

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج استان کردستان



صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر بانه

مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۱۸

جلسه طی دعوتنامه شماره ۱۰۰/۹۷/۳۰۲۸۸ مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۱۷ به قرار ذیل برگزار گردید

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

صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر بانه مورخ ۱۳۹۷/۶/۱۸

جمعاً ۱۰ بند

بند یک: پیرو بند یک کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۴/۱۲/۱۲ و کمیته کار مورخ ۹۶/۱۰/۳۰ نامه شماره ۲۹۸۴ مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۱۸ شهرداری بانه و نامه شماره ۱۰۰/۹۷/۲۷۵۳۴ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۲۸ اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان در خصوص درخواست تعیین تکلیف اراضی واقع در بلوار حبشی جنب مسکن مهر و تثبیت کاربری های مسکونی مطرح، با عنایت به بازدید اعضای کمیته کار از محل نظر به اینکه در طرح پیشنهادی مصوب اولیه مسکن مهر فضای آموزشی پیشنهادی در سایت پلان مسکن مهر به عنوان خدمات درون محله ای لحاظ گردیده و نظر به کمبود فضای سبز درون محله ای به منظور ایجاد بوستان کودک و مرکز تجاری درون محله ای به صورت آموزشی، ضمن ابطال بند یک مصوبه ۱۳۹۴/۱۲/۱۲ مقرر گردید کاربری محل از مسکونی به آموزشی، فضای سبز و تجاری درون محله ای تبدیل گردد و ضمناً لکه خارج از محدوده مسکن مهر که بر اساس مصوبه بند ۱ کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۱۲ به صورت آموزشی تبدیل شده بود، با توجه به کاربری اولیه کماکان به صورت مسکونی طرح تفصیلی تثبیت می گردد. مضافاً لکه تجاری بر بلوار خارج از محدوده سایت با عنایت به شکل گیری بدنه به صورت فضای سبز و ایجاد مشکل در ترافیک عبوری از کاربری تجاری به فضای سبز (کاربری اولیه) تغییر می یابد از طرفی دیگر با تغییر کاربری لکه با کاربری فضای سبز در شمال مجموعه مسکن مهر به مسکونی به دلیل کمبود سطح و سرانه فضای سبز و ممنوعیت تغییر کاربری فضای سبز مخالفت گردید.

بند ۲: نامه شماره ۱۹۹۷ مورخ ۹۷/۰۲/۰۴ شهرداری بانه در خصوص درخواست افزایش تراکم پلاک با مساحت ۱۹۲ متر مربع قبل و ۸۳,۴ متر مربع بعد از تعریض و احداث به صورت ۴ طبقه مسکونی بر روی همکف تجاری در سطح اشغال ۱۰۰ درصد، پس از تخریب و بازسازی دارای کاربری مختلط واقع در خیابان عطار مطرح، با توجه به قرارگیری قسمت زیادی از مساحت قطعه در بر تعریض معبر و قلت مساحت باقیمانده و کشش تجاری محل و همچنین عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی بر پلاک های مجاور، ضمن مخالفت با احداث بنا در ۴ طبقه با احداث بنا با شرایط زیر موافقت گردید:

۱- احداث بنا در سطح اشغال ۱۰۰ درصد پس از تعریض

۲- همکف به صورت یک واحد تجاری جهت صنوف غیر مزاحم شهری با مساحت ۲۴ متر مربع و مابقی جهت تامین پارکینگ و مشاعات

۳- طبقات ۱ و ۲ به صورت مسکونی بر روی همکف

۴- احداث هر گونه پیش آمدگی در تمامی جبهه های ساختمان ممنوع می باشد.

