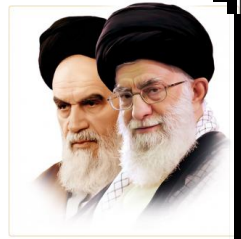




سبقت‌گالی



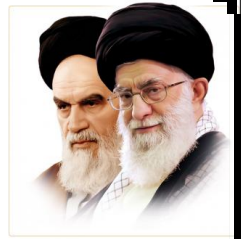
عنوان جلسه: جلسه ی کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری تاریخ جلسه ۱۴۰۱/۰۵/۱۳

صورتجلسه مورخ (۱۴۰۱/۰۵/۱۳)

ساعت شروع جلسه : ۱۸:۰۰	ساعت خاتمه جلسه : ۲۰:۰۰	<b>دستور جلسه :</b> ۱- مغایرت های طرح شهر گرگان به شرح ۴ بند رأس ساعت ۱۸ عصر . ۲- مغایرت های طرح شهر خان ببین به شرح ۲ بند رأس ساعت ۱۸/۳۰ عصر. ۳- مغایرت های طرح شهر آق قلا به شرح ۲ بند رأس ساعت ۱۸/۴۵ عصر . ۴- مغایرت های طرح شهر علی آباد کتول به شرح ۱۸ بند رأس ساعت ۱۹/۰۰ عصر.
شماره دعوتنامه: ۲۵۱۲۵/۲۲۹۶	محل برگزاری : سالن جلسات شهید رجایی ساختمان شماره ۱ استانداری	
حاضرین در جلسه : استاندار(رییس)- معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری -مدیرکل راه وشهرسازی استان (دبیر) معاونت شهرسازی و معماری، -ریاست سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان -ریاست سازمان جهاد کشاورزی استان- مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان - مدیرکل حفاظت محیط زیست استان مدیرکل میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری استان - مدیرعامل شرکت توزیع نیروی برق استان - شرکت آب و فاضلاب استان - مدیر کل صنعت، معدن و تجارت استان - نماینده وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح استان- مدیرعامل شرکت سهامی آب منطقه ای استان- مدیرعامل شرکت گاز استان- مدیرکل پدافند غیر عامل استانداری- شهردار منتخب رئیس شورای اسلامی استان-مدیرکل منابع طبیعی و آبخیزداری استان- مدیرکل هواشناسی استان-رئیس سازمان نظام مهندسی		

«تولید، دانش بنیان و اشتغال آفرین»

**مشروح مذاکرات:** جلسه ی کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری مغایرت های طرح شهرهای گرگان/ آق قلا/ خان ببین/ علی آباد کتول به ریاست استاندار محترم رأس ساعت ۱۸ عصر روز پنج شنبه مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۱۳ در محل سالن جلسات شهید رجایی واقع درساختمان شماره یک استانداری برگزار شد.



عنوان جلسه: جلسه ی کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری تاریخ جلسه ۱۳/۰۵/۱۴۰۱

**مصوبات صورتجلسه مورخ (۱۳/۰۵/۱۴۰۱)**

**"مصوبات نوزدهمین جلسه کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی شهر علی آباد کتول مورخ ۱۳/۰۵/۱۴۰۱"**

۱۹-۱۹۵ نامه شماره ۱۴۰۱/۱۹۸۹۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۲ شهرداری علی آباد کتول درخصوص درخواست افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۴۰ درصد- افزایش طبقات از سه به چهار طبقه روی پیلوت-سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد-طبقات بصورت دو واحدی -جمعاً هشت واحد مسکونی- واقع در خیابان طالقانی جنوبی- شفق ۱۳-مساحت عرصه ۳۹۰/۰۷ متر مربع. (عرض معبر ۱۰ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به مساحت مناسب عرصه و وجود بناهای دارای سابقه کمیسیون در معبر، اعضاء با سطح اشغال سی درصد در طبقه چهارم روی پیلوت، ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تامین صددرصد پارکینگ موافقت مینمایند. این مصوبه به منزله ی تایید مالکیت نبوده و در صورت داشتن معارض مالکیتی مسئولیت آن بر عهده مالک و شهرداری میباشد.**

۱۹-۱۹۶ نامه شماره ۱۴۰۱/۴۲۶ مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۱۸ شهرداری علی آباد کتول درخصوص درخواست تقلیل حد نصاب عرصه و حذف پارکینگ -احداث یک واحد تجاری به مساحت ۶۳/۰۲ متر و بالکن ۲۱ متر در زمین مسکونی -سطح اشغال همکف ۱۰۰ درصد و بالکن ۳۰ درصد سطح اشغال تجاری-جمعاً ۱ واحد تجاری-واقع در خیابان ۲۰ متری پاسداران- بعد از تقاطع ۳۰ متری جنوبی - مساحت عرصه ۶۳/۸ مترمربع (عرض معبر ۲۰ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به امکان توسعه و تجمیع عرصه مذکور، و عدم امکان تامین پارکینگ و جلوگیری از ریزدانی قطعات مورد مخالفت اعضاء قرار گرفت.**

