

دبیرخانه: شهرداری نیریز

شماره نامه: ۷۰۳ / و / ۱۴۰۳

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۱۹



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
اداره کل راه و شهرسازی استان فارس

شماره: ۱۴۰۳/۴۰۸۹/ص

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۱۸

پیوست: ۵ ماده

تعمیرات: آبی

بسم تعالی

بهش تولید با مشارکت مردم

شهردار محترم شهر نیریز

موضوع: اعلام مصوبه کمیسیون ماده ۵ شهرداری نیریز مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۶ (ضوابط تقویتی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری)

با سلام و احترام

به پیوست تصویر یک بند مصوبه جلسه مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۶ کمیسیون ماده ۵ شهرداری نیریز جهت اطلاع ارسال می گردد. با استناد به ماده ۵۱ آئین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و مقررات شهرسازی و معماری کشور متعاقباً مصوبات کمیسیون ماده ۵ جلسه یاد شده توسط ریاست محترم کمیسیون ماده ۵ به آن شهرداری ابلاغ می گردد. به آگاهی می رساند مصوبات کمیسیون ماده ۵ پس از ابلاغ توسط ریاست محترم کمیسیون به آن شهرداری قابل استناد و اجرا می باشند.

ناصر رضایی

سرپرست اداره کل راه و شهرسازی استان فارس

رونوشت: استاندار محترم استان فارس جهت استحضار. مدیر کل محترم دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران شهری وزارت متبوع جهت انضمام صورتجلسه جهت استحضار. سازمان محترم جهاد کشاورزی فارس جهت آگاهی. سازمان محترم نظام مهندسی و ساختمان استان فارس جهت آگاهی.

اداره کل محترم میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری فارس جهت آگاهی.

اداره کل محترم حفاظت محیط زیست فارس جهت آگاهی.

شرکت محترم آب و فاضلاب فارس جهت آگاهی.

مدیر کل محترم دفتر فنی استانداری فارس بازگشت به نامه شماره ص ۹۴/۹۶۶۹/۴۱/۵۶ مورخ ۶/۳/۱۳۹۴ و ص ۹۱/۴۵۵۷۶/۴۱/۵۶ مورخ ۱۳/۱۲/۹۱ و یا عنایت به نامه شماره ۳۳/۳/۲۲۵۳۴۰ مورخ ۶/۱۰/۹۱ معاون محترم هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور در ارتباط با گزارش ماهانه صورتجلسات و تصمیمات منگذده در کمیسیون ماده ۵ استان پیوست یک نسخه کپی از مصوبات فوق جهت آگاهی.

شهرداری محترم شهر نیریز جهت آگاهی و ارسال یک نسخه از نامه اعلام مصوبات به شورای اسلامی محترم شهر.

اداره راه و شهرسازی شهرستان نیریز جهت آگاهی. معاونت محترم بازآفرینی شهری اداره کل جهت آگاهی. آقای دکتر حکانلو جهت اطلاع.

آقای دکتر خشتی جهت اطلاع. آقای مهندس سالاری جهت اطلاع.

خانم رفاهی یک نسخه پرینت نامه جهت ثبت و ضبط بروی زونکن مکاتبات کمیسیون. دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ جهت اطلاع.

پایبگانی.

این نامه بدون مهر برجسته فاقد اعتبار می باشد

دورنگار: ۰۷۱-۳۷۲۷۰۰۴۴
فوننگار: ۰۷۱-۳۶۴۹۰۹۱۰
اطلاعات راهجا: ۱۴۱

تلفن: ۰۷۱-۳۷۲۶۴۷۰۱
تلفن: ۰۷۱-۳۶۴۹۰۹۰۹
وبسایت: fars.mrud.ir

کد پستی: ۷۱۵۵۶۸۶۱۱۵
کد پستی: ۷۱۸۳۹۳۸۱۱۶

آدرس: ساختمان مدارس، بلوار مدرس
ساختمان ستارخان، خیابان ستارخان
پست الکترونیک: Dabir@farsrud.ir