بند ۳: نامه شماره ۳۶۰۲ مورخ ۹۷/۰۲/۲۵ شهرداری بانه در خصوص درخواست تغییر کاربری و افزایش تراکم پلاک با مساحت ۲۴۴/۵۷ متر مربع قبل و ۱۳۹/۳۶ متر مربع بعد از تعریض از مسکونی به مسکونی- تجاری و احداث به صورت ۳ طبقه مسکونی بر روی همکف تجاری و زیرزمین در سطح اشغال ۱۰۰ درصد پس از تعریض، پس از تخریب و بازسازی واقع در بلوار ۳۴ متری بختیاری مطرح، با توجه به قرارگیری مساحت زیادی از پلاک در بر تعریض بلوار ۳۴ متری و دو بر بودن بلوک و عدم ایجاد مشکل اشرافیت و سایه اندازی بر پلاک های همجوار با احداث پلاک با شرایط زیر موافقت گردید:

۱- احداث پلاک در سطح اشغال ۱۰۰ درصد در زیرزمین، همکف و طبقات

۲- زیرزمین صرفاً به صورت پارکینگ و همکف به صورت یک واحد تجاری پس از تامین پارکینگ و مشاعات

۳- طبقات فوقانی در سه طبقه بر روی همکف به صورت مسکونی.

بند ۴: نامه شماره ۶۴۴۸ مورخ ۹۷/۰۳/۲۸ شهرداری بانه در خصوص درخواست تفکیک ساختمان موجود با مساحت ۲۶۵ متر مربع به دو مفروزه با مساحت های ۱۱۰/۸۹ و ۱۳۰/۲۸ متر مربع دارای کاربری مختلط واقع در محله دبستان دکتر حسینی مطرح، با توجه به ساختار توده و فضای بلوک مورد نظر و به منظور جلوگیری از ایجاد اشرافیت بر پلاک های مجاور با تفکیک پلاک مورد نظر به دو مفروزه با کاربری مسکونی (مطابق نقشه پیوست) با رعایت سایر ضوابط تراکمی موافقت گردید.

بند ۵: نامه شماره ۲۴۱۵۵ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۶ شهرداری بانه در خصوص درخواست تفکیک پلاک با مساحت ۲۹۷,۲۴ متر مربع به دو مفروزه به مساحت های ۱۳۷/۷۹ و ۱۴۸/۸ متر مربع دارای کاربری مسکونی تراکم متوسط واقع در محله تکیه خلیفه رضا مطرح، با توجه به ساخت و سازهای موجود در محل و ساختار توده و فضای پلاک های مجاور و به منظور جلوگیری از ایجاد اشرفیت و سایه اندازی با تفکیک پلاک به ۲ مفروزه (مطابق نقشه پیوست) موافقت گردید.

بند ۶: نامه شماره ۷۳۲۲ مورخ ۹۷/۰۴/۰۹ شهرداری بانه در خصوص درخواست تثبیت معبر ۱۰ متری طرح تفصیلی به صورت ۸ متر بر مبنای طرح تفکیکی مصوب شهرک بهاران مطرح، با توجه به لزوم رعایت تقدم و تاخر طرح ها و رعایت حقوق مکتسبه پلاک های مسکونی و به منظور کاهش بار ترافیکی وارد بر محور ۲۰ متری با اصلاح طرح تفصیلی و تثبیت عرض معبر به صورت ۸ متر و دور برگردان (مطابق نقشه پیوست) موافقت گردید.

بند ۷: نامه شماره ۷۷۴ مورخ ۹۷/۰۱/۲۰ شهرداری بانه در خصوص درخواست اصلاح طرح تفصیلی (بر اساس نقشه ارسالی شهرداری) بر مبنای فضای سبز اجرا شده و ساخت و سازهای موجود واقع در بلوار سردشت مطرح، با توجه به انطباق طرح اصلاحی با وضع موجود و رعایت ساختار سلسله مراتبی معابر و عدم تغییر در سطح و سرانه کاربری های شهری با اصلاح طرح تفصیلی به صورت جابجایی لکه فضای سبز طرح تفصیلی بر روی فضای سبز موجود و تثبیت پلاک موجود با مساحت ۱۲۲ متر مربع بعد از تعریض به صورت تجاری (مطابق نقشه پیوست) موافقت گردید.

بند ۸: نامه شماره ۷۹۳۱ مورخ ۹۷/۰۴/۱۴ شهرداری بانه در خصوص درخواست اصلاح طرح تفصیلی و تغییر کاربری از گردشگری به مسکونی واقع در محله روبروی پمپ بنزین توکلی مطرح، با توجه به لزوم اجرای بلوار ۲۸ متری به عنوان اتصال ضلع شمال و جنوب شهر و قرارگیری قسمت زیادی از پلاک در بر تعریض بلوار ۲۸ متری و عدم تامین مساحت مناسب اجرای طرح گردشگری با اصلاح طرح تفصیلی و تغییر کاربری از گردشگری به مسکونی در پلاک با مساحت ۹۱۷ متر مربع پس از تعریض و رعایت ضوابط حریم و بستر اعلامی شرکت آب منطقه ای (مطابق نقشه پیوست) موافقت گردید.

