



## معاونت شهرسازی و معماری

### دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صورتجلسه کمیسیون مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۷ بند ۱ شماره ۶۶۹ صفحه ۱ از ۵

\*\*\*\*\*

مشخصات ملک	شماره پرونده: ۱۱۴/۱۱۴۰۵۷۷ پلاک ثبتی: ۴۴۷۶/۱۷۴۵۹۹/۲ شماره کامپیوتری: ۱۴۰۰۳۲۵۳۸ نشانی: خیابان پیروزی - نرسیده به چهارراه کواکولا (نبرد) - ابتدای جعفرنژاد - بلوک ۲۳D۶ مساحت طبق سند: ۱۹۷۵۲ مترمربع عرض گذرهای دسترسی به ملک: شمالاً ۴۵ متری - غرباً ۱۲ متری نام مالک: بانک پارسیان شعبه مرکزی ردیف: ۱۵۹ منطقه: ۱۴ کد شناسایی: ۲۸۹۵۰۰۰۲
طرح تفصیلی و ضوابط و مقررات مرتبط	در زیرپهنه S212 (گستره‌ها و مراکز تجاری، اداری و خدمات - حداکثر تراکم ساختمانی ۳۷۰٪ بصورت ۱۱ طبقه با سطح اشغال ۵۰٪ و طبقات بالا ۳۰٪، حداقل اندازه قطعه ۱۵۰۰ متر مربع و حداقل عرض معبر ۱۴ متر) واقع شده است. طبق ضوابط خاص ملک در سامانه طرح تفصیلی مشمول حداکثر تراکم ساختمانی ۴۰۰٪ در ۱۲ طبقه می‌شود. کاربری ملک در طرح تفصیلی قدیم، مسکونی بوده است.
وضع موجود	در مرحله اجرای سقف طبقه همکف متوقف شده و فعالیتی ندارد ضمن اینکه ۵ طبقه زیرزمین اجرا شده است.
موضوع درخواست	- سازمان نوسازی شهر تهران طی نامه شماره ۲۶۰۶۷۷۱۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۶ ضمن ارسال گزارش امکان سنجی و در راستای اهداف قرارگاه جهادی تامین مسکن تقاضای احداث مجتمع مسکونی، تجاری خدماتی بصورت ۱۱ طبقه روی همکف تجاری - خدماتی با تراکم ۸۱۵٪ به شرح ذیل را مطرح نموده است. - زیر زمین های دوم الی پنجم جهت استفاده پارکینگ و مشاعات در سطح اشغال ۹۵٪ - زیرزمین اول جهت استفاده ۲ واحد تجاری (۸۲۵۸ مترمربع) و مشاعات در سطح اشغال ۹۵٪ - همکف جهت استفاده لابی (۳۷۵ متر مربع)، ۲۷۰ واحد تجاری (۶۷۴۲ مترمربع)، خدمات (۵۰۸۹ مترمربع) و مشاعات در سطح اشغال ۷۱٪ - طبقات اول و دوم جهت استفاده خدمات (جمعاً ۲۲۴۰۰ متر مربع) و مشاعات در سطح اشغال ۷۱٪ الی ۶۴٪ - طبقه سوم جهت استفاده ۸۳ واحد مسکونی (۸۳۳۷ مترمربع)، فضای بازی کودکان (۷۰۰ مترمربع)، سالن اجتماعات (۶۰۰ مترمربع)، خدمات (۱۲۰۰ مترمربع) و مشاعات در سطح اشغال ۶۴٪

رئیس شورای  
اسلامی شهر تهران

معاونت

وزارت نیرو

معاونت وزارت

راه و شهرسازی

معاونت

وزارت کشور

شهردار تهران

معاونت وزارت  
جهاد کشاورزی

معاونت وزارت میراث  
فرهنگی و گردشگری

معاونت سازمان  
حفاظت محیط زیست



## معاونت شهرسازی و معماری

### دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صورتجلسه کمیسیون مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۷ بند ۱ شماره ۶۶۹ صفحه ۵ از ۲

