



جمهوری اسلامی ایران

وزارت کشور
استاداری آذربایجان شرقی
معاونت باهنکی امور عمرانی

باسمه تعالی



سال ۱۳۹۷



تاریخ: ۱۳۹۷/۰۸/۱۹

شماره: ۲۱۳۱۹۷

پیوست:

شهردار محترم سهند

موضوع: ابلاغ کمیسیون ماده ۵ شهر جدید سهند

با سلام

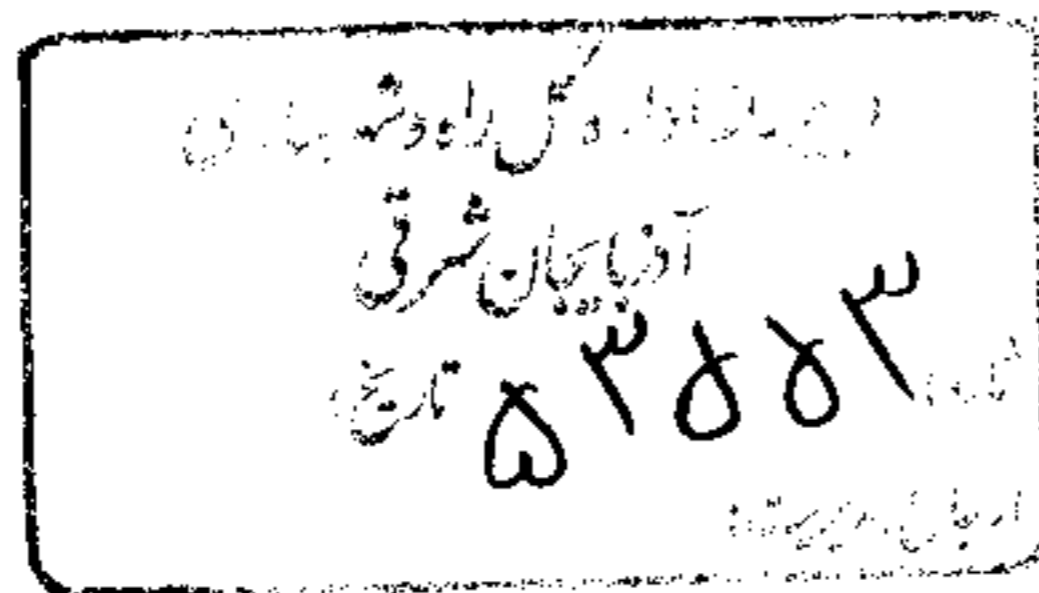
در اجرای ماده ۵۱ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران شهری و با عنایت به طرح پرونده های ارجاعی در کمیسیون ماده ۵ شهر جدید سهند، به پیوست صورت جلسه تاریخ ۹۷/۴/۱۹ در ۴ (چهار) صفحه و ۹ (نه) بند برای اقدام ابلاغ می گردد.

معاون همهنکی امور عمرانی استانداری

معاون همهنکی امور عمرانی استانداری

رونوشت:

مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی به پیوست اصل صورت جلسه جهت آگاهی و نظارت بر حسن اجرا



۱۳۹۷/۰۸/۱۹

Website: ostan-as.gov.ir

E-mail: dabirkhaneh@ostan-as.gov.ir

پایگاه اطلاع رسانی

پست الکترونیکی

Address: Tabriz Iran

Postal code: ۵۱۳۴۹۱۶۵۷۹

Tel +۹۸(۴۱) ۲۵۲۶۲۲۲۲

Fax +۹۸(۴۱) ۲۵۲۶۲۸۹۲-۲۵۲۶۲۸۹۱

آدرس: تبریز میدان شهداء، استانداری آذربایجان شرقی

کد پستی ۵۱۳۴۹۱۶۵۷۹

تلفن ۰۴۱ - ۲۵۲۶۲۲۲۲

دورنگار ۰۴۱-۲۵۲۶۲۸۹۱



اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی
 صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ شهر سهند
 مورخ ۹۷/۴/۱۹