| | | | |
|------------------------|-----------------------------|---|---|
| شماره صورتجلسه: | شماره و تاریخ نامه: | شماره و تاریخ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر () کد شهر (.....) بند ۱ صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی شهر () مورخ: (۱۴۰۲/۱۲/۱۶) موضوع بند (.....) از (.....) دستور کار کمیسیون سابقه طرح موضوع طی بند (.....) کمیسیون طرح تفصیلی مورخ (.....) | دبیرخانه: شهرداری نیریز شماره نامه: ۱۴۰۳/ و / تاریخ: ۱۴۰۳/۲/۱۹ |
| شماره نقشه طرح تفصیلی: | موقعیت ملک و منطقه شهرداری: | شماره و تاریخ دعوت نامه: ۱۴۰۲/۲/۴۲۵۷۲/ص | کد طرح: |
| | | شماره نامه معاونت بازآفرینی شهری اداره کل راه و شهرسازی استان فارس | نام متقاضی: نامه معاونت بازآفرینی شهری |
| | | تاریخ: ۱۴۰۲/۱۲/۰۱ | اداره کل راه و شهرسازی استان فارس |
| | | تاریخ: | پلاک ثبتی: |
| | | شماره وارده اداره کل: | |

موضوع مورد درخواست:
در اجرای بند ۳ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ۱۴۰۱/۶/۲۱ در خصوص سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری ، مشوق های کالبدی بهسازی بافت فرسوده شهر نیریز مطرح :

| | | | |
|------------------|-----------------------------|--------------|-------------------------|
| کاربری موجود: | مساحت ملک بر اساس سند: | تراکم مجاز: | منطقه طرح تفصیلی: |
| کاربری مصوب: | مساحت ملک پس از تخریب: | سطح اشغال: | حد نصاب تفکیک در منطقه: |
| کاربری درخواستی: | سطح جایگزین با همان کاربری: | تعداد طبقات: | تفکیک پیشنهادی: |

نظر به کمیته کار:
 نظریه کمیسیون:
پس از بحث و بررسی به شرح پیوست به تصویب اعضای کمیسیون ماده ۵ رسید .

این قسمت در صورت لزوم توسط دبیرخانه درج می گردد:

| | | | |
|--|------------------------------------|--|--------------------------------------|
| محل امضاء | | استاندار | مدیر کل راه و شهرسازی (دبیر کمیسیون) |
| اعضای با حق رای | معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار | معاونت اساسی | معاونت اساسی |
| | شهردار | رئیس سازمان جهاد کشاورزی | معاونت اساسی |
| | مدیر کل محیط زیست فارس: | مدیر کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی | معاونت اساسی |
| | مدیر عامل آب و فاضلاب فارس: | واقع در محدوده بافت تاریخی | معاونت اساسی |
| دعوت شدگان | رئیس شورای اسلامی شهر: | رئیس سازمان نظام مهندسی: | مدیر کل دفتر فنی استانداری: |
| تذکر ۱: مصوبات کمیسیون طرح تفصیلی با چهار رای از پنج رای قابل اجرا می باشد. (آراء استاندار محترم و معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی، جمعا یک رای محسوب می شود.) تذکر ۲: در تصویب مصوبات مربوط به محدوده بافت های تاریخی اظهار نظر صریح نماینده میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی الزامی است. | | | |

(Handwritten signature)

بسمه تعالی

پیوست مصوبه کمیسیون ماده ۵ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۶ در خصوص ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در

بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری

- ۱- حداقل مساحت قطعات وضع موجود جهت صدور پروانه ساختمانی مسکونی به میزان ۵۰ مترمربع می باشد. در خصوص قطعات وضع موجود با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع، چنانچه حائز شرایط صدور پروانه تجاری باشد، به صورت تجاری پروانه احداث بنا صادر و در غیر اینصورت می بایست به مجاورین تجمیع گردد.
- ۲- در قطعات مسکونی با مساحت ۵۰ الی کمتر از ۱۰۰ مترمربع، پروانه ساختمانی با سطح اشغال ۷۵٪ مساحت باقیمانده در حداکثر دو طبقه بصورت یک واحد مسکونی صادر می گردد.
- ۳- در قطعات مسکونی دارای مساحت ۱۰۰ الی کمتر از ۲۰۰ مترمربع، دارای میزان مورد مسیر کمتر از ۱۰ درصد، صدور مجوز یک طبقه ضابطه تشویقی با سطح اشغال ۷۰٪ باقیمانده ملک و ۷۵٪ در مواردی که قطعه دارای مورد مسیر ۱۰ درصد و بیشتر می باشد بلامانع است.
- ۴- در قطعات مسکونی با مساحت ۲۰۰ مترمربع و بیشتر، صدور مجوز دو طبقه تشویقی مشروط به رعایت عرض معبر و مساحت یک رده پائین تر از ضوابط آخرین طرح مصوب شهری ملاک عمل، بلامانع است.
- ۵- صدور مجوز احداث زیرزمین با سطح اشغال حداکثر ۹۰ درصد بدون احتساب مساحت رمپ روباز بلامانع است.
- ۶- صدور مجوز یک واحد درب اضافه جهت دسترسی پارکینگ بلامانع است.
- ۷- صدور مجوز یک واحد تجاری محله ای به مساحت حداکثر ۳۰ مترمربع در معابر با عرض ۱۰ متر و بیشتر در توده مجاز ساختمان بدون نیاز به تأمین پارکینگ و حریم تجاری بلامانع است.
- ۸- تأمین پارکینگ روباز در ۲۰ درصد فضای باز مجاز به تعداد حداقل یک واحد با مساحت حداقل ۱۵ مترمربع و تأمین هر تعداد پارکینگ رو باز در فضای باز مازاد بر ضوابط مصوب، به هر تعداد قابل طراحی مشروط به تأمین دسترسی امکان پذیر است.
- ۹- تأمین پارکینگ گروهی یا فردی توسط مالک یا توسط شهرداری (به نمایندگی از مالک) در صورت شمول موارد ۶ گانه مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی در شعاع حداکثر ۳۰۰ متر به مساحت هر واحد ۱۵ مترمربع بلامانع است.
- ۱۰- در پلاکهای مسکونی با مساحت تعریض معبر و عقب نشینی به میزان حداقل ۳۰ درصد مساحت اولیه و بیشتر، چنانچه مساحت باقیمانده حداکثر ۱۰۰ مترمربع باشد، پروانه ساختمانی با سطح اشغال حداکثر ۱۰۰ درصد صادر می گردد.



تاریخ: ۱۹/۰۶/۱۴۰۳ پلاکهای تجاری با مساحت باقیمانده بیشتر از ۱۰۰ مترمربع، پروانه ساختمانی با سطح اشغال حداکثر ۸۵٪ مساحت باقیمانده صادر می گردد.

۱۲- مساحت فضای حریم تجاری به عنوان سطح اشغال و تراکم محاسبه نمی گردد.

۱۳- حداقل فضای باز مجاز مسکونی به میزان ۱۵ مترمربع به ازای هر واحد مسکونی می باشد.

۱۴- محاسبه تعداد پارکینگ در واحدهای مسکونی، تجاری، اداری خصوصی، بهداشتی و درمانی خصوصی با ضریب ۷۵ / نسبت به ضوابط تأمین پارکینگ آخرین طرح مصوب شهری صورت خواهد گرفت.

۱۵- در کلیه موارد به ازای تجمیع هر دو پلاک، حداکثر به میزان ۲۰ درصد تراکم اضافه و ضوابط صدور پروانه با یک رده بالاتر نسبت به ضوابط جدول ضوابط آخرین طرح مصوب شهری، می باشد.

شهر مرودشت:

در کلیه موارد هر گونه صدور مجوز، شامل سطح اشغال، تراکم مازاد و غیره، مشروط به رعایت مشرفیت و سایه اندازی و یا رضایت مجاورین می باشد.

شهر ارسنجان:

حداقل مساحت قطعات وضع موجود جهت صدور پروانه ساختمانی مسکونی به میزان ۱۰۰ مترمربع می باشد.

شهر کازرون:

۱- در قطعات مسکونی با مساحت ۵۰ مترمربع تا کمتر از ۲۰۰ مترمربع، پروانه ساختمانی با سطح اشغال ۷۵٪ مساحت باقیمانده در حداکثر دو طبقه صادر می گردد.

۲- در قطعات مسکونی دارای مساحت ۲۰۰ مترمربع تا کمتر از ۴۰۰ مترمربع، صدور مجوز با یک طبقه ضابطه تشویقی با سطح اشغال ۷۰٪ باقیمانده ملک و ۷۵٪ در مواردی که قطعه دارای عقب نشینی ۱۰ درصد و بیشتر می باشد، بلامانع است.

۳- در قطعات مسکونی با مساحت ۴۰۰ مترمربع و بیشتر با عرض معبر حداقل ده متر، صدور مجوز دو طبقه تشویقی مشروط به رعایت عرض معبر و مساحت یک رده پائین تر از ضوابط آخرین طرح مصوب شهری ملاک عمل، بلامانع است.

