب مصوبه قبلی با حذف عقب نشینی طبقه ششم موافقت گردید .

بند ۴۷ : 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، با عنایت به بازدید اعضاء کمیسیون ماده پنج از محل با توجه به ضرورت حفظ عرض معبر ۱۴ متری طرح تفصیلی و ایجاد حقوق مکتسبه ناشی از مصوبات کمیسیون ماده پنج (بند ۲۹ مورخ

۹۸/۵/۳) مبنی بر حفظ عرض ۱۴ متریو مخالفت با کاهش عرض ۱۴ به ۱۲ متری، مقرر گردید عرض ۱۴ متری طرح تفصیلی کماکان ملاک عمل برای صدور مجوز ساخت بنا قرارگیرد و شهرداری به هنگام نوسازی پلاک های واقع در بر معبر ۱۴ متری مکلف به رعایت عرض معبر طرح تفصیلی خواهد بود .

بند ۴۸: نامه های شماره ۸۵۶۷ مورخ ۹۸/۱۲/۱۵ شهرداری سنندج و ۶۸۶۷۵ مورخ ۹۸/۹/۱۴ مدیریت املاک و حقوقی اداره کل راه و شهرسازی در خصوص پلاک ثبتی ۵۵۳ فرعی از ۲۱۴ فرعی از ۲ اصلی واقع در شهرک سعدی مبنی بر افزایش تراکم طبقاتی پلاک از ۴ طبقه و پیلوت به پنج طبقه و پیلوت مطرح، با عنایت به نقشه شبیه سازی شهرداری سنندج از بلوک مسکونی پلاک مورد تقاضا نظر به قرارگیری پلاک در بر معبر ۱۲ متری صرفاً دسترسی مسکونی و دانه بندی متفاوت که حداکثر مشمول چهار طبقه بر روی پیلوت میگردد و نظر به وضعیت عرصه و اعیان پلاک مورد تقاضا به نحویکه افزایش تراکم مازاد منجر به ایجاد سایه اندازی برای پلاک های همجوار شمالی میگردد و با توجه به عدم امکان تأمین پارکینگ استاندارد به لحاظ سیرکولاسیون و چرخش، لذا به منظور رعایت اصل عدم تضييع حقوق املاک مجاور و بدلیل عدم امکان تأمین پارکینگ استاندارد بالحاظ چرخش و سیرکولاسیون مناسب بواسطه عرض کم جهت تدمین ۵ پارکینگ و به جهت رعایت خط آسمان با افزایش تراکم طبقاتی (یک طبقه مازاد) مخالفت گردید .

بند ۴۹: نامه شماره ۸۶۸۱ مورخ ۹۸/۱۲/۱۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۴۶ فرعی از ۱۱۶۲ الی ۱۲۶۹ اصلی واقع در مبارک آباد کوچه بهشت ۲ به مساحت ۵۰۰ مترمربع برابر سند و ۴۷۹/۵۵ مترمربع بعد از تعریض مبنی بر افزایش تراکم طبقاتی از ۴ طبقه و پیلوت به ۶ طبقه و زیرزمین و افزایش سطح اشغال زیرزمین تا صد در صد سطح اشغال بصورت کاملاً مدفون جهت تأمین پارکینگ مطرح، با عنایت به قرارگیری پلاک در پهنه تراکم زیاد در بر معبر ۱۰ متری صرفاً دسترسی مسکونی و نظر به دانه بندی قطعات تفکیکی بر بدنه معبر ۱۰ متری که در دامنه مساحت ۲۲۰ تا ۲۴۰ مترمربع قرار داشته و برابر ضوابط مشمول حداکثر ۴ طبقه بر روی پیلوت میگردد و از آنجاییکه مطابق ضوابط طرح تفصیلی در بافتهای تفکیکی جدید و قطعات همسان به پلاک های تجميع طبقه مازاد ناشی از تجميع تعلق نمیگیرد و به منظور عدم سایه اندازی و اشرافیت و عدم تغییر در خط آسمان و تناسب ارتفاعی بر بدنه معبر ۱۰ متری، احداث طبقه مازاد فاقد توجیه شناخته شد و مورد مخالفت قرار گرفت .

