



شهرداری اردبیل  
معاونت شهرسازی و معماری

## طرح تفصیلی شهر اردبیل

دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی  
(ضوابط ویژه بافت فرسوده و ناکارآمد شهری)

خردادماه ۱۴۰۲



# التدريج الجمال الحميمي



عنوان سند	دفترچه ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی
	شهرداری اردبیل
	معاونت شهرسازی و معماری
	ضوابط ویژه بافت فرسوده و ناکارآمد شهری
	محدوده بافت فرسوده مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی و مصوب کمیسیون ماده ۵ استان برابر بند ۸۱ مورخ ۸۹/۱۱/۱۰
	و محدوده سکونتگاههای غیر رسمی برابر بند ۹ صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ ( طرح تفصیلی ) مورخ ۱۳۹۸/۷/۱۳
محدوده عمل	به استثنای معابر با عرض ۱۶ متر و بالاتر در محدوده های مذکور ( که بر اساس ضوابط و مقررات احداث بنا مصوب سال ۸۹ اقدام و پس از ابلاغ ضوابط طرح تفصیلی بر اساس طرح تفصیلی جدید اقدام خواهد شد ) و به استثنای محدوده مصوب بافت تاریخی
	تاریخ تصویب کمیسیون ماده ۵
	۱۴۰۲/۰۳/۱۰
	تاریخ ابلاغ به شهرداری جهت اجراء
	۱۴۰۲/۰۳/۲۰

تاریخچه

شرح	تاریخ	
بر اساس نامه ارسالی به اداره کل راه و شهرسازی بشماره ۶۷۳۳۴۱/۲۹ مورخ ۱۴۰۲/۱/۲۲	۱۴۰۲/۰۲/۰۹	۰۱

تاریخ تصویب: برابر بند یک صورتجلسه کمیسیون طرح تفصیلی مورخ ۱۴۰۲/۳/۱۰ و نامه شماره ۵۵۳۳۰/۳۲۰

مورخ ۱۴۰۲/۴/۵ مدیر کل دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران

Handwritten signatures and stamps. Includes a circular stamp of the Islamic Consultative Assembly of the City of Ardabil, dated 1402/02/09, and another stamp of the Provincial Commission for Urban Planning and Construction of Ardabil. There are also several handwritten signatures in blue ink.

فهرست مطالب

۱. مقدمه ..... ت
۲. ضوابط ویژه بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری ..... ۱

The image shows several handwritten signatures in blue ink. There are two circular official stamps. The top stamp is from the 'وزارت راه و شهرسازی' (Ministry of Road and Urban Planning), 'اداره کل راه و شهرسازی استان اردبیل' (General Directorate of Road and Urban Planning, Ardabil Province), and 'دفترخانه کمیسیون ماده (۵) استان اردبیل' (Office of the Commission for Article 5, Ardabil Province). The bottom stamp is from the 'انجمن اسلامی شهر اردبیل' (Islamic Consultative Assembly of Ardabil City), 'دوره ی ششم' (Sixth Term), and 'استان اردبیل - شهرستان اردبیل' (Ardabil Province - Ardabil County). There are also some illegible handwritten notes and signatures scattered around the stamps.



مقدمه

با استناد به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری بشماره ۱۱۱۸۹۸/۳۰۰ مورخه ۱۴۰۱/۰۷/۱۶، ضوابط ویژه برای بافت ناکارآمد شهر اردبیل به شرح ذیل ارائه گردیده است.

لازم به توضیح است این مشوق ها فقط در محدوده بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ملاک عمل بوده و هرگونه مداخله در بافت تاریخی مصوب، تابع ضوابط قانونی ویژه خود خواهد بود.



The image shows several handwritten signatures in blue ink. There are two circular official stamps. The stamp on the right is from the 'وزارت راه و ترابری' (Ministry of Road and Urban Infrastructure), 'اداره کل راه و شهرسازی' (General Directorate of Road and Urban Infrastructure), 'استان اردبیل' (Ardabil Province), and 'دفترخانه کمیسیون ماده ۵' (Office of the Commission Article 5). The stamp on the left is from the 'شورای اسلامی شهر اردبیل' (Islamic Consultative Assembly of Ardabil City), 'دوره پنجم' (5th Term), and 'پوستان اردبیل' (Ardabil Post Office).



### ضوابط ویژه بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری

ضابطه ۱- حداقل تأمین فضای باز برای قطعات با مساحت ۱۲۰ تا ۳۰۰ مترمربع برابر با ۱۲ مترمربع و برای قطعات ۳۰۰ به بالا ۱۵ متر به ازای هر واحد مسکونی است. عدم تأمین این مقادیر به عنوان تخلف محسوب خواهد شد.

تبصره ۱- برای آن دسته از قطعات مسکونی که دارای مساحتی بین ۱۰۰ تا ۱۲۰ مترمربع میباشند، تأمین حداقل فضای باز به ازای هر واحد مسکونی به مقدار ۷/۵ تا ۱۲ مترمربع مجاز است.