\*\*\*\*\*

<p>- طبقات چهارم الی یازدهم جهت استفاده جمعاً ۹۰۰ واحد مسکونی (۹۰۵۱۶ مترمربع) و مشاعات در سطح اشغال ۶۲٪ الی ۶۴٪</p>	
<p>- کمیسیون توافقات شماره ۴/۷۱۸۰۲ مورخ ۸۷/۹/۲۵ فی مابین شهرداری منطقه ۱۴ و مالکین در خصوص محاسبه متراژ مازاد تراکم های درخواستی در قالب پهنه S212 و محاسبه عوارض مربوطه صورت گرفته است.</p> <p>- متمم توافقنامه مورخ ۸۸/۵/۱۹ فی مابین شرکت راه آهن شهری تهران و مالکین منعقد شده که بر این اساس توافق شد واحد حقوقی شرکت مترو در اسرع وقت با همکاری مالکین نسبت به تفکیک و تعیین حدود مالکیت شرکت مترو اقدام نماید که در آن سند حق انتفاع دو طبقه منفی یک و همکف ایستگاه در اختیار مالکین خواهد بود.</p> <p>- موضوع در کارگروه تطبیق کمیسیون ماده پنج مورخ ۸۸/۰۲/۲۴ مطرح و با طرح تفصیلی جدید تدقیق گردید و با توجه به طرح تفصیلی مذکور پلاک فوق الذکر در پهنه S212 با تراکم ۳۷۰٪ حداکثر ۱۱ طبقه واقع شده است.</p>	
<p>- پروانه ساختمانی شماره ۱۴۰۰۲۵۳۲۰ مورخ ۸۹/۰۷/۰۵ بصورت ۸ طبقه تجاری اداری روی همکف تجاری و ۴ طبقه زیرزمین جهت ملک مذکور صادر و همچنین با توجه به لزوم تفکیک قطعه مربوطه به شرکت مترو که در زمان صدور پروانه متراژ آن محاسبه نگردیده است و بدلیل تغییر مساحت و اصلاح مساحت متمم پروانه ساختمانی به شماره ۵۱۴/۴/۳۴۸۲ مورخ ۹۰/۰۱/۲۳ جهت ملک موصوف صادر گردیده است.</p> <p>- سند تک برگ به شماره ۰۲۵۵۱۶ سری الف/۹۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۲۵ به نام بانک پارسیان صادر گردیده است.</p>	<p>توضیحات تکمیلی</p>
<p>- معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران طی نامه های شماره ۸۰/۲۴۷۴۱۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۲۲ و ۸۰/۱۳۰۵۱۳۶ مورخ ۹۹/۱۲/۲۳ قانون تنظیم برخی از مقررات مالی، اداری و پشتیبانی وزارت آموزش و پرورش مصوب جلسه مورخ ۹۹/۰۹/۱۱ مجلس شورای اسلامی و استانداردهای مصوب سازمان نوسازی، توسعه و تجهیز مدارس کل کشور را به شهرداریهای مناطق ابلاغ نموده است. بر این اساس صدور پروانه ساختمانی در کلیه مجموعه های با حداقل ۲۰۰ واحد مسکونی منوط به پیش بینی و تأمین فضاهای آموزشی و پرورشی همزمان با احداث مجتمع های مسکونی بوده و صدور پایان کار نیز مشروط به اخذ تأییدیه از اداره کل نوسازی مدارس می باشد که در مورد درخواست لحاظ نشده است.</p> <p>- کاربری طرح تفصیلی قدیمی ملک، مسکونی بوده است.</p>	

رئیس شورای  
اسلامی شهر تهران

معاونت

وزارت نیرو

معاونت وزارت

راه و شهرسازی

معاونت

وزارت کشور

شهردار تهران

معاونت وزارت  
جهاد کشاورزی

معاونت وزارت میراث  
فرهنگی و گردشگری

معاونت سازمان  
حفاظت محیط زیست





## معاونت شهرسازی و معماری

### دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صورتجلسه کمیسیون مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۷ بند ۱ شماره ۶۶۹ صفحه ۳ از ۵

\*\*\*\*\*

- با عنایت به تاریخ آخرین نقل و انتقال سند ملک موصوف (۱۳۹۱/۱۰/۲۵) به نام بانک پارسیان با کاربری ۵۲۱۲ انجام شده، لذا شمولیت قانون منع فروش اراضی فاقد کاربری مسکونی نیازمند بررسی بوده است.

- سایت مورد نظر در مجاورت ایستگاه مترو قرار دارد.

- ملک موصوف در مسیر عبور قنات واقع گردیده است.