فرم شماره
 ”

دستور کار جلسه : بررسی پرونده های ارجاعی به دبیرخانه کمیسیون

مصوبات کمیسیون:

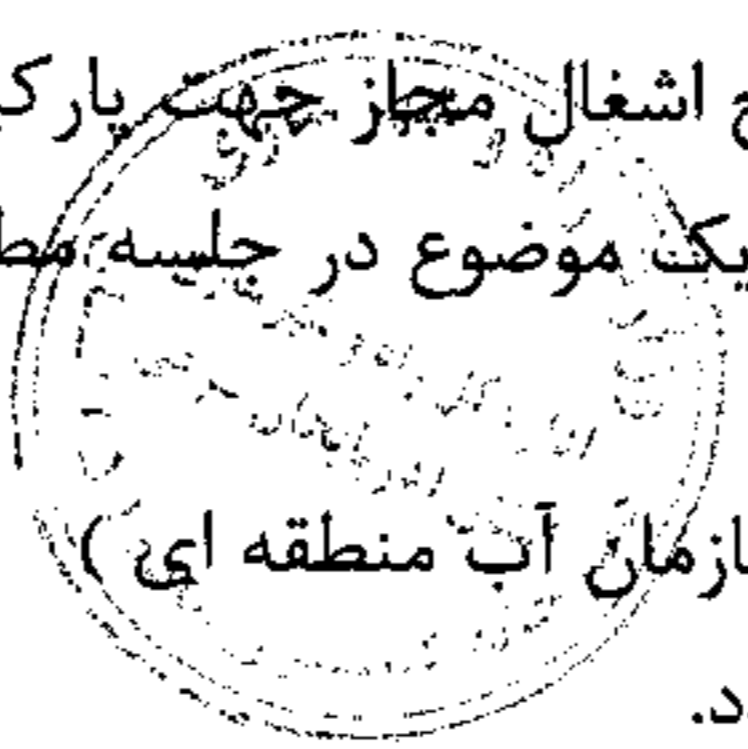
بسمه تعالی

اولین صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ شهر جدید سهند

مورخ ۹۷/۴/۱۹

به استناد دعوتنامه شماره ۹۶/۹۰/۱۷۹۵۷ مورخ ۹۷/۴/۱۷ اداره کل راه و شهرسازی استان، جلسه کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران راس ساعت ۱۷ روز سه شنبه مورخ ۹۷/۴/۱۹ در محل استانداری تشکیل و پرونده های ارسالی به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ بشرح زیر مورد بحث و بررسی و اتخاذ تصمیم قرار گرفت :

بند یک: نامه شماره ۹۷/۷۷۲/ص مورخ ۹۷/۲/۲۵ شرکت عمران شهر جدید سهند در خصوص تغییر کاربری مقدار ۷۳۴۶ متر مربع از حریم فضای سبز به کاربری خدماتی (کارگاه صنایع دستی) با حداقل تفکیک ۸۰ متر مربع و حداکثر سطح اشغال ۷۰ درصد و تراکم ۱۴۰ درصد و احداث زیرزمین در سطح اشغال مجاز جهت پارکینگ و انباری با جایگزینی قطعه ۱۱۱۲ A۵ با همان سطح از کاربری مسکونی به فضای سبز در فاز یک موضوع در جلسه مطرح و اعضاء پس از بحث و بررسی در کلیه جوانب امر بشرح زیر مقرر داشتند :



- ۱- حریم بستر رودخانه کلاً حفظ گردد (برابر نظریه سازمان آب منطقه ای)
- ۲- حریم حفاظتی نیز از سامان آب منطقه ای اخذ گردد.
- ۳- بعد از حفظ عرض حریم بستر و حریم حفاظتی در بقیه عرصه باقیمانده شرکت عمران شهر جدید سهند نسبت به طراحی بصورت کارگاه صنایع دستی با ملحوظ نمودن پیوستگی طراحی گردد. (بصورت بازارچه)
- ۴- زمین جایگزین از کاربری مسکونی به فضای سبز تغییر و تجهیز گردد.