۱۹-۱۹۷ نامه شماره ۶۳۶۸ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۴ شهرداری علی آباد کتول درخصوص پلاک ثبتی ۱۹/۱۲۶۲/۶۶۷۶ تفکیک عرصه به ۲ قطعه و افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۴۰ درصد در قطعه غربی پس از تفکیک ( مساحت عرصه غربی ۲۲۴/۷ )-افزایش طبقات از سه به چهار طبقه روی پیلوت-سطح اشغال طبقات ۶۰ درصد- طبقات بصورت تک واحدی -جمعاً ۴ واحد مسکونی- واقع در خیابان طالقانی جنوبی- کوچه شفق ۱۴-مساحت عرصه ۴۲۸/۵ متر مربع. (عرض معبر ۱۲متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به عرض مناسب معبر و مساحت مناسب عرصه، اعضاء با تفکیک عرصه به دو قطعه و افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۴۰ درصد صرفاً در قطعه غربی پس از تفکیک ( عرصه غربی ۲۲۴/۷ متر مربع) و افزایش طبقات از ۳ طبقه به ۴ طبقه روی پیلوت با سطح اشغال طبقات ۶۰ درصد، طبقات بصورت تک واحدی، جمعاً چهار واحد مسکونی، ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تامین صددرصد پارکینگ موافقت مینمایند.**

۱۹-۱۹۸ نامه شماره ۳۵۵۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۳ شهرداری علی آباد کتول درخصوص درخواست تقلیل حد نصاب عرصه-احداث یک باب تجاری در زمین مسکونی به مساحت ۵۰ متر مربع -جمعا ۱ واحد تجاری -واقع در خیابان پاسداران- روبروی پاسداران ۵۴ - مساحت عرصه ۱۸۰/۶۶ مترمربع (عرض معبر ۲۰ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به عرض مناسب معبر و عدم امکان توسعه عرصه، اعضاء با درخواست ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تامین صددرصد پارکینگ موافقت مینمایند. این مصوبه به منزله ی تایید مالکیت نبوده و در صورت داشتن معارض مالکیتی مسئولیت آن بر عهده مالک و شهرداری میباشد.**

۱۹-۱۹۹ نامه شماره ۳۷۰۳ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۵ شهرداری علی آباد کتول درخصوص درخواست تقلیل حد نصاب عرصه و حذف یک عدد پارکینگ- احداث یک باب تجاری در زمین مسکونی به مساحت ۴۰ متر مربع و بالکن تجاری به مساحت ۱۳ متر مربع-سطح اشغال ۶۰ درصد-جمعا ۱ باب تجاری -واقع در خیابان مزرعه- بهشت ۲۵ - مساحت عرصه ۱۰۸/۸ مترمربع (عرض معبر ۲۰ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به شکل گیری معبر بصورت تجاری-کارگاهی و عرض مناسب معبر، اعضاء با تقلیل حد نصاب عرصه و احداث صرفاً یک باب تجاری به مساحت ۴۰ متر مربع در همکف و بالکن تجاری به مساحت ۱۳ متر مربع و تامین یک عدد پارکینگ ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی موافقت مینمایند. این مصوبه به منزله ی تایید مالکیت نبوده و در صورت داشتن معارض مالکیتی مسئولیت آن بر عهده مالک و شهرداری میباشد.**

۱۹-۲۰۰ نامه شماره ۳۸۳۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۷ شهرداری علی آباد کتول درخصوص درخواست افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۴۰ درصد -افزایش طبقات از سه به چهار طبقه روی پیلوت-سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد-طبقات اول تا سوم بصورت دو واحدی و طبقه چهارم تک واحدی -جمعا ۷ واحد مسکونی- واقع در خیابان امام رضا- بعد از منابع طبیعی، تفکیکی مجتمع زیتون-مساحت عرصه ۲۶۰/۸ متر مربع. (عرض معبر ۱۲ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت ساخت و ساز انجام گرفته بیشتر از حد مجاز ضابطه طرح ( حدود ۸۵درصد سطح اشغال) و عدم رعایت طول پیشروی مجاز و شرایط همجواریها مورد مخالفت اعضاء قرار گرفت.**

