

ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در شهر اردبیل

- ۱- تراکم پایه یا توجه به ضوابط طرح تفصیلی مصوب ۸۴/۰۴/۱۲، ۸۰ درصد می باشد که برای کل مناطق شهر اردبیل از جمله شهرکهای جدید الاحداث و بافت فرسوده اعمال خواهد شد و برای تراکم های بالاتر از آن عوارض تعدیل تراکم، محاسبه و اخذ خواهد شد.
- ۲- طبقه همکف (پیلوت) و طبقه زیرزمین که بصورت پارکینگ و انباری و تأسیسات خواهند بود در تراکم ها منظور نخواهند شد.
- ۳- احداث بنا مطابق جدول زیر ((جدول احداث بنا در شهر اردبیل)) انجام خواهد شد.

جدول احداث بنا در شهر اردبیل

حداقل فضای باز	قطعات شمالی		قطعات جنوبی		حداکثر سطح اشغال	عرض معبر (متر)
	حداکثر طبقات با رعایت حداقل عمق حیاط فرعی مطابق جدول	حداقل عمق حیاط فرعی در حد شمال	حداکثر طبقات	حداقل عمق حیاط اصلی در حد جنوب		
حداقل فضای باز برای هر واحد مسکونی ۲۰ متر مربع می باشد	۲ طبقه و پیلوت	۳ متر	۲ طبقه و پیلوت	۵ متر	٪۶۰	۶ متر و کمتر
	۳ طبقه و پیلوت	۳ متر	۳ طبقه و پیلوت	۵ متر	٪۶۰	۸ متر
	۴ طبقه و پیلوت	۴ متر	۴ طبقه و پیلوت	۵ متر	٪۶۰	۱۰ متر
	۵ طبقه و پیلوت	۶ متر	۵ طبقه و پیلوت	۵ متر	٪۵۵	۱۲ الی ۱۴ متر
	۵ طبقه و پیلوت	۶ متر	۶ طبقه و پیلوت	۵ متر	٪۵۵	۱۶ متر
	۵ طبقه و پیلوت	اگر احداث در بر معبر صورت نگیرد حداقل ۶ متر خواهد بود.	۶ طبقه و پیلوت	۵ متر	٪۵۵	۱۸ الی ۲۰ متر
	۵ طبقه و پیلوت		۷ طبقه و پیلوت	۵ متر	٪۵۰	۲۲ الی ۲۴ متر
	۵ طبقه و پیلوت		۸ طبقه و پیلوت	۵ متر	٪۵۰	۲۵ الی ۳۰ متر
	۵ طبقه و پیلوت		۹ طبقه و پیلوت	۵ متر	٪۴۵	۳۲ متر و بالاتر
	با رعایت ضوابط طرح تفصیلی و حداکثر ارتفاع مجاز برابر عرض معبر و فضای باز و پارکینگ خواهد بود.					٪۴۵

۳ - ۱) برای تعداد طبقات بیشتر از سقف جدول مذکور، در صورت رعایت سایر ضوابط (فضای باز و سطح اشغال و پارکینگ) با اعمال عقب نشینی در کل طبقات و یا بصورت پله ای به ازای هر طبقه اضافی به مقدار نصف ارتفاع طبقه (جهت رعایت تناسب ارتفاع ساختمان با عرض معبر و رعایت ۱/۲ ارتفاع ساختمان برای عمق حیاط)، صدور مجوز از طرف شهرداری بلامانع خواهد بود.

۳ - ۲) اگر تعداد طبقات کمتر از حد مجاز در یک معبر احداث شود، می توان از محدودیت طبقات و سطح اشغال معابر کمتر استفاده نمود.

۳ - ۳) معابر ملاک عمل، طرح تفصیلی مصوب سال ۸۴ می باشد، مگر اینکه مصوبه دیگری از کمیسیون ماده پنج داشته باشد.

۳ - ۴) در قطعات شرقی یا غربی پیوسته تعداد طبقات و محدودیت همانند قطعات شمالی خواهد بود.

۳ - ۵) در قطعات شرقی یا غربی متفصل رعایت حداقل ۳ متر فاصله (تا شش طبقه) در قسمت حیاط الزامی می باشد و تعداد طبقات، همانند قطعات جنوبی، بستگی به عرض معبر خواهد داشت.

۳ - ۶) در قطعات دو بر یا سه بر یا چهار بر، جهت رعایت سایه اندازی، معبر حد شمالی ملک ملاک عمل خواهد بود و احداثی در حد شمالی (در معابر ۱۸ متر و بالاتر می تواند بر معبر احداث شود) خواهد بود.