بند دو: نامه شماره ۹۷/۷۶۸/ص مورخ ۹۷/۲/۲۵ شرکت عمران شهر جدید سهند در خصوص تغییر کاربری قسمتی از قطعه M۱ ۱۴۱۳ از کاربری مذهبی به تجاری در سه دهنه مستقل (سه باب مغازه) به مساحت های ۳۵/۵۷ متر مربع و ۳۹/۹۷ متر مربع و ۴۲/۲۴ متر مربع موضوع در جلسه مطرح که اعضا پس از بحث و بررسی ضمن موافقت با درخواست مقرر داشتند نما و عملکرد مغازه های احداثی مغایر با شئونات مسجد نبوده و مغایرتی از نظر عملکرد و معماری با مسجد نداشته باشد. ضمناً مکان جانمایی مغازه ها نیز در محل مناسبی باشد بطوریکه نما و کارکرد مسجد حفظ گردد.

محل درج نام و امضاء اعضاء کمیسیون ماده پنج:

استاندار:	معاون امور عمرانی استانداری:	شهردار شهر:	رئیس سازمان جهاد کشاورزی:
مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری	مدیرکل راه و شهرسازی و دبیر کمیسیون ماده ۵ استان آذربایجان شرقی	[Signatures and stamps]	



اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی
 صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ شهر سهند
 مورخ ۹۷/۴/۱۹

فرم شماره
 ”

بند سه: نامه شماره ۹۷/۷۷۳/ص مورخ ۹۷/۲/۲۵ شرکت عمران شهر جدید سهند در خصوص اصلاح و تعیین ضابطه به قطعات تجمیعی پیشنهادی شرکت عمران بصورت ضوابط احداث بنا با ۱۵ درصد سطح اشغال و با ۳۰ درصد تراکم و حداکثر دو واحد مسکونی همچنین احداث پیلوت به منظور پارکینگ و انباری در حد سطح اشغال پیشنهادی باشد (بر اساس نقشه و جداول ارسالی) موضوع در جلسه مطرح که اعضاء پس از بحث و بررسی با کلیات موضوع موافقت می نمایند و مقرر داشتند که طراحی شهری منطقه مورد نظر توسط شرکت عمران تهیه و مجدداً در جلسه آتی کمیسیون ماده ۵ ارائه گردد.

بند چهار: نامه شماره ۹۷/۱۱۶۵/ص مورخ ۹۷/۳/۷ شرکت عمران شهر جدید سهند در خصوص تغییر کاربری مقدار ۳۱۵ متر مربع از کاربری حریم فضای سبز به محوطه مسکونی مسکن مهر قطعه A۱ ۱۳۲۳ از قسمت شمالی بدلیل اجرای محل عبور تاسیسات (فاضلاب) و عبور و مرور خودرو از قسمت شمالی قطعه مذکور موضوع در جلسه مطرح گردید که اعضاء پس از بحث و بررسی صرفاً به منظور افزایش محوطه مسکن مهر به متر از ۳۱۵ متر مربع موافقت نمودند.

بند پنج: نامه شماره ۱۸۸۳ مورخ ۹۷/۲/۲۷ شهرداری سهند و به استناد نامه شماره ۹۷/۸۸۶/ص مورخ ۹۷/۲/۳۰ شرکت عمران شهر جدید سهند در خصوص اصلاح ضوابط ساخت مطابق بند ۳-۳-۲ مربوط به قطعات با کاربری مسکونی با تراکم متوسط که براساس ضابطه "حداکثر سطح اشغال بنا ۶۰ درصد مساحت قطعه و حداکثر تراکم مجاز ۱۸۰ درصد مساحت قطعه و حداکثر احداث ۶ واحد مسکونی (به شرط تامین پارکینگ) مجاز است. حداکثر طبقات ۳ طبقه روی زیرزمین یا پیلوت مجاز است. احداث یک طبقه زیرزمین در محدوده سطح اشغال بنا برای تامین فضاهای انبار و تاسیسات و یا پارکینگ مجاز است. به ازاء هر واحد مسکونی تامین یک پارکینگ در پیلوت یا زیرزمین ضروری است" لذا با توجه به ابهام موجود در ضوابط و اینکه زیرزمین در محاسبه تراکم محسوب نمی گردد شهرداری پیشنهاد می نماید: احداث بصورت ۱- زیرزمین جهت تامین فضاهای انبار - تاسیسات و یا پارکینگ ۲- همکف جهت تامین فضاهای انباری - تاسیسات و پارکینگ ۳- سه طبقه فوقانی مسکونی موضوع در جلسه مطرح گردید که اعضاء پس از بحث و بررسی مقرر داشتند که برابر ضوابط طرح مصوب ملاک عمل شهرداری باشد.