۱۹-۲۰۱ نامه شماره ۳۷۹۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۷ شهرداری علی آباد کتول درخصوص پلاک ثبتی ۱۹/۵۶۶۹ افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۴۰ درصد -افزایش طبقات از سه به چهار طبقه روی پیلوت-سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد قبل از تعریض ( ۷۲ درصد بعد از تعریض)-طبقات بصورت تک واحدی -جمعا ۴ واحد مسکونی- واقع در خیابان موسی بن جعفر- اسوه ۹ -مساحت عرصه ۱۸۹/۲۷ متر مربع. (عرض معبر ۱۰ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به قرارگیری ملک در بافت فرسوده مصوب و همکاری مالک در تعریض معبر و وجود بنای دارای سابقه کمیسیون در معبر، اعضاء با افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۴۰ درصد و افزایش طبقات از ۳ طبقه به ۴ طبقه روی پیلوت، سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد ( ۷۲ درصد بعد از تعریض)، طبقات بصورت تک واحدی جمعا ۴ واحد مسکونی ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تامین صددرصد پارکینگ موافقت مینمایند.**

۱۹-۲۰۲ نامه شماره ۴۲۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۱۰ شهرداری علی آباد کتول درخصوص درخواست افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۳۰۰ درصد - افزایش طبقات از سه به پنج طبقه روی پیلوت-سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد-طبقات بصورت تک واحدی-جمعاً ۵ واحد مسکونی- واقع در خیابان امام رضا-کوچه ۱۶ متری هتل پارمیس-مساحت عرصه ۳۰۰ متر مربع. (عرض معبر ۱۶ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به مساحت مناسب عرصه و عرض مناسب معبر، اعضاء با افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۳۰۰ درصد و افزایش طبقات از ۳ طبقه به ۵ طبقه روی پیلوت، سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد، طبقات بصورت تک واحدی، جمعاً ۵ واحد مسکونی، ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تامین صددرصد پارکینگ موافقت مینمایند. این مصوبه به منزله ی تایید مالکیت نبوده و در صورت داشتن معارض مالکیتی مسئولیت آن بر عهده مالک و شهرداری میباشد.**

۱۹-۲۰۳ نامه شماره ۱۴۰۱/۴۴۵۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۱۶ شهرداری علی آباد کتول درخصوص درخواست تقلیل حد نصاب عرصه، افزایش تراکم از ۱۶۵ درصد به ۲۳۸ درصد و افزایش سطح اشغال از ۵۵ درصد به ۶۰ درصد-افزایش طبقات از سه به چهار طبقه روی پیلوت-سطح اشغال همکف و طبقات اول و سوم ۶۰درصد و طبقات دوم و چهارم ۵۹ درصد-طبقات دوم و چهارم بصورت دوبلکس با طبقات ماقبل-جمعاً ۲ واحد مسکونی- واقع در خیابان کبودال- کوچه آبشار ۲۳-مساحت عرصه ۱۴۷/۸۵ متر مربع. (عرض معبر ۱۰ و ۸ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به دوبر بودن ملک و قرارگیری ملک در بافت فرسوده مصوب و همکاری مالک در تعریض معبر، اعضاء با تقلیل حد نصاب عرصه، افزایش تراکم از ۱۶۵ درصد به ۲۳۸ درصد و افزایش طبقات از ۳ طبقه به ۴ طبقه روی پیلوت، طبقات دوم و چهارم بصورت دوبلکس با طبقات ماقبل، جمعاً دو واحد مسکونی، ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تامین صددرصد پارکینگ موافقت مینمایند. این مصوبه به منزله ی تایید مالکیت نبوده و در صورت داشتن معارض مالکیتی مسئولیت آن بر عهده مالک و شهرداری میباشد.**

۱۹-۲۰۴ نامه شماره ۶۰۵۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۰ شهرداری علی آباد کتول درخصوص درخواست افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۴۰ درصد - افزایش طبقات از سه به چهار طبقه روی پیلوت-سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد-طبقات بصورت دو واحدی جمعاً ۸ واحد مسکونی- واقع در خیابان طالقانی جنوبی-کوچه شفق ۱۵-مساحت عرصه ۴۶۹ متر مربع. (عرض معبر ۱۰ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به مساحت مناسب عرصه و وجود بنای دارای سابقه کمیسیون در معبر، اعضاء با افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۴۰ درصد و افزایش طبقات از ۳ طبقه به ۴ طبقه روی پیلوت، سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد، طبقات بصورت دو واحدی، جمعاً ۸ واحد مسکونی، ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تامین صددرصد پارکینگ موافقت مینمایند. این مصوبه به منزله ی تایید مالکیت نبوده و در صورت داشتن معارض مالکیتی مسئولیت آن بر عهده مالک و شهرداری میباشد.**

