

## ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در اردبیل

علمی نظامت اردبیل

بسم الله الرحمن الرحیم  
۸۶۱۳۲۶

### ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا در شهر اردبیل

- ۱- تراکم پایه با توجه به ضوابط طرح تفصیلی مصوب ۸۲/۰۳/۱۳ . ۸۰ درصد می باشد که برای کل مناطق شهر اردبیل از جمله شهرکهای جدید الاحداث و بااست 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

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

۳- ۱) برای تعداد طبقات بیشتر از سقف جدول مذکور، در صورت رعایت سایر ضوابط (نضای 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 متصل رعایت حداقل ۳ متر فاصله (تا شش طبقه) در قسمت حیاط ازنمایی می باشد و تعداد طبقات، همانند قطعات جنوبی، بستگی به عرض معبر خواهد داشت.

۳- ۶) در قطعات دو برپا سه برپا چهار برجهت 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 مترمربع و بالاتر و با ساختمان های ۱۰ طبقه و بالاتر به تأیید کمیته فنی کمیسیون ماده پنج بایستی برسند.

۳- ۹) چنانچه همسایگان مجاورملکی بدون حیاط فرعی و جدیدالاحداث زیر ۱۰ سال باشد، در صورت درخواست مالک برای احداث تاحداکثر طبقات پیلوت بعلاوه چهار طبقه، تقلیل یا عدم اجراء عمق حیاط فرعی به جهت هماهنگی و رعایت حقوق همسایگان آن، مجاز میباشد.

تبصره) برای احداث باطبقات پیلوت بعلاوه ۵ الی ۹ طبقه، تقلیل عمق حیاط فرعی حداکثر به مقدار ۲ مترنسبت به مقدار عمق قبضه در جدول مجاز میباشد.

۳- ۱۰) قطعانی که طول آنها حداکثر ۱۶ متر باشد، جهت احداث حداکثر طبقات پیلوت بعلاوه 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 دوبلکس به شرط تأمین پارکینگ و فضای باز مجاز است . ساختمان های دوبلکس 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 و احداث 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 احداث 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 شرفات 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 عرض ۱۰ متر و کمتر، تراز ارتفاع ۱/۸۰ متر از کف تمام شده باشه سات و بالاتر از آن، شیشه سفید و معمولی (در حالت بازشوم میتواند باشد)، پلاستیک میباشد، در معابر ۱۲ متر به بالا محدودیتهای قید شده منتفی میباشد.

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

۱۳- ۳) در قطعاتی که دارای حیاط فرعی (خلوت) بوده و باحیاط 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، مزاد 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 پلاستیک 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 بایش آمدگی به معبر واقع باشند به لحاظ رعایت هماهنگی جداره معبر، احداث بایش آمدگی همباده قطعات همجوار پلاستیک 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 پلاستیک 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.

۴