تبصره ۲- در قطعات با شکل هندسی نامنظم، با توجه به شکل زمین عمق فضای باز اصلی تا ۲۰٪ امکان کاهش دارد.

تبصره ۳- در املاک واقع در محدوده مورد نظر محاسبه مساحت رمپ به عنوان فضای باز مجاز است.

تبصره ۴- در قطعاتی که به لحاظ شکلی نامنظم بوده و بخشی از پلاک به صورت دالان هایی با عرض کمتر از ۴ متر می باشد، فضای این دالان ها به عنوان مساحت فضای باز مجاز است.

ضابطه ۲- در قطعات واقع در محدوده مورد نظر با مساحت بیشتر از ۱۲۰ متر مربع ( احداث یک طبقه مازاد و سطح اشغال ۵ درصد ، بیشتر از ضوابط فعلی ) به شرط رعایت پارکینگ و فضای آزاد برابر این دفترچه مجاز است.

تبصره : تا زمان ابلاغ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید ملاک عمل ( ضوابط و مقررات احداث بنا م صوب ۸۹/۱۲/۹ ( ۴ برگی ) میباشد .

ضابطه ۳- نحوه احداث بنا در قطعات که دارای مساحتی بین ۵۰ تا ۱۲۰ مترمربع می باشند، با انضمام پیلوت به شرح جدول زیر مجاز است:

مساحت	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	حداکثر طبقه	تعداد واحد مجاز
۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع	۱۰۰	۲۰۰	۲	۲
بیشتر از ۱۰۰ مترمربع تا ۱۲۰ مترمربع	۸۰	۲۴۰	۳	۳

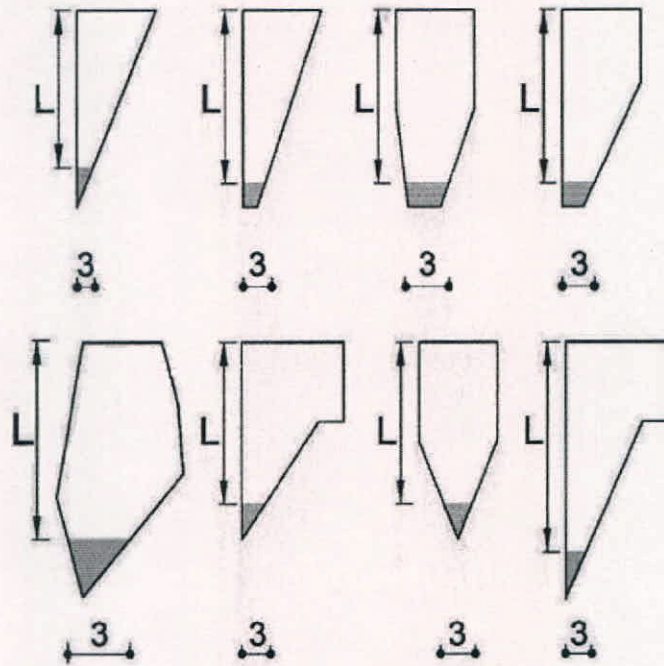
ضابطه ۴- در قطعات با مساحت مساوی و بیشتر از ۱۲۰ مترمربع، تأمین ۰/۷۵ واحد پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.

تبصره ۱- ضوابط تأمین پارکینگ برای قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۱۲۰ مترمربع به شرح جدول زیر است:



مساحت عرصه طبق سند مالکیت			تعداد پارکینگ مورد نیاز
کمتر از ۵۰ مترمربع	۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع	۱۰۰ تا ۱۲۰ مترمربع	
معاف از تأمین پارکینگ	یک واحد پارکینگ	۰/۷۵ واحد تا دو طبقه یا امکان یک واحد کسری پارکینگ	

ضابطه ۵- در قطعات با شکل هندسی نامنظم، محدوده ای از قطعه که دارای عرض کمتر از ۳ متر است، صرفاً می تواند به فضای سبز و باز تخصیص یافته و ساخت و ساز در این قسمت از قطعه مجاز نیست. بدیهی است در محاسبه تراکم مجاز، این قسمت جزء مساحت قطعه محاسبه می گردد.



شکل ۱-۱- بخش های ممنوع ساخت و ساز در قطعات دارای کنج و شکل هندسی نامنظم

ضابطه ۶- در قطعات واقع در محدوده مورد نظر ملاک عمل ارائه سند مالکیت و برای املاک دارای سند عادی ارائه اسناد مثبت مالکیت، ملاک عمل خواهد بود.

ضابطه ۷- در صورتی که باقی مانده زمین پس از اصلاحی بین ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع بوده و امکان تجمیع به هر دلیل نداشته باشد (طرفین آن ها با گذریا پلاک های با کاربری تثبیت شده یا پلاک با سازه بادوام و یا ابنیه نو ساز باشد و ...) با حداکثر یک واحد کسری پارکینگ، می توانند حداکثر در ۲ طبقه روی پیلوت و سطح اشغال ۱۰۰

درصد، نسبت به نوسازی ملک خود اقدام نمایند.