۱۹-۲۰۵ نامه شماره ۵۷۱۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۸ شهرداری علی آباد کتول درخصوص پلاک ثبتی ۱۹/۱۳۸۹ افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۳۰۰ درصد - افزایش طبقات از سه طبقه روی پیلوت به پنج طبقه روی تجاری-سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد-جمعاً ۸ واحد مسکونی و یک باب تجاری ( واحدهای جنوبی طبقات دوم و سوم و چهارم و پنجم بصورت دوبلکس میباشد)- واقع در خیابان امام رضا نرسیده به چهار راه جنگلده- کوچه هدف -مساحت عرصه ۴۷۳/۱ متر مربع. (عرض معبر ۸ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به عرض کم معبر مورد مخالفت اعضاء قرار گرفت.**

۱۹-۲۰۶ نامه شماره ۶۰۹۹ مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ شهرداری علی آباد کتول درخصوص پلاک ثبتی ۱۹/۷۱۳۷ افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۴۰ درصد - افزایش طبقات از سه به چهار طبقه روی پیلوت- سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد- طبقات بصورت دو واحدی جمعا ۸ واحد مسکونی- واقع در خیابان موسی بن جعفر- کوچه اسوه ۹- مساحت عرصه ۳۶۲ متر مربع. (عرض معبر ۱۰ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به مساحت مناسب عرصه، قرارگیری ملک در بافت فرسوده مصوب و همکاری مالک در تعریض معبر، اعضاء با افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۴۰ درصد و افزایش طبقات از ۳ طبقه به ۴ طبقه روی پیلوت، سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد، طبقات بصورت دو واحدی، جمعا ۸ واحد مسکونی، ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تامین صد درصد پارکینگ موافقت مینمایند.**

۱۹-۲۰۷ نامه شماره ۶۴۲۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۵ شهرداری علی آباد کتول درخصوص درخواست تقلیل حد نصاب عرصه، افزایش سطح اشغال و احداث یک واحد مسکونی - سطح اشغال همکف و طبقات ۱۰۰ درصد- جمعا ۱ واحد مسکونی روی پیلوت (طبقه اول و دوم بصورت دوبلکس میباشد) - واقع در خیابان بلوار دانشگاه- نرسیده به کوچه دانش ۲۵- مساحت عرصه ۶۴/۴ متر مربع (عرض معبر ۲۵ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و جهت بررسی امکان تجمیع توسط شهرداری از دستور کار خارج شد.**

۱۹-۲۰۸ نامه شماره ۱۴۰۱/۶۷۰۳ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۹ شهرداری علی آباد کتول درخصوص درخواست قسمتی از پلاک ثبتی ۱۲۸ اصلی بخش ۶ حوزه ثبت علی آباد کتول مبنی بر:

۱- تغییر کاربری عرصه از آموزشی به مذهبی به مساحت ۲۰۰۸ متر مربع (عرض معبر ۲۰ و ۱۲ و ۸ متر)

۲- تغییر کاربری عرصه از مذهبی به آموزشی به مساحت ۲۰۰۲/۱۸ متر مربع (عرض معبر ۱۲ متر)

واقع در خیابان پاسداران- جنب شرکت تعاونی فرهنگیان. مساحت مورد درخواست ۴۰۱۰/۱۸. مساحت کل سند مالکیت ۲۰۳۳۳/۳۸ متر مربع.

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به وقف بودن عرصه های کاربری آموزشی و مذهبی و موافقت اداره کل آموزش و پرورش و سازمان نوسازی مدارس با جابجایی عرصه، اعضاء با تغییر کاربری عرصه از آموزشی به مذهبی به مساحت ۲۰۰۸ متر مربع و همچنین تغییر کاربری عرصه از مذهبی به آموزشی ۲۰۰۲/۱۸ متر مربع ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری موافقت مینمایند.**

۱۹-۲۰۹ نامه شماره ۶۸۲۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۲ شهرداری علی آباد کتول درخصوص پلاک ثبتی ۲۹/۲۷۲۳ افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۳۰۰ درصد - افزایش طبقات از سه به پنج طبقه روی پیلوت- سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد- طبقه اول بصورت دو واحدی و طبقات دوم تا پنجم بصورت تک واحدی، جمعا ۶ واحد مسکونی- واقع در خیابان مهدیه- قدس ۴- مساحت عرصه ۳۱۰/۵ متر مربع. (عرض معبر ۱۲ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به مساحت مناسب عرصه و وجود بنای دارای سابقه کمیسیون در معبر، اعضاء صرفاً با افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۴۰ درصد و افزایش طبقات از ۳ طبقه به ۴ طبقه روی پیلوت، سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد، جمعا ۵ واحد مسکونی، ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تامین صد درصد پارکینگ موافقت مینمایند.**