- فاقد گواهی عدم خلاف سیستمی بروز و تاییدیه مهندس محاسب می باشد.

- دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهرداری تهران طی نامه شماره ۱۱۴/۲۳۶۸۲۴ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۸ جهت پلاک ثبتی ۴۴۷۶/۱۷۴۵۹۹/۲ به شماره پرونده ۱۴۰۰۳۲۵۳۸ از شرکت راه آهن شهری تهران و حومه (مترو) استعلام نموده است که تاکنون پاسخی دریافت نشده است.

- موضوع در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۹ کارگروه فنی مطرح شد و پس از توضیحات مشاور و شهرداری منطقه مقرر شد پس از بررسی کارشناسی و اعلام شمولیت یا عدم شمولیت با قانون منع فروش توسط سازمان نوسازی شهر تهران و شهرداری منطقه ۱۴ و نیز تاییدیه مهندس محاسب سازه ای و همچنین پس از اخذ موافقت شرکت بهره برداری راه آهن شهری تهران و حومه (مترو) توسط شهرداری منطقه، ضمن اعلام نحوه تأمین خدمات به ویژه آموزشی، مورد درخواست جهت ارائه رهنمودهای مقتضی به جلسه کمیسیون ماده پنج احاله گردد.

- موضوع در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۳۰ کارگروه فنی و در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۲ کمیسیون ماده پنج مطرح شد.

- درخصوص شمولیت یا عدم شمولیت منع فروش، از معاون محترم قوانین مجلس شورای اسلامی در خصوص تغییر کاربری اراضی فاقد کاربری یا دارای هر نوع کاربری استعلام صورت گرفته و پاسخ، طی نامه شماره ۳۸۰۲۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۹ مبنی بر آنکه "تغییر کاربری را در اختیار کمیسیون ماده پنج قرار داده و تغییر کاربری توسط این کمیسیون کماکان بلامانع است" اعلام شده است.

- طی نامه شماره ۸۰/۲۳۸۸۵۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۸ معاونت شهرسازی و معماری تهران، از معاونت حقوقی قوه قضاییه در خصوص "صلاحیت کمیسیون ماده پنج پایتخت جهت تغییر کاربری اراضی فاقد کاربری یا دارای هر نوع کاربری براساس قوانین موجود از جمله ماده ۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷" استعلام صورت گرفته که طی نامه شماره ۹۰۰۰/۵۹۴۲/۵۰۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۷ معاونت حقوقی و امور مجلس قوه قضاییه اعلام شده: ماده ۸ قانون اخیرالذکر (قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰) ضمن تأکید مجدد بر صلاحیت کمیسیون یاد شده، نسبت