بند ۹: پیرو بند ۲ کمیسیون ماده ۵ شهر بانه مورخ ۹۷/۰۳/۲۷ نامه شماره ۱۰۰۲۵ مورخ ۹۷/۰۵/۱۳ شهرداری بانه در خصوص درخواست تفکیک زمین دارای کاربری مسکونی موضوع مصوبه فوق الذکر کمیسیون ماده ۵ به مساحت ۷۵۵۰,۶ متر مربع واقع در غرب بیمارستان ۶۴ تختخوابی مطرح، با توجه به تثبیت کاربری مسکونی زمین مذکور در بند ۲ کمیسیون ماده ۵ شهر بانه مورخ ۹۴/۰۳/۲۷ و با عنایت به اینکه تفکیک قطعه زمین مذکور در چهارچوب ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب از نظر حد نصاب تفکیک و رعایت سلسله مراتب شبکه ارتباطی انجام گرفته است، با طرح تفکیکی زمین مذکور (مطابق نقشه پیوست) با رعایت و اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها موافقت گردید.

بند ۱۰: نامه شماره ۱۹۱۱۱ مورخ ۹۷/۰۵/۲۶ شهرداری بانه در خصوص درخواست تغییر کاربری و افزایش تراکم پلاک با مساحت ۲۵۰۰ متر مربع دارای کاربری اداری به کاربری تجاری مختلط و احداث به صورت ۱۱ طبقه بر روی همکف و زیرزمین در سطح اشغال ۱۰۰ درصد واقع در خیابان عطار مطرح، با عنایت به قرارگیری در بر خیابان ۲۲ متری به منظور ایجاد محرک توسعه در راستای بازآفرینی در نواحی جنوب شهر بانه و به منظور ایجاد تعادل فضایی و عملکردی در توزیع کاربری های خدماتی عمده شهری بین شمال و جنوب رودخانه شهر و در راستای نقش تجاری، خدماتی، بازرگانی و گردشگری شهر بانه با تغییر کاربری اداری به تجاری مختلط (تجاری- خدماتی) با توجه به قرارگیری در بر بدنه مختلط تجاری خیابان شیخ عطار با رعایت موارد ذیل مطابق نقشه کاربری اراضی پیوست موافقت گردید:

- ۱- ضمن مخالفت با احداث ۱۱ طبقه با احداث بنا با توجه به مساحت مناسب قطعه و ضرورت رعایت حقوق نور و عدم سایه اندازی و اشرفیت بر روی املاک مسکونی مجاور به صورت حداکثر ۶ طبقه بر روی زیرزمین موافقت می گردد.
- ۲- طبقه همکف به صورت تجاری در سطح اشغال ۸۰ درصد با رعایت ۲۰ درصد فضای باز به صورت پیش فضا در بر معبر ۲۲ متری شیخ عطار.

- ۳- تامین پارکینگ در زیرزمین در ۱۰۰ درصد سطح اشغال در چهارچوب ضوابط تامین پارکینگ کاربری مختلط تجاری خدماتی.

- ۴- طبقه اول و دوم به صورت تجاری شامل مجموعه تجاری، رستوران و کافی شاپ با رعایت حد نصاب تفکیک واحد های تجاری در ۸۰ درصد سطح اشغال
- ۵- طبقه سوم به صورت تفریحی و فرهنگی جهت احداث شهربازی و سینما با سطح اشغال ۸۰ درصد.
- ۶- طبقه چهارم به صورت خدمات اداری، دفاتر پزشکی و وکلا با سطح اشغال ۸۰ درصد.
- ۷- طبقه پنجم به صورت کاربری اداری در سطح اشغال ای ۸۰ درصد.
- ۸- رعایت سایر ضوابط طرح تفصیلی الزامی است.
- ۹- مقرر گردید نقشه های معماری به تایید کمیسیون ماده ۵ برسد.
- ۱۰- رعایت ضوابط سیما و منظر شهری الزامی است.