۱۹-۲۱۰ نامه شماره ۶۹۳۱ مورخ ۱۳/۰۴/۱۴۰۱ شهرداری علی آباد کتول درخصوص درخواست افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۳۹ درصد و افزایش تعداد واحد تجاری از ۱ باب به ۵ باب-افزایش طبقات از سه طبقه روی پیلوت به پنج طبقه روی تجاری و زیرزمین-سطح اشغال زیرزمین ۵۵ درصد، همکف ۶۰ درصد، طبقات اول تا سوم ۵۵ درصد و طبقات چهارم و پنجم ۳۷ درصد-طبقات بصورت تک واحدی -جمعاً ۵ باب تجاری در همکف به مساحت ۱۱۸/۸۶ متر مربع و ۴۰/۷۸ متر مربع بالکن تجاری و ۵ واحد مسکونی- واقع در خیابان امام رضا- ۲۰ متری تامین اجتماعی- مساحت عرصه ۴۷۹/۸۵ متر مربع. (عرض معبر ۲۰ و ۱۶ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به مساحت مناسب عرصه، دوبر بودن ملک و عرض مناسب معبر، اعضاء با افزایش تراکم از ۱۸۰ درصد به ۲۳۹ درصد و افزایش طبقات از ۳ طبقه روی پیلوت به ۵ طبقه روی تجاری و زیرزمین و احداث ۴ باب تجاری در همکف به مساحت حداکثر ۱۰۰ متر مربع (ارتفاع تجاری حداکثر ۳/۵ متر)، طبقات بصورت تک واحدی، جمعاً چهار باب تجاری در همکف و ۵ واحد مسکونی، ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تامین صددرصد پارکینگ موافقت مینمایند. این مصوبه به منزله ی تایید مالکیت نبوده و در صورت داشتن معارض مالکیتی مسئولیت آن بر عهده مالک و شهرداری میباشد.**

۱۹-۲۱۱ نامه شماره ۷۰۵۳ مورخ ۱۴/۰۴/۱۴۰۱ شهرداری علی آباد کتول درخصوص پلاک ثبتی ۷۱۵۰-۲۹/۴۳۲ افزایش تراکم از ۲۴۰ درصد به ۳۶۰ درصد و حذف ۴ عدد پارکینگ-افزایش طبقات از چهار طبقه روی پیلوت به شش طبقه روی زیرزمین و تجاری-سطح اشغال همکف و طبقات ۶۰ درصد-طبقات بصورت تک واحدی -جمعاً ۶ واحد مسکونی و دو باب تجاری (مساحت تجاری جمعاً ۱۵۲ متر)- واقع در خیابان هنرستان- نیش آفتاب ۴-مساحت عرصه ۲۷۸/۲ متر مربع. (عرض معبر ۲۵ و ۶ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به ساخت و ساز انجام گرفته و سطح اشغال بیشتر از حد مجاز (حدوداً ۷۸٪) طبق نامه عدم خلاف شماره ۳۴۴۵ مورخ ۱۳/۰۳/۱۴۰۱ شهرداری علی آباد کتول و عدم رعایت طول پیشروی و شرایط همجواریها، مورد مخالفت اعضاء قرار گرفت.**

۱۹-۲۱۲ نامه شماره ۱۸۶۷۶/۱۴۰۱ مورخ ۳۰/۰۹/۱۴۰۱ شهرداری علی آباد کتول درخصوص درخواست تقلیل حد نصاب و احداث یک باب تجاری در عرصه مسکونی به مساحت ۱۶/۵ متر مربع در همکف - واقع در خیابان مزرعه، بهشت ۲۵ - مساحت عرصه ۱۳۱/۶ متر مربع (عرض معبر ۲۰ متر)

**نظریه کمیسیون: مطرح و با عنایت به شکل گیری معبر بصورت تجاری-کارگاهی و عرض مناسب معبر و وجود بنای دارای سابقه کمیسیون در معبر، اعضاء با تقلیل حد نصاب عرصه و احداث صرفاً یک باب تجاری به مساحت ۱۶/۵ متر مربع در همکف ضمن رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و تامین صددرصد پارکینگ موافقت مینمایند. این مصوبه به منزله ی تایید مالکیت نبوده و در صورت داشتن معارض مالکیتی مسئولیت آن بر عهده مالک و شهرداری میباشد.**

