

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 ۱۳۹۸/۰۴/۲۴

جلسه طی دعوتنامه شماره ۲۷۹۱۳ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۰ به قرار ذیل برگزار گردید.

تعداد موارد	توضیحات
۳۹ مورد	تعداد موارد دستور کار
۳	تعداد موارد مطرح شده
—	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
—	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۳ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۸ صبح شروع و ساعت ۱۱ به پایان رسید.	

## صورتجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سنندج مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴

### جمعاً ۳ بند

**بند یک:** نامه شماره ۱۷۰۲/ش/ش مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۲۶ شهرداری سنندج در خصوص مجتمع چند منظوره تفریحی گردشگری تافگه واقع در میدان قانع شهرک بهاران بادرخواست طرح موضوع تایید نقشه های پیشنهادی معماری در کمیسیون ماده پنج با شرایط ۱- بلوک A بصورت ۵ طبقه و پیلوت ( شامل طبقه همکف و اول و دوم و سوم بصورت پارکینگ به تعداد ۲۰۷ واحد پارکینگ و طبقه چهارم کلپ ورزشی و طبقه پنجم سالن بازی) با اخذ کد ۰-۰ از کد معبر ۱۲ متری ضلع غربی سایت پلان، ۲- بلوک B۱ به عنوان دسترسی بلوک A از طبقه چهارم و پنجم به سایر بلوکها، ۳- بلوکهای B۲ چهار طبقه و B۳ دو طبقه و C پنج طبقه از کد (۱۴/۸۲) کف طبقه چهارم بلوک A در طبقه چهارم بصورت پارک آبی و بخش اداری در طبقه پنجم بصورت مجموعه ورزشی و بخش اداری در طبقه ششم بصورت پارک آبی و باشگاه ورزشی و اداری در طبقه هشتم بصورت مجموعه پارک آبی، ۴- سایت پلان مجموعه دارای ۳ ورودی ( ورودی ضلع غربی سواره، ورودی ضلع شرقی سواره، ورودی ضلع شمالی بصورت پیاده)، ۵- تامین سطح اشغال کلی سایت پلان ۳۴ درصد و تعداد ۴۵ واحد پارکینگ در محوطه مطرح؛ در تعقیب بند ۲۷ از مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۶/۱۲/۰۷ با عنایت به ارائه گزارش کامل مطالعات عرضه سنجی ترافیکی سایت ورزشی و تفریحی برابر مفاد مصوبه کمیسیون ماده پنج صدرالاشاره و انجام مطالعات تحلیل و آنالیز سایت و تدوین دفترچه مطالعات معماری پروژه و بررسی منابع و محاسبات ظرفیت زیربنایهای شهری سایت و تدوین الگوهای پیشنهادی براساس تجزیه و تحلیل سایت به لحاظ ترافیکی، بصری، آلودگی صوتی، اصول مکانیابی فضایی، کاربری های چند منظوره و توجه به ترکیب حجمی مناسب گزینه شماره ۳ شامل ۴ بلوک با مشخصات ذیل باتوجه به رعایت اصل عدم تضييع حقوق املاک مجاور، تامین پارکینگ مناسب در چارچوب ضوابط طرح تفصیلی و رعایت تراکم ساختمانی و سطح اشغال ( سطح اشغال ۳۴ درصد) و ارائه پلان محوطه سازی و تامین فضای باز مناسب با رعایت اصل دید و منظر مناسب و همچنین رعایت نامه شماره ۴۱۰۰/۵۶۳۸ مورخ ۹۶/۱۲/۱۹ شرکت فرودگاهها و ناوبری هوایی ایران فرودگاه سنندج که حداکثر ارتفاع از سطح موجود را ۲۵ متر اعلام نموده است با اصلاحات ذیل مورد تایید قرار گرفت:

۱- بلوک A بصورت ۵برروی پیلوت شامل طبقه همکف، اول و دوم و سوم بصورت پارکینگ به تعداد ۲۰۷ واحد پارکینگ مسقف طبقه چهارم کلپ ورزشی و طبقه پنجم سالن بازی با اخذ دسترسی سواره از کد صفر-صفر معبر ۱۲ متری ضلع غربی سایت.  
۲- بلوک B۱ بعنوان دسترسی بلوک A از طبقه چهارم و پنجم به سایر بلوکها.  
۳- بلوکهای B۲ بصورت ۴ طبقه و B۳ در دو طبقه و بلوک C در پنج طبقه از کد ۱۴/۸۲ متری از کف طبقه چهارم بلوک A شامل:

۱-۳- طبقه چهارم بصورت پارک آبی و بخش اداری

۲-۳- طبقه پنجم بصورت مجموعه ورزشی و بخش اداری

۳-۳- طبقه ششم بصورت پارک آبی و باشگاه ورزشی

۴-۳- طبقه هفتم بصورت پارک آبی و باشگاه ورزشی و اداری

۵-۳- طبقه هشتم بصورت مجموعه پارک آبی

۴- سطح اشغال کلی سایت ۳۴ درصد تعیین میگردد.

۵- تامین پارکینگ روباز به تعداد ۴۵ واحد در محوطه.