توضیحات  
تکمیلی

رئیس شورای  
اسلامی شهر تهران

معاونت  
وزارت نیرو

معاونت وزارت  
راه و شهرسازی

معاونت  
وزارت کشور

شهردار تهران

معاونت وزارت  
جهاد کشاورزی

معاونت وزارت میراث  
فرهنگی و گردشگری

معاونت سازمان  
حفاظت محیط زیست





## معاونت شهرسازی و معماری

### دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صفحه ۴ از ۵

شماره ۶۶۹

بند ۱

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۷

صور تجلسه کمیسیون

\*\*\*\*\*

<p>به اراضی موضوع این قانون، صرفاً ظرف زمانی خاصی را برای بررسی و تعیین تکلیف از سوی کمیسیون یاد شده تعیین کرده است» و مندرج در نظریه مشورتی یاد شده، در خصوص باقی بودن صلاحیت کمیسیون موضوع ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با وجود ماده ۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ تأکید شده است.</p>	<p>توضیحات تکمیلی</p>
<p>موضوع در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۳۰ کارگروه فنی مطرح شد و پس از توضیحات مشاور و شهرداری منطقه مقرر شد، پس از استعلام در خصوص اعلام شمولیت یا عدم شمولیت قانون منع فروش از معاونت حقوقی قوه قضائیه، بررسی وضعیت سازه اجرا شده توسط شهرداری به یک مرجع مستقل سپرده شود و در صورت عدم پاسخگویی الزامیست سازه اجرا شده قدیمی جمع آوری شود و همچنین پس از اعلام موافقت شرکت بهره برداری راه آهن شهری تهران و حومه (مترو) توسط شهرداری منطقه، با مورد تقاضا به صورت ۱۱ طبقه روی همکف تجاری - خدماتی با تراکم حداکثر ۷۰٪/ مجموع مسکونی و خدمات پشتیبان سکونت و سرانه آموزشی مطابق دستورالعمل مربوطه موافقت می شود. در ضمن عواید حاصل برای گسترش حمل و نقل عمومی و مترو شهر تهران هزینه خواهد شد و گزارش آن به کمیسیون ارائه خواهد شد، در جانیابی توده ساختمان الزامیست حقوق املاک مجاور کاملاً لحاظ گردد.</p>	<p>نظریه کارگروه فنی</p>
<p>موضوع در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۷ مطرح شد و پس از توضیحات مشاور و شهرداری منطقه، در خصوص قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن ... با توجه به استعلام صورت گرفته از معاون محترم قوانین مجلس شورای اسلامی در خصوص تغییر کاربری اراضی فاقد کاربری یا دارای هر نوع کاربری و پاسخ طی نامه شماره ۳۸۰۲۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۹ مبنی بر آنکه تغییر کاربری را در اختیار کمیسیون ماده پنج قرار داده و تغییر کاربری توسط این کمیسیون کماکان بلامانع است و نیز استعلام صورت گرفته طی نامه شماره ۸۰/۲۳۸۸۵۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۸ معاونت شهرسازی و معماری تهران از معاونت حقوقی و امور مجلس قوه قضائیه در خصوص صلاحیت کمیسیون ماده پنج پایتخت جهت تغییر کاربری اراضی فاقد کاربری یا دارای هر نوع کاربری و پاسخ معاونت حقوقی قوه قضائیه طی نامه شماره ۹۰۰۰/۵۹۴۲/۵۰۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۷، در خصوص تأکید مجدد بر صلاحیت کمیسیون یاد شده برای تغییر کاربری اراضی و با توجه به کاربری مسکونی ملک در طرح تفصیلی قدیم، کمیسیون ماده پنج می تواند در خصوص تغییر کاربری ملک اقدام کند.</p> <p>به همین دلیل شهرداری منطقه می تواند پس از انجام اقدامات زیر نسبت به صدور پروانه ساختمانی به صورت ۱۱ طبقه روی همکف (طبقه همکف و اول به صورت خدماتی و مشاعی و طبقات دوم تا یازدهم به صورت مسکونی) با تراکم</p>	<p>مصوبه کمیسیون</p>

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

معاونت

وزارت نیرو

معاونت وزارت

راه و شهرسازی

معاونت

وزارت کشور

شهردار تهران

معاونت وزارت

جهاد کشاورزی

معاونت وزارت میراث

فرهنگی و گردشگری

معاونت سازمان

حفاظت محیط زیست



## معاونت شهرسازی و معماری

### دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صفحه ۵ از ۵      شماره ۶۶۹      بند ۱      مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۷      صورت جلسه کمیسیون

\*\*\*\*\*

مصوبه کمیسیون	<p>حداکثر ۶۰٪ (مجموع تراکم مسکونی و خدمات پشتیبان سکونت مورد نیاز محله و سرانه آموزشی مطابق دستورالعمل مربوطه که مساحت کلیه سرانه های خدماتی مورد نیاز باید به تایید اداره کل شهرسازی و طرح های شهری برسد) و زیرزمین ها طبق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی اقدام کند.</p> <p>۱- بررسی وضعیت سازه اجرا شده توسط شهرداری به یک مرجع مستقل سپرده شود و در صورت عدم ایستایی سازه جهت ایجاد تغییرات در تعداد طبقات و سطح اشغال، الزامیست سازه اجرا شده قدیمی جمع آوری شود.</p> <p>۲- نظر شرکت بهره برداری راه آهن شهری تهران و حومه (مترو) در این خصوص اعلام شود.</p> <p>۳- در جانمایی توده ساختمان، الزامیست حقوق املاک مجاور کاملاً لحاظ شود.</p>
------------------	---