## «دستور کار جلسه کمیسیون ماده پنجم طرح شرف آق قلا مورخ ۱۳/۰۵/۱۴۰۱»

۴-۵- نامه شماره ۱۴۰۰/۴۷۸۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۵ شهرداری محترم آق قلا (پلاک ثبتی ۲۴۲۵ فرعی ۱ اصلی بخش ۷ آق قلا) راجع به درخواست مبنی بر افزایش تراکم ساختمانی از ۱۲۰ (یکصد و بیست) درصد به ۲۴۰ (دویست و چهل) درصد در قالب افزایش طبقات از دو طبقه مجاز به چهار طبقه و افزایش سطح اشغال طبقات همکف و اول از ۶۰ (شصت) درصد به ۸۰ (هشتاد) درصد و در طبقات دوم و سوم با سطح اشغال ۴۰ (چهل) درصد واقع در خیابان استاندارد - فاز ۲ قطعه یک شهرک کارکنان دولت در عرصه ای به مساحت ۲۴۴/۲۵ مترمربع با عرض معبر ۸ و ۶ متری.

نظریه کمیته فنی: مطرح و با عنایت به ضابطه ۱۸۰ درصد در پهنه تراکمی حوزه مذکور و دو نبش بودن ملک و مساحت مناسب قطعه، با افزایش تراکم ساختمانی از ۱۲۰ درصد به ۱۸۰ درصد در قالب سه طبقه روی پیلوت با نامین ۱۰۰ درصد پارکینگ، پیشنهاد موافقت را به کمیسیون ارائه می نمایند (در عرصه ۲۴۴/۲۵ مترمربعی).

۴-۶- نامه شماره ۴۱۲۳/۱۴۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۲۸ شهرداری محترم آق قلا و نامه شماره ۲۰۶۷۰۶-۱۴۰۰/۱۰/۱۴۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۲ اداره بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی (سازمان اموال و املاک استان گلستان) راجع به درخواست مبنی بر درخواست تغییرات در طرح جامع مصوب شهری براساس نقشه تفکیکی ۵۴/۴۹ هکتاری - اراضی متعلق به بنیاد مستضعفان - مصوب ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها در سال ۱۳۷۹:

۱- تغییر کاربری دو قطعه از کاربری آموزشی به مسکونی (قطعات تفکیکی) به مساحت های ۴۶۳۵ و ۱۴۸۴/۶۳ مترمربع.

۲- تغییر کاربری از کاربری آموزشی به تجاری به مساحت ۲۸۷/۷۶ مترمربع.

۳- تغییر کاربری مسکونی به آموزشی به مساحت ۸۴۱ مترمربع.

۴- درخواست تقلیل عرض معبر از ۳۰ متری به ۲۶ متری براساس نقشه پیوست پرونده.

نظریه کمیته فنی: مطرح و با عنایت به نامه شماره ۲۰۶۷۰۶-۱۴۰۰/۰۸/۲۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۲ اداره بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی (سازمان اموال و املاک استان گلستان) در خصوص اعمال نقشه مصوب کمیسیون ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها و حقوق مکتسبه ایجاد شده، در طرح تفکیکی مذکور و مغایرت با طرح جامع، لذا پیشنهاد موافقت با بندهای یک، دوم، سوم و چهارم فوق الذکر، منطبق با نقشه تفکیکی ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها را به کمیسیون ماده ۵ ارائه می نمایند و همچنین سایر مغایرتهای تفکیکی (کاربری، معابر و ...) مصوب با طرح جامع مصوب شهری در طرح تفصیلی در دست تهیه بررسی و تصمیم گیری گردد.

سابقه بند ۳-۴ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۱: مطرح و از دستور کار جلسه جهت بررسی بیشتر توسط شهرداری خارج گردید.

## «دستور کار جلسه کمیسیون ماده پنجم طرح شرف آق قلا مورخ ۱۳/۰۵/۱۴۰۱»

۴-۴- نامه شماره ۱۴۰۰/۶۴۷۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۲ شهرداری محترم خان ببین راجع به درخواست در خصوص بررسی طرح تعیین محدوده های پیشنهادی بافت های ناکارآمد شهر خان ببین به مساحت حدودی ۳۶/۹ هکتار (مساحت شهر ۲۲۳/۲ هکتار) پیرو تصویب محدوده پیشنهادی در جلسه ستاد بازآفرینی استان مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۷.

نظریه کمیته فنی: پیرو دعوتنامه شماره ۶۰۰۳۸/۲۲۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۹ جلسه کمیته فنی کمیسیون ماده ۵ بررسی طرح پیشنهادی محدوده بافتهای ناکارآمد شهر خان ببین مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۳ تشکیل و موارد به شرح ذیل مورد بحث و بررسی قرار گرفت:

۱- محدوده ناکارآمد به لحاظ کالبدی (بافت فرسوده) شهر خان ببین که در طرح پیشین به مساحت حدودی ۵/۳ هکتار بوده براساس مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری کشور با مضمون بازنگری و اصلاح شیوه نامه شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و

باز آفرینی شهری و به استناد معیارهای مندرج در جدول ۳ مورد بازنگری و مساحت ۲۵/۳ هکتار به عنوان محدوده بافت فرسوده مورد تأیید اعضاء قرار گرفت.