۳ - ۷) در قطعات شمالی، اگر عرض معبر ۱۸ متر و بیشتر باشد، احداث می تواند در بر معبر صورت گیرد به شرطی که مشکلاتی از نظر مجاورین (مطابق ضوابط طرح تفصیلی) و عملکرد خیابان وجود نداشته باشد.

۳ - ۸) ساختمان های با زیربنای ۲۵۰۰ متر مربع و بالاتر و یا ساختمان های ۱۰ طبقه و پیلوت و بالاتر به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج بایستی برسد.

۳ - ۹) چنانچه همسایگان مجاور ملکی بدون حیاط فرعی و جدیدالاحداث زیر ۱۰ سال باشد، در صورت درخواست مالک برای احداث حداکثر طبقات پیلوت به علاوه چهار طبقه، تقلیل باعدم اجراء عمق حیاط فرعی به جهت هماهنگی و رعایت حقوق همسایگان آن، مجاز میباشد.

تبصره) برای احداث باطبقات پیلوت به علاوه ۵ الی ۹ طبقه، تقلیل عمق حیاط فرعی حداکثر به مقدار ۲ متر نسبت به مقدار عمق قبده در جدول مجاز میباشد.

۳ - ۱۰) قطعاتی که طول آنها حداکثر ۱۶ متر باشد، جهت احداث حداکثر طبقات پیلوت به علاوه سه طبقه نیاز به رعایت حیاط فرعی نمی باشد.



۲

- ۴- در شرایطی تأمین پارکینگ و فضای باز مورد نیاز مطابق ضوابط مربوطه الزامی است.
- تبصره ۱) در قطعات شمالی و شرقی و غربی که امکان استفاده از فضای داخل حیاط (فضای باز) ملک برای پارک خودرو وجود داشته باشد برای حداکثر دو واحد مسکونی در دو طبقه یک واحد از تأمین پارکینگ معاف بوده و عوارض آن مطابق ضوابط مربوط به شهرداری پرداخت خواهد شد .
- تبصره ۲) در قطعاتی که اقشار کم درآمد حداکثر یک طبقه مسکونی احداث می نمایند . با اخذ عوارض کسری پارکینگ تأمین پارکینگ الزامی نیست (با حداکثر ۷۵ متر مربع زیر بنای مفید) .
- تبصره ۳) در احداثیهای تجاری تا حداکثر مساحت ۹۰ مترمربع و بصورت یک واحد تجاری ، نیاز به تأمین پارکینگ آن واحد نبوده و عوارض کسری پارکینگ محاسبه و اخذ خواهد شد .
- ۵- احداث ساختمانهای مسکونی بصورت دوپلکس به شرط تأمین پارکینگ و فضای باز مجاز است . ساختمان های دوپلکس با ارتفاع بیش از ۳/۵ متر ، دو طبقه محسوب شده و برای هر طبقه فضای باز و پارکینگ مورد نیاز لازم می باشد .
- ۶- ارتفاع حداکثر پارکینگ در طبقه همکف (پیلوت) از کف تا زیر سقف ۲/۴۰ متر بوده و در ساختمانهای بتن آرمه (بدلیل مسائل فنی) ارتفاع از کف تا زیر تیر بتن آرمه ۲/۴۰ متر خواهد بود .
- ۷- در قطعات به مساحت ۱۲۰ مترمربع و کمتر که دارای سند ثبتی شش دانگ می باشند حداکثر سطح اشغال ۸۰٪ می باشد واحداث بصورت همکف (پیلوت) و حداکثر دو طبقه بالای آن خواهد بود .
- تبصره) در قطعات با مساحت ۱۲۱ تا ۲۰۰ مترمربع با سطح اشغال حداکثر ۶۰٪ و حداکثر طبقات پیلوت بعلاوه چهار طبقه ، فضای باز میتواند ۲۰٪ از فضای باز مورد نیاز کمتر باشد .
- ۸- در قطعات تجاری ، احداث بالکن در داخل مغازه ، حداکثر ۳۰٪ مساحت مغازه آزاد و در احداثیهای مسکونی حداکثر ۳۰ درصد سطح اشغال میتواند بعنوان بهار خواب احداث شود .
- ۹- در خصوص املاک واقع در تعریض معابر زیر ۱۲ متری ، مساحت عرصه قبل از تعریض در محاسبه سطح اشغال مجاز، ملاک عمل بوده و ۵۰٪ مساحت عرصه واقع در تعریض جزء فضای باز مورد نیاز محسوب میگردد .
- ۱۰- در کاربریهای کارگاهی و پارک صنعتی، سطح اشغال حداکثر ۵۰٪ می تواند باشد .
- ۱۱- صدور مجوز تجاری غیر مزاحم در شهرکهای جدید الاحداث در خیابانهای ۱۴ متری و بالاتر با رعایت ضوابط طرح تفصیلی بلامانع می باشد .
- ۱۲- صدور مجوز اضافه طبقه برای ساختمان های یک طبقه موجود بصورت یک واحد مسکونی به شرط جوابگویی استحکام بنا از نظر آیین نامه ۲۸۰۰ و تأمین یک باب پارکینگ (در قطعات جنوبی) با اخذ یک باب کسری پارکینگ حداکثر در یک طبقه اضافی بصورت یک واحد مسکونی بلامانع می باشد .



