

وزارت راه و شهرسازی

اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان

دبیرخانه کمیسیون ماده پنچ استان کردستان



صور تجلسه کمیسیون ماده پنچ شهر سنندج

مورخ ۱۳۹۷/۰۶/۱۸

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

تعداد موارد	توضیحات
۲۳	تعداد موارد دستور کار
۲۳	تعداد موارد مطرح شده
۲	تعداد موارد منجر به خروج از دستور کار
۲	تعداد موارد منجر به بازدید
صور تجلسه تنظیم شده شامل ۲۱ بند مصوبه	
جلسه ساعت ۱۲:۴۵ ظهر شروع و ساعت ۱۴ به پایان رسید .	

صور تجلسه کمیسیون ماده پنج شهر سنندج مورخ ۱۳۹۴/۶/۱۸

جمعاً ۲۱ بند

بند یک: نامه شماره ۳۸۳۴ مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۱۲ شهرداری سنندج در خصوص با درخواست بررسی امکان تفویض اختیار موارد ۱- پلاک های با مساحت قبل و یا بعد از تعریض ۱۰۰ تا ۱۱۰ مترمربع ۲- پلاک هایی که فضای باقیمانده براساس سطح اشغال مجاز دارای عرض کمتر از ۲ متر و یا با توجه به فرم پلاک قابل استفاده نمی باشد مطرح، موضوع در چارچوب بند ۱۳ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۳/۹/۸ مورد بررسی قرار گرفت:

الف- با توجه به قید مساحت قبل از تعریض به میزان ۱۰۰ مترمربع در مصوبه فوق الذکر و توجه به این موضوع که مساحت پس از رعایت تعریض در طرح تفصیلی در تعبیه سطح اشغال اهمیت دارد لذا پیشنهاد می گردد که بند ۱۳ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۳/۹/۸ بدین شرح اصلاح گردد:

در خصوص امکان احداث سطح اشغال در کل مساحت عرصه (۱۰۰ درصد) در پلاک با مساحت هایی که پس از رعایت تعریض برابر طرح تفصیلی دارای مساحت ۱۰۰ مترمربع و کمتر از ۱۰۰ مترمربع می گردند از آنجا که مساحت مانده جهت اجرای حیاط پس از رعایت تعریض ابعاد مناسبی جهت اجرای فضای باز ندارد و قرار گیری بخش عمده این پلاک ها در بافت های فرسوده و لزوم تشویق این پلاک ها به نوسازی در قالب ضوابط و همچنین تامین حداقل های کیفی ابعادی در معماری داخل بناها و کاهش اتلاف زمان در صدور مجوزهای ساخت و ساز با صدور مجوز احداث در کل عرصه توسط شهرداری برای پلاک هایی که پس از رعایت تعریض مساحت آنها به ۱۰۰ مترمربع و کمتر تقلیل می یابد با رعایت کلیه موارد ذیل با درخواست موافقت گردید:

۱- رعایت حقوق ارتفاعی و عدم اشرافیت و سایه اندازی و عدم انسداد نور طبیعی به واسطه افزایش سطح اشغال اعطایی توسط شهرداری تعهد و تضمین گردد و تمامی مسئولیت های حقوقی در این خصوص بر عهده شهرداری سنندج می باشد.

۲- در بررسی امکان سنجی افزایش سطح اشغال فرایند بررسی باید از طریق شبیه سازی شرایط تمامی پلاک های همجوار در ۴ طرف و همچنین خود پلاک صورت پذیرفته و تصمیم بر افزایش سطح اشغال بر اساس منطق برآورد وضعیت پلاک های در حالت تخریب و نوسازی باشد نه حالت وضع موجود.

ب- در خصوص پیشنهاد شهرداری مبنی بر اعطای مجوز ساخت در کل عرصه برای پلاک هایی که مساحت باقیمانده عرصه آنها پس از رعایت تعریض ۱۱۰ مترمربع می باشد بدلیل ایجاد تشویق در ریزدانی بافت های مسکونی مخالفت گردید.