۲- مستند به جدول ۳ مصوبه مورد اشاره در بند ۱، محدوده پیشنهادی سکونتگاه غیررسمی ( ناکارآمد کیفیت زندگی) بررسی و مساحت ۱۰/۳ هکتار بعنوان محدوده سکونتگاه های غیررسمی شهر خان بین تأیید گردید.

۳- ضمن بررسی محدوده خط نفت مستقر در محدوده قانونی شهر خان بین و محرز بودن عدم وجود قطعه یا قطعاتی در حریم کمی محور مذکور، مستند به نامه شماره ص/۱۲۵۷-۱/۳۳۶/۱۴۰۱/۲۳ مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۸ شرکت آب منطقه ای در خصوص حریم کمی رودخانه های واقع در شهر خان بین، محدوده به مساحت ۱/۳ ( یک ممیز سه دهم) هکتار در حاشیه رودخانه ( به شرح نقشه پیوست) بعنوان محدوده ناکارآمد مخاطرات طبیعی ( جدول ۳ مصوبه شورای عالی ) مورد تأیید اعضاء قرار گرفت.

۴- با عنایت به لزوم طرح و تصویب محدوده بافتهای ناکارآمد محیطی و کالبدی در جلسه ستاد باز آفرینی استان، مقرر گردید محدوده پیشنهادی منضم به نقشه های پیشنهادی و گزارش مربوطه پس از اخذ مصوبه ستاد باز آفرینی جهت سیر مراحل قانونی ( با موارد تأیید شده در بندهای یک تا سه) به کمیسیون ماده پنج طرح جامع تفصیلی احاله گردد.

۴-۵- نامه شماره ۳۸۳۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۷ شهرداری محترم خان بین راجع به درخواست مبنی بر تغییر کاربری از ورزشی به مسکونی همجوار بخشی از پلاک ثبتی ۶/۲۶۸ بخش ۷ حوزه رامیان به مساحت ۲۰۰۰ (دو هزار) مترمربع (واگذاری در قالب سهم سرانه تفکیک زمین ۳/۴ هکتار بصورت کاربری ورزشی) واقع در خیابان ۲۰ متری آبشار - کوچه ۱۴ متری غربی.

نظریه کمیته فنی: مطرح و با عنایت به اینکه عرصه مذکور براساس نقشه تفکیکی مصوب سال ۱۳۹۰ توسط دفتر فنی استانداری به عنوان سهم سرانه تفکیکی با کاربری ورزشی مصوب واگذار گردیده است و همچنین با عنایت به صفحه ۲۳۶ از مطالعات طرح جامع - تفصیلی شهر خان بین (جدول سطح و سرانه کاربری های شهری در افق طرح) دارای ۳۷۸۲ مترمربع کمبود کاربری ورزشی می باشد و عدم ارائه پاسخ استعلام از متولی کاربری ورزشی (اداره کل ورزش و جوانان) و همجواری ملک با رودخانه و منطبق با ماده ۴۹ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران، زمین جایگزین مناسب از حیث مساحت و محل وقوع ارائه نگردیده است و همچنین عدم تکمیل کامل مدارک توسط شهرداری منطبق با نامه های شماره ۴۷۹۲۲/۲۲۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۵ و ۲۵۶۶۵/۲۲۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۰۱ دبیرخانه کمیسیون ماده ۵، لذا پیشنهاد مخالفت با درخواست تغییر کاربری از ورزشی به مسکونی همجوار را به کمیسیون ارائه می نمایند.

### «دستورکار جلسه کمیسیون ماده پنج طرح تفصیلی شرکرگان مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۱۳»

۶۷-۱۴۰۸- نامه شماره ۱۴۰۰۲/۱۳۲/۲۵۲۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۳ مدیرکل محترم میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان گلستان راجع به درخواست بررسی طرح حفاظت و ساماندهی بافت تاریخی گرگان و ضوابط اختصاصی آن در کمیسیون ماده ۵ شهر گرگان (طرح به کارفرمائی میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان گلستان و تهیه شده توسط مهندسين مشاور پارهاس و همکاران).