۶- تامین دسترسی مجموعه در چارچوب رعایت ملاحظات پدافند غیرعامل و مدیریت بحران شامل ورودی اصلی از ضلع غربی بصورت سواره، ورودی ضلع شرقی بصورت سواره از معبر شرقی ۱۶ متری و تامین ورودی ضلع شمالی بصورت پیاده الزامی است و سرمایه گذار موظف است نسبت به تامین دسترسی های مصوب و اجرای آن قبل از صدور پایانکار برابر نقشه های پیوست و براساس مفاد مصوبه شورای ترافیک استان مورخ ۹۷/۱۲/۱۵ اقدام نماید.

۷- مقرر گردید مشاور نسبت به اصلاح نمای ساختمان متناسب با بافت و مساحت در چارچوب ضوابط سیما و منظر شهری اقدام و نتیجه را به دبیرخانه کمیته سیما و منظر شهری از طریق شهرداری ارائه نماید. بدیهی است صدور پایانکار پس از تایید نقشه نما و سیما و منظر در کمیته سیما و منظر و اجرای آن برابر مشخصات مصوب کمیته سیما و منظر مجاز خواهد بود.

۸- مقرر گردید مشاور از بام سبز و فضای سبز در سقف ها در نقشه های سیما و منظر بمنظور ایجاد محیط سبز و متناسب با کاربری مجاور ( پارک ناحیه ای بهاران ) استفاده نماید.

۹- حذف دسترسی سواره در ضلع جنوبی سایت بمنظور حفظ حقوق همسایگان و کاهش اشراف و ایجاد منظر سبز و پهنه شیبدار سبز شهری بمنظور جلوگیری از خفگی فضایی مجموعه آپارتمانی جنوب سایت.

۱۰- رعایت سایر ضوابط و مقررات معلولین جسمی و حرکتی و رعایت ضوابط مباحث مقررات ملی ساختمان بویژه مبحث ۴ و ۵ و ۱۹ الزامی است.

۱۱- رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی است.

**بند ۲:** درخواست مورخ ۹۸/۱/۲۱ آقای اقبال باباشیخی ثبت شده به شماره ۳۱۲۴ مورخ ۱۳۹۸/۱/۲۸ در چارچوب نامه شماره ۳۰۴۰ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۷۴۰ فرعی از ۱۳۲۶ اصلی واقع در فاز دوم شهرک سعدی به مساحت ۱۲۹۲/۵ مترمربع مبنی بر تغییر کاربری از فضای سبز و تاسیسات شهری به تجاری مسکونی مطرح؛ با عنایت به بازدید اعضای کمیسیون ماده پنج از محل با توجه به رأی دیوان عدالت اداری مبنی بر الزام شهرداری به اصدار پروانه ساخت در ملک مذکور با رعایت ضوابط و مقررات قانونی ضمن تأکید بر مفاد بند ۱۰ مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ با تغییر کاربری پلاک مذکور از فضای سبز و تاسیسات شهری به تجاری مسکونی مخالفت گردید.

**بند ۳:** نامه شماره ۱۷-۲۰۱۳ مورخ ۱۳۹۸/۳/۲۰ مهندسین مشاور معاونت پژوهشی دانشگاه کردستان و پیرو برگزاری جلسه کمیته فنی سه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران طرح مطالعات ویژه ساماندهی تپه های شهر سنندج پس از طی مراحل فنی و کارشناسی در کمیته کار کمیسیون ماده ۵ و وزارت راه ( کمیته فنی شورایعالی شهرسازی و معماری )، به تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ در صحن کمیسیون ماده ۵ شهر سنندج با ارائه گزارش کامل پروژه توسط مشاور طرح ( معاونت پژوهشی دانشگاه کردستان ) مطرح شده و طرح مورد نظر با رعایت کلیه موارد ذیل مورد تأیید قرار گرفت و بنابراین مستندات ذیل پیوست گردد:

۱: نقشه سازمان فضایی تپه های شهر سنندج بپیوست گزارش و نقشه های پیوست.

۲: پلان سیاستگذاری تپه های شهر سنندج بپیوست گزارش و نقشه های پیوست.

۳: دفترچه ضوابط و مقررات کنترلی - حفاظتی برای تپه های واقع در حریم شهر سنندج بپیوست گزارش مربوطه .

۴: دفترچه ضوابط و مقررات کنترلی - طراحی شهری برای تپه های واقع در محدوده طرح تفصیلی شهر سنندج به پیوست گزارش مربوطه.

همچنین بنا بر جلسه برگزار شده در شهرداری سنندج مقرر گردید تپه های : توس نوذر ، نیشتمان ، پیرچنار ، قوپال (ملاحسین) ، تپه دیدگاه و تپه پیر غریب بعنوان اولویت اول در تهیه طرح های موضعی مد نظر قرار گیرد . علاوه بر این مقرر گردید که مشاور طرح نسبت به شناسایی تپه هایی که پتانسیل برگزاری رویدادهای شهری را دارند در مطالعات فاز ۲ پروژه اقدام نمایند.

از دیگر مصوبات این جلسه این است که مشاور طرح دو جلسه آموزش را جهت شرح و تبیین دستورالعمل ضوابط مندرج در طرح را برای پرسنل مرتبط شهرداری سنندج برگزار نماید.

بنا بر موارد فوق الذکر و در مجموع مطالعات مورد تصویب قرار گرفته و به جهت تصویب نهایی به دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ارجاع میگردد.