ج - با طرح تقاضای شهرداری در خصوص احداث در سطح اشغال ۱۰۰٪ در پلاک هایی که فضای باقیمانده آنها دارای عرض کمتر از ۲ متر می باشد مخالفت گردید.

بند ۲: نامه شماره ۳۳۵۱ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۳ شهرداری سنندج در خصوص معبر ضلع جنوبی پلاک ثبتی ۷۵۶۷ فرعی از ۲۷۱۲ اصلی با درخواست بررسی مغایرت مابین وضعیت موجود و طرح تفصیلی در مورد معبر ضلع جنوبی (برابر حدود سند) پلاک صدرالذکر و ایجاد معبر ۶ متری مطرح، با توجه به صدور سند و پایانکار برای تعدادی از پلاک ها و اخذ دسترسی سواره، اجرای شبکه های زیر ساختی و اخذ روزه توسط کلیه پلاک ها از معبر مزبور و در نظر داشتن این موضوع که معبر مزبور تنها دسترسی برای پلاک های واقع در وسط گذر می باشد (از سه طرف پی به پلاک دارند) با تثبیت معبر مزبور با رعایت عرض برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی موافقت گردید.

بند ۳: نامه شماره ۳۳۵۸ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۵۱۶۲-۱ واقع در ۴/۱۹ بهاران به مساحت ۲۰۲/۹۱ مترمربع با درخواست توسعه تجاری به ۶۲/۳۰ مترمربع در طبقه همکف مشرف به معبر ۱۶ متری مطرح، عطف به مصوبه قبلی کمیسیون و موقعیت مناسب پلاک جهت احداث تجاری با توسعه تجاری با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

۱- زیرزمین در سطح اشغال حداکثر ۷۰٪ جهت تأمین پارکینگ استاندارد مشروط به عدم تضییع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار احداث گردد.

۲- توسعه تجاری از ۳۰ مترمربع به حداکثر ۵۰ مترمربع پس از تأمین پارکینگ استاندارد در زیرزمین و همکف و تأمین مشاعات لازم صورت گیرد و جهت حفظ حقوق ارتفاعی پلاک های شمالی ارتفاع تجاری به میزان ۳/۵ متر تعیین می گردد.

۳- در هر صورت تأمین پارکینگ استاندارد سهم سرانه واحد های مسکونی الزامی است و هرگونه احداث تجاری و میزان دقیق مساحت پس از تأمین پارکینگ استاندارد پلاک صورت گیرد.

۴- اجرای ۳۰٪ از فضای باز بصورت فضای سبز الزامی است.

۵- رعایت اصل عدم تضييع حقوق پلاک های همجوار الزامی است.

۶- تأمین سهم سرانه فضای باز و انبار سهم واحد مسکونی الزامی است.

بند ۴: نامه شماره ۱۹۸۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۱۲ شهرداری سنندج درخصوص پلاک ثبتی ۱۳۲۸-۹۴ واقع در خیابان جام جم به مساحت ۱۶۸ مترمربع قبل از تعریض و ۱۵۵/۴۸ مترمربع بعد از تعریض با درخواست افزایش سطح اشغال در نصف عرض پلاک در جبهه جنوبی و افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت و زیرزمین با کسری ۳۰ مترمربع فضای باز واحدهای مسکونی در صورت افزایش سطح اشغال مطرح، با توجه به موقعیت پلاک و سه نبش بودن آن و عطف به مجوز صادره کمیسیون ماده پنج جهت پلاک های همجوار صرفاً با درخواست افزایش تراکم طبقات از سه طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت و زیرزمین با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید :

۱- تأمین ۴ جای پارک استاندارد در همکف و زیرزمین الزامی است.

۲- تأمین ۴ واحد انباری الزامی می باشد.

۳- رعایت اصل عدم تضييع حقوق ارتفاعی برای پلاک های همجوار الزامی می باشد.

۴- سطح اشغال زیرزمین ، همکف و طبقات به میزان مجاز (حداکثر ۶۵٪) تعیین می گردد.

بند ۵: نامه شماره ۳۴۸۴ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۸ شهرداری سنندج درخصوص پلاک قطعه ۶۴۱ واقع در شهرک هفت آسیاب به مساحت ۲۰۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۳ طبقه و پیلوت به ۴ طبقه و پیلوت مطرح، عطف به بررسی میزان تراکم های متعلقه به پلاک های همجوار قطعه مورد تقاضا (۴ طبقه بر پیلوت) و همینطور مساحت قطعه و امکان تأمین فضای باز و پارکینگ به ازای ۴ طبقه با احداث به صورت ۴ طبقه مسکونی بر روی پیلوت (هر طبقه یک واحد) با رعایت تأمین پارکینگ و سهم سرانه استاندارد فضای باز موافقت گردید.

بند ۶: نامه شماره ۳۴۷۰ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۸ شهرداری سنندج درخصوص پلاک ثبتی ۱۳۵۶-۲۴۴ واقع در بلوار شبلی به مساحت ۲۰۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه و پیلوت (پیلوت در سطح اشغال ۱۰۰ درصد) مطرح، عطف به بررسی انجام شده با توجه به عدم تأمین سهم سرانه فضای باز و پارکینگ واحدهای مسکونی و تضييع حقوق ارتفاعی پلاک های همجوار در صورت احداث پیلوت در سطح اشغال ۱۰۰٪ ضمن مخالفت با درخواست شهرداری و تأکید بر مفاد نامه قبلی بازديد کمیته فنی مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۱۷ ابلاغی طی نامه شماره ۵۴۹۰۳ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۳ با درخواست شهرداری مخالفت گردید.

بند ۷: نامه شماره ۳۴۸۵ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۸ شهرداری سنندج درخصوص معبر واقع در شهرک پردیس با درخواست تقلیل عرض معبر از ۱۳ متر به ۱۰ متر (برابر کروکی پیشنهادی شهرداری) مطرح ، مقرر گردید توسط اعضای کمیسیون ماده ۵ از محل بازديد بعمل آید.

بند ۸: نامه شماره ۳۴۶۷ مورخ ۱۳۹۷/۰۵/۰۸ شهرداری سنندج درخصوص پلاک ثبتی ۱۳۵۶-۴۲۳ واقع در بلوار شهید کاظمی به مساحت ۲۰۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و پیلوت به ۵ طبقه بر روی پیلوت (طبقه ۴ و ۵ بصورت دوبلکس) و افزایش سطح اشغال همکف تا ۷۴/۵ درصد در دو سوم عرض پلاک مطرح، با توجه به سایه اندازی طبقه مازاد (طبقه پنجم) بر پلاک های ضلع شمالی و عدم تأمین سهم سرانه فضای باز واحد های مسکونی (برابر سطح اشغال مندرج بر نقشه های پیشنهادی) و تضييع حقوق پلاک همجوار بر اثر پیش آمدگی در همکف مجدداً بر مفاد نظریه کمیته فنی و بند ۱۷ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۷/۳/۶ مبنی بر مخالفت با احداث طبقه مازاد تأکید گردید و با درخواست شهرداری مخالفت گردید.

بند ۹: نامه شماره ۳۵۱۲ مورخ ۱۳۹۷/۵/۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۵۴۱ فرعی از باقیمانده ۱۲۶۲ الی ۱۲۶۹ اصلی واقع در بلوار چمران به مساحت ۱۳۹/۶۸ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (۷۰ مترمربع تجاری در همکف در دو دهانه مشرف به بلوار چمران) در وضع موجود مطرح، با توجه به عدم تامین حداقل ارتفاع مجاز جهت احداث واحد تجاری با تغییر کاربری از مسکونی به مسکونی تجاری مخالفت گردید. همچنین با توجه به اینکه به پلاک مزبور برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی دو طبقه بر پیلوت تعلق گرفته و شهرداری به پلاک مزبور مجوز سه طبقه مسکونی بر پیلوت داده و ارتفاع پیلوت از میزان مجاز به ۲/۹۵ متر افزایش یافته لازم است شهرداری تخلفات مزبور را بررسی کرده و اقدام لازم را بعمل آورد.

بند ۱۰: نامه شماره ۳۵۶۷ مورخ ۱۳۹۷/۵/۱۰ شهرداری سنندج پلاک قطعه ۱۳ تعاونی سهراب واقع در ویلاشهر به مساحت ۲۱۵/۲۸ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات بصورت ۵ طبقه و پیلوت مطرح، با توجه به عدم امکان تامین سرانه پارکینگ به ازای واحد های مسکونی با احداث به صورت ۵ طبقه بر پیلوت مخالفت و مجدداً بر مفاد کمیسیون ماده ۵ (بند ۱۹ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۷) احداث به صورت ۵ طبقه بر زیرزمین تاکید گردیده و با توجه به احداث ساختمان مغایر با مصوبه کمیسیون موضوع از طریق مراجع قانونی پیگیری گردد.

بند ۱۱: نامه شماره ۳۶۱۹ مورخ ۱۳۹۷/۵/۱۳ شهرداری سنندج پلاک ثبتی ۱۰۷۸-۶۲۰ واقع در خیابان بروجردی به مساحت ۲۶۳/۸ مترمربع قبل از تعریض و ۲۸۵/۵۵ مترمربع بعد از تعریض با درخواست افزایش تراکم طبقات از ۴ طبقه و تجاری و زیرزمین به ۵ طبقه مسکونی و تجاری و زیرزمین مطرح، مجدداً بر نظریه کمیته فنی مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۰۳ با مفاد " به استناد مصوبه ۱۶ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ به پلاک متقاضی صرفاً مجوز احداث تجاری اعطا گردیده است و در مفاد مصوبه مقرر گردیده که پلاک هایی که به واسطه مصوبه مزبور مجوز احداث ۵ طبقه بر روی پیلوت را اخذ نموده اند در آینده احداث تجاری با توجه به امتیاز طبقه مازاد ممنوع می باشد. لازم به ذکر است احداث طبقه مازاد (طبقه پنجم) روی همکف تجاری موجب افزایش ارتفاع نهایی ساختمان نسبت به سایر پلاک های واقع در بلوک می گردد فلذا با درخواست مزبور مخالفت می گردد." تاکید میگردد.

بند ۱۲: نامه شماره ۳۸۶۰ مورخ ۱۳۹۷/۵/۱۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۷۵۷ فرعی از فروعات ۱۳۱۹ تا ۱۳۲۶ اصلی واقع در شهرک سعدی خیابان امیر کبیر به مساحت ۲۱۱/۶ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به تجاری مسکونی (احداث ۳۷ مترمربع تجاری در بخشی از همکف در ارتفاع موجود ۳/۲ متری) مطرح، مجدداً بر مفاد بند ۲۲ کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۷/۴/۱۷ مبنی بر مخالفت با احداث تجاری با توجه به عدم رعایت حداقل ارتفاع تجاری و همچنین قرارگیری در محل تقاطع و تشدید ترافیک تاکید میگردد.

بند ۱۳: نامه شماره ۳۷۸۰ مورخ ۱۳۹۷/۵/۳ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۶۸۷ فرعی از ۲۷۱۲ اصلی واقع در دگیاران به مساحت ۲۶۸/۸۳ مترمربع با درخواست بررسی مغایرت مابین طرح تفصیلی (بصورت معبر بن بست) با وضع موجود و سند مالکیت قسمتی از ضلع غربی پلاک فوق الذکر (بصورت پلاک مسکونی) مطرح، مقرر گردید توسط اعضای کمیسیون از محل بازدید بعمل آید.

بند ۱۴: نامه شماره ۳۶۵۹ مورخ ۱۳۹۷/۵/۱۴ شهرداری سنندج در خصوص تعاونی ۱۶۷۵ ورزشکاران واقع در شهرک زاگرس با درخواست اعلام نظر در راستای مفاد بند ۷ صورتجلسه کمیسیون ماده پنج مورخ ۹۳/۵/۲۹ مبنی بر تامین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی مطرح، با عنایت به عدم امکان تامین پارکینگ مسقف در وضع موجود در مجموعه بلوکهای آپارتمانی تعاونی مسکن ۱۶۷۵ ورزشکاران و ضرورت تامین پارکینگ با جانمایی پارکینگ به تعداد ۶۱ واحد پارکینگ در فضای محوطه مطابق نقشه پیوست موافقت گردید.

بند ۱۵: نامه شماره ۳۸۶۷ مورخ ۱۳۹۷/۵/۱۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک قولنامه ای ساخته شده واقع در دگیاران به مساحت ۹۹/۵۶ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به مسکونی تجاری به صورت یک واحد تجاری به مساحت ۳۰/۸ مترمربع در ارتفاع ۴/۱ متر مطرح، عطف به بررسی انجام شده با احداث طبقه مازاد با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

عطف به موقعیت پلاک و کشش معبر، با تغییر کاربری از مسکونی به تجاری-مسکونی با رعایت تمامی موارد ذیل موافقت گردید:

۱- احداث تجاری در همکف پس از تامین دو جای پارک استاندارد (واحد های مسکونی) و سایر مشاعات ساختمانی بصورت یک واحد جهت صنوف غیرمزاحم شهری حداکثر به مساحت ۲۵ مترمربع صورت پذیرد.

۲- تامین سهم سرانه پارکینگ واحدهای مسکونی الزامی است.

۳- در خصوص ارتفاع تجاری برابر بند ۵-۲-۱-۸ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی اقدام گردد.

۴- رعایت تعریض برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی است.

بند ۱۶: نامه شماره ۳۸۶۱ مورخ ۱۳۹۷/۵/۱۸ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی باقیمانده ۲۷۶ فرعی و ۵۶۶ فرعی از ۱۲۹۳ اصلی واقع در خیابان معراج به مساحت ۲۳۹/۶ مترمربع با درخواست تغییر کاربری از مسکونی به مسکونی تجاری (توسعه فضای تجاری از ۲۵/۲۵ مترمربع به ۹۴/۴۲ مترمربع در همکف در ارتفاع موجود) مطرح، عطف به موقعیت پلاک و کشش معبر، با تغییر کاربری از مسکونی به مسکونی تجاری با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

۱- با توجه به تعداد واحد مسکونی در وضع موجود (۲ واحد مسکونی) تامین دو جای پارک استاندارد در همکف الزامی است.

۲- مابقی طبقه همکف پس از تامین ۲ جای پارک استاندارد و مشاعات مورد نیاز واحد های مسکونی بصورت تجاری با مساحت حداکثر ۶۵ مترمربع احداث گردد.

۳- تامین پارکینگ استاندارد سهم سرانه واحد های مسکونی برابر حداکثر توان تراکمی پلاک (برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در هنگام تخریب و نوسازی در همکف و زیر زمین الزامی است.

۴- رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی در خصوص کاربری تجاری الزامی است.

۵- رعایت تعریض برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی الزامی است.

۶- تامین انباری سهم سرانه واحد های مسکونی در وضع موجود و نیز در زمان تخریب و نوسازی الزامی است.

بند ۱۷: نامه شماره ۳۹۵۰ مورخ ۱۳۹۷/۵/۲۲ شهرداری سنندج در خصوص گذر واقع در باغ ژاله و با درخواست تثبیت محل به صورت گذر ۶ متری مطرح، با توجه به گزارش شهرداری و همینطور مفاد برگه های واگذاری و پروانه های ارسالی برای دو پلاک و اجرای شبکه های تاسیسات شهری و اخذ روزه و دسترسی پلاک ها برابر تصاویر ارسالی شهرداری با تثبیت معبر با رعایت ضوابط طرح تفصیلی و مقررات گذربندی مربوط به آن (رعایت تعریض ناشی از گذربندی) موافقت گردید.

بند ۱۸: نامه شماره ۴۰۷۰ مورخ ۱۳۹۷/۵/۲۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۱۰۵۵-۱۱ واقع در خیابان مستوره اردلان به مساحت ۱۵۹/۶۱ مترمربع توسعه تجاری از ۱۲ مترمربع به ۷۸/۱۷ مترمربع مشرف به معبر ۲۰ متری و افزایش سطح اشغال همکف بر معبر ۱۰ متری به ۱۰۰٪ عرصه جهت تامین پارکینگ واحد های مسکونی و احداث یک طبقه انبار مسکونی در اختلاف ارتفاع موجود مطرح، عطف به موقعیت پلاک، با تغییر کاربری و احداث انباری در اختلاف سطح و پوشش سقف حیاط با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

۱- افزایش سطح اشغال همکف از کد معبر ۱۰ متری به کل عرصه با رعایت عدم تضييع کلیه حقوق ارتفاعی و عدم انسداد نور و عدم اشرف بر پلاک های همجوار صرفاً جهت تامین پارکینگ و در ارتفاع مجاز پیلوت صورت گیرد.

۲- محل اختلاف سطح صرفاً به صورت پارکینگ و انبار مسکونی احداث گردد.

۳- انبار مسکونی و تجاری و سایر طبقات در سطح اشغال مجاز احداث گردد.

۴- توسعه فضای تجاری از کد معبر خیابان ۲۰ متری خیابان اردلان از ۱۲ مترمربع به کل مساحت طبقه همکف پس از کسر مشاعات لازم صرفاً در یک واحد جهت صنوف غیرمزاحم شهری انجام گردد.

۵- ارتفاع تمام شده ساختمان تابع میزان ارتفاع اعلام اداره کل میراث فرهنگی طی نامه شماره ۹۷۲۱۲۹/۴۶۰۵ مورخ ۱۳۹۷/۲/۱۸ باشد.

۶- رعایت کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و همینطور تعریض برابر طرح تفصیلی الزامی است.

بند ۱۹: نامه شماره ۴۰۶۹ مورخ ۱۳۹۷/۵/۲۵ شهرداری سنندج در خصوص پلاک دارای برگه واگذاری واقع در شهرک هفت آسیاب به مساحت ۲۰۰ مترمربع با درخواست افزایش تراکم طبقات از سه طبقه بر پیلوت به ۴ طبقه بر پیلوت (طبقات سه و

چهار به صورت دوبلکس در یک واحد مسکونی) بصورت ردیفی مطرح، عطف به بررسی انجام شده و موقعیت پلاک، با افزایش تراکم (احداث طبقه مازاد-طبقه چهارم) با رعایت کلیه موارد ذیل موافقت گردید:

۱- احداث ۴ طبقه بر پیلوت به صورتی که طبقات ۳ و ۴ به صورت یک واحد مسکونی (دوبلکس) با رعایت ۳/۵ متر عقب نشینی از بر معبر شمالی الزامی است.

۲- احداث خرپشته و جعبه پله در محل عقب نشینی ممنوع است.

۳- احداث همکف و طبقات در سطح اشغال مجاز الزامی است.

۴- تامین سهم سرانه فضای باز به ازای واحد های مسکونی الزامی است.

۵- تامین سهم سرانه پارکینگ مورد نیاز واحدهای مسکونی و تامین انبار واحد های مسکونی الزامی است.

۶- در صورت رعایت کلیه مفاد بند های فوق موضوع قابل تعمیم به ردیف پلاک ها برابر نقشه پیوست است.

بند ۲۰: نامه شماره ۴۱۸۶ مورخ ۱۳۹۷/۵/۲۹ شهرداری سنندج در خصوص پلاک ثبتی ۶۶۳-۱۳۵۳-۲ واقع در فاز ۲ شهرک سعدی انتهای خیابان شهید طهماسبی به مساحت ۲۰۰ مترمربع با درخواست پوشش حیاط در جبهه شرقی پلاک مطرح، مقرر گردید توسط اعضا محترم کمیسیون ماده ۵ از محل بازدید بعمل آید.

بند ۲۱: نامه شماره ۱۰۰/۹۷/۲۸۴۳۰-۱۳۹۷/۶/۳ مدیریت املاک و حقوقی راه و شهرسازی در خصوص جابجایی کاربری های محدوده و افزایش مساحت کاربری فضای سبز به میزان ۵۷۶/۵۵ مترمربع و افزایش مسکونی به میزان ۱۳۸/۷۵ مترمربع با توجه به توپوگرافی محل و عدم قابلیت اجرای معبر طرح تفصیلی مطرح، با اصلاحیه طرح تفصیلی بدلیل مغایرت و کاهش سطح فضای سبز مخالفت گردید.