نظریه کمیته فنی : پیرو دعوتنامه شماره ۵۱۷۹/۲۲۲ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۰۶، دومین جلسه کمیته فنی بررسی طرح حفاظت و ساماندهی شهر تاریخی استرآباد(گرگان) و ضوابط اختصاصی آن به کارفرمائی اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان گلستان در مورخه ۱۴۰۱/۰۲/۱۱ در مکان سائن جلسات اداره کل راه و شهرسازی واقع در خیابان شهید بهشتی با حضور اعضاء مدعو تشکیل گردید. در ابتدا توسط دبیرخانه کمیسیون ماده ۵، گزارشی از وضعیت جلسات و مکاتبات و پیگیری های درخواست ارائه گردید و سپس نماینده اداره کل میراث فرهنگی نیز، گزارشی از اقدامات و هماهنگی های بعمل آمده با شهرداری گرگان برای اعضاء جلسه ارائه نمودند و پس از بحث و تبادل نظر اعضاء جلسه، مقرر نمودند که با توجه به عدم جمع بندی در خصوص موضوعات پیشنهادی طرح مذکور توسط میراث فرهنگی و شهرداری و همچنین جلسات متعدد برگزار شده در این خصوص، لذا پیشنهاد می گردد که درخواست در جلسه آتی کمیسیون ماده ۵ مطرح و بررسی گردد.

۶۷-۱۴۰۹- نامه شماره ۱۴۰۰/۴/۴۵۵۲۹ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۹ شهرداری محترم گرگان راجع به درخواست اصلاح عرض معبر کوچه عدالت سوم (مسجد امیر) مبنی بر حذف پخی و عدم تعریض بصورت کوچه با عرض ۷ متری در محدوده پلاک مسجد امیر و در ادامه کوچه به سمت غرب با معبر ۱۰ متری برطبق خط پروژه پیشنهادی پیوست پرونده.



نظریه کمیته فنی : مطرح و مقرر گردید نظریه شورای ترافیک در خصوص درخواست به جلسه کمیسیون ماده ۵ ارائه گردد. ضمناً تصمیم گیری در این خصوص به کمیسیون ماده ۵ احاله می گردد.

۱۴۱۰-۶۷- نامه شماره ۱۴۰۱/۴/۱/۸۹۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۰ شهرداری محترم گرگان راجع به درخواست اصلاح معبر کوچه جام جم ۱۸ مبنی بر بن بست کردن کوچه ده متری بن باز براساس طرح تفصیلی به دلیل اختلاف سطح حدود ۱۵ متری کوچه مذکور برطبق خط پروژه پیشنهادی پیوست پرونده.

نظریه کمیته فنی : مطرح و با عنایت به اختلاف سطح حدود ۱۵ متر که عملاً اتصال معبر را طبق نقشه طرح تفصیلی ناممکن ساخته است و طول کم کوچه و با رعایت حقوق مکتسبه شهروندان توسط شهرداری و سایر ضوابط شهرسازی طرح، پیشنهاد موافقت با اصلاح معبر کوچه جام جم ۱۸ مبنی بر بن بست کردن کوچه ده متری بن باز براساس طرح تفصیلی به دلیل اختلاف سطح حدود ۱۵ متری کوچه مذکور برطبق خط پروژه پیشنهادی پیوست پرونده را به کمیسیون ارائه می نمایند.

۱۴۱۱-۶۷- مکاتبات شمارگان ۱۴۰۱/۴/۵۸۷/۱۲۱۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۱ و ۷۶۲۲۰۳ مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۲ شهرداری محترم گرگان راجع به درخواست تغییر کاربری از تجاری، فرهنگی هنری و اداری انتظامی به بهداشتی درمانی جهت احداث بیمارستان ۴۰۰ تخت خوابی توسط بخش خصوصی (شرکت کیان سلامت عصر نوین خاورمیانه) واقع در بلوار الغدیر در عرصه ای به مساحت ۱۴۱۰۳/۷۳ مترمربع و عرض معبر ۳۰ متری.

نظریه کمیته فنی : مطرح و با عنایت به موافقت نامه اولیه تاسیس بیمارستان ۴۰۰ تختخوابی به شماره ۲۰۲۸۲۷-۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۶ صادره توسط وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۶ شورای اسلامی شهر گرگان، لذا با درخواست تغییر کاربری از تجاری، فرهنگی هنری و اداری انتظامی به بهداشتی درمانی جهت احداث بیمارستان ۴۰۰ تخت خوابی توسط بخش خصوصی با رعایت سایر ضوابط شهرسازی و معماری طرح مصوب توسعه شهری پیشنهاد موافقت با کلیات آن را به کمیسیون ماده ۵ ارائه می نمایند. ضمناً پاسخ استعلام اداره کل منابع طبیعی، و مطالعات ترافیکی و اخذ مصوبه شورای ترافیک به جلسه کمیسیون ماده ۵ ارائه گردد. (دارای سابقه مفاد بندها ۳۱-۸۳۲ کمیسیون ماده ۵ مورخ ۹۷/۱۲/۲۶)