۱۳- به منظور رعایت شئون اسلامی و تأمین آسایش و امنیت بیشتر در مناطق مسکونی رعایت ضوابط اشرافیت ذیل در مورد پنجره در هنگام صدور پروانه ها و تهیه نقشه های ساختمانی بشرح زیر الزامی می باشد :

۱۳- ۱) پنجره های مشرف به معابر یا عرض ۱۰ متر و کمتر، تار ارتفاع ۱/۸۰ متر از کف تمام شده باشیسه مات و بالاتر از آن، شیشه سفید و معمولی (در هر حالت بازشوهم میتواند باشد) ، پلامانع میباشد. در معابر ۱۲ متر به بالا محدودیتهای قبده شده منتفی میباشد.

۱۳- ۲) در معابر یا عرض ۱۲ متر و بالاتر محدودیتی (محدودیت قید شده فوق) وجود ندارد .

۱۳- ۳) در قطعاتی که دارای حیاط فرعی (خلوت) بوده و یا حیاط کلا در حد شمالی باشد ، پنجره ها در طبقات بالای همکف در حیاط های مذکور برابر ضوابط طرح تفصیلی مصوب خواهد بود.

۱۳- ۴) در قطعاتی که در جهت رعایت سایه اندازی ، پیش آمدگی ساختمان بصورت پخ مطابق ضوابط طرح تفصیلی (داخل زاویه ۴۵ درجه) صورت گرفته باشد ، ایجاد پنجره در قسمت پخ مطابق ضوابط حیاط خلوت خواهد بود .

۱۴- در کلیه قطعات ، مازاد بر سطح اشغال مجاز طبق جدول احداث بنا (بند ۳) در حیاط جنوبی (اصلی) احداث بالکن سه طرف باز مشرف به حیاط به عمق حداکثر ۱/۲۰ متر و با رعایت فاصله از مجاورین به مقدار حداقل ۱/۵۰ متر پلامانع خواهد بود . در ضمن بالکن مذکور جزء سطح اشغال نبوده ولی عوارض قانونی اخذ خواهد شد .

تبصره : ایجاد بالکن سه طرف باز در حیاط های حد شمال مجاز نمی باشد . ضمناً برای املاکی که عرض آن مشرف به دو معبر باشد محدودیت تبصره وجود ندارد .

۱۵- اضافه سطح اشغال ناشی از معبرهای اضافی حذف می شود .

۱۶- محدوده بافت قدیم دارای طرح مصوب و تک بناهای خارج از بافت از موارد فوق مستثنی بوده و استعلام از سازمان میراث فرهنگی در پلاک های مجاور تک بناها الزامی است .

۱۷- در صورت ضرورت ایجاد رمپ پارکینگ زیرزمین ، مساحت آن حداکثر ۲۰٪ کل فضای آزاد می تواند باشد .

۱۸- با شرایط سطح اشغال و طبقات مذکور در این ضوابط دیگر نیازی به رضایت ثبتی املاک مجاور نمی باشد .

۱۹- برای قطعاتی که مابین قطعات احداثی با پیش آمدگی به معبر واقع باشند به لحاظ رعایت هماهنگی جداره معبر، احداث با پیش آمدگی همباده قطعات همجوار پلامانع میباشد. برای قطعاتی که یک همسایه آن پیش آمدگی داشته و همسایه دیگر آن نداشته باشد بازائه طرح مناسب از برپیش آمدگی تا برقطعه همجوار پلامانع خواهد بود . در سایر موارد پیش آمدگی به معابر ممنوع میباشد .

۲۰- در خصوص موارد و شرایطی که در ضوابط اصلاحی مذکور قید نشده باشد ضوابط طرح تفصیلی اجراء خواهد شد .

Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. There are three distinct signatures in black ink. In the center, there is a circular stamp with some illegible text inside. The page number '۴' is written in the center below the stamp.