معاونت شهرسازی و معماری شهرداری اردبیل



ضابطه ۸- در پلاک های با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع (پس از اصلاحی)، در صورتی که امکان تجمیع به هر دلیل نداشته باشند (طرفین آن ها به گذر یا پلاک های با کاربری تثبیت شده یا پلاک با سازه بادوام و یا ابنیه نو ساز باشد و ...)، با اولویت تملک توسط شهرداری، ساخت به صورت همکف تجاری و یک طبقه مسکونی روی آن با سطح اشغال ۱۰۰ درصد، با حداکثر ارتفاع ۴/۵ متر برای تجاری، بدون الزام به تأمین پارکینگ با فعالیت های مجاز به استقرار مندرج در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر اردبیل مجاز است.

ضابطه ۹- در تفکیک یک قطعه مالکیت به چند قطعه:

تبصره ۱- قطعات در صورت تجمیع و رسیدن به حدنصاب، مشروط به مجاورت قطعه با یک معبر با عرض حداقل ۸ متر، رعایت سطح اشغال مجاز، تأمین فضای باز و کسری یک واحد پارکینگ مجاز به احداث یک طبقه بیشتر نسبت به ضابطه ۳ و ۴ هستند.

ضابطه ۱۰- در پروژه های تجمیعی، در صورتی که معبر بن بست یا بخشی از آن در داخل پروژه قرار گیرد و در اثر تجمیع کارکرد خود را از دست بدهد، واگذاری سطح معبر بین قطعات به پروژه بلامانع بوده و در این حالت، سطح مذکور به مساحت پروژه اضافه شده و در مساحت ملاک عمل تراکم لحاظ می گردد.

ضابطه ۱۱- در پروژه های تجمیعی، چنانچه بر قطعه حاصله (پس از رعایت اصلاحی) بیش از ۱۰ متر باشد، احداث دو درب پارکینگ در بر مربوطه بلامانع است.

ضابطه ۱۲- سطح تراس سه طرف باز در تراکم و سطح اشغال ساختمانی محاسبه نمی شود.

ضابطه ۱۳- سطح پله فرار در سطح اشغال محاسبه نمی شود.

ضابطه ۱۴- صدور پایان کار منوط به تأمین تعداد پارکینگ بر اساس ضوابط ویژه بافت فرسوده و ناکارآمد شهری است.

تبصره ۱- امکان تخصیص ۲۰ درصد فضای باز غیرمسقف مجموعه به منظور تأمین پارکینگ مجاز است.

ضابطه ۱۵- نماسازی کلیه وجوه قابل رویت ساختمان و سرپله اعم از ساخته شده و یا ساخت و سازه ای جدید الزامی است و تهیه صدور گواهی پایان کار ساختمان منوط به تأمین انجام این امر است.

تبصره ۱- در خصوص محدوده های بافت فرسوده و محلات ناکارآمد تا زمان اجرای نمای مورد تأیید شهرداری

مالک می تواند با هماهنگی و نظارت شهرداری نسبت به رنگ آمیزی نما منوط به اجرای نمای

سیمانی اقدام نماید.





ضابطه ۱۶- احداث زیرزمین در سطح اشغال حداکثر ۱۰۰ درصد مشروط به آنکه صرفاً جهت تأمین پارکینگ، تأسیسات و انباری مسکونی یا تجاری استفاده گردد، مجاز است.

تبصره ۱- استفاده تجاری و خدماتی در زیرزمین ممنوع است.

ضابطه ۱۷- با رعایت موارد و ضوابط مندرج در این دفترچه نیازی به اخذ رضایت از املاک مجاور نخواهد بود.

ضابطه ۱۸- در صورتیکه قطعه مجاور به صورت ساختمان دارای عمر کمتر از ۵ (پنج) سال باشد احداث پیشآمدگی حاصل از ضوابط تشویقی در طبقات با رعایت ۱/۵ متر فاصله و یا پخ ۴۵ درجه مجاز می باشد.

ضابطه ۱۹- در خصوص املاک واقع در تعریض معابر با عرض ۱۶ متر و بیشتر در صورتیکه حداقل یک سوم ملک در تعریض واقع گردد و باقیمانده ملک زیر ۱۰۰ مترمربع باشد از امتیازات ضوابط تشویقی این دفترچه بهره مند می باشد.

ضابطه ۲۰- لازم به توضیح است این مشوق ها فقط در محدوده بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ملاک عمل بوده و هرگونه مداخله در بافت تاریخی مصوب، تابع ضوابط قانونی ویژه خود خواهد بود.

ضابطه ۲۱- مواردی از ضوابط که در این دفترچه به آن اشاره نگردیده است تا زمان ابلاغ طرح تفصیلی جدید تابع ضوابط عمومی احداث بنا در سطح شهر مصوب سال ۸۹ و طرح تفصیلی بوده و بعد از ابلاغ ضوابط جدید، ملاک خواهد بود.