بند ۵۰: نامه شماره ۳۱۱ مورخ ۹۸/۱۲/۲۱ شهرداری سنندج در خصوص درخواست افزایش سطح اشغال زیرزمین و همکف به صد در صد در حد اختلاف ارتفاع دو معبر دسترسی در دو طبقه بصورت انبار تجاری در پلاک ثبتی ۴۴-۱۳۷۷ به مساحت ۳۸۰ مترمربع واقع در خیابان پاسداران مطرح، با عنایت به بند ۱۷ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۶/۵/۵ مبنی بر لغو مصوبه بند ۷۸ کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۰/۵/۲۶ و کاهش تعداد طبقات از ۱۳ طبقه به دو طبقه از بر بلوار پاسداران و تغییر کاربری پلاک از تجاری خدماتی به تجاری خرد شامل زیرزمین جهت انبار تجاری همکف یک واحد تجاری درشت دانه و طبقه اول تجاری یا خدماتی در چارچوب ضوابط کاربری تجاری خرد و با عنایت به اختلاف ارتفاع کد دو معبر غربی با بلوار پاسداران در حد دو طبقه در زیرزمین و نظر به دفن بودن زیرزمین بصورت کامل از کد معبر بالا دست و با توجه به عدم مشکل اشراف و نورگیری و عدم تضييع حقوق املاک مجاور با افزایش سطح اشغال زیرزمین و همکف در حد اختلاف ارتفاع دو معبر غربی و پاسداران بصورت صد در صد سطح اشغال با عملکرد انبار تجاری موافقت گردید .

بند ۵۱: نامه شماره ۸۷۰۳/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۰-۱۱۸۲ مفروز و مجزی از ۳ به مساحت ۲۸۵/۵۵ مترمربع واقع در خیابان مولوی با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری خدماتی و افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه خدماتی بر روی همکف تجاری با رعایت ۲۰ درصد پیش فضا و زیرزمین در سطح اشغال ۱۰۰ درصد بصورت انبار تجاری مطرح، با عنایت به قرارگیری پلاک در بر کرویدور تجاری خدماتی خیابان مولوی و مجوز های صادره قبلی در مجاورت پلاک مذکور بصورت تجاری خدماتی با عملکرد ساختمان پزشکان با تغییر کاربری پلاک از مسکونی به تجاری خدماتی جهت احداث ساختمان پزشکان با رعایت موارد ذیل موافقت گردید :

۱- با توجه به قرارگیری قسمتی از پلاک در بر کوچه ۶ متری رعایت بند یک از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۲/۴/۴ (بند ۲۹ کمیسیون مورخ ۹۲/۴/۴) مبنی بر افزایش عرض کوچه ۶ متر به ۱۰ متر با رعایت تعریض از محور لذا عقب نشینی بر میزان ۲ متر از بر مالکیت پلاک مذکور الزامیست .

۲- مطابق بند ۲ مصوبه صدرالاشاره دو متر تعریض پلاک جزو محاسبات تراکم قبل از تعریض نمیباشد بدین معنی که سطح اشغال در چارچوب ضوابط کاربری تجاری خدماتی ۸۰ درصد تعیین و ۲۰ درصد فضای باز پس از رعایت تعریض ۲ متر و بدون احتساب تراکم قبل از تعریض محاسبه خواهد شد و مبنای صدور پروانه ساخت خواهد بود .

۳- سطح اشغال زیرزمین، همکف و طبقات در تناسب با پلاک همجوار شرقی و پس از رعایت ۲ متر عقب نشینی از بر معبر ۶ متری ۸۰ درصد تعیین میگردد. بدیهی است محاسبه ۲۰ درصد پیش فضا پس از تعریض و بدون احتساب تراکم قبل از تعریض خواهد بود. (محاسبه ۲۰ درصد پس از رعایت تعریض)

۴- پارکینگ با توجه به ضوابط کاربری تجاری خدماتی و بر اساس نامه شماره ۲۷۹۶۱ مورخ ۹۸/۱۲/۱۹ شهرداری سنندج با اخذ عوارض کسری پارکینگ صورت پذیرد .

۵- تعداد طبقات با توجه به استعلام اداره آگاهی و نامه شماره ۸۲۲۵/م/۷۹۷۶ حراست شهرداری سنندج برابر با ضوابط شهرسازی بوده لذا با توجه به اینکه مطابق ضوابط شهرسازی و تراکم متعلقه بر اساس مساحت بنا احداث بصورت چهار طبقه بر روی همکف مجاز بوده لذا با افزایش تراکم طبقاتی بدلیل حریم امنیتی اداره آگاهی مخالفت گردید و با توجه به قرارگیری در مجاورت پلاک های با مجوز ۴ طبقه تعداد طبقات بصورت ۴ طبقه بر روی همکف تعیین میگردد .

۶- طبقه همکف در سطح اشغال ۸۰ درصد در جانمایی مجاز بصورت تجاری با عملکرد خدمات پزشکان در ارتفاع مجاز کاربری تجاری

۷- زیرزمین در سطح اشغال ۸۰ درصد بصورت انبار واحد های خدماتی تجاری تعیین میگردد .

۸- چهار طبقه خدماتی بر روی همکف در سطح اشغال ۸۰ درصد تراکم متعلقه

۹- فضای باز بصورت پیش فضا و دیوار حیاط از نوع دیوار کوتاه پرچینی باشد .

۱۰- نقشه های معماری و جانمایی به تائید کمیته کار و سیما و منظر برسد .

بند ۵۲: نامه شماره ۸۶۴۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک قولنامه ای موجود ساخته شده به مساحت ۶۳/۶۸ مترمربع قبل از تعریض و ۵۵/۴۲ مترمربع بعد از تعریض واقع در بلوار جانبازان با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری خدماتی بصورت ۱۰۰ درصد بعد از رعایت تعریض طرح تفصیلی (زیرزمین انبار تجاری همکف تجاری و یک طبقه خدماتی بر روی آن با رعایت محدودیت ارتفاعی حرائم امنیتی) مطرح، با عنایت به قرارگیری پلاک در بر گذر ۴۵ متری بلوار جانبازان و دو بر بودن پلاک و نظر به شکل گیری بدنه بصورت تجاری و ریزدانی پلاک های همجوار و پلاک متقاضی و عدم امکان ایجاد واحد بهینه ساختمان مسکونی مستقل و به تبعیت از بدنه بلوار جانبازان با تغییر کاربری پلاک از مسکونی به تجاری خدماتی و احداث در صد در صد مساحت عرصه با توجه به قلت مساحت زمین با رعایت شرایط ذیل موافقت گردید :

۱- همکف پس از رعایت تعریض معابر و شوارع پیرامونی بصورت تجاری و زیرزمین بصورت انبار تجاری به طوریکه سقف زیرزمین در صفر صفر معبر دسترسی قرار گیرد .

۲- یک طبقه خدماتی بر روی آن با توجه به محدودیت ارتفاعی حرائم امنیتی

۳- رعایت سایر ضوابط طرح تفصیلی الزامیست .

بند ۵۳: نامه شماره ۸۷۲۷ مورخ ۹۸/۱۲/۲۰ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۷۵ فرعی از ۱۳۵۶ اصلی واقع در خیابان کشاورز نرسیده به میدان ظفریه پلاک ۲۹ به مساحت ۲۵۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و زیرزمین در تراز ۱/۴۰- مطرح، با عنایت به قرارگیری پلاک در پهنه تراکم زیاد در بر معبر ۲۰ متری کشاورز و مساحت مناسب قطعه و مجوز های صادره قبلی در بر بدنه خیابان کشاورز در بلوک روبرو و مجاور و صدور مجوز ساخت بنا برای پلاک همجوار غربی به صورت ۵ طبقه و زیرزمین با شرایط مشابه مطابق بند ۵ صورتجلسه مورخ ۹۸/۱۱/۱۲ و با توجه به تأمین پارکینگ بازا هر واحد مسکونی در زیرزمین در تراز ۱/۴۰ - و عدم تغییر در تراکم ارتفاعی و وجود اختلاف ارتفاع خیابان

کشاورز و کوچه ۱۰ متری شمالی برابر نقشه برداری ارائه شده توسط شهرداری به لحاظ عدم سایه اندازی و عدم تغییر در تراکم ارتفاعی، لذا با احداث بنا بصورت پنج طبقه و زیرزمین با رعایت تأمین فضای باز و پارکینگ بازا هر واحد مسکونی موافقت گردید. سطح اشغال مطابق ضوابط و با رعایت حقوق املاک مجاور خواهد بود.

بند ۵۴: نامه شماره ۸۵۷۱ مورخ ۹۸/۱۲/۱۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۰۶۹ فرعی از ۲۷۱۲ اصلی واقع در دگیان - شهرک شهرداری قطعه ۲۵۱ به مساحت ۱۷۹/۵ مترمربع مبنی بر افزایش تراکم طبقاتی از ۳ طبقه و پیلوت به چهار طبقه و زیرزمین (زیرزمین و حیاط در کد ۱/۴۰) مطرح، با عنایت به برابر طرح تفکیکی شهرک شهرداری اکثریت پلاکها در دامنه قطعات زیر ۱۹۰ مترمربع قرار داشته و حداکثر مشمول ۳ طبقه بر روی پیلوت خواهد بود و به منظور رعایت خط آسمان، عدم تغییر در تراکم جمعیتی و ساختمانی بلوک های مسکونی قطعات تفکیکی شهرداری و عدم تغییر در کد حیاط و با توجه به عدم امکان تأمین فضای باز بازا هر واحد مسکونی بواسطه تأمین رمپ زیرزمین با عملکرد پارکینگ لذا افزایش تراکم طبقاتی فاقد توجیه شناخته شد و مورد مخالفت قرار گرفت.

بند ۵۵: نامه شماره ۸۵۷۴/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۱۰۱-۹۸۵ تا ۹۹۸ به مساحت ۳۴۰/۷ مترمربع واقع در خیابان آبیدر با درخواست تغییر کاربری از تجاری مسکونی به تجاری خدماتی و افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه خدماتی بر روی همکف تجاری در سطح اشغال ۸۰ درصد و نیم طبقه تجاری و ۲ طبقه زیرزمین در سطح اشغال ۱۰۰ درصد بصورت خدماتی مطرح، با عنایت به قرارگیری پلاک در محدوده بلافاصله زون تجاری مسکونی و تجاری خدماتی خیابان آبیدر و نظر به اینکه برای دو پلاک مجاور شرقی قبلاً مجوز کاربری تجاری خدماتی جهت احداث ساختمان پزشکان صادر گردیده و به منظور حقوق نور و عدم سایه اندازی بواسطه قرارگیری در بر معبر ۸ متری منتهی به خیابان آبیدر با احداث بنا بصورت تجاری خدماتی جهت احداث ساختمان پزشکان به منظور ایجاد مرکز جراحی محدود مطابق موافقت اصولی صادره به شماره ۸۱۳۶۲-۱ مورخ ۹۷/۹/۱۰ و نامه شماره ۱۲۸۴۴۹/۲۲۱۰ مورخ ۹۸/۱۲/۵ معاونت توسعه مدیریت و منابع دانشگاه علوم پزشکی و با رعایت محدودیت و ضوابط اعلامی اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان به شماره نامه ۴۰۶۴۲ مورخ ۹۸/۱۲/۲۱ مبنی بر حداکثر ارتفاع ساخت و ساز برابر با ضوابط طرح تفصیلی سنندج و احداث در سطح اشغال مجاز و حفظ فضای باز با رعایت شرایط و ضوابط ذیل بصورت تجاری خدماتی موافقت گردیده:

۱- همکف پی از کسر مشاعات و الزامات مورد نیاز بصورت تجاری درشت دانه شامل داروخانه رادیولوژی در سطح اشغال ۷۰ درصد در جانمایی مجاز بنا و ۳۰ درصد فضای باز در بر قطعه و به منظور ایجاد پیش فضا و رعایت ضوابط کاربری مربوطه و عدم سایه اندازی برای املاک مجاور

۲- با توجه به قرارگیری پلاک در داخل ردیف پلاک های مسکونی و با توجه به قرارگیری در بر کوچه 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. حفظ ۳۰ درصد پیش فضا کاربری تجاری خدماتی همجوار کاربری مسکونی در بر معبر ۸ متری الزامیست.

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

۴- در خصوص افزایش تراکم طبقاتی با توجه به قرارگیری در بر معبر ۸ متری و در چارچوب مفاد نامه اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری مبنی بر رعایت حداکثر ارتفاع مجاز تراکم طرح تفصیلی و با توجه به قرارگیری توده بر روی فضای باز پلاک های شمالی با افزایش تراکم طبقه مازاد مخالفت و مقرر گردید در چارچوب ضوابط تراکم طرح تفصیلی در سه طبقه بر روی همکف و زیرزمین در سطح اشغال ۷۰ درصد در جانمایی مجاز احداث گردد.

۵- رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و مقررات ملی ساختمان و کلیه مفاد استعلام میراث فرهنگی و گردشگری استان و رعایت اصل عدم تضييع حقوق املاک مجاور الزامیست.

بند ۵۶: نامه شماره ۸۲۰۴/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۹۷۴-۱ واقع در بهاران ۳/۱۹ خیابان استاد شهریار به مساحت ۲۲۰ مترمربع (قبل و بعد از تعریض) با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و زیرزمین با کسری ۵ مترمربع سرانه پارکینگ و ۲/۵ مترمربع فضای باز مطرح، با عنایت به قرارگیری پلاک در پهنه

تراکم زیاد و مساحت مناسب رقطعه تأمین پارکینگ بازاء هر واحد مسکونی در زیرزمین و با توجه به اینکه پلاک از ضلع شمال پی به فضای سبز بوده و مشکلی به لحاظ اشرافیت و سایه اندازی برای پلاک های همجوار ایجاد نمیکند با احداث بنا بصورت پنج طبقه بر روی زیرزمین در سطح اشغال مجاز بنا و با رعایت اصل عدم تضییع حقوق املاک مجاور موافقت گردید.