محل درج نام و امضاء اعضاء کمیسیون ماده پنج:

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	شهردار شهر:	معاون امور عمرانی استانداری:	استاندار:
		مدیرکل راه و شهرسازی و دبیر کمیسیون ماده پنج استان آذربایجان شرقی ۵ استان:	مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:



اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی
 صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ شهر سهند
 مورخ ۹۷/۴/۱۹

فرم شماره
 »

بند شش: نامه شماره ۱۸۸۴ مورخ ۹۷/۲/۲۷ شهرداری سهند و باستناد نامه شماره ۹۷/۸۸۶/ص مورخ ۹۷/۲/۳۰ شرکت عمران شهر جدید سهند در خصوص اصلاح ضابطه (بند ۳-۳-۲ ضوابط طرح تفصیلی) در قطعات مسکونی با تراکم متوسط با توجه به موقعیت قطعه جهت همبرسازی قطعات و جلوگیری از سایه اندازی ساختمان شهرداری درخواست نموده افزایش سطح اشغال بنا همبر با قطعات مجاور حداکثر تا ۷۰ درصد بشرط اینکه برای هیچ یک از قطعات همجوار سایه اندازی ایجاد نکند موضوع در جلسه مطرح که اعضاء پس از بحث و بررسی در کلیه جوانب امر با درخواست شهرداری مخالفت بعمل آوردند.

بند هفت: نامه شماره ۱۸۸۵ مورخ ۹۷/۲/۲۷ شهرداری سهند به استناد نامه ۹۷/۸۸۶/ص مورخ ۹۷/۲/۳۰ شرت عمران شهر جدید سهند در خصوص اصلاح ضابطه بند ۳-۳-۴ طرح تفصیلی در کاربریهای مختلط مسکونی - تجاری که احداث برابر ضابطه بصورت :

- ۱- احداث تجاری در حد ۱۵ درصد سطح اشغال در همکف در بر گذر مجاز است.
- ۲- سطح اشغال بنا ۵۰ درصد مساحت قطعه
- ۳- حداکثر تراکم مجاز ۲۰۰ درصد مساحت قطعه
- ۴- حداکثر سه طبقه روی همکف مجاز است.
- ۵- استقرار واحد تجاری باید در طبقه همکف باشد و شهرداری در جهت اصلاح ضابطه مذکور پیشنهاد می نماید.

۱- حذف کاربری تجاری

۲- حداکثر سطح اشغال مجاز ۶۰ درصد

۳- حداکثر تراکم مجاز ۱۸۰ درصد

۴- همکف جهت تامین فضاهای انباری - تاسیسات و پارکینگ

۵- زیرزمین جهت تامین فضاهای انباری - تاسیسات و یا پارکینگ در محدوده سطح اشغال

۶- حداکثر سه طبقه فوقانی با کاربری مسکونی به شرط تامین پارکینگ برای هر واحد

موضوع در جلسه مطرح گردید که اعضاء پس از بحث و بررسی در کلیه جوانب امر صرفاً با درخواست مالک تغییر کاربری ۱۵ درصد عرصه تجاری به مسکونی تغییر خواهد یافت و ضوابط احداث بنا برابر ضوابط مصوب خواهد بود.