رئیس شورای  
اسلامی شهر تهران

معاونت  
وزارت نیرو

معاونت وزارت  
راه و شهرسازی

معاونت  
وزارت کشور

شهردار تهران

معاونت وزارت  
جهاد کشاورزی

معاونت وزارت میراث  
فرهنگی و گردشگری

معاونت سازمان  
حفاظت محیط زیست





دبیرخانه کمیسیون ماده پنج

محل امضای اعضای محترم کمیسیون

محل امضای اعضای محترم کارگروه فنی

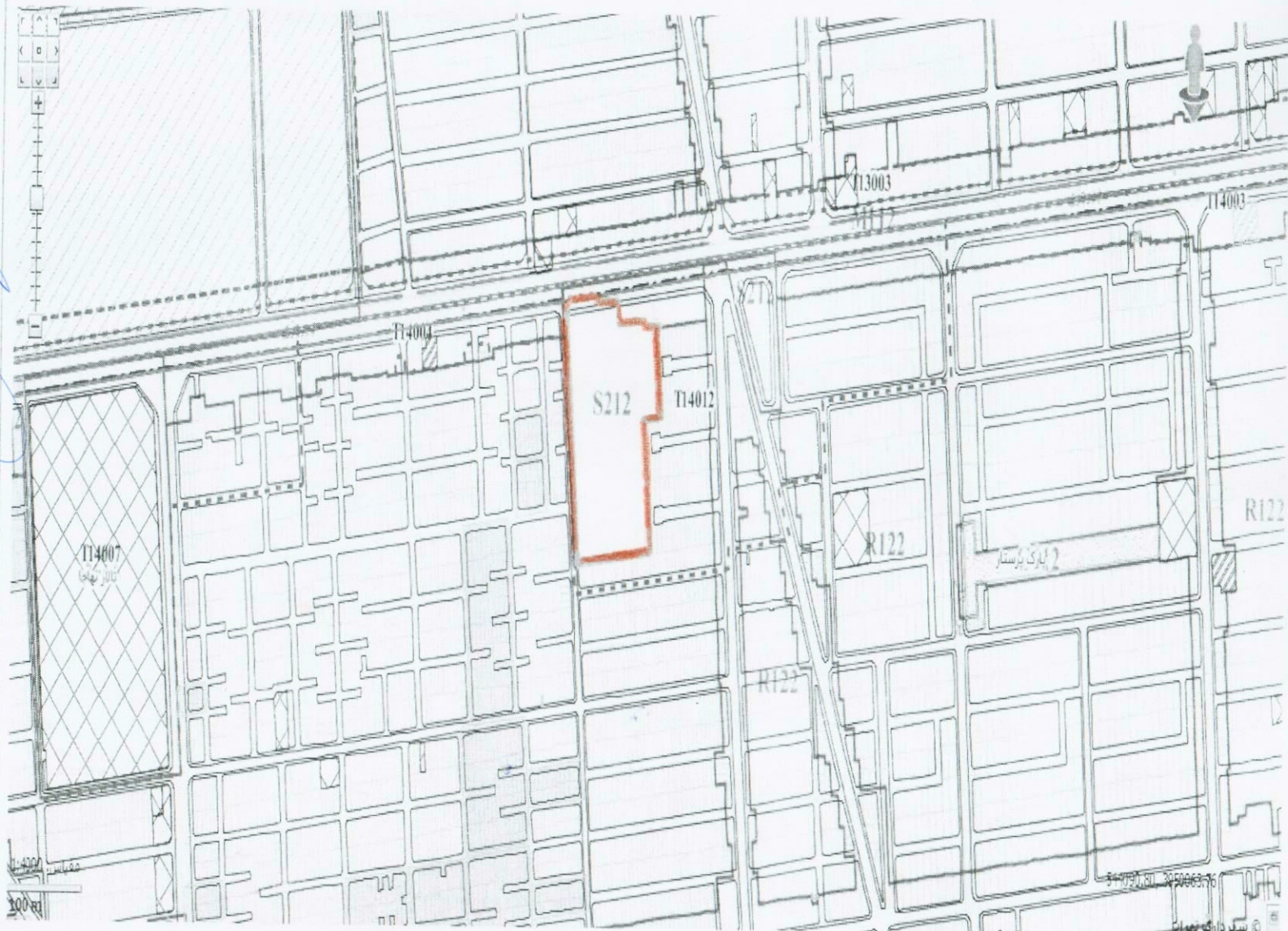
محل امضاء کارشناس

شماره بند ۱

شماره صورتجلسه: ۶۶۹

شماره پرونده: ۱۴۰۰۳۲۵۳۸

شماره شیت: ۲۳۵۶



شماره پرونده: ۱۴۰۰۳۲۵۳۸

شماره شیت: ۲۳۵۶