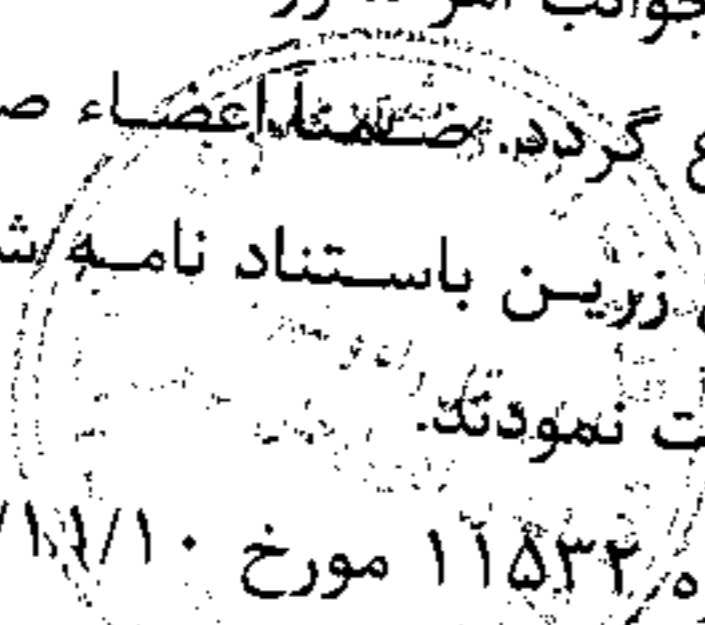
محل درج نام و امضاء اعضاء کمیسیون ماده پنج:

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	شهردار شهر:	معاون امور عمرانی استانداری:	استاندار:
		مدیرکل راه و شهرسازی و دبیر کمیسیون ماده پنج استان ۵ استان:	مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری:

۳



بند هشت: نامه شماره ۱۹۳۸ مورخ ۹۷/۴/۱۷ شهرداری سهند باستناد نامه شماره ۹۷/۱۸۸۶/ص مورخ ۹۷/۲/۳۰ شرکت عمران شهر جدید سهند در خصوص اصلاح ضابطه بند ۳-۳-۶-۲ در کاربری خالص تجاری در طول محور مجهز شهری که برابر ضابطه مصوب احداث تجاری بصورت ۵ طبقه تعیین می گردد و شهرداری پیشنهاد می نماید احداث طبقات زیرزمین اول با سطح اشغال ۱۰۰ درصد بعنوان تجاری (در صورت درخواست مالک پارکینگ) و احداث طبقات زیرزمین دوم تا چهارم با سطح اشغال ۱۰۰ درصد جهت تامین پارکینگ - انباری - تاسیسات - سرویس بهداشتی - نمازخانه و وضوخانه باشد موضوع در جلسه مطرح گردید که اعضاء پس از بحث و بررسی در کلیه جوانب امر مقرر داشتند شهرداری صرفاً در قطعات با کاربریهای خاص تجاری بصورت موردی به صحن کمیسیون ماده ۵ ارجاع گردد. **بند نهم:** نامه شماره ۱۸۸۸ مورخ ۹۷/۲/۲۷ شهرداری سهند بانضمام نامه شماره ۱۱۵۳۲ مورخ ۹۶/۱۱/۱۰ شرکت عمران شهر جدید سهند در خصوص تغییر کاربری مقدار ۴۸ متر مربع از فضای سبز به شماره قطعه AD ۳ ۱۲۱۴ به کاربری تاسیسات شهری (محل پست برق) موضوع در جلسه مطرح گردید که اعضاء پس از بحث و بررسی با درخواست شهرداری موافقت نمودند.



محل درج نام و امضاء اعضاء کمیسیون ماده پنج:

رئیس سازمان جهاد کشاورزی:	شهردار شهر:	معاون امور عمرانی استانداری:	استاندار:
		مدیرکل راه و شهرسازی و دبیر کمیسیون ماده ۵ استان:	مدیرکل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری: