

فهرست مطالب

۱	کلیات ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی شهر جعفرآباد
۲	اساس طرح جامع شهر جعفرآبادو آستانه مغایرت ها
۷	۱- تعاریف و مفاهیم و اصطلاحات برای درک یکسان از مضماین
۷	۱- تعاریف
۷	۱-۱- سازمان مجری طرح
۷	۲-۱- محدوده شهر
۷	۳-۱- حریم شهر
۷	۴-۱- کاربری
۷	۵-۱- سطح خالص شهر
۱	۶- سطح ناخالص شهر
۱	۷- سطح خالص مسکونی
۱	۸-۱- تراکم جمعیتی
۱	۹-۱- قطعه زمین
۱	۱۰-۱- عرصه یا مساحت زمین
۱	۱۱-۱- تفکیک
۱	۱۲-۱- تجمعی
۱	۱۳-۱- واحد مسکونی
۱	۱۴-۱- ساختمان و بیلابی
۱	۱۵-۱- مجموعه مسکونی
۱	۱۶-۱- آپارتمان
۹	۱۷-۱- طبقه
۹	۱۸-۱- بر زمین
۹	۱۹-۱- کف
۹	۲۰-۱- پیش آمدگی
۹	۲۱-۱- بالکن
۹	۲۲-۱- ارتفاع بنا
۹	۲۳-۱- ارتفاع مفید طبقات
۹	۲۴-۱- پیلوتی
۹	۲۵-۱- پروانه ساختمان
۹	۲۶-۱- زیربنای ساختمانی یا سطح ساختمان
۹	۲۷-۱- سطح اشغال یا سطح زیر بنا
۱۰	۲۸-۱- تراس:
۱۰	۲۹-۱- جان پناه:
۱۰	۳۰-۱- ایوان
۱۰	۳۱-۱- زیرزمین
۱۰	۳۲-۱- خط زمین
۱۰	۳۳-۱- خط آسمان
۱۰	۳۴-۱- کنسول

۱۰	۳۵-۱	- حريم اشرف.....
۱۰	۳۶-۱	- حريم سایه اندازی.....
۱۰	۳۷-۱	- تراکم ساختمانی.....
۱۰	۳۸-۱	- حرائم.....
۱۱	۳۹-۱	- طبقه بندی معابر شهری.....
۱۱	۴۰-۱	- حوزه بندی شهر.....
۱۲	۲	- حوزه بندی شهری.....
۱۲	۱-۲	- حوزه مسکونی.....
۱۲	۱-۱-۲	- استفاده های مجاز در حوزه مسکونی.....
۱۳	۲-۱-۲	- حدنصاب تفکیک قطعات مسکونی.....
۱۴	۳-۱-۲	- ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی.....
۱۵	۴-۱-۲	- ضوابط مربوط به زیرزمین قطعات مسکونی.....
۱۶	۴-۱-۲	- ضوابط مربوط به پیلوت.....
۱۶	۶-۱-۲	- مقررات مربوط به نورگیر و حیاط خلوت در ساختمان های مسکونی.....
۱۷	۷-۱-۲	- مقررات مربوط به پیش آمدگی و بالکن ساختمان مسکونی.....
۱۷	۸-۱-۲	- مقررات مربوط به ارتفاع، نحوه دسترسی و لاماسازی ساختمان مسکونی.....
۱۸	۹-۱-۲	- مقررات مربوط به احداث پارکینگ در قطعات مسکونی.....
۱۹	۱۰-۱-۲	- نحوه استقرار ساختمان در زمین مسکونی.....
۱۹	۱۱-۱-۲	- نحوه احداث راه پله.....
۱۹	۱۲-۱-۲	- مقررات ساختمانی مربوط به سایر کاربری های مجاز در حوزه مسکونی.....
۲۰	۱۳-۱-۲	- نحوه محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی.....
۲۰	۲-۲	- حوزه آموزشی.....
۲۱	۱-۲-۲	- حدنصاب تفکیک در حوزه اراضی آموزشی.....
۲۱	۲-۲-۲	- ضوابط و مقررات ساختمانی در حوزه آموزشی.....
۲۲	۴-۲-۲	- مقررات مربوط به هم جواری ها و دسترسی های مجاز شعاع عملکرد مناسب کاربری آموزشی.....
۲۳	۳-۲	- حوزه بهداشتی - درمانی.....
۲۳	۱-۳-۲	- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری های درمانی.....
۲۴	۲-۳-۲	- حدنصاب تفکیک در حوزه اراضی بهداشتی و درمانی.....
۲۴	۳-۳-۲	- مقررات ساختمانی در اراضی بهداشتی و درمانی.....
۲۴	۴-۳-۲	- مقررات مربوط به هم جواری ها و دسترسی های مجاز و شعاع عملکرد مناسب کاربری.....
۲۵	۴-۴-۲	- حوزه دارای قابلیت تجاری و خدماتی.....
۲۵	۱-۴-۲	- استفاده های مجاز در اراضی دارای قابلیت تجاری و خدماتی.....
۲۶	۲-۴-۲	- حد نصاب تفکیک در اراضی دارای کاربری تجاری و خدماتی.....
۲۹	۴-۴-۲	- مقررات مربوط به هم جواری ها و دسترسی های مجاز و شعاع عملکرد مناسب کاربری تجاری.....
۲۹	۵-۲	- حوزه فرهنگی.....
۲۹	۱-۵-۲	- استفاده مجاز در اراضی با کاربری فرهنگی.....
۲۹	۲-۵-۲	- حد نصاب تفکیک در حوزه اراضی فرهنگی.....
۳۰	۳-۵-۲	- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه فرهنگی.....
۳۰	۶-۲	- حوزه مذهبی.....
۳۰	۱-۶-۲	- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری مذهبی.....
۳۰	۲-۶-۲	- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری مذهبی.....

۳۰	۳-۶-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه مذهبی
۳۰	۷-۲- حوزه اداری و انتظامی
۳۰	۱-۷-۲- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری اداری
۳۱	۲-۷-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی اداری
۳۱	۳-۷-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه اداری وانتظامی
۳۱	۸-۲- حوزه گردشگری و پذیرایی
۳۱	۱-۸-۲- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری گردشگری و پذیرایی
۳۱	۲-۸-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری گردشگری و پذیرایی
۳۲	۳-۸-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی در اراضی با کاربری گردشگری
۳۲	۹-۲- حوزه ورزشی
۳۲	۱-۹-۲- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری ورزشی
۳۲	۲-۹-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری ورزشی
۳۲	۳-۹-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی در اراضی با کاربری ورزشی
۳۳	۴-۲- حوزه کارگاهی - تولیدی
۳۳	۱-۱۰-۲- استفاده های مجاز در زمین های با کاربری کارگاهی
۳۴	۲-۱۰-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری کارگاهی
۳۴	۳-۱۰-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه اراضی کارگاهی و حمل و نقل انبارها
۳۵	۴-۱۱-۲- حوزه فضای سبز
۳۵	۱-۱۱-۲- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری فضای سبز عمومی
۳۶	۲-۱۱-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی فضای سبز
۳۶	۳-۱۱-۲- ضوابط ساختمانی حوزه فضای سبز
۳۶	۴-۱۱-۲- مقررات مربوط به همچواری ها و دسترسی های مجاز و شاعع عملکرد مناسب کاربری فضای سبز
۳۷	۵-۱۲-۲- حوزه حمل و نقل - انبارها
۳۷	۱-۱۲-۲- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری حمل و نقل - انبارها
۳۸	۲-۱۲-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری حمل و نقل - انبارها
۳۸	۳-۱۲-۲- ضوابط ساختمانی در اراضی با کاربری حمل و نقل - انبارها
۳۸	۴-۱۳-۲- حوزه تأسیسات و تجهیزات شهری
۳۸	۱-۱۳-۲- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری
۳۸	۲-۱۳-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری
۳۹	۳- دسته بندی انواع کاربری زمین
۴۱	۴- حرایم
۴۱	۵- مقررات مشترک
۴۱	۱-۵- اشراف و نحوه استقرار بنها
۴۱	۲-۵- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی
۴۲	۳-۵- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان های عمومی پرتردد
۴۲	۴-۵- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ های هم سطح درون شهری (عمومی)
۴۲	۵-۵- ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده
۴۲	۶-۵- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلومین جسمی و حرکتی
۴۳	۷-۵- ضوابط مربوط به نمازی موقت جهت ساختمان های نیمه تمام و بناهای مخربه
۴۴	۸-۵- اقدامات ساختمانی که نیاز به کسب مجوز ندارد
۴۴	۹-۵- اضافه و کسر مساحت پلاک ها و نحوه اقدام، به هنگام صدور پروانه و تفکیک

۴۵	۱۰-۵- بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک.....
۴۵	۱۱-۵- مقررات مربوط به پارکینگ.....
۴۶	۱۲-۵- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش آمدگی ها
۴۶	مقررات مربوط به بالکن و پیش آمدگی تابع ضوابط مصوب شورایعالی معماری و شهرسازی می باشد:
۴۶	۱۳-۵- مقررات مربوط به پست برق
۴۷	۶- ضوابط و مقررات گذربرندی.....
۴۷	۱-۶- نحوه تعریض گذرها
۴۷	۲-۶- عرض گذرها و معابر محلی
۴۸	۳-۶- ضوابط و مقررات پخ
۵۴	۴-۶- ضوابط مربوط به طبقه بندی راه ها و دسترسی ها
۵۴	۷- حریم های قانونی.....
۵۵	۱-۷- حریم راه ها
۵۵	۲-۷- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کانال های عمومی آب رسانی و زهکشی،تاسیسات برق و گاز.....
۵۹	۸- مقررات متفرقه
۵۹	۱-۸- مقررات مربوط به ایمنی عملیات کارگاهی.....
۶۰	۲-۸- مقررات مربوط به زلزله
۶۲	۹- ضوابط و مقررات تفکیک، احداث بنا و استفاده های نجاهی در حریم شهر جعفرآباد
۶۲	۱-۹- استفاده از اراضی
۶۲	۲-۹- مقررات ساختمانی
۶۳	۳-۹- ضوابط تفکیک اراضی
۶۴	۴-۹- سایر مقررات

کلیات ضوابط و مقررات طرح جامع و تفصیلی شهر جعفرآباد

ضوابط و مقررات شهرسازی و ساختمانی تکمیل کننده نقشه‌ها و گزارشات طرح‌های شهرسازی می‌باشد و چارچوب حرکتی مجریان و کاربران را در جهت دستیابی به وحدت رویه فراهم می‌سازد. نتیجه اجرای ضوابط، دستیابی یکسان، عادلانه و برابر شهر و شهروندان از مزایای آن در بستر ویژگی‌های آن شهر و جلوگیری از پراکندگی جمعیت و توسعه شهری و برقراری نظام مدیریت شهری یکپارچه می‌باشد.

کاربری زمین در مقیاس شهری به استفاده از زمین در قالب فعالیت‌های مورد نیاز جامعه همانند مسکن، کار، تولید، حمل و نقل، گذران اوقات فراغت و خدمات آموزشی، اجتماعی و بهداشتی بوده و به عواملی همچون شکل و موقعیت زمین، همچویی‌ها، فرصت‌های بهره‌وری در مورد انواع فعالیت‌ها، نحوه توزیع اراضی میان کاربری‌ها وابسته است. ضوابط و مقررات ساخت و ساز در شهر جعفرآباد به منظور دست یافتن به اهداف برنامه‌ریزی فضایی و کالبدی شهر تدوین شده و دستیابی به رشد موزون و هماهنگ شهر در زمینه‌های گوناگون ساختار کالبدی، فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی می‌باشد. تنها ابزار مفهومی که می‌تواند برنامه‌ها و طرح‌های توسعه کالبدی را به سمت و سوی یک سازمان فضایی متناسب و موزون هدایت کند ضوابط و مقررات ساختمانی و شهرسازی در قالب برنامه‌ریزی جامع و مبتنی بر شناختی جامع است.

بر این اساس و برای دستیابی به اهداف فوق، مجموعه ضوابط و مقررات در بخش‌های زیر تنظیم و ارائه شده است که اجرای آن‌ها فقط با استناد بر نقشه کاربری اراضی پیشنهادی امکان‌پذیر است. ضوابط و معیارهای توسعه در قالب موارد زیر ارائه شده است:

اساس طرح جامع

۱- تعاریف و مفاهیم و اصطلاحات برای درک یکسان از مفاهیم

۲- حوزه بندی طرح و تفکیک مناطق اصلی و اجزای آن به کاربری‌ها

۳- ضوابط و مقررات مربوط به هریک از کاربری‌ها و فعالیت‌ها

۴- ضوابط و مقررات عام و مشترک

۵- ضوابط و مقررات شبکه عبور و مرور شهر

۶- ضوابط و مقررات مربوط به حریم شهر

اساس طرح جامع شهر جعفرآباد و آستانه مغایرت ها

طرح جامع شهر هدایت کننده توسعه شهر برای مدت مشخص و با هدف رفع مسائل و مشکلات و کمبود های کالبدی موجود و دستیابی به اهداف کلان و چشم انداز موردنظر تدوین می گردد. همچنین طرح جامع به عنوان طرح فرادست و هدایت کننده سایر طرح ها در سطح شهر بوده و استراتژی و اهداف سایر طرح ها مانند طرح تفصیلی و طرح های موضوعی را مشخص می کند.

در طرح جامع - تفصیلی شهر جعفرآباد، پس از مرحله شناخت وضع موجود و تحلیل نتایج مطالعات، نقش و چشم انداز و اهداف توسعه شهر تدوین شده است و بر اساس تحولات اقتصادی و اجتماعی مورد انتظار و میزان نیاز به توسعه در پهنه های مختلف شهر مشخص شده و کاربری زمین و تقسیمات شهری پیشنهاد گردیده است. با تحلیل وضعیت تردد و رفت و آمد در سطح شهر و میزان ظرفیت شبکه های ارتباطی، نارسائی ها مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و با در نظر گرفتن برنامه توسعه در افق طرح و سازمان فضایی مورد نظر ساختار شبکه های ارتباطی طراحی و تدقیق شده و بر اساس برنامه ریزی صورت گرفته، ضوابط و مقررات ساخت و ساز تدوین شده است. بر این اساس طرح جامع در واقع مجموعه ای از پیشنهادات اقتصادی، اجتماعی زیست محیطی، کالبدی و مدیریتی می باشد که ساختار توسعه شهر را درآورده برنامه تبیین می کند. از مجموع پیشنهادات و راه حل ها و برنامه ریزی های ارائه شده در طرح های جامع، بخشنی از پیشنهادات و برنامه ها محتوای اصلی یا اساس طرح را تشکیل می دهند اهمیت این بخش ها به گونه ای است که با تغییر یا اصلاح آنها طرح جامع دچار تغییر شده و هماهنگی در برنامه ها و طرح ها دچار اشکال و نارسایی نخواهد شد. این برنامه ها که اساس اصلی طرح جامع را تشکیل می دهند به شرح زیر می باشند:

۱- ساختار و سازمان فضایی شهر

۱-۱- ساختار و سازمان فضایی شهر مانند: متراکم، خطی یا شعاعی بودن ساختار شهر، که راهنمای شکل گیری الگوی توسعه شهری می باشد، بعنوان یکی از ارکان اصلی طرح جامع بوده و تغییر یا اصلاح آن به عنوان مغایرت اساسی به شمار آمده و در صورت تغییر، سایر برنامه های طرح جامع را دچار تغییر خواهد نمود. ساختار شهر جعفرآباد بر اساس محور اصلی جنوبشرقی - شمالغربی (خیابان امام - محور بیله سوار به پارس آباد توسعه بصورت خطی در امتداد این بلوار و توسعه کنونی شهر با توجه به طرح تفکیکی مصوب اداره کل راه و شهرسازی استان اردبیل به سمت شمال غربی شهر پیش بینی شده است. بر این اساس تغییر این ساختار برخلاف ایده ها و برنامه های طرح جامع شهر جعفرآباد می باشد.

۲-۱- ساختار شبکه ارتباطی به تبع سازمان فضایی شهر و ساختار موجود شبکه ارتباطی در قالب شریانی سطح دو، جمع و پخش کننده و محورهای دسترسي، طراحی و تعریف شده است و بر اساس نقش و عملکرد آنها که تجزیه و تحلیل و ارزیابی گردیده بگونه ای که پاسخگوی جریان های حرکتی باشد. بدین ترتیب تغییر سطح و عملکرد و یا حذف محورها نظام ساختاری عملکردی شبکه های ارتباطی را بهم ریخته و از کارائی مناسب خواهد انداخت. لذا تغییر اساسی تلقی می گردد و مجاز نیست. بطوريکه بلوار اصلی شهر(محور امام خمینی) با عرض ۴۵ متر؛ و در بخش جنوبی شهر خیابان ارس با عرض ۲۸-

۳۰ متر، خیابان ۳۰ متری در قسمت غربی مرکز اصلاح نژاد دامی؛ خیابانهای معلم، شهریار و خیابان انقلاب با عرض ۲۰ متر، خیابان وحدت با عرض ۱۶ متر و خیابان سمندری با عرض ۱۴ متر جز اساس طرح بوده و تغییر عرض این معابر مجاز نمی باشد.

در بخش شمالی شهر نیز محور شمالی شهر با عرض ۱۶ متر، خیابان کشاورز با عرض ۱۸ متر، خیابان رسالت و سعدی با عرض ۱۶ متر، خیابان فردوس با عرض ۱۴ متر و خیابانهای دانش، شریعتی، و حافظ با عرض ۱۲ متر جز اساس طرح می باشد و تغییر عرض آنها مجاز نمی باشد.

بخش شمال غربی نیز که دارای طرح تفکیکی مصوب کمیسیون ماده ۵ بوده و تغییر معابر آن مجاز نمی باشد.

-۳-۱ نقش و عملکرد شریان های شهری در قالب شریان درجه دو(محور اصلی شهر) و محورهای جمع و پخش کننده در طرح جامع شهر جعفرآباد تعریف شده و هریک با توجه به موقعیت و شرایط قرار گیری در ساختار شهر نقشی بعده گرفته اند که شامل شریان های حرکتی و فعالیتی با غلبه حرکت، شریان های حرکتی و فعالیتی با غلبه فعالیت و جمع و پخش کننده ها با غلبه فعالیت می باشد. تعریف این نقش راهبرد شکل گیری کاربری و عملکردهای حاشیه محورهای شهری عنوان کریدورها می باشد. لذا تغییر نقش آنها انسجام با ساختاری عملکردنی محورها را بهم خواهد زد و تغییر اساسی تلقی می گردد.

-۴-۱ نظام تقسیمات شهری پیشنهادی اساس طرح جامع شهر به شمار می آید. برنامه ریزی تأسیسات و تجهیزات شهری و توزیع کاربری های خدماتی - رفاهی - اجتماعی در سطح شهر بر اساس جمعیت پذیری مناطق و نواحی شهری در درون نواحی و مناطق شهری پیشنهادی صورت گرفته است. به لحاظ کالبدی، محدوده شهر جعفرآباد با توجه به اینکه این شهر بصورت خطی شکل گرفته است و در دو بخش شمالی و جنوبی این محور توسعه یافته است لیکن دلیل مقیاس کم جمعیتی و مساحتی به دو پهنه با مقیاس محله ای - شهری محسوب می شود که خدمات مقیاس شهری و محله ای آن با توجه به نوع عملکرد شبکه معابر قابل تمایز می باشد. بر این اساس هر گونه تغییر یا اصلاح نظام تقسیمات شهری طرح جامع شهر جعفرآباد (محله و شهری) باعث بهم ریختگی این نظام (برنامه ریزی کاربری زمین) بوده و مغایرت با اساس طرح جامع به شمار می آید. با توجه به محور اصلی شهر، به دو ناحیه شمالی و جنوبی قابل تفکیک است؛ همچنین با توجه به طرح توسعه شهر در حدود ۶۰ هکتار به بخش شمالغربی اضافه شده است، که این بخش از شهر نیز به عنوان یک ناحیه جدید قابل تعریف است.

با توجه به ساختار شبکه ارتباطی و کوچک بودن سطح شهر، در ناحیه شمالی با توجه به خیابان حافظ، به دو محله شرقی و غربی شمالی قابل تفکیک است. ناحیه جنوبی نیز با توجه به خیابان وحدت به دو محله شرقی و غربی جنوبی قابل تقسیم می باشد.

-۵-۱ برنامه ریزی کاربری اراضی بر اساس سازمان فضایی، تحقق پذیری طرح، ظرفیت های مورد نظر در الگوی توسعه ارائه شده است. تغییر عرصه ها و کاربریهای عملکردی باعث تغییر ظرفیت ها، ناهماهنگی در برنامه ریزی نظام سازمانی شهر و شبکه های ارتباطی شده بدین لحاظ مجاز نبوده و مغایرت اساسی به شمار می آید. پهنه اداری و کاربری ورزشی واقع در کنار پارک جنگلی، کریدور سبز کنار مسیل دره جنوبی، کاربری ورزشی پیشنهادی در قسمت شمال شرقی شهر، کاربری ورزشی واقع در قسمت جنوب

غریبی شهر، کاربریهای پیشنهادی فضای سبز واقع در کل شهر و فضاهای خدمات اجتماعی رفاهی تعریف شده در پهنه شمالگری شهر که دارای مصوبه کمیسیون ماده ۵ می باشد همگی جزء اساس طرح تلقی شده و تغییر این کاربریها مجاز نمی باشد.

-۶- در راستای دست یابی به اهداف و چشم انداز تعیین شده جعفرآباد در افق طرح و تحقق نقش شهر در منطقه، پهنه های ویژه از شهر و پهنه های تک عملکردی بعنوان پهنه هایی با کاربری فرهنگی، اجتماعی، فضای سبز تغیری، اداری، آموزش عالی و ورزشی و ... تعریف و تثبیت شده است که تغییر آنها بر خلاف اهداف و سیاست های طرح جامع بوده و تحقق نقش و چشم انداز پیشنهادی شهر جعفرآباد را دچار نموده و مغایرت اساسی به شمار می آید.

-۷- مسیل و رودخانه های فصلی ارس و دره جنوبی بعنوان فرصت های در جهت حفظ و ارتقای فضاهای سبز خطی گردشگری در طرح حفظ و تثبیت شده است و با بهره گیری از فرصت های طبیعی ایجاد شده در حاشیه آنها کریدورهای سبز و گردشگری در نظر گرفته شده است. حفظ و بهره برداری مناسب از این امکان محاطی بعنوان اساس طرح تلقی شده و تغییر آن مجاز نمی باشد.
مسیل دره جنوبی با جهت پیوپ شرقی - شمالگری می باشد، که عرض این مسیل در قسمت جنوب شرقی در حدود ۴ متر می باشد که در قسمت شمال غربی در نزدیکی سیلوی شهر به ۱۴ متر نیز میرسد. لازم بذکر است که عرض این مسیل در خارج از محدوده شهر در قسمت شمالگری به ۳۸ متر نیز می رسد.

- ۲- جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر

جهات و حدود کلی توسعه و ظرفیت شهر بعنوان اساس طرح جامع به شمار می آید هرگونه تغییر جهت توسعه یا افزایش و یا کاهش ظرفیت جمعیت پذیری شهر مناطق شهری موجب ناهماهنگی در زیر ساخت و بروز نارسانی ها و مغایر با برنامه های توسعه و عمران شهر بوده و مغایرت اساسی به شمار می آید. مساحت محدوده طرح جامع $\frac{345}{8}$ هکتار می باشد. هرگونه تغییر در این محدوده شهر مجاز نبوده و مغایرت اساسی به شمار می آید.

۱-۲- پیش بینی جمعیت شهر جعفرآباد^۱

بر اساس تحلیل جمعیت و مهاجرت در سطح منطقه و شهر، جمعیت شهر جعفرآباد در افق طرح پیش بینی شده است. همچنین با توجه به این پیش بینی سطح کاربری های مسکونی، رفاهی و خدماتی فرهنگی اجتماعی و ... در سطح شهر، مناطق و نواحی شهری برنامه ریزی شده است. بدین ترتیب تغییر جمعیت پذیری شهر، مناطق و نواحی شهری جزء اساس طرح جامع شهر به شمار می آید و تغییرات آن مغایرت اساسی تلقی می گردد.

میزان جمعیت شهر جعفرآباد در افق طرح (سال ۱۴۰۵) برابر ۸۹۶۰ نفر تعیین گردیده است.

^۱ در جلسه بررسی طرح جامع تفصیلی شهر جعفرآباد در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۱/۵/۲، افق طرح جامع از ۱۴۰۰ به ۱۴۰۵ تغییر یافت، و جمعیت پیش بینی شده برای سال ۱۴۰۰ برای سال ۱۴۰۵ تعمیم یافته است.

۲-۲- حدود کلی تراکم جمعیت شهر جعفرآباد

تراکم جمعیتی ناچالص شهر در افق طرح (سال ۱۴۰۵) برابر با ۲۶ نفر در هکتار و تراکم خالص جمعیتی شهر برابر با ۵۵ نفر در هکتار خواهد بود.

۳-۲- حريم شهر جعفرآباد

محدوده طرح جامع و محدوده حريم شهر و پنهانه بندی کاربری اراضی حريم جزء اساس طرح به شمار آمده و تغییر محدوده یا مرز حريم، موجب تغییر و تحول در ساختار و ظرفیت شهر شده و برنامه ها و طرح پیشنهادی را دچار نارسانی و ناهمانگی خواهد کرد بر همین مبنای تغییرات مغایرت اساسی تلقی شده است.
مساحت حريم پیشنهادی براساس مصوبات شورایعالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد حدود ۳ تا ۵ برابر محدوده شهر باشد. در طرح پیشنهادی مساحت حريم شهر بدون احتساب محدوده طرح جامع ۱۸۷۳ هکتار تعیین شده است.

۳- معیارها و ضوابط و مقررات

معیارها و ضوابط و مقررات ساخت و ساز در پنهانه های مختلف و کاربری زمین در سطح شهر، مناطق و نواحی شهری در جهت نظام بخشی به توزیع متعادل عملکرد و ساختار کالبدی فضائی بافت و انسجام به ساختار شهری تدوین شده است. بدین لحاظ تغییر در آن بگونه ای که به انسجام آن لطمه وارد کند مجاز نبوده و مغایرت اساسی تلقی می‌گردد.

۳-۱- سرانه مصارف مختلف و کاربری زمین

کاربری اراضی طرح جامع - تفصیلی در افق طرح، متشکل از ۴ دسته شامل، کاربری های با فعالیت مسکونی، کاربری های با فعالیت خدمات رفاه عمومی، کاربری های خدماتی و سایر کاربری ها (اعم از شبکه معابر و ... خواهد بود. میزان سرانه و مساحت این کاربری ها در طرح جامع - تفصیلی با جمعیت ۸۵۶۰ نفر محاسبه گردیده است. کاربری های تشکیل دهنده اساس طرح جامع - تفصیلی شامل دو گروه می‌گردد. کاربری های خدماتی مورد نظر طرح جامع که موجود می‌باشد، و کاربری های خدماتی عمدۀ پیشنهادی طرح جامع، از جمله کاربری های خدماتی مقیاس شهر در رودیهای شهر و کاربری های عمدۀ خدماتی در قسمت شمال غربی، غرب و جنوب غربی شهر شامل کاربری های اداری، حمل و نقل، تاسیسات و تجهیزات نیز به عنوان اساس طرح جامع محسوب می‌گردد. ضوابط و مقررات هر یک از این کاربری ها اعم از نحوه استفاده از اراضی، نحوه تفکیک زمین و مقررات احداث بنا در هر یک از این کاربری ها در جلد ضوابط و مقررات طرح جامع تفصیلی شهر جعفرآباد ارایه گردیده است.

۳-۲- استقرار عملکردهای مختلف در داخل واحدهای تقسیمات شهری

همانطور که گفته شد به لحاظ کالبدی، محدوده شهر جعفرآباد با توجه به اینکه این شهر بصورت خطی در امتداد محور بین شهری پارس آباد-بیله سوار شکل گرفته است و در دو بخش شمالی و جنوبی این محور توسعه یافته است و به همین دلیل و با توجه به مقیاس کم جمعیتی و مساحتی این شهر به دو پنهانه شمالی و جنوبی با

مقیاس محله‌ای - شهری قابل تفکیک است که خدمات مقیاس شهری و محله‌ای آن با توجه به نوع عملکرد شبکه معابر قابل تمايز می‌باشد. که کاربری‌های مختلف با توجه به نوع سرویس‌دهی و همچنین نقش و عملکرد شبکه معابر پیشنهادی در سطح شهر و در لبه بلوار اصلی شهر مکان‌یابی شده‌اند.

۳-۳-۳- چگونگی توزیع تراکم

۳-۳-۱- چگونگی توزیع تراکم جمعیتی

متوسط تراکم ناخالص جمعیتی شهر جعفرآباد در سال افق طرح (۱۴۰۵) ۲۶ نفر در هکتار محاسبه شده است.

۳-۳-۲- چگونگی توزیع تراکم ساختمانی

شهر جعفرآباد در افق طرح شامل دو پهنه شمال و جنوبی با مقیاس شهری و محله‌ای است که تراکم پایه ساختمانی در آن ۱۲۰ درصد و تراکم مجاز در آن با رعایت ضوابط مطروحه در جلد ضوابط و مقررات ۲۴۰ درصد می‌باشد. در صورتیکه ساختمان‌های خاص با تراکم ویژه بخواهند در سطح شهر احداث شوند مقررات ویژه‌ای برای آنها در نظر گرفته شده که در دفترچه ضوابط و مقررات در قسمت حوزه‌های مسکونی به آن اشاره شده است.

۴-۳- حفاظت محیط زیست

رعایت قوانین و مقررات حفاظت محیط زیست به عنوان ضوابط مشترک در طرح‌های شهری ضروری است. لازم به ذکر است احداث شبکه فاضلاب و یا هر گونه بنایی‌کار داخل و خارج محدوده شهر که به نوعی با تخریب محیط و یا ایجاد آلودگی همراه باشد با نظر سازمان محیط زیست مجاز خواهد بود.

۱- تعاریف و مفاهیم و اصطلاحات برای درک یکسان از مضماین

۱- تعاریف

ضوابط و مقررات ارائه شده در این دفترچه با توجه به تعاریف قراردادی ذیل تنظیم شده‌اند، تعریف برخی از واژه‌ها و اصطلاحاتی که در متن مجموعه ضوابط و مقررات اجرایی به کار رفته به شرح زیر است:

۱-۱ - سازمان مجری طرح

در این طرح منظور از سازمان مجری طرح شهرداری است که بطور قانونی مسئول اجرای طرح جامع و تفصیلی است. شهرداری جعفرآباد به لحاظ قانونی به عنوان سازمان مجری و هدایت کننده طرح تلقی می‌گردد.

۱-۲- محدوده شهر

براساس آخرین «قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها» مورخ ۸۴/۱۰/۱۴ محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی بوجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می‌باشد.

شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چاچوب وظایف قانونی خود دارند و نظارت احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

۱-۳ - حریم شهر

طبق قانون "تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها" که در تاریخ ۸۴/۱۰/۱۴ در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسیده است، حریم شهر عبارت است از: قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه مزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چهارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع امکان‌پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداریها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوط می‌باشد، هرگونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلقین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

۱-۴- کاربری

عبارت است از نوع استفاده و بهره برداری از اراضی و مستحداثات آن که در این طرح مطابق با نقشه کاربری اراضی پیشنهادی خواهد بود.

۱-۵- سطح خالص شهر

سطح خالص شهر شامل وسعتی از شهر است که در بردارنده تمامی کاربریهای مورد نیاز شهر می‌باشد.

۶-۱ - سطح ناخالص شهر

سطح ناخالص شهر شامل مساحت محدوده شهر است که در بردارنده سطح خالص شهر به علاوه سطوح اراضی ناخالص مانند اراضی توسعه آتی، حرايم، اراضی کشاورزی، باغات و ... باشد.

۷-۱ سطح خالص مسکونی

سطح خالص مسکونی شامل مساحت کلیه اراضی دارای کاربری مسکونی است.

۸-۱ تراکم جمعیتی

میانگین پراکندگی جمعیت شهر را در داخل محدوده شهر را تراکم جمعیتی می‌نامند. به معنای دیگر بنا بر فرمول، تراکم جمعیتی، عبارت است از جمعیت تقسیم بر مساحت جغرافیایی شهر، محله. جمعیت در واحد سطح و معمولاً نفر در هکتار است.

۹-۱ قطعه زمین

سطحی از زمین که دارای حدود تعريف شده و سند مالکیت باشد و به وسیله معابر مجزا نشده باشد.

۱۰-۱ عرصه یا مساحت زمین

سطح یک قطعه زمین که دارای حدود تعريف شده مندرج در سند مالکیت باشد.

۱۱-۱ تفکیک

عبارت است از عملی شهرسازانه جهت تقسیم قطعات اراضی به دو یا چند قطعه کوچکتر با حدود (ابعاد) تعريف شده به نحوی که بتوان هر قطعه را بطور مستقل به ثبت رساند.
تفکیک اعیانی‌های احداث شده بر اساس معیارهای آئنه شده و پایان کار شهرداری.

۱۲-۱ تجمعیع

عکس عمل تفکیک است به نحوی که دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را به یک قطعه با ابعاد تعريف شده تبدیل کرده و به ثبت رساند.

۱۳-۱ واحد مسکونی

سطح زیربنای مستقلی که دارای ورودی مستقل بوده و حداقل امکانات شامل آشپزخانه، سرویس و حمام جهت اسکان یک خانوار را دارد.

۱۴-۱ ساختمان ویلایی

ساختمان مستقل احداث شده در یک قطعه زمین که دارای حیاط اختصاصی محصور بوده و فقط جهت سکونت یک خانوار طراحی و ساخته شده باشد.

۱۵-۱ مجموعه مسکونی

واحدهای سکونتی احداث شده در یک قطعه زمین می‌باشد. واحدهای مسکونی ممکن است بصورت ساختمانهای ویلایی و یا آپارتمانی احداث شده باشند.

۱۶-۱ آپارتمان

مجموعه‌ای از چند واحد مسکونی یا غیرمسکونی واقع در یک واحد ساختمانی که دارای قسمتهای اختصاصی و مشاعی بوده و به نحوی که بتوان بطور مستقل هر واحد را به ثبت رساند.

۱۷-۱ - طبقه

عبارةت از هر سطح از ساختمان که دارای کف و سقف مستقل در یک سطح ارتفاعی باشد.(طبقات ارتفاعی با کد منفی را هم شامل می شود).

۱۸-۱ - بر زمین

عبارةت است از حد قطعه زمین بر معتبر عمومی اصلی تر.

۱۹-۱ - کف

عبارةت است از رقوم ارتفاعی بر زمین در کنار معتبر همگوار، که مبنای محاسبه ضوابط ارتفاعی یک بنا تلقی می شود.

۲۰-۱ - پیش آمدگی

به قسمتی از ساختمان در سمت گذر اطلاق می شود که نسبت به برنهایی قطعه دارای بیرون زدگی باشد.

۲۱-۱ - بالکن

بخشی از یک ساختمان است که حداقل از یک طرف بدون دیوار یا جداگانده دیگر بوده و با فضای بیرون ارتباط فضایی مستقیم داشته باشد. و جزو اطلاقها نباشد.

۲۲-۱ - ارتفاع بنا

فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا تراز کف عیین شده را گویند.

۲۳-۱ - ارتفاع مفید طبقات

ارتفاع قسمت داخلی بنا از روی کف تمام شده تا زیر سقف سر از انجام کلیه نازک کاری ها و کف سازی های لازم می باشد.

۲۴-۱ - پیلوتی

تمام یا قسمتی از طبقه همکف که بصورت فضای سرپوشیده در زیر تمام یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد. قسمتی از ساختمان که جهت توقف اتومبیل، احداث انباری و اتاقک تأسیسات احداث و ارتفاع کف تا زیر سقف آن حداقل $2\frac{1}{4}$ متر باشد. حداقل عمق قابل قبول پیلوت از کف خیابان یا معتبر مجاور یک متر است.

۲۵-۱ - پروانه ساختمان

مجوزی است که پس از طی تشریفات مربوط و رسیدگی و تائید نقشه های ارائه شده برای احداث ساختمان از طرف شهرداری صادر می گردد تا مالک براساس آن نسبت به احداث ساختمان اقدام نماید.

۲۶-۱ - زیربنای ساختمانی یا سطح ساختمان

مجموع مساحت زیربنای ساختمانی شامل زیرزمین، همکف و بالای همکف که معمولاً در پروانه ساختمانی قید می شود.

۲۷-۱ سطح اشغال یا سطح زیر بنا

سطح اشغال شده زمین توسط ساختمان در طبقه همکف.

۲۸-۱- تراس:

تراس عبارت از قطعه یا فضایی است که با دیگر قطعات و فضای اطراف، اختلاف ارتفاع داشته و به گونه ای است که از آن قطعه ، قطعات دیگر را بتوان به خوبی نظاره کرد.

۲۹-۱- جان پناه:

به دیوار دور پشت بام، بالکن و تراس که در حدود یک متر ارتفاع دارد.

۳۰-۱- ایوان:

ایوان به نشستگاهی بلند تر از اطراف خود گفته میشود که معمولاً در بخش بیرونی ساختمانهای مسکونی ساخته میشود.

۳۱-۱- زیرزمین:

بخشی از ساختمان که از طبقه همکف پایین تر می باشد .

۳۲-۱- خط زمین:

لبه برخورد بنا با زمین، خط زمین نامیده می شود. خط زمین نمایانگر نحوه ارتباط با زمین است. خط زمین نشان می دهد که ساختمان چگونه به زمین متصل شده و یا چطور بر روی آن نشسته است. خط زمین بدنه ارائه دهنده یک بستر مناسب یا قانونمندی جهت طرح یک آسمان می باشد.

۳۳-۱- خط آسمان:

خط آسمان در بررسی یک فضای شهری، خطی است که مرز میان عناصر تعریف کننده یک فضا و آسمان را تشکیل می دهد. خط آسمان شامل مرز توده ساختمان ها در آنها به آسمان می باشد.

۳۴-۱- کنسول:

حجمی است بیرون زده از سطح بدنه که تمامی سطوح آن بسته می باشند. کنسول ها از عناصر حجمی یک بدنه هستند که بسته به نوع و ارتباط مابینشان ایجاد ریتم یا تأکید در بدنه می نمایند.

۳۵-۱- حریم اشراف:

فضایی که بین سطوح فرضی با زاویه ۴۵ درجه نسبت به محور اصلی بنا از جنوبی ترین نقطه منتهی الیه شرقی و غربی بنا قرار گیرد.

۳۶-۱- حریم سایه اندازی:

فضایی است فرضی که بین سطح زمین و سطح با زاویه ۳۲ به سمت جنوب قرار می گیرد

۳۷-۱- تراکم ساختمانی:

نسبت سطح کل زیربنای ساختمانی به مساحت زمین مربوط به آن ساختمان را تراکم ساختمانی می نامند. مساحت زیربنای ساختمانی براساس دستورالعمل محاسبه سطح زیرینا تعیین گردیده و بدون احتساب مساحت زیرزمین و پارکینگ می باشد.

۳۸-۱- حرائم:

حریم وسعتی از سطح شهر است که برای جلوگیری از اثرات سوء و یا حفظ عوارض طبیعی مانند رودخانه، نهر، مسیل و ... و یا عناصر مصنوع مانند خطوط انتقال برق، آب، گاز، مخابرات، نفت و ... و یا شبکه ارتباطی مانند

جاده ها، خیابانها و ... یا حفاظت از ارزش های زیست محیطی یا بناها و مجموعه های تاریخی در نظر گرفته می شود.

۳۹-۱ - طبقه بندی معابر شهری

معابر (شبکه ای رفت و آمد) در طرح تفصیلی شهر جعفرآباد براساس آئین نامه طراحی راه های شهری (مصوب ۱۳۷۳/۹/۷ وزارت مسکن و شهرسازی) و تدقیق پیشنهادهای طرح جامع مصوب شهر جعفرآباد به سه گروه تقسیم شده اند:

- الف- خیابان های اصلی شهری - شریانی ها
- ب- خیابان های شبکه های جمع و پخش کننده
- پ- خیابان های شبکه های دسترسی
- الف- خیابان های اصلی شهری - شریانی

راهی است که به دلیل قرارگرفتن در طول مسیرهای برون شهری (بیله سوار- پارس آباد)، نقش جابجایی و عمدتاً سفرهای طولانی تر شهری و خارج شهری را عهده دارند و ترافیک آن در مقایسه با ترافیک درون شهری، عبوری و پیوسته است.

ب- خیابان های جمع و پخش کننده

نقش این معابر، اتصال شبکه های اصلی شهر است. حرکت در آن ها عمدتاً طولانی به صورت حلقوی و یا طولی بوده و ابتدا و انتهای آن به شبکه های اصلی شهری متصل می باشند. در کنار این شبکه خدمات اصلی شهر می توانند استقرار یابد و پارک حاشیه ای در آن ها در صورت کفايت عرض معبر (بیش از ۷ متر آسفالت) بلا مانع خواهد بود.

با توجه به تفاوت عرض مفید سطح سرویس (عرض سواره - پیاده رو) این شبکه ها در دو دست کوچکتر قابل تقسیم اند:

- جمع و پخش کننده ای اصلی- شبکه هایی که حداقل عرض آن ها ۲۰ متر و حد فاصل نواحی شهر محسوب می شوند.
- جمع و پخش کننده ای فرعی - شبکه هایی که حداقل عرض آن ۱۲ متر و محلات شهر جعفرآباد را از یکدیگر جدا می نمایند.
- ج- خیابان های دسترسی

این شبکه از درون جعفرآباد عبور نموده و دسترسی مستقیم به واحد های مسکونی منفرد و برخی کاربری های غیر مسکونی محلی را عهده دارد.

۴۰-۱ - حوزه بندی شهر

تقسیم شهر به حوزه های مختلف به منظور نحوه استفاده از اراضی(کاربری زمین)"حوزه بندی" نامیده شده است. این حوزه ها عبارتند از: حوزه مسکونی، حوزه آموزشی، حوزه فرهنگی، حوزه تاسیسات و تجهیزات شهری و....این حوزه بندی شامل کلیه اراضی تخصیص یافته برای کاربریهای مجاز در آن حوزه است.

۲- حوزه بندی شهری

۱-۲- حوزه مسکونی

حوزه‌ی مسکونی در بردارنده‌ی اصلی ترین کاربری زمین در شهر یعنی واحدهای مسکونی است. واحد مسکونی، مجموعه‌ای از فضاهای ضروری زندگی است که دارای ورودی مستقل و مجزا بوده و دارای سرویس‌های بهداشتی و آشپزخانه باشد. حوزه‌ی مسکونی براساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به چند جزء به شرح زیر تقسیم می‌گردد:

- حوزه‌ی مسکونی تک خانواری- (تراکم کم - یک و دو)
- حوزه‌ی مسکونی چند خانواری (آپارتمانی)- (تراکم متوسط - سه طبقه)
- حوزه‌ی مسکونی ویژه (مسکن مهر)

۱-۱-۲- استفاده‌های مجاز در حوزه مسکونی

عملکرد اصلی این زمین‌ها، مسکونی است. لذا از آن جا که عملکرد مسکونی در مجاورت خود به فضاهای خدماتی نیاز دارد. عملکردهای دیگری نیز در حوزه مسکونی می‌توانند بعد از رعایت شرایط و ضوابط حاکم برآن عملکرد ایجاد شوند.

با توجه به این که در طرح تفصیلی شهر برای هریک از خدمات عمومی و رفاهی، اراضی مناسب با رعایت عملکردی مناسب پیش‌بینی شده است، لذا خدمات موردنظر حوزه مسکونی، تنها در مقیاسی مطرح خواهد بود که بتوانند خدمات و نیازمندی‌ها در مقیاس واحدی همسایگی (حداکثر ۲۰ پلاک مجاور) را تامین نمایند. براساس تبصره ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ دائر کنون دفتر وکالت و مطب، دفتر استناد رسمی و ازدواج وطلاق، دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی به وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود و می‌تواند در حوزه کاربری مسکونی برای فعالیت‌های یادشده منوط به اخذ موافقت سایر مالکین ساختمان (مسکونی چند خانواری- آپارتمانی) و موافقت شهرداری است.

استفاده‌های مجاز این حوزه با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد براساس تراکم‌های پایه پیش‌بینی شده در ضوابط و مقررات ساختمانی عبارتند از:

الف- خدمات شخصی مانند آرایشگاه، دوزندگی

ب- خدمات تجاری در حد خردۀ فروشی و تامین مایحتاج روزانه مانند خواروبارفروشی، لبنتی، نانوایی، قصابی و میوه فروشی.

پ- خدمات آموزشی مانند مهد کودک- آمادگی- کودکستان.

ت- خدمات درمانی، مانند مطب پزشک- تزریقات، داروخانه و پایگاه بهداشت.

ث- فضای سبز عمومی به صورت پارک محله‌ای، گذرهای سبز عمومی و پارک عمومی.

ج- خدمات ورزشی مانند: زمین‌های ورزشی و باشگاه و محل بازی کودکان.

چ- خدمات واحدهای مسکونی مانند: تعمیرات لوازم کوچک خانگی، لوله کشی و تاسیسات.

ح- پارکینگ عمومی.

خ- مرکز بهداشتی مانند حمام.

۵- مراکز فرهنگی مانند خانه محله- قرائت خانه- کتابخانه- سالن های کوچک نمایش با حداکثر زیربنای ۲۰۰ متر مربع.

ذ- تاسیسات و تجهیزات شهری مانند پست برق- گاز.

ر- واحدهای اقامتی نظیر پانسیون با موافقت شهرداری

برای ایجاد و احداث عملکردهای مندرج در بندهای «ث» و «ج» حداقل عرض معبر باید ۱۲ متر برای سایر عملکردها حداقل عرض معبر باید ۱۴ متر باشد.

تبصره ۱: بندهای الف، ب، ت و ج می توانند در ترکیب با کاربری مسکونی و به عنوان بخشی از پلاک مسکونی احداث شوند مشروط برآنکه ورودی فعالیت های یادشده از واحدهای مسکونی مجزا باشد.

تبصره ۲: هریک از فعالیت های مجاز اشاره شده در بندهای فوق می توانند در قطعات مسکونی پس از اخذ تائیدیه کمیسیون ماده ۵ (تغییر کاربری از مسکونی به خدماتی یا تجاری) استقرار یابند) به صورت مجموعه با عملکرد ناحیه ای - محله ای .

۲-۱-۲- حدنصاب تفکیک قطعات مسکونی
حداقل تفکیک اراضی با کاربری مسکونی در نواحی مختلف شهر با توجه به ویژگی های زمین ساخت و اقلیم منطقه ۲۴۰ متر مربع تعیین می گردد.

۲-۱-۲- حد نصاب تفکیک قطعات پس از رعایت برهای اصلاحی محاسبه می گردد.

۲-۲-۱-۲- تفکیک اراضی به طور کلی باید به ترتیبی باشد که موجب از بین رفتن درختان نگردد و ساخت و سازها در آن ها در کیفیت مطلوب امکان پذیرگردد.

۲-۱-۳- تجمیع قطعات تا هر اندازه با رعایت شکل مناسب زمین و موقعیت اراضی مجاور بلامانع است.

۲-۱-۴- نسبت عرض به طول هر قطعه مسکونی نباید از ۱ به ۳ کمتر باشد به عبارتی اگر مساحت قطعه ۳۰۰ متر مربع باشد عرض قطعه نباید از ۱۰ متر کمتر باشد.

۲-۱-۵- کلیه قطعات مسکونی در بافت های در حال توسعه (جدید) بندداری دسترسی سواره باشد.

تبصره ۱: به استناد ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها(اصلاحیه فروردین ۱۳۹۰)، مالک موظف است درتفکیک اراضی با کاربری مسکونی، سطوح مورد نیاز معابر و سطوح خدماتی مورد نیاز را در اختیار شهرداری جعفرآباد قرار دهد.^۱

تبصره ۲: اراضی خدماتی بدست آمده، پس از رفع نیازهای شهرداری جعفرآباد، صرفاً جهت اختصاص به کاربری های خدمات عمومی، به ارگان های ذیربیط واکذار می گردد.

تبصره ۳: سهم خدماتی بدست آمده حاصل از تفکیک قطعات با مساحت کمتر از ۵۰۰۰ متر مربع تماماً در اختیار شهرداری قرار می گیرد. که به صورت پلاک جهت معرفه های خدماتی شهر مورد استفاده قرار دهد. در این خصوص شهرداری جعفرآباد موظف است سهم خدماتی پلاک های بدست آمده حاصل از تفکیک قطعات فوق را منحصرأً جهت آزاد سازی اراضی دارای طرح استفاده نماید.

^۱ ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها(اصلاحیه فروردین ماه ۱۳۹۰) بپیوست در انتهای این مجلد آمده است.

تبصره ۴: در صورتی که زمین معرض قابل واگذاری به شهرداری کمتر از حد نصاب تفکیک آن ناحیه باشد شهرداری با مجوز شورای شهر مجاز است با پرداخت قیمت زمین بر مبنای نظر کارشناسی، زمین را از مالک دریافت نماید.

۶-۲-۱-۲- تفکیک اراضی باید توسط اشخاص حقیقی یا حقوقی دارای پروانه اشتغال بکار از نظام مهندسی (شهرسازی) و یا مهندسین مشاور شهرسازی ذی صلاح پس از انطباق آن با ضوابط و مقررات گذر بندی طرح تفصیلی و اخذ تاییدیه شهرداری به سایر مراجع قانونی ارائه گردد.

تبصره ۵: مالکین اراضی بیش از ۵۰۰۰ متر مربع باید هزینه ای آماده سازی را به شهرداری پرداخت نماید یا آن که رأساً زیر نظر شهرداری نسبت به آماده سازی اقدام نماید. جزئیات این بند پس از پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر قابل اجرا خواهد بود.
ضمناً در تفکیک قطعات یاد شده تنها یک قطعه می تواند از حد نصاب ۲۰۰ متر مربع کمتر باشد.

۷-۲-۱-۲- احداث ساختمان در قطعه‌ای که سطح آن ها حداقل ۲۵ درصد کمتر از حد نصاب ملاک عمل باشد میسر است.

۸-۲-۱-۲- به هنگام تعریض گذرها، اگر باقی مانده قطعه مالکیت، کمتر از ۱۵۰ متر مربع باشد، شهرداری موظف به خریداری باقی مانده قطعه مالکیت بوده و یا امکان واگذاری آن به مالکین مجاور قطعه به شرط تجمعی با قطعه یاد شده را خواهد داشت.

۱۱-۲-۱-۲- احداث مسکن در اراضی با شبیب بیش از ۵ درصد مطلقاً ممنوع است.

اختلاف ارتفاع = شبیب زمین
طول

۳-۱-۲- ضوابط تراکم ساختمانی مسکونی

۱-۳-۱-۲- تراکم های مجاز پلاک های مشمول برهای اصلاحی برمبنای مساحت پلاک قبل از رعایت برهای اصلاحی محاسبه می شود. مشروط بر آن که تراکم ساختمانی این قطعه از ۲۰ درصد تراکم ساختمانی محدوده فراتر نرود (به عنوان مثال اگر تراکم ساختمانی محدوده ۱۲۰ درصد باشد، تراکم ساختمانی زمین پس از اصلاح برهای نباید از ۱۴۰ درصد سطح باقی مانده قطعه فراتر رود).

۲-۳-۱-۲- حداقل سطح اشتغال مجاز در کلیه قطعات واقع در داخل محدوده طرح تفصیلی در انواع الگوهای مسکن طبق جدول شماره ۱ است.

سطح اشغال مجاز پایه در کلیه قطعات مسکونی شهر ۶۰ درصد و تراکم پایه در کل شهر جعفرآباد ۱۲۰ درصد (تا دو طبقه روی پیلوت) مجاز می باشد.

با توجه به جدول شماره ۱، حداکثر تراکم می‌تواند به ۲۴۰٪ (چهار طبقه) هم برسد، که در این صورت با توجه به افزایش تراکم نسبت به تراکم پایه شهر، مالک می‌بایستی بخشی از ارزش افزوده ناشی از این اضافه تراکم را به شهرداری جعفرآباد پرداخت نماید.

چنانچه زمینی با توجه به ویژگیهای خود (مساحت و عرض معتبر) بتواند تراکم ساختمانی بیشتری را اختیار نماید باید بخشی از اضافه ارزش بدست آمده از این طریق را برای عمران شهر در اختیار شهرداری قرار دهد.

جدول شماره ۱: ضوابط احداث ساختمان مسکونی

تعداد طبقات	تراکم ساختمانی (درصد)	سطح اشغال (درصد)	عرض معتبر مجاور (متر)	حداقل مساحت قطعه مالکیت (متر مربع)
۲	۱۲۰	۶۰	معابر با عرض ۱۰ تا ۱۵ متر	۱۵۰ متر مربع و بیشتر
۳	۱۸۰	۶۰	۱۲ تا ۱۶ متر	۲۰۰ متر مربع و بیشتر
۴	۲۴۰	۶۰	معابر با عرض ۱۸ متر و بیشتر	۲۴۰ متر مربع به بالا

- درخصوص قطعات با مساحت کمتر از ۱۵ متر مربع حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ساختمانی مجاز ۹۰٪ تعیین می‌گردد.

تبصره ۵: به منظور رعایت اصول طراحی شهری استفاده از حداکثر تعداد طبقات با معیار عرض معتبر مجاور باید منطبق گردد، به عبارت دیگر در معابر ۱۶ متری و بیشتر با رعایت حداقل مساحت ۳۰۰ متر مربع برای قطعه مسکونی حداکثر تعداد طبقات سه طبقه است. در معابر ۲۰ متر و بیش تر احداث بنا در بر معبر خواهد بود.

۱-۲-۳-۴-۵- حداقل ۵۰ درصد از فضای باز پلاک ها باید به عنوان محوطه سازی و احداث فضای سبز خصوصی (باغچه و مانند آن) اختصاص یابد.

۱-۲-۳-۶- حداقل مساحت هر واحد مسکونی ۸۰ متر مربع بوده و ایجاد فضای باز (حیاط) به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۲۵ متر مربع الزامی است.

۱-۲-۳-۷- حداقل تعداد طبقات مسکونی در سطح شهر؛ به طبقه است، مگر مواردی که در کمیسیون ماده ۵ طرح و به تصویب رسیده باشد.

۱-۲-۳-۸- احداث بنای مسکونی با رعایت عدم اشرافیت و سایه اندازی مشروط بر آن که سطح فضای باز حداقل به میزان ۳۰ درصد سطح کل قطعه به صورت یکپارچه تامین گردد، بلامانع است.

تبصره ۶: ساختمان های مسکونی بیش از ۴ طبقه و ارتفاع بیش از ۴ سقف از کف معتبر مجاور باید به آسانسور مجهز باشند. (۳ طبقه بر روی پیلوت)

۴-۱-۲- ضوابط مربوط به زیرزمین قطعات مسکونی

الف- زیرزمین تا ارتفاع ۱/۴۰ متر از کف معتبر عمومی در صورتی که به انباری، پارکینگ و موتورخانه و موارد مطروحه در بند ب اختصاص یابد جز تراکم ساختمانی محسوب نخواهد شد. به عبارت دیگر ارتفاع مفید زیرزمین نباید از ۲/۴ متر بیش تر بوده و نور گیری آن نیز نباید از ۹۰ سانتی متر نسبت به کف معتبر بیش تر باشد.

ب- احداث زیرزمین به منظور احداث سرایداری (حداکثر به میزان ۴۰ متر مربع آن هم در مجتمع های مسکونی با بیش از ۴ واحد مسکونی)، پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی پارکینگ به ازای هر واحد

مسکونی (۲۵ متر مربع)، انباری به ازای هر واحد مسکونی ۱۰ متر مربع، اتاق تاسیسات موتورخانه با سطح حداکثر ۲۵ متر مربع، گلخانه (به ازای هر واحد مسکونی ۵ متر مربع و حداکثر در مجموع ۲۰ متر مربع)، راه پله (حداکثر ۱۵ متر مربع)، فضای دسترسی (۲۰ متر مربع) مجاز است.

تبصره ۷: سطح مجاز واحد سرایداری خارج از تراکم بوده و غیر قابل تفکیک است.

پ- مساحت مازاد بر موارد فوق در صورت احداث، جز تراکم مسکونی محسوب می گردد.

ت- حداکثر سطح زیرزمین برابر با سطح مجاز ساخت و ساز د رهمکف است (سطح اشغال طبقه همکف به علاوه سطح تراس)

ث- در شرایطی که شیب طبیعی و وضع موجود زمین موجب اختلاف بیش از ۱۴۰ سانتی متر در یک جبهه باشد موضوع به صورت موردی در شهرداری راه حل یابی گردد.

تبصره ۸: فضای باقی مانده در زیرزمین یا پیلوت اگر به هر یک از موارد مطروده در بند ب اختصاص یابد جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی گردد.

۱-۵-۵- ضوابط مربوط به پیلوت^۱

الف- ارتفاع تمام شده (مفید) پیلوت تا ۲۴۰ متر به شرط استفاده جهت پارکینگ بلامانع است. در مقررات مربوط به ساخت پیلوت رعایت نکات زیر الزامی است.

ب- مساحت مازاد بر موارد فوق در صورت احداث جزء تراکم ساختمانی محسوب خواهد شد. در طراحی پیلوت، رعایت فاصله داخل به داخل ستون ها جهت پارک دو اتومبیل حداقل ۵/۰ متر با مانور اصلی ۵ متر (محور تا محور ستون) الزامی است. ضمناً جای پارک برای یک اتومبیل حداقل ابعاد 5×3 متر و دو اتومبیل 5×5 تعیین می گردد.

۱-۶-۶- مقررات مربوط به نورگیر و حیاط خلوت در ساختمان های مسکونی

کلیه فضاهای اصلی ساختمان شامل اتاق ها، آشپزخانه، راه پله باید نورگیری مناسب داشته و حداقل به اندازه یک دهم سطح آن پنجره داشته باشد.

در مقررات نورگیر و حیاط خلوت رعایت نکات زیر الزامی است:

الف- حیاط خلوت هایی که برای تأمین نور اتاق های اصلی مانند نشیمن، نهارخوری، خواب پیش بینی می گردد، چنان چه دارای حداقل ۱۲ متر مربع مساحت با رعایت حداقل ۳ متر عرض باشد جزء تراکم ساختمانی و زیربنا محسوب نخواهد شد.

تبصره ۹: برای زمین های کم تر از ۲۰۰ متر مربع اختصاص ۶ درصد مساحت پلاک به حیاط خلوت کافی بوده و جزء تراکم ساختمانی و زیر بنا محسوب نمی گردد.

۱. پیلوت فضای داخل ساختمان است که کف آن حداکثر ۳۰ سانتی متر از حیاط بالاتر بوده و حداقل از یک سمت باز باشد.

ب- حیاط خلوت هایی که برای تأمین نور آشپزخانه به مساحت بیش از ۶ متر مربع پیش بینی می شود با حداقل عرض ۲ متر و برای زمین های کم تراز ۲۰۰ متر مربع ۳ درصد مساحت قطعه کفایت می کند.

پ- در مواردی که آشپزخانه و اتاق دو واحد مسکونی مستقل که در یک طبقه قرار داشته و از یک حیاط خلوت نور می گیرند، فاصله پنجره های مقابل آن ها باید به ترتیب از ۴ و ۶ متر کم تر باشد.

ت- احداث باز شو به داخل حیاط یا معاابر مجاور بلا مانع است.

ث- کلیه سرویس های بهداشتی (مستراح- حمام) باید دارای تهویه طبیعی باشند حداقل مساحت برای تهویه (داکت) معادل 0.24×0.24 متر مربع برای یک طبقه و حداقل 2×0.1 متر مربع بشتر برای هر طبقه یا هر سرویس اضافی تر است.

۷-۱-۲- مقررات مربوط به پیش آمدگی و بالکن ساختمان مسکونی

الف- احداث بالکن در محدوده مجاز استقرار زیربنا در پلاک، مجاز است.

ب- احداث بالکن به صورت پیش آمدگی (مطابق با ضوابط شورایعالی شهرسازی و معماری) در کلیه گذرها ممنوع است.

پ- احداث تراس یا بالکن که تا ارتفاع 1.20 متر آن با مصالح کدر و غیر شفاف (مانند آجر مشبك- شیشه های کدر و ...) پوشیده شود و بدون پیش آمدگی نسبت حد مالکیت، بلا مانع است.

ت- حداقل عرض قسمت پیش آمدگی بالکن: نسبت به حد ساختمان باید از 80 سانتی متر تجاوز نماید.

ث- د رمحاسبه زیربنای مفید ساختمان، بالکن های سه طرف بسته دو سوم زیربنا، دوطرف بسته یک دوم زیربنا و یک طرف بسته یک سوم زیربنا محاسبه می گردد.

ج- پیش آمدگی آخرین سقف ساختمان، به عنوان باران گیر، جزء زیربنا محسوب نمی گردد.
تبصره ۱۰: حداقل پیش آمدگی ساختمان به عنوان باران گیر به میزان 80 سانتی متر بلا مانع است.

۸-۱-۲- مقررات مربوط به ارتفاع، نحوه دسترسی و نماسازی ساختمان مسکونی

الف- حداقل ارتفاع ساختمان برای بناهای مسکونی به قرار زیر تعیین می گردد.

$1/2 + (2/4 \times 0/3) + (3/4 \times 0/3)$ × تعداد طبقات ساختمان: حداقل ارتفاع. به عنوان مثال حداقل ارتفاع مجاز ساختمانهای دو طبقه $8/5$ متر و برای ساختمانهای ۳ طبقه $11/8$ متر می باشد.

تبصره ۱۱: حداقل ارتفاع مجاز هر طبقه، از کف تا کف طبقه فوقانی $3/30$ متر تعیین می گردد.

تبصره ۱۲: حداقل ارتفاع مفید هر طبقه 3 متر است.

تبصره ۱۳: حداقل ارتفاع جان پناه یا سقف شبیب دار $1/2$ متر تعیین می گردد.

ب- هر پلاک می تواند یک دسترسی سواره (اتومبیل رو) داشته باشد. چنانچه بر پلاک بیش از 20 متر باشد احداث 2 ورودی سواره با فاصله حداقل 6 متر نسبت به یکدیگر بلا مانع خواهد بود.

پ- نصب وسایل سرمایش- گرمایش در بام، که از خیابانها قابل رویت باشد ممنوع است. این گونه تجهیزات باید در جبهه ای که قابل رویت نیست نصب شده، مگر در فضاهای محصور تعییه گردد.

ت- نمای دست انداز (جان پناه) و بدنه ساختمان در بناهای بدون سقف شبیب دار باید با مصالح نمای ساختمان هماهنگ باشد.

ث- نمازای بناها منطبق بر معماری بومی و اقلیمی منطقه صورت پذیرفته و در آن استفاده از مصالح غیر بومی پرهیز گردد.

استفاده از شیشه های انعکاسی (آینه ای)، سنگهای تیره- رنگهای تند به صورت یکپارچه ممنوع است. استفاده از آجرنما (۳ تا ۵ سانتی متر) - اندود سیمان- سنگ های روشن- اندود کاهگل و مانند آن توصیه می شود .

ج- صدور بایان کار ساختمان توسط شهرداری موكول به انجام نماکاری با توجه به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی است.

۹-۱-۲- مقررات مربوط به احداث پارکینگ در قطعات مسکونی

الف- تامین پارکینگ در تمامی قطعات مسکونی دارای دسترسی سواره، الزامی است. و حذف پارکینگ ممنوع است.

- پارکینگ اتومبیل باید در فضای مسقف (زیرزمین- پیلوت) تامین گردد.

- تامین پارکینگ به ازای هر واحد مسکونی الزامی است.

تبصره ۱: در صورتیکه ساختمان مسکونی یک طبقه باشد و امکان احداث پارکینگ وجود نداشته باشد، در صورت کاهش سطح اشغال به میزان ۲۰ متر مربع، پارکینگ می تواند در حیاط تامین گردد.

ب- به هنگام تهیه نقشه ساختمان با توجه به اهمیت فضای سبز موجود، درختان حاشیه معابر باید در هر صورت حفظ و نقشه ساختمان به گونه ای تهیه شود که هیچ گونه صدمه ای به درختان مجاور به منظور تامین ورودی سواره به قطعه مسکونی وارد نگردد.

پ- پیش بینی راه ورودی پارکینگ در قسمت فضای ازاد ساختمان بلا مانع است.

ت- حداکثر شیب مجاز برای رامپ پارکینگ در قسمت فضای آزاد ساختمان بلا مانع است.

ث- سطح مورد نیاز در مسکونی های تک واحدی به ازای هر پارکینگ ۲۰ متر مربع و در مسکونی های چند واحدی ۲۵ متر مربع است.

ج- تامین پارکینگ در فضای باز قطعه مالکیت در صورت امکان پذیر بودن مانور اتومبیل و عدم هرگونه قطع درخت، صرفاً در حد یک واحد بلا مانع است.

چ- تامین پارکینگ در فضای باز یک قطعه مسکونی پس از تامین فضای باز به ازای هر واحد مسکونی (۲۵ متر مربع) و صرفاً در حد یک جای پارک (مشروط بر این که حداقل ۱۵ متر مربع باشد) بلا مانع است.

ح- چنانچه در اراضی مسکونی، احداث ساختمان برای فعالیت هایی همچون دفتر و کالت، مطب پزشکان، دفتر اسناد رسمی ازدواج، دفتر فنی و مهندسی به صورت واحدهای مجزا از واحد مسکونی درخواست گردد، پیش بینی پارکینگ براساس استفاده اداری باید در این قطعه و یا در مکان مناسب دیگری که فاصله بیش از ۲۰۰ متر از قطعه یاد شده نداشته باشد تامین گردد.

خ- رامپ پارکینگ پلاک های مسکونی و غیرمسکونی در هیچ صورت نباید از محدوده پلاک تجاوز نماید به عبارتی رامپ نمی تواند از لبه آسفالت معبّر آغاز گردد.

د- ورودی های بنایی مسکونی از جمله پارکینگ ها نباید به سمت بیرون قطعه مالکیت بازگردند. (بازشوها یا کشویی یا به سمت داخل ملک باید باز شوند).

ذ- به ازای هر قطعه مسکونی و غیرمسکونی تنها یک ورودی پارکینگ (ابعاد در ورودی حداقل ۴ متر تعیین می گردد) مجاز است، مگر اینکه طول بر قطعه مالکیت در مجاور معتبر از ۲۰ متر تجاوز نموده و یا قطعه یاد شده دارای کاربری پارکینگ عمومی باشد.

۱۰-۱-۲- نحوه استقرار ساختمان در زمین مسکونی

محل استقرار ساختمان در شرایط متعارف باید در قسمت شمالی زمین باشد . در موارد استثنایی مانند وجود درختان قطور، شرقی-غربی بودن زمین، ارائه طرحهای خاص معماري و نظایر آن، موضوع با توجه به وضعیت استقرار ساختمان های مجاور و سیمای کلی بدن شهری در مراجع قانونی ذیصلاح(کمیسیون ماده ۵ و کارگروه تخصصی امور زیربنایی و شهرسازی) طرح و تصمیم لازم اتخاذ می گردد.

- نحوه استقرار ساختمان در قطعات شرقی و غربی: در قطعات شرقی- غربی که نسبت طول مجاور معتبر از عرض آن بیشتر باشد محل استقرار ساختمان در قسمت شمال زمین و در غیر این صورت در غرب قطعه توصیه میگردد.

- درصورتی که احداث ساختمان منجر به تخرب درخت و یا درختان کهن‌سال و با ارزش گردد احداث بنا به صورت موردي براساس بند قبل بدکمیته فنی شهرداری الزامی خواهد بود.

۱۱-۱-۲- نحوه احداث راه پله

- الف- مساحت مورد نیاز برای احداث راه پله ۱/۵ متر مربع و چشم پله معادل ۰/۲ متر تعیین می گردد.
- ب- کلیه واحدهای مسکونی در یک قطعه مالکیت باید بدون هرمانع از طریق راه پله به بام ساختمان دسترسی داشته باشند.
- پ- مساحت راه پله و آسانسور جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود.
- ت- احداث آسانسور در میان راه پله (با حذف چشم پله) ممنوع است.

۱۲-۱-۲- مقررات ساختمانی مربوط به سایر کاربری های مجاز در حوزه مسکونی

۱۲-۱-۱- در بر خیابان هایی که حداقل ۱۲ متر عرض دارند، احداث واحدهای تجاری در حد خرد فروشی مایحتاج روزانه، خدمات مقیاس محله شامل آرایشگاه، خیاطی و ... در یک طبقه به عمق ۶ متر در بر قطعه زمین و در بر دسترسی عمومی با مساحت حداقل ۲۴ متر مربع و حداقل ۵۰ متر مربع با رعایت مقررات مربوطه و موافقت شهرداری مجاز است. احداث واحد تجاری در فاصله کمتر از ۱۰۰ متری مراکز محله ای موجود شهر ممنوع است.

۱۲-۱-۲- حداقل عرض واحدهای مغازه ای ۴ متر تعیین می گردد.

۱۲-۱-۳- احداث واحد درمانی مجاز در اراضی مسکونی مطابق با ضوابط مسکونی و با کسب مجوز از مراجع ذیصلاح و شهرداری مجاز است.

۱۲-۱-۴- در احداث کتابخانه و واحدهای کانون پرورش فکری کودکان و نوجوانان، ضوابط حوزه مسکونی باید رعایت گردد.

۱۲-۱-۵- تامین دسترسی مجزا برای واحدهای تجاری-خدماتی از واحدهای مسکونی الزامی است.

۱۳-۱-۲- نحوه محاسبه سطح زیربنای مفید مسکونی

نحوه محاسبه زیربنای مفید ساختمان های مسکونی به شرح زیر تعیین می شود:

۱۳-۱-۱- به غیر از سطوح مجاز در زیرزمین و یا پیلوت، کلیه سطوح ساخته شده جز زیربنای مفید محسوب می گردد.

۱۳-۱-۲- چنان که بالکن احداث گردد، بالکن هایی که سه طرف آن بسته باشد دوسرم زیربنا، دو طرف بسته یک دوم زیربنا و سه طرف باز یک سوم زیربنا محسوب می گردد.
موارد زیر جزء بنا محسوب نمی گردد:

الف- ۴۰ متر سرایداری در پیلوت یا زیرزمین در قطعات مسکونی که حداقل ۴ واحد مسکونی در آن وجود داشته باشد. واحد سرایداری جزء مشاعات محسوب شده و غیر قابل تفکیک است.

ب- مساحت راه پله تا ۱۵ متر مربع.

پ- مساحت آسانسور تا ۸ متر مربع.

ت- مساحت پارکینگ ها به ازای هر اتومبیل ۲۵ متر مربع.

ث- مساحت انباری ها به ازای هر واحد مسکونی ۱۰ متر مربع در زیرزمین یا پیلوت.

ج- مساحت موتورخانه تا ۲۵ متر مربع.

چ- مساحت گل خانه به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۵ متر مربع در زیرزمین یا پیلوت.

ح- مساحت نورگیرهای اصلی ۱۲ متر مربع و بیش تر و نورگیر آشپزخانه و سرویس های بهداشتی ۶ متر مربع و بیش تر.

خ- مساحت فضاهای دسترسی ۲۰ متر مربع.

۲-۲- حوزه آموزشی

آموزش عمومی

شامل مهد کودک، آمادگی، کودکستان، دبستان، مدرسه راهنمایی، دبیرستان، هنرستان، مدارس کودکان استثنایی، مدارس فنی و حرفه ای، کارو دانش، پیش دانشگاهی به همراه تمامی واحدهایی که در سطوح آموزشی فوق و تحت عنوان مدارس غیر انتفاعی فعالیت نموده و یا ایجاد خواهد شد. تابع ضوابط و مقررات و معیار کاربری آموزشی وزارت مربوطه خواهد بود.

آموزش عالی

تمامی مراکز آموزشی که ادامه تحصیل در آن نیاز به در دست داشتن پایان تحصیلات متوسطه (دبیرستان- هنرستان- فنی و حرفه ای- کارو دانش و ...) و تحت پوشش وزارت علوم و تحقیقات و فناوری و وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و دانشگاه آزاد اسلامی و یا سایر موسسات ارائه کننده آموزش عالی باشد، در این حوزه قرار دارد.

استفاده از اراضی با کاربری آموزش عالی علاوه بر تحصیلات عالی شامل موارد زیر است:

الف- دبیرستان های پیش دانشگاهی، کارودانش.

ب- مراکز آموزش فنی و حرفه ای.

مراکز تحقیقاتی و پژوهشی.

۲-۱-۲- حدائق تفکیک در حوزه اراضی آموزشی

حدائق اندازه قطعات آموزشی در مقاطع مختلف آموزشی به شرح زیر است:

الف- مهد کودک و کودکستان

حدائق مساحت زمین برای استفاده مهد کودک و کودکستان ۵۰۰ متر مربع در بافت پر و خالی شهر

ب- دبستان و راهنمایی حدائق مساحت زمین برای استفاده دبستان و راهنمایی برابر ۱۰۰۰ متر مربع است.

پ- حدائق مساحت زمین برای استفاده دبیرستان و هنرستان ۲۰۰۰ متر مربع در بافت خالی و بافت پر

ث- آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه ای

حدائق مساحت زمین جهت استفاده مراکز آموزش عالی و آموزش فنی و حرفه ای توسط وزارت علوم، تحقیقات و فناوری و وزارت کار و امور اجتماعی تعیین می گردد.

۲-۲-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی در حوزه آموزشی

ساخت و ساز در اراضی آموزشی براساس ضوابط گروه سازی و توسعه و تجهیز مدارس است. علاوه بر آن ضوابط زیر نیز باید رعایت شود:

۲-۲-۱- حداکثر سطح زیربنا در طبقه همکف در مقطع دبستان و راهنمایی ۵۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع دو طبقه، در مدارس دبیرستان و هنرستان ۴۰ درصد مساحت زمین تا ارتفاع ۳ طبقه تعیین می گردد. در این حالت جداکثر زیربنای مجاز در طبقات ۱۵۰ درصد است.

تبصره ۱: احداث مهد کودک در اراضی دارای کاربری آموزشی دبستان بلامانع است. مشروط به این که بنا در یک طبقه ساخته شود.

تبصره ۲: احداث مدارس غیرانتفاعی در اراضی که توسط اداره اوقاف و یا سازمان مسکن و شهرسازی استان اردبیل به افراد حقیقی و یا حقوقی به این منظور واگذار گردیده پس از تأیید در کمیسیون ماده ۵ مشروط به رعایت تبصره های ۳ و ۴ بلامانع است. بدیهی است پس از صدور مجوز، تغییر کاربری مجدد مقدور نمی باشد. ضمناً اقدام فوق نسبت به آن دسته از املاکی که طبق طرح تفصیلی دارای کاربری آموزشی است ضرورت نداشته و می توان در این اراضی نسبت به احداث واحد آموزشی غیرانتفاعی براساس ضوابط مربوطه اقدام نمود.

تبصره ۳: استقرار مدارس غیر انتفاعی در کنار کاربری های حساس نسبت به سر و صدا مانند بیمارستان ها، آسایشگاه ها، خانه سالمندان، کتابخانه ها و نظایر آن ممنوع است.

۲-۲-۲-۲- عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت فضای مورد نیاز برای ورود به واحدهای آموزشی بیش تر از ۶ هزار متر مربع الزامی است. بدیهی است مساحت این قطعه جزء فضای باز مرکز آموزشی محسوب می گردد.

۲-۲-۳- در مورد اراضی آموزش عالی، ساخت و ساز با رعایت ضوابط و مقررات وزارت علوم تحقیقات و فناوری و تصویب طرح مجموعه، در کمیسیون ماده ۵ بلامانع خواهد بود.
تبصره: اضافه نمودن ساختمان های جدید تا میزان ۱۰۰۰ متر مربع به ساختمان های موجود مرکز آموزش عالی با تایید شهرداری از این قاعده مستثنی خواهد بود.

۴-۲-۲- مقررات مربوط به هم جواری ها و دسترسی های مجاز شعاع عملکرد مناسب کاربری آموزشی

کودکستان

- شعاع عملکرد مفید- حداقل ۳۰۰ متر
- هم جواری های مناسب- واحد های مسکونی، مراکز تجاری واحد همسایگی و فضاهای سبز عمومی در مقیاس واحد همسایگی.
- محدودیت های هم جواری- حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم و محل های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر.
- یک دسترسی از معتبر جمع و پخش کننده و بقیه دسترسی های از طریق شبکه پیاده گذر، واحد همسایگی یا محله.

دبستان

- شعاع عملکرد مفید حداقل ۵۰۰ متر
- هم جواری مناسب- واحد های مسکونی، مراکز فرهنگی مقیاس محله، مراکز محله، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان
- محدودیت هم جواری- حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مارکز درمانی و محل های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر.
- اصلی از معتبر جمع و پخش کننده و در مسیر شبکه پیاده گذر محله.

مدرسه راهنمایی

- شعاع عملکرد مفید حداقل ۱۰۰۰ متر
- هم جواری های مناسب- مراکز فرهنگی مقیاس محله و ناحیه، مراکز محله و ناحیه، فضاهای سبز عمومی و بازی کودکان، زمین های ورزشی
- محدودیت های هم جواری- حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم و از مراکز درمانی و محل های جمع آوری زباله ۵۰۰ متر.
- دسترسی - از معتبر جمع و پخش کننده

دیبرستان

- شعاع عملکرد مفید- در مرکز ناحیه یا در پاره ای موارد در مقیاس شهر
- همچوای مناسب- مراکز فرهنگی- پارک ناحیه ای، زمنی های ورزشی، در صورت امکان چند واحد در کنار هم به صورت مجتمع پیش بینی شود.
- محدودیت های همچوای- حداقل فاصله از کارگاههای صنعتی و مشاغل مزاحم ۵۰۰ متر، حداقل فاصله از مراکز درمانی ۵۰۰ متر، تا حد امکان از مراکز تجاری فاصله مناسب داشته باشد. همین فاصله مناسب از محل جمع آوری زباله.
- از معبر جمع و پخش کننده و هم چنین نزدیکی به استگاه های وسایل حمل و نقل عمومی- اتوبوس و ..).

۲-۳- حوزه بهداشتی- درمانی

این حوزه شامل فعالیت هایی از قبیل کلینیک، درمانگاه، بیمارستان های تخصصی و عمومی، فیزیوتراپی، توانبخشی، مراکز رفاه خانواده، خانه سالمندان، نوانخانه، پرورشگاه، شیرخوارگاه، مراکز انتقال خون، تیمارستان، آزمایشگاه، مراکز گفتار درمانی، تجویی سنجی، آسایشگاه روانی، خانه های بهداشت، حمام های عمومی، رادیولوژی، مرکز اورژانس، داروخانه های اصلی و شبانه روزی و .. است.

۲-۳-۱- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری های درمانی
استفاده از اراضی درمانی برای ایجاد واحد های سلامتی نظیر کلینیک، درمانگاه، بیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز تنظیم خانواده، خانه سالمندان، مراکز انتقال خون و .. (مندرج در بند ۳-۲) در نظر گرفته شده است.

همچنین در این اراضی در ترکیب با فعالیت های یاد شده، کاربری های زیر نیز می توانند استقرار یابند:

- الف- فضای سبز
- ب- فضای ورزشی روباز
- پ- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند پست ترانسفورماتور، منبع آب
- ت- کتابخانه و سالن اجتماعات
- ث- حمام عمومی

۲-۳-۲- حدائق تفکیک در حوزه اراضی بهداشتی و درمانی

حدائق سطوح برای احداث واحدهای درمانی و مجتمع های درمانی تابعی از ضوابط وزارت بهداشت و درمان و آموزش پزشکی بوده و در هر صورت نباید از حداقل ۳۰۰ متر مربع جهت احداث پایگاه بهداشت شهری (به عنوان کوچک ترین واحد درمانی) کمتر باشد.

- حدائق مساحت زمین لازم برای تفکیک مرکز بهداشت: ۱۰۰۰ متر مربع

- حدائق مساحت زمین لازم برای درمانگاه: ۲۰۰۰ متر مربع

۲-۳-۲- مقررات ساختمانی در اراضی بهداشتی و درمانی

الف- در استفاده های درمانی هرگونه ساخت و ساز تابع ضوابط و مقررات وزارت بهداشت درمان و آموزش پزشکی است. در هر صورت حداکثر زیربنای مجاز برای احداث واحد های بهداشتی - درمانی در سطح شهر معادل تراکم ساختمانی حوزه مسکونی مجاور آن است. هرگونه افزایش در این تراکم تنها پس از طرح در کمیسیون ماده ۵ طرح تفصیلی و تصویب در آن مجاز است.

ب- تأیید نقشه های ساختمانی بهداشتی - درمانی از سوی دفتر فنی دانشگاه های علوم پزشکی - شبکه بهداشت و درمان الزامی است.

پ- در صورت مازاد زیربنا، می توان نسبت به احداث داروخانه، مطب پزشکان، آزمایشگاه تشخیص طبی و کلینیک تخصصی اقدام نمود.

ت- در احداث ساختمان عقب نشینی به میزان حداقل ۵ متر از بر مشرف به گذر و دسترسی جهت ورود به فضای بهداشتی - درمانی الزامی است. بدینهاست مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب خواهد شد.

۴-۳-۲- مقررات مربوط به هم جواری ها و دسترسی های محاذ و شعاع عملکرد مناسب کاربری

درمانی

-درمانگاه

شعاع عملکرد مفید- در مرکز ناحیه استقرار یابند.

- هم جواری مناسب- در مجاورت پارک های ناحیه ای و فضاهای سیز و باز عمومی احداث شوند.
- محدودیت های هم جواری- حدائق فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از مراکز آموزشی فاصله مناسب داشته باشد، از زمین های ورزشی فاصله کافی منظور گردد.
- از معتبر جمع و پخش کننده

-مرکز بهداشت و بیمارستان

شعاع عملکرد مفید- در مرکز شهر استقرار یابند.

- هم جواری های مناسب- هم جواری با فضاهای سبز شهری.

- محدودیت های هم جواری- حداقل فاصله از کارگاه های صنعتی و مشاغل مزاحم ۱۰۰۰ متر، از زمین های ورزشی فاصله داشته باشد، از حریم خیابان با ایجاد فضای سبز فاصله داشته باشد، همچنین از مراکز تأسیسات و تجهیزات شهری دور باشد.

- از معبر اصلی با کنترل دسترسی.

٤-٢- حوزه دارای قابلیت تجاری و خدماتی

با عنایت به ضرورت رعایت حقوق مکتبه، واحدهای تجاری موجود مشروط به داشتن پروانه کسب معتبر و هر گونه اسناد و مدارک رسمی دیگر مورد تأیید شهرداری ابقاء و ثبت خواهند شد. لازم به ذکر است در اراضی با قابلیت کاربری مختلط تجاری - اداری - مسکونی ایجاد، احداث و تغییر کاربریهای ذیل نیاز به تصویب در مراجع قانونی خواهد بود؛ در مورد اراضی با قابلیت کاربری های مختلط تجاری - اداری - مسکونی رعایت ضوابط و مقررات زیر الزامی خواهد بود.

این حوزه شامل اراضی که قابلیت ایجاد واحدهایی به صورت مجرد و یا گروهی در یک بنا داشته و به فعالیت های خدماتی و یا داد و رسید (اعم از خرده و یا عمد) می پردازد. در این اراضی بعد از رعایت ضوابط و مقررات پیش بینی شده، ایجاد فعالیت های زیر، امکان پذیر خواهد بود.

دفاتر خدمات عمد فروشی، مجموعه های تجاری، مراکز اصلی بانک ها، ساختمان پزشکان، دفاتر اداری بخش خصوصی، فروشگاه زنجیره ای، مراکز توزیع کالاهای اساسی، مراکز تجارتی خرده فروشی، بازار روز، داروخانه، تعمیر لوازم خانگی، دفتر پست و مخابرات، بانک، دفاتر فنی و مهندسی به صورت یک ساختمان مستقل و یا اختلاطی از چند فعالیت.

٤-١- استفاده های مجاز در اراضی دارای قابلیت تجاری و خدماتی

استفاده از این اراضی به منظور احداث واحدهای تجاری یا موارد زیر پیش بینی شده است:

- الف- خدمات شخصی مانند آرایشگاه، دوزندگی.
- ب- خدمات درمانی و بهداشتی مانند مطب پزشک، داروخانه، تزریقات و ساختمان پزشکان.
- پ- خدمات اداری- تجاری، شب بانکها، دفاتر پست، مرکز انتظامی.
- ت- فضای سبز.
- ث- خدمات گردشگری و پذیرایی، مانند قهوه خانه، هتل، رستوران، اغذیه فروشی، چلوکبابی و ...
- ج- کارگاه های کوچک تعمیراتی مانند پنچرگیری، تعویض، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر و نگه داری وسایل گرمایش و سرمایش، تعمیر وسایل الکتریکی.
- چ- خدمات فرهنگی مانند: سالن تئاتر- کتابخانه- سینما- آموزشگاه هنری.
- ح- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند: پست های برق، مخابرات، ایستگاه های گاز و ...
- خ- پارکینگ عمومی

در صورت عدم تمایل به استفاده تجاری و یا خدماتی از این اراضی، استفاده مسکونی براساس ضوابط و مقررات کاربری مسکونی مجاور مجاز خواهد بود.

۲-۴-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی دارای کاربری تجاری و خدماتی

حدائق مساحت تفکیک اراضی این حوزه، منطبق بر حد نصاب تفکیکی اراضی مسکونی همچوar است و در صورت تغییر به کاربری تجاری- خدماتی منطبق بر حد نصاب تفکیک کاربری تغییر یافته مربوط است.

الف- واحدهای تجاری- خطی

۲-۴-۱- حدائق عرض(بر) یک واحد تجاری ۴ متر و حدائق عمق آن ۶ متر تعیین می گردد. مشروط بر آنکه حدائق مساحت یک واحد تجاری از ۲۴ مترمربع کمتر نباشد.

ب- واحد های تجاری متتمرکز- پاساز و مانند آن
تجاری های متتمرکز در طرح تفصیلی جعفرآباد شامل تجاری های کلان و خرد است.

ملاحظات :

کاربری اراضی تجاری در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی مشخص نشده است در کلیه مراکز محلات ، مراکز شهری و محورهای با عرض بیشتر از ۱۴ متر امکان استقرار فعالیتهای تجاری - خدماتی، در طبقه همکف پلاک های مجاور این محورها امکان استقرار فعالیت های تجاری خدماتی در مقیاس محله و ناحیه البته تا سقف سرانه کاربری تجاری مشخص شده در طرح بلامانع بوده و امکانپذیر است.

همچنین در حاشیه خیابانهای اصلی شهر(خیابانهای جمع و پخش کننده و شریانی درجه دو) با عمق یک پلاک امکان استقرار فعالیتهای تجاری - خدماتی توأم با اداری و خدماتی و مسکونی در آنها وجود دارد.
در مورد کاربریهای تجاری سیال در بدنه محورهای مجلز به هیچ وجه امکان افزایش و یا تفکیک از کاربری تجاری از پلاک مورد نظر وجود نداشته و ممنوع است.

فعالیتهای مجاز در کاربری های تجاری با حفظ ضوابط و مقررات هر عملکرد خاص عبارتند از:

- خدمات شخصی مانند آرایشگاه، خیاطی، خشکشویی و ...
- خدمات تجاری در حد خرد فروشی و تأمین مایحتاج روزاته مانند خواربار فروشی، لبنتی، نانوایی، قصابی، میوه فروشی و ...
- خدمات بهداشتی- درمانی مانند مطب پزشک، تزریقات، آزمایشگاه، داروخانه
- فضای سبز عمومی به صورت پارک محله ای و یا گذرهای سبز عمومی، پارکهای کودک
- دفاتر خدمات عمده فروشی، مجموعه های تجاری، بانکها، ساختمان پزشکان، دفاتر اداری بخش خصوصی، فروشگاه های زنجیره ای، مراکز توزیع کالاهای اساسی، ... و سایر واحد های تجاری به صورت توامان و مختلط با مسکونی می توانند در درون محلات مسکونی مستقر گرددند.
- تشخیص و تدقیق موقعیت املاک مجاز به استفاده تجاری و مختلط (کاربری تجاری) به تشخیص و تایید واحد شهرسازی شهرداری می باشد. تعیین عوارض ساخت و صدور پروانه واحدهای تجاری به عهده واحد شهرسازی شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر می باشد.

ماده ۱- عملکردهای زیر در کاربری های مختلط تجاری - خدماتی مجاز می باشد:

واحدهای خدمات پذیرایی، نمایش تئاتر و فیلم، نمایشگاههای هنری و صنعتی، نمایندگی های شرکت مختلف تجاری در خصوص لوازم خانگی کوچک، آموزشکده های موسیقی، خطاطی، پیکرتراشی، نقاشی، گالری های هنری،

نمایشگاه های آثار هنری، فرهنگسراها، کلوپهای ورزشی، استودیوهای عکاسی و فیلم برداری، بانک، رستوران و دفاتر نمایندگی های بیمه و کاربریهای مشابه آن.

کلیه موارد فوق با توجه به رده بندی عملکردها بر حسب مراکز سلسله مراتب خدمات شهری می باشد.

تبصره ۱: فقط در مراکز محله، قرارگیری کاربری مسکونی در طبقات دوم و سوم عملکردهای مختلط مجاز است.

تبصره ۲: خدمات مختلط تجاری و غیر مسکونی تنها در مجاورت خیابانهای شریانی و جمع و پخش کننده و مراکز اصلی شهر و نواحی مجاز می باشند. در درون محلات تنها کاربری تجاری یا مختلط تجاری - مسکونی رده محله مجاز می باشد.

تبصره ۳: استقرار واحد های تجاری - خدماتی با عملکرد شهری در بدنه بلوار امام خمینی بلامانع است.

تبصره ۴: در اراضی تجاری به ازاء هر ۵۰ متر مربع یک واحد پارکینگ محاسبه گردد.

۳-۴-۲- تراکم در اراضی دارای کاربری تجاری خدماتی

۱-۳-۴-۲- تراکم ساختمانی در واحد های تجاری خطی

حداکثر تراکم ساختمانی تجاری خطی در طرح تفصیلی در همکف منطبق بر تراکم مجاز اعلام شده در حوزه مسکونی همان محدوده است.

ارتفاع مجاز واحد تجاری در طبقه همکف $4/8$ متر و در طبقات فوقانی $3/5$ متر تعیین می گردد. ضمناً می توان در طبقه همکف به شرط تأمین دسترسی از داخل مغازه، نسبت به احداث نیم طبقه اقدام نمود.

تبصره ۱: احداث نیم طبقه در همکف باید به شکلی باشد که حداقل ارتفاع نیمه طبقه $2/3$ متر باشد. در صورتی که مجموع ارتفاع مفید (همکف و نیم طبقه) از ۵ متر بیشتر شود، نیم طبقه به عنوان یک طبقه مستقل محسوب خواهد شد.

تبصره ۲: حداکثر سطح نیم طبقه داخل واحد تجاری نباید در 35 درصد سطح مغازه در همکف تجاوز نماید.

تبصره ۳: حداقل ارتفاع واحدهای تجاری مستقل 3 متر است. احداث نیم طبقه فقط در طبقه همکف مجاز بوده و در صورت تبصره ۲ جزء تراکم ساختمانی محسوب نمی شود ولی جزء زیرینا به حساب می آید.

تبصره ۴: سطح اشغال مجاز واحدهای تجاری خطی (حداکثر به عمق 12 متر) مطروحة در بند فوق معادل 100 درصد قطعه مالکیت تعیین می شود.

تبصره ۵: احداث طبقات مجاز بر روی واحدهای تجاری مندرج در این بند مشروط به دارا بودن حداقل مساحت مجاز کاربری درخواستی و حداکثر تا سطح تراکم ساختمانی مجاز (حداکثر 2 طبقه) است.

- حداکثر مساحت زیرزمین با حداکثر مساحت زیرینای مجاز در همکف برابر است.
- حداکثر ارتفاع زیرزمین $2/40$ متر است.

- استفاده از زیرزمین تنها برای پارکینگ و اتاق تأسیسات مجاز است. در این صورت مساحت آن جزء زیرینا محسوب نمی شود.

تبصره ۶: درصورتی که مالک از زیرزمین استفاده غیرپارکینگ و اتاق تأسیسات نماید مساحت آن جزء تراکم محسوب خواهد شد.

- در شرایطی که به دلایل ناشی از ابعاد زمین، احداث پارکینگ مسیر نباشد، حق پارکینگ به شهرداری پرداخت شده و استفاده از زیرزمین به عنوان انبار مجاز خواهد بود، در اینصورت مساحت انبار جزء زیربنا محسوب خواهد شد.
- به غیر از سطح اختصاص یافته به پارکینگ و اتاق تأسیسات در زیرزمین کلیه سطوح ساخته شده در طبقه همکف و فوقانی به عنوان سطح زیربنا و جزء تراکم محسوب خواهد شد.

۴-۳-۲-۲- تراکم ساختمانی در واحدهای تجاری کلان (متمرکز)

- حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در تجاری کلان ۲۱۰ درصد تا حداکثر ۳ طبقه و در تجاری خرد ۱۲۰ درصد و در ۲ طبقه روی زیرزمین مجاز است.

تبصره ۱: در اراضی تجاری متمرکز که دارای حداقل دو بر یا بیشتر با امکان دسترسی سواره است با ارائه گزارش امکان سنجی و تصویب در کمیسیون ماده ۵ افزایش تراکم مجاز امکان پذیر خواهد بود.

- فضای باز حداقل ۱۰ درصد مساحت زمین در هر طبقه و به صورت حیاط مرکزی پیشنهاد می شود.

- در اراضی تجاری متمرکز درصدهای مجاز تراکم زیربنا پس از رعایت برهای اصلاحی محاسبه می گردد.

- در مجموعه های تجاری تمام تراکم مجاز می تواند مورد استفاده تجاری واقع شود.

- حد نصاب تفکیک واحدهای تجاری در مجموعه تجاری متمرکز نباید از ۱۲ متر مربع کمتر باشد مشروط به اینکه حداقل عرض مفید ۳ متر در نظر گرفته شود.

- حداقل عرض راهروهای اصلی بین دو واحد تجاری مقابل در طبقه همکف ۴/۵ متر و در طبقات ۳ متر پیشنهاد می گردد. در صورتیکه در راهروها نورگیر و پله تعییه گردد. حداقل عرض بین دو واحد تجاری مقابل ۵/۵ متر خواهد بود.

- ارتفاع مجاز واحدها مانند واحدهای تجاری خطی (بند ۴-۲-۲) است.

- به ازای هر ۱۰ واحد تجاری احداث یک واحد سرویس بهداشتی عمومی شامل یک توالت و دستشویی الزامی است.

- عرض راه پله به صورت یک طرف شیب حداقل ۲ متر و به صورت دو شیبیه ۱/۵ متر در نظر گرفته شود. ضمناً محل پله ها از دورترین واحد تجاری نباید بیش از ۳۰ متر فاصله داشته باشد.

- احداث زیرزمین در طبقات متعدد به هر میزان صرفاً جهت تأمین پارکینگ، اتاق تأسیسات و بارانداز مجاز است. در صورت استفاده از زیرزمین جهت انبار مساحت آن جزء تراکم محسوب خواهد شد.

- در صورت اختصاص یک طبقه زیرهمکف به واحدهای تجاری، تأمین پارکینگ در طبقات زیرین یا پلاک هایی مجاور با تایید کمیته فنی شهرداری مجاز است.

- حداکثر سطح اشغال در طبقه همکف برای تجاری کلان معادل ۷۰ درصد مساحت پلاک و برای تجاری خرد ۶۰ درصد مساحت پلاک تعیین می شود.

- فضای باز در وسط مجموعه و به صورت حیاط مرکزی، می تواند تأمین گردد.
- کلیه موارد آیین نامه مربوط به دسترسی معلولین در طرح مجموعه های تجاری الزامی است.

۴-۴-۲- مقررات مربوط به همچواری ها و دسترسی های مجاز و شعاع عملکرد مناسب کاربری تجاری

- مراکز تجاری- خدماتی محله ای
- شعاع عملکرد مفید- در مقیاس محله.
- هم جواری مناسب- فضای سبز عمومی، فضای ورزشی، مراکز فرهنگی، ایستگاه های اتوبوس.
- محدودیت های هم جواری- فاصله کافی از مراکز درمانی و محل های جمع آوری زباله.
- دسترسی- از معابر محلی و پیاده گذر.
- مراکز تجاری- خدماتی ناحیه ای
- شعاع عملکرد مفید- در مقیاس ناحیه.
- هم جواری های مناسب- با سایر مراکز خدماتی ناحیه ای، فضای سبز عمومی و فضاهای ورزشی ایستگاه های وسایل نقلیه عمومی (اتوبوس، مینی بوس، تاکسی) پارکینگ های عمومی، فضاهای کافی برای باز اندازی و بارگیری.
- محدودیت های هم جواری مراکز درمانی- بهداشتی، مراکز تولیدی.
- دسترسی- از معابر اصلی شهری با تکمیل دسترسی

۵-۲- حوزه فرهنگی

این حوزه شامل فعالیتهای فرهنگی به شرح زیر می باشد:

- مراکز فرهنگی و تفریحی، موزه کتابخانه، قرائت خانه، محل بازی کودکان، سینما و تئاتر، سالن اجتماعات، مجموعه تفریحی- آموزشگاه هنری، موسسات انتشاراتی، بنیادها و کانون ها.

۵-۱- استفاده مجاز در اراضی با کاربری فرهنگی

احداث مراکز فرهنگی و یا تفریحی از قبیل کتابخانه کودکان، محوطه بازی کودکان، سالن اجتماعات، سالن های سینما و تئاتر، باشگاه های تفریحات سالم، انجمن ها و فرهنگسراها، کتابخانه عمومی و

۵-۲- حد نصاب تفکیک در حوزه اراضی فرهنگی

تفکیک زمین هایی که در طرح تفصیلی به این کاربری اختصاص یافته اند، به جز استفاده برای آن مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای فعالیت های فرهنگی نیز معادل ۵۰۰ متر مربع تعیین می شود. (خانه محله و ...)

۳-۵-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه فرهنگی

الف- مقررات ساختمانی در این اراضی مطابق معیارها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی خواهد بود.

ب- ضوابط ساخت و ساز و تراکم ساختمانی در اراضی فرهنگی بسته به مورد طرح با رعایت استانداردها و ضوابط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی خواهد بود.

با اینحال حداکثر سطح اشغال ۴۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۳ طبقه (۱۲۰ درصد) پیشنهاد می شود. در احداث ساختمان عقب نشینی به میزان ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت ورود به فضای فرهنگی الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب خواهد شد.

۶-۲- حوزه مذهبی

مسجد، حسینیه، تکیه، امامزاده، اماكن مذهبی اقلیت ها، هیئت ها، مصلی، مهدیه ها و ... در این حوزه قرار دارند.

۶-۱- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری مذهبی

این اراضی برای احداث مسجد، تکیه، مصلی و اماكن مذهبی اقلیت ها پیش بینی شده است.

۶-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری مذهبی

حداقل سطح مورد نیاز برای احداث فضای مذهبی ۴۰۰ متر مربع در مقیاس محله است.

۶-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه مذهبی

الف- در اراضی مذهبی حداکثر تراکم ساختمانی ۱۰۰ درصد و حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰ درصد مساحت زمین است.

ب- در احداث ساختمان عقب نشینی به میزان ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی برای ورود به فضای مذهبی الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب خواهد شد.

۷-۲- حوزه اداری و انتظامی

کلیه فعالیت های خدماتی ادارات، نهادها و سازمان ها که به صورت ارائه خدمات غیرتولیدی در اختیار مردم قرار می گیرد به این حوزه تعلق دارد که از آن جمله اند:

شهرداری، دفاتر پست، کلانتری ها، کیوسک های راهنمایی و رانندگی، ادارات آموزش و پرورش، ثبت اسناد، ثبت احوال، فرمانداری، نیروی انتظامی، مخابرات، پایگاه های نظامی، سازمان ها و ادارات، اوقاف، کمیته امداد، ادارات آب و برق، تأمین اجتماعی و

۷-۱- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری اداری

استفاده از اراضی اداری برای احداث واحدهای اداری پیش بینی شده است. ضمناً احداث مراکز زیر در این نوع اراضی در صورت پرداخت عوارض مربوط به نوع بهره برداری بلامانع است.

الف- خدمات تجاری مانند: دفاتر تجاری، شعب بانک ها، دفاتر مهندسی، دفاتر حقوقی.

ب- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند: پست ترانسفرماتور، دفتر پست، دفتر مخابرات.

پ- پارکینگ عمومی.

تبصره: توصیه می شود واحدهای اداری در کنار هم و در یک مجتمع قرار گیرند تا دسترسی شهروندان به آنها سهول تر باشد. در طرح تفصیلی شهر جعفرآباد سایت اداری شهر در قسمت غربی شهر در کنار پارک جنگلی شهر پیش بینی شده است.

۲-۷-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی اداری

تفکیک اراضی برای مصارف اداری براساس حداقل ۱۰۰۰ متر مربع مجاز است. در این زمینه توصیه می شود مراکز اداری به صورت مجتمع و در کنار یکدیگر ایجاد شوند تا از فضای باز بیش تر و دسترسی ساده تری برخوردار گردند.

۲-۷-۳- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه اداری وانتظامی

الف- حداقل زیربنای مجاز این حوزه ۱۵۰ درصد مساحت کل زمین است.

ب- حداقل زیربنای مجاز در طبقه همکف ۵۰ درصد سطح کل زمین است.

پ- استفاده از زیرزمین برای احداث تأسیسات و انبار وهم چنین پارکینگ وسایط نقلیه اداری منطبق بر ضوابط حوزه مسکونی بلامانع است.

ت- در احداث ساختمان، عقب نشینی به میزان ۵ متر از بر مشرف به گذر دسترسی جهت ورود به فضای اداری الزامی است. مساحت این قطعه جزء فضای باز محسوب می گردد.

ث- اراضی اداری که به صورت مجتمع طراحی می گرددند، باید در قالب طرح تفصیلی و سپس طرح آماده سازی به تایید کمیسیون ماده ۵ برسند.

۸-۲- حوزه گردشگری و پذیرایی

تمامی واحد هایی که می توانند علاوه بر مردم شهر در خدمت مسافرین اعم از عبوری و میهمان قرار گیرند شامل رستوران، مسافرخانه، هتل، مهمانسرای، اردوگاه جهانگردی، سالن های جشن و میهمانی و هرگونه مجتمع مهمان پذیر و کمپینگ و نظایر آن، در این حوزه قرار دارند.

۲-۸-۱- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری گردشگری و پذیرایی

علاوه بر موارد پیش گفته د ربند قبل، فعالیت های زیر در این کاربری قابل استقرارند:

فضای سبز، پارکینگ، سوپرمارکت- نمازخانه- آبریزگاه- پایگاه بهداشتی و در محل کمپینگ.

۲-۸-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری گردشگری و پذیرایی

حداقل زمین برای کاربری گردشگری و پذیرایی تابع دستورالعمل ها و قوانین سازمان میراث فرهنگی و گردشگری است.

۳-۸-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی در اراضی با کاربری گردشگری

- حداکثر سطح اشغال در همکف ۵۰ درصد مساحت قطعه زمین
- تراکم ساختمانی در این اراضی حداکثر ۱۵۰ درصد
- رعایت ضوابط سازمان میراث فرهنگی و گردشگری

۹-۲- حوزه ورزشی

شامل زمین های ورزشی اعم از سرپوشیده و یا روباز، زمین های بازی، باشگاه ها، مجموعه ها و کلوب ها است. ضمناً تمامی واحدهایی که به صورت مجرد و یا ترکیبی مانند استخر، سونا و امثال آن ها فعالیت می نمایند کاربری ورزشی تلقی شده و تابع ضوابط مقررات این کاربری است.

۱-۹-۲- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری ورزشی

استفاده از این اراضی به منظور احداث زمین ها و تأسیسات ورزشی شامل استadioom، استخرهای سرباز و پوشیده، سالن های چند منظوره ورزشی باشگاه های ورزشی و ... بوده و ایجاد تأسیسات وابسته به فضاهای ورزشی، مانند سالن های ورزشی سرپوشیده برای ورزش های رزمی، سالن های بدنسازی و نیز خدمات وابسته به آن ها مانند چای خانه و فضای سبز بلامانع است.

۲-۹-۲- حدائق تفکیک در اراضی با کاربری ورزشی

تفکیک اراضی اختصاص یافته ورزشی مگر به منظور استفاده ورزشی مجاز است. حداقل سطوح مورد نیاز برای استفاده ورزشی در سطح محله ۵۰۰ مترمربع و ناحیه ۲۰۰۰ مترمربع تعیین می گردد.

۳-۹-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی در اراضی با کاربری ورزشی

ضوابط و مقررات سازمان تربیت بدنی در مورد احداث واحدها و مجتمع های ورزشی باید رعایت شود. اراضی ورزشی در مقیاس محله و ناحیه به ویژه در نواحی شهر به منظور ایجاد زمین های باز ورزشی نظیر زمین فوتبال، والیبال، بسکتبال، هندبال، تنیس روی میز و نیز احداث تأسیسات ورزشی نظیر سالن های سرپوشیده حداکثر تا سقف ۲۵۰ مترمربع در داخل این اراضی تعیین می شود. در این سالن ها چنانچه زیرزمین به عنوان سالن ورزشی (باشگاه بدنسازی، سونا، ورزش های رزمی، کشتی و ...) استفاده شود محدودیت ارتفاع نخواهد داشت و مساحت آن جزء تراکم محاسبه می گردد. حداکثر تراکم ساختمانی در این گونه زمین ها ۸۰ درصد و حداکثر ارتفاع ۸ متر به صورت دو طبقه از کف معبّر تعیین می شود.

- در اراضی ورزشی در مقیاس شهر (به ویژه اراضی بزرگ تر از ۱۰۰۰۰ متر مربع) حداثر ۲۰ درصد مساحت زمین می توانند به عنوان سالن های سرپوشیده برای استفاده های ورزشی اختصاص یابد. در ۸۰ درصد فضای باز می توان به احداث فضاهای سبز، زمین های ورزشی و تفریحی و نظایر آن اقدام نمود. مشخصات ساخت و ساز و رابطه فضاهای پر و خالی باید به تایید سازمان تربیت بدنی استان برسد.

- احداث مراکز ورزشی توسط دستگاه های مختلف بهره بردار همچون کارخانجات، ادارات، دانشگاه ها و امثال آن تابع مقررات تربیت بدنی استان بوده و مشخصات طرح آنها پیش از صدور مجوزهای قانونی باید به تایید سازمان تربیت بدنی استان برسد.

۲-۱۰-۲- حوزه کارگاهی - تولیدی

شامل کلیه فعالیت های کارگاهی - تولیدی است که با رعایت دستورالعمل سازمان حفاظت محیط زیست می توانند در «محدوده شهر» استقرار یابند.

- مراکز صنایع کوچک و کارگاههای غیر مزاحم (تولیدی - خدماتی) نظیر پنچرگیری (آپارات)، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر وسایل الکتریکی، تعمیرگاه وسایل گرمایش و سرمایش و تعمیرگاه مجاز اتومبیل.

- مراکز صنایع سبک، تراشکاری، ریخته گری، کارگاه های مزاحم شهری نظیر در و پنجره سازی، مصالح فروشی، آهن فیروزی، کارگاه های اصلی تولیدی و تعمیراتی، کارگاه نجاری، کابینت سازی و ...

توصیه طرح تفصیلی انتقال صنایع سبک و مشاغل و کارگاههای مزاحم شهری به خارج از محدوده بافت مسکونی شهر و استقرار در یک مجموعه است.

۲-۱۰-۳- استفاده های مجاز در زمین های با کاربری کارگاهی

استفاده از این اراضی به منظور احداث کارگاههای کوچک و غیرمزاحم تولیدی و تعمیراتی بلامانع است. در مورد موضوع کارگاه لازم است مفاد دستورالعمل سازمان حفاظت محیط زیست در مورد کارگاهها و صنایع قابل احداث در محدوده شهر رعایت گردد. ضمن اینکه تمامی کارگاههای مزاحم شهری نظیر کارگاههای در و پنجره سازی، صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاههای نجاری، کابینت سازی تراشکاری و ریخته گری، مصالح فروشی و آهن فروشی و سایر مشاغل مشابه در صورت رعایت موارد مندرج در بند ۱۰-۲ در سطح محدوده شهر (بافت پر) و یا اراضی پیش بینی شده در طرح جامع استقرار یابد.

شایان ذکر است در اراضی اختصاص یافته به مجتمع صنوف و مشاغل مزاحم شهری احداث موارد زیر بلامانع خواهد بود:

الف- واحدهای آموزش فنی و حرفه ای.

ب- سبز.

پ- تأسیسات و تجهیزات شهری.

ت- مذهبی.

ث- تجاری (نمایشگاه و فروشگاه مشاغل تولیدی- خدماتی، سوپرمارکت، اغذیه فروشی، رستوران و مانند آن)

ج- پایانه.

چ- مراکز توزیع سوخت.

ح- انبار و سردخانه.

خ- مراکز اقامتی (استراحتگاه- هتل و خوابگاه)

۲-۱۰-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری کارگاهی

۲-۱۰-۲- اراضی کارگاهی غیرمزاحم

تفکیک زمین هایی که در طرح با عنوان کاربری کارگاهی اختصاص یافته است تنها برای فعالیت های خدماتی که غیرمزاحم باشند نظیر کارگاههای تولیدی- خدماتی از جمله خیاطی، صنایع دستی، پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیرگاه، در و پنجره سازی، کابینت سازی و نظایر آن، منطبق بر حد نصاب تفکیک قطعات تجاری مجاور است.

۲-۱۰-۲- اراضی کارگاهی مزاحم شهری

کارگاهها و مشاغلی که مطابقه دستورالعمل سازمان حفاظت محیط زیست می توانند در محدوده شهر استقرار یابند، ولی به دلیل آلایندگی صوت، هوا، بو، آب باید به خارج از بافت مسکونی شهر انتقال یابند. در طرح های آماده سازی که باید در کمیسیون ماده ۵ به تصویب برسند بررسی خواهند شد.

۳-۱۰-۲- ضوابط و مقررات ساختمانی حوزه اراضی کارگاهی و حمل و نقل انبارها

با توجه به توصیه طرح تفصیلی در خصوص بروج کاربری ها و مشاغل مزاحم شهری به خارج بافت مسکونی، طراحی این مجموعه نیازمند تدوین ضوابطی است که در این بخش به آنها اشاره می گردد. کاربری های قابل استقرار در این مجموعه (مشاغل و صنوف مزاحم شهری) شامل دو گروه عمده کارگاهی و خدماتی است که شامل موارد زیرند و لازم است طرح (نهایی پس از اخذ موافقت سازمان حفاظت محیط زیست به تصویب کمیسیون ماده ۵ نیز برسد.

الف- کاربری های خدماتی

- کاربری ورزشی شامل سالن و زمین ورزش.
- کاربری پذیرایی شامل اقامتگاه موقت، مهمانخانه، رستوران، اغذیه فروشی و ظباخی.
- کاربری پارک و فضای سبز عمومی شامل پارک عمومی و پارک حاشیه ای.
- کاربری آموزشی شامل آموزشگاه های فنی و حرفة ای مرتبط با کارگاه های صنعتی پیشنهادی.
- کاربری بهداشتی- درمانی شامل مرکز بهداشت و درمان و فوریت های پزشکی.
- کاربری مذهبی شامل مسجد.
- کاربری تجاری و خدماتی شمال واحدهای تجاری و خدماتی (فروشگاه، نمایندگی های بیمه، دفاتر فروش کالا، دفاتر حمل و نقل و باربری، بانک، نمایشگاه عرضه کالا و نظایر آن).
- کاربری اداری و انتظامی شامل مرکز اداری (ساختمان اداری، واحد اطلاع رسانی و مشاوره، روابط عمومی) خدمات فنی (نگهداری، باسکول و نظایر آن) و قرارگاه نیروی انتظامی.
- کاربری ارتباط جمعی شامل دفتر پست و مخابرات.

- کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری شامل ایستگاه آتش نشانی، تأسیسات جمع آوری زباله و ضایعات و تأسیسات جمع آوری فاضلاب.

ب- کاربری کارگاهی

علاوه بر انواع کارگاههای مشاغل مراحم انتقالی از شهر جعفرآباد به ناحیه کارگاهی که شامل ۵ گروه کارگاههای غذایی، نساجی، چوب و کاغذ، کانی غیرفلزی و فلزی در سه مقیاس بزرگ، متوسط و کوچک گروه بندی می شوند، کلیه اینبارهای موجود در سطح شهر نیز می توانند به این اراضی منتقل شوند.

تبصره ۱: در حوزه کاربری کارگاهی احداث واحد تجاری در حاشیه خیابان امکان پذیر بوده، این واحدها صرفاً می توانند به ارائه محصولات در ارتباط با کارگاه اختصاص یابد. حداقل مساحت و تناسبات این واحدها مشابه واحدهای تجاری بوده و غیرقابل تفکیک با فعالیت کارگاهی مربوط است.

تبصره ۲: در مورد کاربری اینبار حداکثر سطح اشغال معادل ۵۰ درصد از این فضای مسقف به احداث سرایداری، اتاق تأسیسات و دفتر مدیریت اختصاص یابد.

۱۱-۲- حوزه فضای سبز

فضاهای سبز تجهیز شده و نشده ای که امکان حضور و استفاده مردم با امکانات لازم از پوشش گیاهی فراهم آمده به همراه باغات و فضاهای سبز خصوصی، پارک های جنگلی، پارک های شهری، محلی و فضاهای سبز خطی و جزیره ای و گلخانه ها در این حوزه قرار دارند.

۱۱-۲- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری فضای سبز عمومی

از این زمین ها برای کاربری های زیر استفاده می گردد:

الف- فضای سبز عمومی (پارک محله ای، شهری)

ب- فضاهای سبز حاشیه ای یا نواری به ویژه در حریم شهرها- رودخانه- حریم خطوط برق فشارقوی- حریم لوله های تأسیسات مانند آب- نفت- گاز

پ- فضاهای تفریحی- و بازی کودکان و پارک های کودک.

همچنین استفاده های زیر از اراضی این کاربری بلامانع است.

- تأسیسات وابسته به پارک ها مانند سینما و تئاتر در هوای آزاد- کتابخانه- چاپخانه ها- فرهنگسراها.

- زمین ها و تأسیسات ورزشی کوچک روباز

- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفوماتور، ایستگاه گاز.

- بهداشتی (آبریزگاه- دوش برای فضاهای ورزشی روباز- زختکن و مانند آن) حداکثر سطح اشغال ۵ درصد سطح قطعه.

۲-۱۱-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی فضای سبز

تفکیک اراضی اختصاص یافته به پارک ها و فضای سبز مجاز نیست. حداقل مساحت زمین برای احداث پارک و فضای سبز براساس مقیاس عملکردی شامل ۳۰۰ متر مربع (واحد همسایگی)، ۱۰۰۰ متر مربع (محله)، ۲۵۰۰ متر مربع (ناحیه) و ۱ هکتار (شهری) تعیین می گردد.

تبصره: اراضی باقی مانده داخل محدوده شهر که دارای شیب بیش از ۱۵ درصد بوده و با توجه به عمق خاک قادر قابلیت احداث فضای سبز باشند، به عنوان فضای باز شهری مورد حفاظت شهرداری قرار گیرند و از هرگونه ساخت و ساز در این محدوده ها ممانعت بعمل آید.

۲-۱۱-۳- ضوابط ساختمانی حوزه فضای سبز

- حداکثر ۱۰ درصد از سطح کل زمین های پارک و فضاهای سبز تجهیز شده را می توان به فضاهای سرپوشیده به منظور استفاده های مرتبط و فضاهای فرهنگی و ورزشی اختصاص داد. بدیهی است این مستحبات غیرقابل تفکیک است
- احداث سرویس های بهداشتی در پارک ها و فضاهای سبز با وسعت ۲۵۰۰ متر مربع و بیشتر الزامی است.
- فضاهای سبز خطی، رفوژها و حرایم از ضوابط مذکور مستثنی هستند.

۲-۱۱-۴- مقررات مربوط به همچواری ها و دسترسی های مجاز و شعاع عملکرد مناسب کاربری فضای سبز

- زمین بازی و پارک کودکان

- شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۳۰۰ متر در مرکز واحد همسایگی یا کوی.
- همچواری مناسب- در مجاورت مراکز تجاری و فضای باز واحد همسایگی احداث شوند.
- محدودیت های همچواری- از مراکز جمع آوری زباله فاصله داشته باشد.
- دسترسی از معبر محلی و شبکه پیاده گذر.
- پارک محله ای

- شعاع عملکرد مفید- حداکثر ۱۰۰۰ متر در مرکز محله.
- همچواری های مناسب- در مجاورت مراکز آموزشی و فرهنگی و مراکز محله ای.
- محدودیت های همچواری- فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع آوری زباله.
- دسترسی- از معبر محله و شبکه پیاده گذر.

- پارک ناحیه ای

- شعاع عملکرد مفید- در مرکز ناحیه استقرار یابد.
- همچواری مناسب- همچواری با مراکز آموزشی و فرهنگی، متناسب با موقعیت ناحیه تأسیسات خدماتی و تفریحی.
- محدودیت های همچواری- فاصله مناسب از مشاغل مزاحم و مراکز جمع آوری زباله.
- در پارک پیش بینی شبکه سواره در حد اضطرار و با سرعت حداقل ۳۰ کیلومتر بالامانع است.
- دسترسی- از معبر جمع و پخش کننده.

۱۲-۲- حوزه حمل و نقل- انبارها

- پایانه های اتوبوس بین شهری، مینی بوس رانی.
- پایانه های سواری
- سرداخانه
- انبارها و سیلوها
- پارکینگ عمومی.

۱۲-۱- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری حمل و نقل- انبارها

- زمین دارای کاربری حمل و نقل

استفاده از این اراضی به منظور کاربری حمل و نقل نظیر گلزار، پایانه کامیون و مسافر، پایانه اتوبوس و مینی بوس و سواری خطی و پارکینگ پیش بینی شده است.
علاوه بر عملکرد فوق احداث موادر زیر نیز در این زمین ها بالامانع است:

الف- تأسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب و پست ترانسفورماتور
ب- خدمات فنی و سرویس و سایط نقلیه
پ- پارکینگ عمومی
ت- مرکز سوخت گیری

- زمین های با کاربری انبار

استفاده از این اراضی به منظور کاربری مانند بارانداز کالا- انبارهای مواد غیرخطرناک و مواد مشابه پیش بینی شده است.
لازم به تأکید است که انبار مواد خطرناک مانند مواد اشتعال زا و .. در داخل محدوده شهر مجاز نیست.
علاوه بر عملکردهای فوق احداث موادر زیر نیز در این زمین ها بالامانع است.

الف- میدان میوه و تره بار.

ب- تأسیسات و تجهیزات شهری.

پ- سردهخانه.

ت- سیلو.

۲-۱۲-۲- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری حمل و نقل- انبارها

- حداقل مساحت تفکیک برای عملکرد انبار در مقیاس شهر ۵۰۰ مترمربع و در مقیاس فراشهری ۱۰۰۰ مترمربع تعیین می گردد، مشروط برآن که یک برآن حداقل ۱۶ متر باشد ضمناً هریک از واحدهای مذبور باید از دسترسی مناسب به شبکه ارتباطی برخوردار باشد.

- حداقل مساحت برای پارکینگ ۱۵۰۰ متر مربع

- حداقل مساحت برای پایانه حمل و نقل ۳۰۰۰ متر مربع.

۲-۱۲-۳- ضوابط ساختمانی در اراضی با کاربری حمل و نقل- انبارها

- سطح اشغال بنا در کاربری حمل و نقل ۲ درصد مساحت زمین و تراکم ساختمانی ۵۰ درصد است. تعداد طبقات حداقل ۳ طبقه است.

۲-۱۳-۱- حوزه تأسیسات و تجهیزات شهری

- تأسیسات شهری: آب، برق، مخابرات، گاز و فاضلاب
- تجهیزات شهری: گورستان، غسالخانه، کشتارگاه، مرکز جمع آوری زباله، آتش نشانی، مراکز توزیع سوخت، میادین میوه و تره بار، تجهیزات رادیو و تلویزیون و

۲-۱۳-۲- استفاده های مجاز در اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

استفاده از این اراضی به منظور احداث تأسیسات شبکه های برق، گاز، مخابرات، فاضلاب، آتش نشانی، محل جمع آوری زباله، میادین میوه تره باز و نیز موارد زیر بلامانع است:

الف- فضای سبز

ب- کارواش

۲-۱۳-۳- حد نصاب تفکیک در اراضی با کاربری تأسیسات و تجهیزات شهری

تفکیک و احداث بنا در این کاربری براساس ضوابط و مقررات سازمان های مربوطه است.

۳- دسته بندی انواع کاربری زمین

دسته بندی اصلی کاربری زمین و اجزاء آن به شرح زیر تعیین می شود :

جدول شماره ۱-۳: دسته بندی انواع کاربری زمین به تفکیک مقیاس عملکردی آن ها

ردیف	نوع کاربری	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهری
۱	مسکونی	واحدهای مسکونی	واحدهای مسکونی	واحدهای مسکونی و خوابگاه های دانشجویی
۲	تجاری	بنگاه های معاملات املاک شعب بانكها، واحدهای خرید هفتگی مانند سوپرمارکت ها، فروشگاه های تعاونی صرف شهر و روستا، نشت افزار فروشی ها و... تعمیرگاه های لوازم منزل، داروخانه ها، مطب ها، شب بانک ها، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق	واحدهای فروشی های تجاری (خرید روزانه) خوارو بار فروشی ها، نانوایی و...) فروشگاه های لوازم منزل	بازار روزها، واحدهای خرید ماهانه مانند پارچه فروشی ها و... مطب ها، داروخانه ها، ساختمان پژوهشکان مجموعه های تجاری، فروشگاه های بزرگ ، بنگاه های فروش ، عمدۀ فروشی ها، بازار میادین میوه و تره بار، شب بارکزی بانک ها، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، دفاتر اداری بخش خصوصی، دفاتر فنی
۳	آموزشی	مهندسی-آمادگی دیستان، کلاسهای نشت سواد آموزی	دیستان، راهنمایی	هنرستان ها، مدارس اسلامی، موسسات آموزش زبان ها خارجی، آموزشگاه های علمی، مرکز پیش دانشگاهی، مدارس ویژه کودکان استثنایی، مدارس ویژه خارجیان، مدارس کار و دانش
۴	آموزش عالی و فنی و حرفه ای	هنرکده ها مرکز آموزش حرفه ای		مجتمع های آموزشی انسنتیوتها، مدارس عالی، دانشگاه ها
۵	فرهنگی - تفریحی	کتابخانه کودکان- خانه محله- خانه مشق	سالن اجتماعات- سینما- باشگاه تفریحات سالم	بنیادها، کانون ها، سینما، مجموعه های تفریحی، انجمن ها- اردوگاه ها، موزه ها، موسسات انتشاراتی، سینما، کتابخانه های بزرگ، نمایشگاه ها، آموزشگاه های هنری، فرهنگسراها، سالن های تئاتر
۶	مذهبی	مسجد- تکایا- حسینیه ها- فاطمیه ها- اماكن اقلیت های مذهبی	مسجد	مسجد، هیئت ها، دارالقرآن مساجد اصلی شهر، خانقاوه ها، کلیساها، امامزاده، بقاع متبرکه، مصلی، مهدیه ها
۷	گردشگری و پذیرایی	-	کبابی ها- قهوه خانه ها- ساندویچ فروشی ها- آمیوه فروشی ها- طباخی ها	سالن های غذاخوری، چلوکبابی ها، رستورانهای کوچک، رستوران های بزرگ، سالن های بزرگ، برگزاری جشن و مهمانی ها، هتل ها، مهمانسراهها، پانسیون ها، مهمانخانه ها، تالارها، مسافرخانه ها، مرکز تفریحی
۸	بهداشتی و درمانی	-	بخش های تزیقات- مرکز تنظیم خانواده- مرکز بهداشت- کلینیک ها- حمام های عمومی- آبریزگاه- داروخانه توائبخشی،...	درمانگاه ها، مرکز درمان سرپایی، آزمایشگاه ها، رادیولوژی، فیزیوتراپی، مرکز اورژانس، بیمارستان ها، داروخانه های اصلی و بزرگ، مرکز توائبخشی،...

ادامه جدول شماره ۱-۳: دسته بندی انواع کاربری زمین به تفکیک مقیاس عملکردی آن ها

ردیف	نوع کاربری	مقیاس محله	مقیاس ناحیه	مقیاس شهری
۹	ورزشی	زمین های بازی	استخرها، زمین های ورزشی خاکی	سالن های ورزشی، زمین های ورزشی چمن، ورزشگاه ها
۱۰	اداری و انتظامی	-	شهرداری نواحی، دفتر پست، کلانتری ها، کیوسک های راهنمایی و رانندگی	اداره آب، اداره برق، اداره تلفن، اداره راهنمایی و رانندگی، شعبه تأمین اجتماعی، اداره آموزش و پرورش، اداره اوقاف و کمیته امداد، اداره گازرسانی، اداره ثبت استناد، اداره بهداشت، دادسرای عمومی، شهرداری، اداره انتظامی، فرمانداری، اداره پست، اداره ثبت احوال، اداره مخابرات، ستاد مرکزی نهادهای انقلابی، پایگاه های نظامی و انتظامی ادارات کل، سازمان ها (عمومی و خصوصی)، مراکز اداری خصوصی
۱۱	فضای سبز	پارک محله ای، فضای سبز کوچک حاشیه ای، باغات و فضاهای سبز خصوصی، فضاهای سبز طبی و جزیره ای	پارک ناحیه ای	پارک های اصلی شهر، پارک های جنگلی
۱۲	کارگاه های خدماتی	پنچرگیری، تعویض روغن، تعمیر لوازم خانگی، تعمیر وسایل الکتریکی	تعمیر و نگهداری وسایل گرمایش و سرمایش	تمیرگاه های مجاز اتومبیل، کارگاه های غیر مجاز نظیر خیاطی، منبت کاری، گلیم بافی، فرش بافی و صنایع دستی مشاغل مزاحم شهری نظیر کارگاه های در و پنجره سازی (آهنگری)، مصالح فروشی و سنج برقی، کارگاه های اصلی و تولیدی و تعمیراتی مانند باتری سازی، صافکاری و نقاشی اتومبیل، کارگاه های مزاحم و مراکز صنایع کوچک، کارگاه های تجاری، کارگاه های کابینت سازی، مراکز صنایع سبک نظیر تراشکاری
۱۳	تأسیسات و تجهیزات شهری	پست های کوچک برق - باجه های پست	مراکز فنی و خبرهای شبكه تلفن شهری، پست هایی لرگی برق، محل های جمع و وری زباله	ایستگاه های آتش نشانی، مراکز پست و تلگراف و تلفن و پست های اصلی برق پمپ بنزین، پست های امدادی شبکه، گاز رسانی شهری، پست های امدادی شبکه آبرسانی، فاضلاب کشтарگاه، گورستان و غسالخانه، ندامتگاه، مراکز اصلی پست و تلگراف و تلفن، تأسیسات اصلی گاز رسانی، شبکه اصلی و پست های بزرگ برق سراسری، تأسیسات اصلی جمع آوری زباله
۱۴	شبکه ارتباطی	کوچه ها و گذرهای دسترسی به منازل، خیابان های دسترسی درون محله ای	خیابان های دسترسی درون نواحی (خیابان های جمع و پخش کننده ناحیه ای)	خیابان های اصلی شهر جاده های کمربندی شهری
۱۵	حمل و نقل	پارکینگ های کوچک	پارکینگ های ناحیه ای پیش بینی شده در مراکز خدماتی	پارکینگ های بزرگ پایانه های مسافربری بین شهری، پایانه های مسافربری درون شهری، پایانه های باربری
۱۶	انبار	-	سوله های بحران ^۱	انبارهای اصلی کالا (مواد غیر خطرناک)، سردهخانه ها، سیلوها
۱۷	حرایم	-	-	محدوده شهر، خطوط انتقال نیروی فشار قوی، خطوط انتقال گاز، خطوط انتقال نفت، خطوط انتقال اصلی آب رسانی شهر، شبکه راه های اصلی، رودخانه، انهار، مسیلهای و قنوات
۱۸	باغ و اراضی کشاورزی	باغ و اراضی کشاورزی	باغ و اراضی کشاورزی	باغ و اراضی کشاورزی

^۱ - مراکز و انبارهایی که انبار نگهداری از وسایل و تجهیزاتی که به هنگام حوادث غیر مترقبه مورد استفاده قرار گرفته و اسکان موقت نیز محسوب می گردند.

۴- حرایم

- الف- حریم نهر و رودخانه و مسیل صرفاً به منظور ایجاد فضای سبز و درخت کاری بوده و تنها احداث راه های عبوری محله ای پیاده راه مجاز می باشد.
- ب- برای تفکیک اراضی و احداث بنا، رعایت حریم جاده ها، رودخانه ها، نهرها، مسیلهای قنوات، چاه های آب، خطوط و پایه های انتقال نیرو، خطوط و شبکه های مخابراتی لوله های انتقال نفت و گاز، پل ها، تونل های واقع در مسیر جاده ها، لوله ها و کanal های مربوط به شبکه های آبرسانی، خطوط راه آهن و سایر تأسیساتی که دارای حریم است، الزامی است. حدود حریم مربوطه را سازمان های ذیربط تعیین می کند.

۵- مقررات مشترک

۱- اشراف و نحوه استقرار بناها

- رعایت ضوابط مربوط به حریم اشراف بناها و مسایل اشراف در مورد کلیه بناهایی که در مجاورت یک قطعه مالکیت احداث می شوند الزامی است.
- با توجه به نحوه تابش آفتاب در شهر جعفرآباد رعایت حریم سایه اندازی در احداث بنا و قطعات مالکیت الزامی است. بدین معنی که ارتفاع بنای واقع در جنوب یک قطعه مالکیت $6/10$ حداقل فاصله آن از بر مجاز ساختمان واقع در شمال آن قطعه مالکیت تجاوز ننماید.
- در هیچ یک از سطوح مشرف به مالکیت مجاور نمی توان پنجره، هواکش تعبیه نمود مگر این که از حد مالکیت مجاور حداقل 2 متر عقب نشینی صورت گیرد و ارتفاع کف پنجره ها $5/15$ متر از کف مربوط باشند.
- نورگیری از گذرها، پارک ها و فضاهای عمومی بلامانع است.
- لازم است کلیه بازشوها، تراس ها، بالکن های بناهای همچو ایشانی - غربی با عرض کمتر از 24 متر و در گذرهای شمالی - جنوبی با عرض کمتر از 20 متر با استفاده از مصالح نیمه شفاف مانند شیشه مات تا ارتفاع $1/75$ متر از کف مربوط پوشیده شوند.
- نصب بازشوهای بدون کف پنجره که در تراس یا بالکن واقع شده اند بلامانع است.

۲- شرایط ساختمان در زمین های واقع در تقاطع شبکه های ارتباطی

- از آن جا که تقاطع شبکه های ارتباطی به ویژه میدان ها جزء عناصر اصلی فضای شهری محسوب می شوند بنابراین ساختمان سازی در پیرامون آن ها باید تابع ویژگیهای معینی باشند. این ویژگی های معین در چارچوب تهیه طرح های جزئیات شهرسازی و تدوین مفاهیم عام طراحی شهری (طرح های تفصیلی موضوعی و موضعی) تدقیق خواهند شد. تا زمان تهیه طرح های مذکور شرایط زیر به عنوان حداقل باید اجرا شود :
- ساختمان های پیرامون تقاطع شبکه های ارتباطی با حداقل عرض 20 متر باید بصورت هماهنگ و در پیوند با فضای باز تقاطع طراحی شوند.

- الف- پخ بصورت متقارن یا متجانس به کیفیتی پیش بینی شود که در مجموع منجر به انسجام فضایی تقاطع شود.
- ب- مصالح نمای ساختمان ها و فرم معماری آن ها باید از ویژگی های هماهنگ و مطابق ضوابط برخوردار باشد.
- پ- تراکم قطعات پلاک های مشرف به تقاطع ها و میدان ها بر اساس حداکثر تراکم پلاک های مذکور تأمین گردد.
- ت- طرح قطعات مجاور میدان ها و تقاطع ها (نقشه های اجرایی) باید به تایید کمیسیون ماده پنج برسد.

۳-۵- ضوابط مربوط به پارکینگ انتظار و مسیر سرویس در مورد ساختمان های عمومی پر تردد

ساختمان های عمومی پر تردد مانند مراکز آموزشی، مراکز درمانی، مراکز اداری، مراکز فرهنگی، مراکز تفریحی، مراکز مذهبی و... که در زمان معین تخلیه می شوند تا به وسیله سرویس های ویژه، کارمندان خود را جابجا نمایند گشایش عبور در مجاورت معتبر عمق ۵ متر الزامی است.

بدیهی است این فضا جزء فضای باز صاحب کاربری محسوب شده و تحت مالکیت و جهت استفاده اختصاصی است.

۴-۵- ضوابط و مقررات مربوط به احداث پارکینگ های هم سطح درون شهری (عمومی)

در طراحی پارکینگ های هم سطح درون شهری توجه به موارد زیر توصیه می گردد :

- ۱- برای ورود و خروج وسایل نقلیه، پارکینگ زاویه ای امکان مانور آسان تری را نسبت به پارکینگ های موازی دارد.
- ۲- پارکینگ موازی از لحاظ طراحی، نسبت به پارکینگ زاویه ای سطح کمتری را اشغال می کند.
- ۳- میدان دید پارکینگ های زاویه ای نسبت به پارکینگ های موازی برای ترافیک مستقیم از کیفیت بهتری برخوردار است.

۵-۵- ضوابط مربوط به مسیرهای عبور پیاده

در نقشه های طرح تفصیلی جعفرآباد گذرهایی که با علامت دایره کوچک مشکی رنگ مشخص شده به عنوان عابر مخصوص عابر پیاده بوده و تردد وسایل نقلیه موتوری باستثناء اتومبیل های امداد رسانی در این گونه عابر ممنوع است. حداقل عرض پیش بینی شده برای عابر مخصوص عابر پیاده ۴ متر می باشد.

در اینگونه شبکه ها شهرداری می تواند با ایجاد مانع نظیر گلدان و یا نرده از ورود مستقیم اتومبیل به درون شبکه های موردنظر جلوگیری می نماید.

ضوابط مربوط به طراحی راه های پیاده در محوطه سازی ها و مناطق تفریحی و گردشی مطابق آیین نامه طراحی راه های شهری بخش ۱۰ مسیرهای پیاده خواهد بود.

۶-۵- ضوابط و مقررات عبور و مرور معلولین جسمی و حرکتی

- حداقل عرض مفید پیاده رو ۱۲۰ سانتی متر
- رعایت حداقل ۱۲۰ سانتی متر فاصله از دیوار برای هر نوع مانعی که به هر علت نصب آن در پیاده رو برنامه ریزی گردد، الزامی است.

- حداکثر شیب عرضی ۲ درصد و شیب طولی ۸ درصد است.
 - حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند ۳ درصد است.
 - ایجاد جدول یا اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره الزامی است.
 - پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد..
 - هر گونه شیروفلکه و سایر اجزای تاسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب قرار گیرد.
 - هم سطح بودن هر گونه درپوش با سطح پیاده رو ممنوع است.
 - استفاده از هر گونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است.
 - محل ارتباط پیاده رو با سواره رو باید دارای علایم حسی قابل تشخیص برای نابینایان باشد.
 - ایجاد خط کشی عابر پیاده در محل تردد معلولان و در مکان های خاص آن ها الزامی است.
 - پیش بینی دستگاه تولید صدای حرکتی به هنگام عبور آزاد برای عابر پیاده جهت استفاده نابینایان در تقاطع های پرتردد الزامی است.
 - کف سازی محل خط کشی عابر پیاده بایه ارجنس قابل تشخیص برای هدایت نابینایان باشد.
 - برای توقف وسیله نقلیه به منظور پیاده و سوار شدن معلولان از وسیله نقلیه در خیابان های اصلی شهر و نیز مراکز حضور آنان، ایجاد خلیج (پیش رفتگی سواره رو در پیاده رو) به عمق حداقل $\frac{3}{60}$ متر و به طول حداقل ۱۲ متر با ارتباط مناسب با پیاده رو الزامی است.
- تبصره : اختصاص حدائق دو جای پارک اتومبیل ۲ پارکینگ ویژه معلولان با نصب علامت مخصوص در کنار خیابان های اصلی و در هر 500 متر فاصله توصیه می گردد.
- در توقف گاه های عمومی اختصاصی ۳ درصد فضای توقف گاه بد معلولان جسمی - حرکتی الزامی است.
- تبصره ۱ : محل توقف اتومبیل معلولان جسمی - حرکتی باید در تدبیکترین فاصله به درهای ورودی یا خروجی ساختمان باشد.
- تبصره ۲ : توقف گاه های اختصاصی معلولان باید بوسیله علامت مخصوص مشخص شود.
- تبصره ۳ : در ایستگاه های قابل استفاده برای معلولان پیش بینی سرپناه، حفاظ و نیمکت با ارتفاع 45 سانتی متر از کف الزامی است.
- در محوطه پایانه های مسافربری برون شهری رعایت کلیه شرایط لازم برای امکان تردد معلولان الزامی است.
 - برای هشدار به نابینایان از وجود موانع در پیاده رو، تعییه علایم حسی در کف به شاعع 90 سانتی متر از مانع الزامی است.

۷-۵- ضوابط مربوط به نماسازی موقت جهت ساختمان های نیمه تمام و بنای مخرب

به منظور زیباسازی شهر و اجرای ماده ۱۱۰ قانون شهرداری، ضمن الزام مالکین زمین ها، بناها و ساختمان های موصوف به کشیدن دیوار مجاور و مشرف به معابر عمومی یا مرمت ساختمان، که اجرای آن باید مورد تصویب شورای شهر جعفرآباد قرار گیرد. از طرف شهرداری به مالکین، متصرفیان و یا متولیان موارد فوق الذکر، کتاباً اخطار خواهد شد ظرف مدت معین نسبت به زیباسازی منظر نازیبای محل مورد نظر از طریق دیوارکشی مجاور معبر و یا مرمت بنای مخربه و

یا اجرای طرح نمازی موقت با استفاده از مصالح سبک و مقاوم در مقابل عوامل جوی و قابل نصب بر روی بدنه با اسکلت ساختمان اقدام نمایند در صورت مسامحه یا امتناع از این امر، طرح نمازی موقت توسط شهرداری جعفرآباد تهیه و اجرا گردیده و هزینه آن طبق ماده ۱۱۰ قانون شهرداری ها وصول خواهد شد.

۵-۸- اقدامات ساختمانی که نیاز به کسب مجوز ندارد

اقدامات زیر از طرف متقاضیان در محدوده شهر جعفرآباد احتیاج به مراجعه به شهرداری و کسب مجوز ندارد :

الف- مرمت پشت بام از قبیل عایق کاری (قیرگونی و یا ایزوگام، پوشش آسفالت، انود کاه گل، نصب موzaïek).

ب- تعویض موzaïek ساختمان و راه پله.

پ- سفید کاری و نقاشی و نصب کاشی.

ت- نمازی، اعم از ساختمان و یا دیوار حیاط.

ث- محوطه سازی در منازل و مجتمع های مسکونی اعم از احداث حوض یا استخر و هر نوع کف بندی، باغچه بندی.

مشروط به عدم حذف پارکینگ.

ج- نصب، تعمیر یا تعویض سرویس های بهداشتی

ج- تعویض در یا پنجره، مشروط به عدم تغییر در نظام فنی و معماری و کاربری ساختمان.

ح- لوله کشی آب، فاضلاب، گاز و نصب شوفاژ مشروط برای که محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدید. نداشته باشد. احداث منبع گازوئیل زیر حیاط.

خ- حفر چاه فاضلاب و تخلیه آن.

د- احداث سرویس (دستشویی و توالت) مجزا از ساختمان به مساحت حداقل ۵ متر مربع.

ذ- تعویض یا ترمیم دیواری که بر اصلاحی نداشته باشد.

ر- رفع نواقص بهداشتی ساختمانی، مشروط به عدم تغییر نظام فنی، معماری و کاربری ساختمان.

۵-۹- اضافه و کسر مساحت پلاک ها و نحوه اقدام، به هنگام صدور پروانه و تفکیک

به لحاظ این که وظیفه شهرداری صدور پروانه ساختمانی در محدوده مالکیت که محل آن توسط مالک ارائه می گردد بوده و بررسی و اعلام نظر در مورد جایه جایی و اضافه طول و عرض و مساحت خارج از محدوده وظایف شهرداری می باشد، لذا در اینگونه موارد ضمن رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط طرح تفصیلی در محدوده ابعاد و مساحت سند مالکیت، پروانه ساختمانی صادر خواهد شد. در این حالت چنان چه ابعاد و مساحت موجود، ملاک عمل خواهد بود. بدیهی است چنان چه کسری ابعاد و مساحت دلیل تعویض گذر باشد مقررات مربوطه در این زمینه ملاک عمل است. در موقع تفکیک اراضی نیز رعایت کاربری، عرض گذر و خطوط طرح تفصیلی الزامی است.

۱۰-۵- بازدیدهای صدور پروانه و تفکیک

کلیه بازدیدهای شهرسازی تا اخذ مجوز فقط باید یکبار انجام شود. در صورتی که بیش از ۶ ماه از زمان بازدید بگذرد، فقط اظهار نظر مجدد طرح تفصیلی و بر وکف کافی بوده و نیازی به بازدید محل نمی باشد. در مورد پایان ساختمان و عدم خلاف نیز فقط یکبار بازدید تا صدور مجوز کافی است و در کلیه موارد بنا به تشخیص و دستور معاون شهرسازی و معماری، بازدید مجدد مجاز خواهد بود.

۱۱-۵- مقررات مربوط به پارکینگ

حذف پارکینگ در شهر ممنوع است .

تبصره ۱: در صورتیکه ساختمان مسکونی بک طبقه باشد و امکان احداث پارکینگ وجود نداشته باشد، در صورت کاهش سطح اشغال ، یک واحد پارکینگ می تواند در حیاط تامین گردد.
الف- احداث یک واحد پارکینگ برای هر واحد مسکونی الزامی است. این پارکینگ در زیرزمین یا در پیلوت واحد مسکونی برابر ضوابط قابل تأمین است.

ب- فضای لازم جهت یک واحد پارکینگ 5×3 و یک واحد پارکینگ 5×5 می باشد. معادل ۱۰ مترمربع سطح نیز برای مانور هر وسیله نقلیه ضروری است. حداقل عرض راهرو بای گردش ۹۰ درجه و ۵ متر و برای گردش های ۴۵ و ۳۰ درجه $3/8$ متر تعیین می شود. برای تأمین حداکثر یک واحد پارکینگ در یک پلاک نیاز به فضای مانور نمی باشد.
پ- حداقل عرض رامپ برای دسترسی پارکینگ برای دسترسی پارکینگ جهت حداکثر ۲۵ دستگاه اتومبیل ۳ متر و از ۲۵ دستگاه به بالا ۵ متر و یا یک ورودی و یک خروجی هر کدام به عرض ۳ متر می باشد. حداکثر شیب رامپ $\% 15$ تعیین می گردد.

ت- در صورتی که پارکینگ در زیرزمین احداث شود پله های دسترسی سریع به همکف باید در آن پیش بینی شده باشد و ارتفاع آن بر اساس ارتفاع مجاز زیرزمین تأمین گردد.

جدول شماره ۱-۶: پارکینگ مورد نیاز در حوزه های مختلف استفاده از اراضی

تعداد پارکینگ		معیار برابر	حوزه عملکرد
مراجعان	کارکنان		
۲	۲	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل	اداری
۱	۴	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل	تجاری
۳	۱	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل	رسوران
۲	-	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل	مراکز اجتماعات و مساجد
۳	۱	هر ۵ اتاق	هتل و مسافر خانه
-	۱	هر ۲ مربی	مراکز آموزشی
۱	۱	هر ۱۰ تخت	بیمارستان
۰/۵	۰/۵	هر ۵۰ مترمربع سطح زیربنای کل	مرکز درمانی و بهداشتی
۱	-	هر ۱۰ صندلی	سینما و تئاتر
-	۱	هر ۱۰۰ مترمربع سطح زیربنای کل	کارخانه و انبار
۱	-	هر بیمترمربع سطح زیربنای کل	پارک و فضای سبز
۱	-	هر ۲۵۰ مترمربع سطح زیربنای کل	مراکز ورزشی
۱	-	هر واحد مسکونی	مسکونی

- در اراضی تجاری با زیربنای کم تر از ۱۰۰ مترمربع به ازاء هر ۲۵ متر مربع یک واحد پارکینگ محاسبه گردد. برای واحدهای تجاری با زیربنای کم تر از ۲۵ متر مربع یک واحد پارکینگ الزامی است.

- برای بانک ها در فضای خارج از محوطه بانک برای مراجعین به ازاء هر ۲۵ مترمربع زیربنا یک واحد پارکینگ الزامی است.

۱۲-۵- مقررات مربوط به بالکن و سایر پیش آمدگی ها

مقررات مربوط به بالکن و پیش آمدگی تابع ضوابط مصوب شورایعالی معماری و شهرسازی (ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری مصوب ۱۳۸۷/۹/۲۵) بوده و پیش آمدگی بنا ممنوع می باشد.

۱۳-۵- مقررات مربوط به پست برق

برای ساختمان هایی که مساحت کل آن ها با محاسبه پارکینگ و زیرزمین از دو هزار متر مربع تجاوز نموده و مصرف برق آن ها بیش از ۱۰۰ کیلووات باشد، احداث پست برق طبق مقررات که محل آن به تایید اداره برق جعفرآباد رسیده باشد، در صورت اعلام نیاز اداره جعفرآباد الزامی است.

۶- ضوابط و مقررات گذربندی

در طرح تفصیلی جعفرآباد کلیه تقاطع شبکه های دسترسی با مشخصات کامل نظیر تعداد خطوط عبوری، نوع تقاطع، عرض سواره و پیاده مشخص گردیده است.

۶-۱- نحوه تعریض گذرهای

الف- به هنگام صدور پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی، عرض معابر بر اساس طرح های تفصیلی و اجرایی مصوب ملاک عمل خواهد بود.

ب- در مواردی که در طرح تفصیلی ضمن قید عرض کلمه موجود نیز اشاره شده باشد (مانند خیابان ۱۶ متری موجود) ولی عرض قید شده با عرض موجود در محل اندکی تفاوتی داشته باشد (کمتر از ۵۰ سانتی متر) همان عرض موجود در محل ملاک عمل خواهد بود.

پ- در مواردی که عرض قید شده در طرح تفصیلی از عرض موجود گذر بیشتر باشد، عرض قید شده در طرح تفصیلی ملاک عمل بوده و نحوه تعریض آن بر اساس طرح اجرایی از طرفین خواهد بود.

تبصره : در مواردی که نحوه تعریض در گذر از یک طرف تعیین شده باشد، ملاک عمل طرح تفصیلی خواهد بود.

ث- هرگاه در پلاک مورد تفکیک، معتبر جدیدی احداث گردد، عرض معتبر ایجاد شده طبق ضوابط مربوط به عرض گذرهای مطابق جدول شماره ۶-۱ و حداقل ۱۰ متر عمل خواهد شد.

ج- در تعریض کوچه های پیشنهادی نقشه تفصیلی از مرز مشترک قطعات، در صورتی که زمین های یک سمت کوچه ها تماماً بایر بوده و با بیش از ۸۰ درصد ساخته نشده باشد، عرض پیشنهادی از همان سمت منظور گردد تا موجب تخریب ساختمان ها نشود.

ج- ابعاد دور برگردان های پیش بینی شده طرح تفصیلی جهت انتهای کوچه های بن بست معادل یک و نیم برابر عرض پیشنهادی معتبر می باشد.

تبصره : در مواردی که شهرداری برای اجرای معابر با اشکال مواجه گردد موضوع از مشاور تهیه کننده طرح استعلام گردد.

۶-۲- عرض گذرهای و معابر محلی

حداقل عرض گذرهای و معابر محلی در شهر جعفرآباد به شرح جدول زیر تعیین می گردد :

جدول شماره ۶-۲: حداقل عرض بر اساس طول دسترسی

نوع گذر	عرض گذر	نوع بافت	۶	۸	۱۰	۱۲
بن بست	ساخته شده		۰-۶۰	۶۰-۸۰	۸۰-۱۵۰	۱۵۰ - ۲۵۰
	خالی		۰-۲۰	۲۰-۶۰	۶۰-۱۰۰	۱۰۰-۲۵۰
بن باز	ساخته شده		-	۰-۸۰	۸۰-۱۲۰	این معابر در نقشه طرح تفصیلی مشخص شده است.
	خالی		-	۰-۸۰	۸۰-۱۲۰	بیشتر از ۱۲۰

تبصره ۱: احتساب طول گذرهای بن بست به منظور تعیین عرض آن ها از ابتدای بن بست (اولین تقاطع با کوچه یا خیابان) با گذری که دارای عرض حداقل مشابه گذر بن بست باشد، انجام می گیرد.

تبصره ۲: عرض دوربرگردان معادل حداقل $1/5$ برابر عرض معتبر پیش بینی گردد و اندازه آن نباید از 12×12 کمتر باشد.

تبصره ۳ : عرض گذرهای بن بست که دسترسی به چهار واحد مسکونی و کمتر را تأمین می کنند نیز حداقل ۶ متر تعیین می شود.

تبصره ۴: ارتباط گذر دسترسی باید از خیابان با عرض کم تر صورت گیرد و انتهای دیگر آن در محل تقاطع با خیابان اصلی به صورت بن بست درآید.

۶-۳- ضوابط و مقررات پخ

منظور از پخ در تقاطعها میزان بریدگی گوشه های تقاطعهای همسطح است. میزان پخ، بستگی به فاصله دید و به دنبال آن نوع کنترل تقاطع دارد.

رانندگان وسیله نقلیه ای که می خواهند وارد راه متقطع شده یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله کافی وسایل نقلیه در حال حرکت در آن را ببینند و با ارزیابی موقعیت وسایل نقلیه فرصت عبور ایمن را تشخیص دهند. فاصله دید در محل تقاطع بستگی به نوع کنترل تقاطع، عرض راههای متقطع و زاویه تقاطع دارد. وجود میدان دید کافی در تقاطعهای همسطح از اهمیت خاصی برخوردار می باشد. در تقاطع ها رانندگان وسایل نقلیه ای که می خواهند از مسیر فرعی به خیابان اصلی وارد شوند یا از عرض آن بگذرند باید بتوانند از فاصله مناسب وسایل نقلیه ای را که در خیابان اصلی در حال حرکت هستند ببینند و با ارزیابی موقعیت این وسایل فرصت عبور ایمن را تشخیص داده و از بروز تصادف در تقاطع جلوگیری نمایند. تأمین میدان دید در تقاطع با دور کردن یا از بین بردن موانع دید راننده انجام می شود. به محدوده ای از تقاطع که باید عاری از موانع دید باشد مثلث دید گفته می شود.

بدین ترتیب از نظر هندسی مثلث دید است که یک ضلع آن چشم راننده را به وسیله نقلیه ای که احتمال برخورد با آن دارد وصل می کند و دو ضلع دیگر آن در امتداد ورودی های اصلی و فرعی تقاطع قرار دارند.

یکی از فاکتورهای مهم دیگر در تأمین میدان دید، نوع کنترل تقاطع می باشد که معمولاً به چهار دسته زیر تقسیم می شوند:

الف: تقاطع هایی که با هیچ یک از علائم راهنمایی و رانندگی کنترل نمی شوند.

ب: تقاطع هایی که با تابلوی رعایت حق تقدم کنترل می شوند.

ج: تقاطع هایی که با تابلوی ایست کنترل می شوند.

د: تقاطع هایی که با چراغ راهنمایی کنترل می شوند.

تقاطع های ویژه

اندازه طول پخ در تقاطع های ویژه نیازمند بررسی در کمیته فنی شهرداری می باشد.

تقاطع های معمولی

تقاطع هایی هستند که حداقل طول پخی در آنها با استفاده از جداول پیشنهادی و ضوابط زیر تعیین می گردد:

۱- میزان پخی برای تقاطعها با زوایای کمتر از 50° ، 50 تا 85 و 85 تا 110 و بیش از 110 در جداول شماره ۶-

- الى ۵-۶ بر اساس عرض گذرگاههای مقاطع نشان داده شده است.
- ۲- در تقاطع‌هایی که به صورت میدان طراحی می‌شوند طول پخی از جدول فوق مستثنی و بر اساس ظرفیت حجم گردش و طرح اجرایی میادین مورد عمل قرار خواهد گرفت.
- ۳- پخ دو کوچه که هیچ یک از آنها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو نیستند به طول ثابت $1/5$ متر تعیین می‌گردد.
- ۴- پخ دور برگدانها در انتهای کوچه‌های بن بست به طول $1/5$ متر تعیین می‌شود.
- ۵- پخ‌های واقع در محل تقاطع گذرها که دارای طرح اجرایی بوده و طرح مذکور در مرجع مربوط به رسیدگی طرحها مورد تأیید قرار گرفته است ملاک عمل خواهد بود.
- ۶- معابری که بن بست ترافیکی شده و دسترسی سواره به خیابان اصلی برای حفظ سلسله مراتب شبکه حذف گردیدند طول پخی برابر 3 متر در نظر گرفته می‌شود.
- ۷- چنانچه تعیین پخ به دلیل تداخل پخ‌ها و یا اختلاف ارتفاع دو گذر یا دلیل منطقی دیگر مقدور نباشد موضوع با گزارش دقیق و کروکی از وضعیت موجود تعیین پخ به کمیته فنی کمیسیون ماده 5 جهت اتخاذ تصمیم ارسال گردد.
- ۸- پخ دو کوچه که هر دوی آن‌ها طبق ضوابط و مقررات شهرسازی ماشین رو نیست (عرض کمتر از 6 متر) به طول ثابت یک متر در طریفین تقاطع تعیین می‌گردد، بدیهی است حداقل طول پخ نباید از یک متر کم تر باشد.
- ۹- پخ دو گذر که یکی از آن‌ها طبق ضوابط شهرسازی ماشین رو می‌باشد (بیش از 6 متر) و دیگری که ماشین رو نیست (کم تر از 6 متر) به طول ثابت $1/5$ متر تعیین می‌گردد.

جدول شماره ۶-۲: میزان پخ برای زاویه تقاطع $a=50^\circ$

عرض گذر	۱۱ تا ۱۶	۱۵ تا ۱۹	۱۵ تا ۲۳	۱۹ تا ۲۳	۲۳ تا ۳۰	۳۰ تا ۴۰
۱۱-۶	۴/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۱۵-۱۱/۱	۵/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۵۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰
۱۹-۱۵/۱	۶/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۴/۰۰
۲۳-۱۹/۱	۷/۰۰	۹/۵۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۵۰	۱۶/۰۰
۳۰-۲۳/۱	۸/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۵۰	۱۵/۰۰	۲۰/۰۰
۴۰-۳۰/۱	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۲۱/۰۰	۲۵/۰۰

جدول شماره ۶-۳: میزان پخ برای زاویه تقاطع $a=85^\circ$

عرض گذر	۶ تا ۹	۹/۱ تا ۱۱	۱۱/۱ تا ۱۳	۱۳/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۷	۱۷/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۱	۲۱/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۲۵	۲۵/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۳۵	۳۵/۱ تا ۴۰	۴۰/۱ تا ۴۵
۶-۹	۲	۳/۵	۳/۵	۴	۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷	۸	۸
۹/۱-۱۱	۳/۵	۴	۵	۵	۶	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰
۱۱/۱-۱۳	۳/۵	۵	۵	۶	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۱۰	۱۰	۱۱
۱۳/۱-۱۵	۴	۵	۶	۶/۵	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲
۱۵/۱-۱۷	۵	۶	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳
۱۷/۱-۱۹	۵	۶	۷	۷/۵	۸	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴
۱۹/۱-۲۱	۵	۷	۷	۸	۸/۵	۹	۹	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۵
۲۱/۱-۲۳	۶	۷	۷/۵	۸/۵	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۴	۱۷	۱۹
۲۳/۱-۲۵	۶	۷/۵	۸	۹	۹/۵	۱۰	۱۰/۵	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۶	۱۸	۲۰
۲۵/۱-۳۰	۷	۸	۸/۵	۹/۵	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۲/۵	۱۳	۱۷	۲۰	۲۲
۳۰/۱-۳۵	۷	۸/۵	۹	۱۰	۱۱	۱۱	۱۲	۱۴	۱۶	۱۷	۱۹	۲۲	۲۴
۳۵/۱-۴۰	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۷	۱۸	۲۰	۲۲	۲۵	۲۷
۴۰/۱-۴۵	۹	۱۰	۱۱	۱۲	۱۳	۱۴	۱۵	۱۹	۲۰	۲۲	۲۴	۲۷	۳۰

جدول شماره ۶-۴: میزان پخ برای زاویه تقاطع $85^{\circ} < \alpha < 110^{\circ}$

عرض گذر	۶	۹/۱	۱۱/۱	۱۳/۱	۱۵/۱	۱۷/۱	۱۹/۱	۲۱/۱	۲۳/۱	۲۵/۱	۳۰/۱	۳۵/۱	۴۰/۱
	تا ۹	تا ۱۱	تا ۱۳	تا ۱۵	تا ۱۷	تا ۱۹	تا ۲۱	تا ۲۳	تا ۲۵	تا ۳۰	تا ۳۵	تا ۴۰	تا ۴۵
۶-۹	۲/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۹/۱-۱۱	۳/۳۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۱۱/۱-۱۳	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۱۳/۱-۱۵	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۱۵/۱-۱۷	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰
۱۷/۱-۱۹	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰
۱۹/۱-۲۱	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۲۱/۱-۲۳	۴/۵۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۷/۰۰
۲۳/۱-۲۵	۵/۰۰	۶/۵۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۳/۰۰	۱۶/۰۰	۱۸/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۵/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۰/۵۰	۱۴/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۵/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۵۰	۹/۰۰	۹/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۴/۰۰	۱۶/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۷/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۵۰	۲۳/۰۰	۲۵/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰	۱۷/۰۰	۱۸/۰۰	۲۰/۰۰	۲۲/۰۰	۲۵/۰۰	۲۷/۰۰

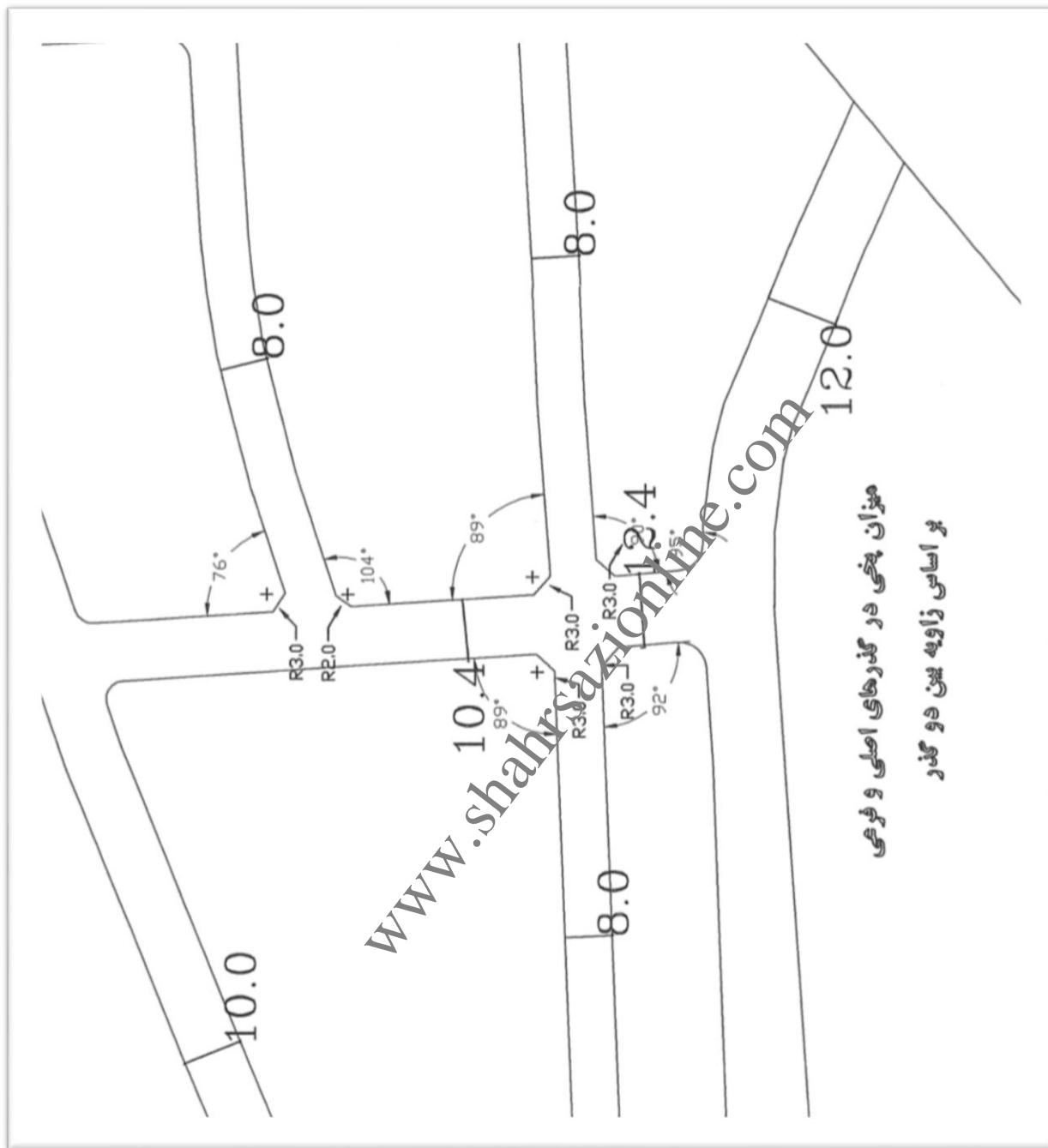
توجه:

- در صورتی که هر یک از خیابان‌ها دارای رفوژ میانی باشند، در تقاطع با خیابان‌های کمتر از ۳۰ متر، پخ تقاطع از جدول فوق شامل تقاطع نیمه خیابان دارای رفوژ و خیابان مربوطه محاسبه می‌گردد.
- در صورتی که خیابان اصلی (با عرض بیش از ۳۰ متر) دارای مسیر کنдрه باشد پخ تقاطع باید از مجموع عرض مسیر کندره + پیاده رو با معتبر کمتر از ۳۰ متر در جدول مذبور استخراج شود.

جدول شماره ۶-۵: میزان پخ برای زاویه تقاطع a<110

عرض گذر	۶ تا ۹	۹/۱ تا ۱۱	۱۱/۱ تا ۱۳	۱۳/۱ تا ۱۵	۱۵/۱ تا ۱۷	۱۷/۱ تا ۱۹	۱۹/۱ تا ۲۱	۲۱/۱ تا ۲۳	۲۳/۱ تا ۲۵	۲۵/۱ تا ۳۰	۳۰/۱ تا ۳۵	۳۵/۱ تا ۴۰	۴۰/۱ تا ۴۵
۶-۹	۱/۵۰	۲/۰۰	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰
۹/۱-۱۱	۲/۰۰	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰
۱۱/۱-۱۳	۲/۰۰	۳/۰۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰
۱۳/۱-۱۵	۲/۵۰	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰
۱۵/۱-۱۷	۳/۰۰	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰
۱۷/۱-۱۹	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰
۱۹/۱-۲۱	۳/۰۰	۴/۰۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰
۲۱/۱-۲۳	۳/۵۰	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۲۲/۱-۲۵	۴/۰۰	۴/۵۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰
۲۵/۱-۳۰	۴/۰۰	۵/۰۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۷/۵۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۳/۰۰
۳۰/۱-۳۵	۴/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۵/۵۰	۶/۰۰	۶/۵۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۱۰/۰۰	۱۴/۰۰	۱۵/۰۰	۱۶/۰۰
۳۵/۱-۴۰	۵/۰۰	۶/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۲/۰۰	۱۵/۰۰	۱۸/۰۰	۱۹/۰۰
۴۰/۱-۴۵	۵/۰۰	۶/۰۰	۷/۰۰	۷/۰۰	۸/۰۰	۸/۰۰	۹/۰۰	۱۰/۰۰	۱۱/۰۰	۱۳/۰۰	۱۶/۰۰	۱۹/۰۰	۲۱/۰۰

در نقشه طرح تفصیلی، طول پخ معابر اصلی و معابر جمع و پخش کننده و محلی شهر جعفرآباد مشخص شده است.



۶-۴- ضوابط مربوط به طبقه بندی راه ها و دسترسی ها

در طراحی و اجرای معابر طبقه بندی شده طرح تفصیلی توجه به موارد زیر الزامی است :

- حداکثر شیب عرض پیاده رو ۴ درصد در نظر گرفته شود.
 - حداکثر شیب قسمت اتصال بین دو پیاده رو که نسبت به هم اختلاف سطح دارند در سر پیچ سه درصد باشد.
 - ایجاد جدول با اختلاف سطح بین پیاده رو و سواره الزامی است.
 - ایجاد جدول به ارتفاع حداقل ۵ سانتی متر بین پیاده رو، باگچه یا جوی کنار پیاده رو الزامی است.
 - پوشش کف پیاده رو باید از مصالح سخت و غیر لغزنده باشد.
 - هرگونه شیرفلکه و سایر اجزای تأسیسات شهری در کف معابر باید در محفظه مناسب در نظر گرفته شود.
 - هم سطح بودن هرگونه درپوش با سطح پیاده رو الزامی است.
- تبصره : نصب هر نوع پیشامدگی مانند نابلو و علایم تبلیغاتی درون مسیر پیاده رو تا ارتفاع ۲/۱۰ متر مجاز نمی باشد.
- استفاده از هرگونه شبکه در سطح پیاده رو ممنوع است.
 - پیش بینی پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو حداکثر در هر ۵۰۰ متر فاصله الزامی است.
- تبصره : اتصال پل های ارتباطی و پیاده رو باید بدور اختلاف سطح باشد. در صورت وجود اختلاف سطح، رعایت ضوابط ذکر شده در بندهای اول، دوم و سوم الزامی است.
- حداقل عرض پل های ارتباطی در امتداد مسیر پیاده رو برابر عرض پیاده رو و حداقل عرض پل های ارتباطی عمود بر مسیر پیاده رو ۱۵۰ سانتی متر می باشد.
 - ایجاد خط کشی عابر پیاده در سواره رو با عرض حداقل ۱۵۰ سانتی متر در کلیه تقاطع ها و حداکثر در هر ۵۰۰ متر الزامی است.
 - احداث پل های ارتباطی بین پیاده رو و سواره رو در امتداد خط کشی عابر پیاده الزامی است.
- تبصره : در محل خط کشی عابر پیاده حذف جدول جزیره های وسط خیابان توصیه می گردد.

۷- حریم های قانونی

حریم های قانونی جهت رعایت مسائل ایمنی و کنترل توسعه بی رویه شهر و بر اساس ضوابط ارگان های مربوطه در طرح تفصیلی پیش بینی شده است. این حریم ها شامل حریم شبکه راه ها و خطوط تأسیسات زیربنایی و انتقال انرژی می باشد.

کلیه حریم های شبکه راه ها و خطوط تأسیساتی باید به صورت فضای باز و با امکان نظارت مستقیم ارگان مربوطه بر آن ها در نظر گرفته شوند. ایجاد هر گونه مستحدثات در این محدوده ممنوع است مگر کاربری ها و یا تأسیساتی که در کمیسیون ماده ۵ محل آن ها ثبت شده و یا احداث آن ها ضروری تشخیص داده شود.

تبصره : تأسیسات لازم برای بهره برداری (کشت، داشت و برداشت) از زمین های کشاورزی و همچنین خطوط پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راه ها، لوله های انتقال نفت و گاز، کanal ها و

شبکه های آبیاری خطوط و لوله های آب رسانی، سیل بندها و سیل گیرها از محدودیت ایجاد مستحدثات در حریم راه ها مستثنی بوده و تابع قوانین و مقررات مربوط به خود هستند.

۷-۱- حریم راه ها

حریم راه ها به صورت فضای سبز، یا اراضی کشاورزی و باغات موجود حفظ گردند.

حریم قانونی راه ها و راه آهن ها و کنارگذرهایی که وزارت راه و شهرسازی احداث نموده و یا می نماید و یا مسئولیت نگهداری آنرا بر عهده دارد، توسط این وزارتخانه و اداره مربوطه اعلام می شود و شهرداری و دهیاری ها مکلف به رعایت آن می باشند. کاربری زمینهای اطراف راه ها و راه آهن های کشور به عمق ۱۰۰ متر بعد از حریم قانونی به پیشنهاد وزارت راه و ترابری و تصویب هیئت وزیران تعیین می شود(تبصره ۱۷ ماده ۱۷ قانون اصلاح اینمی راهها و راه آهن مصوب ۱۳۷۹/۲/۱۱ مجلس شورای اسلامی).

بر اساس مصوبه ۵۱۳۴۶/۲/۲ هیئت وزیران، رعایت حرایم برای راه های بین شهری به شرح ذیل الزامی است:

- حد حریم مربوط به آزادراه ها، به فاصله ۳۸ متر از هر طرف محور مرکزی راه است.
- حد حریم درجه یک، به فاصله ۱۲/۵ متر از هر طرف محور مرکزی راه است.
- حد حریم درجه دو، به فاصله ۱۷/۵ متر از هر طرف محور مرکزی راه است.
- حد حریم درجه سه، به فاصله ۱۲/۵ متر از هر طرف محور مرکزی راه است.
- حد حریم درجه چهار، به فاصله ۷/۵ متر از هر طرف محور مرکزی راه است.

لذا می توان نتیجه گرفت:

- حریم قانونی راه های روستایی از محور راه ۱۷/۵ متر است.
 - ایجاد هر گونه ساختمان و تأسیسات تا عمق ۵۰ (پنجاه) متر از بر حریم قانونی کلیه راه های بین شهری و روستایی واقع در محدوده حریم شهر ممنوع است و این اراضی به حریم سبز جاده اختصاص می یابد مگر در مورد کاربری های خاص از قبیل تأسیسات مورد نیاز کشاورزی و باغداری، پمپ بنزین و خطوط تأسیسات زیربنایی با تأیید شهرداری.
 - احداث هر گونه جاده جدید در حریم شهر اکیداً ممنوع است.
 - رعایت حرایم سبز مسیرهای روستایی که توسط شهرداری در حال اجرا است، الزامی می باشد.
- ۷-۲- حریم مخازن، تأسیسات آبی، کanal های عمومی آب رسانی و زهکشی، تاسیسات برق و گاز**
- حریم مخازن و تأسیسات آبی، کanal های عمومی آبرسانی، آبیاری و زهکشی در داخل محدوده شهر براساس آیین نامه های حریم مخازن، تأسیسات آبی کanal های عمومی آب رسانی، آبیاری و زهکشی مصوب ۱۳۷۱/۴/۲۴ هیئت وزیران به شرح پیوست تعیین می گردد. این حریم می تواند به صورت راه فضای سبز، ایجاد اراضی کشاورزی و باغات مورد استفاده قرار گیرد.

الف- ضوابط انهر قنوات و چاههای تأمین آب مشروب

حریم مربوط به آنها به شرح زیر می‌باشد:

- حرایم، قنوات و چاههای تأمین آب مشروب دایره‌ای به شعاع ۱۵ متر به مرکز چاه است.
- پر کردن قنوات بایر بدون دریافت مجوز از سازمان آب و فاضلاب ممنوع است.
- حرایم انهر نسبت به آبدهی آنها مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت دولت به شرح جدول ۱-۷ می‌باشد.

جدول شماره ۱-۷: حرایم مربوط به انهر و شبکه‌های آبیاری

حریم در طرفین	میزان آبدهی و شبکه آبیاری
۱۵-۱۲ متر	پس از ۱۵ متر مکعب در ثانیه
ما بین ۱۲-۸ متر	ما بین ۱۵ تا ۱ متر مکعب در ثانیه
ما بین ۸-۶ متر	ما بین ۱ تا ۵ متر مکعب در ثانیه
ما بین ۶-۴ متر	ما بین ۲ تا ۲ متر مکعب در ثانیه
ما بین ۳-۳ متر	ما بین ۱ تا ۲ متر مکعب در ثانیه
ما بین ۲-۳ متر	ما بین ۰ تا ۱ لیتر
کمتر از ۲-۱ متر	کمتر از ۱۰۰ لیتر در ثانیه

ب- حرایم لوله‌های آبرسانی شهری

مطابق مصوبه شماره ۴۷۳۴۷/۱۹۳ مورخ ۱۳۷۱/۵/۶ هیئت دولت به شرح زیر تعیین شده است.

- حریم لوله آبرسانی با قطر ۵۰۰ میلیمتر در کل ۶ متر (۳ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله با قطر بین ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیمتر در کل ۸ متر (۴ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله ۸۰۰ تا ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۰ متر (۵ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)
- حریم لوله ۱۲۰۰ میلیمتر در کل ۱۲ متر (۶ متر از هر طرف نسبت به محور لوله)

تبصره- در صورتیکه لوله‌های آبرسانی به موازات و در حریم یکدیگر نصب شوند، حد خارجی حریم به اعتبار قطر آخرین لوله منظور می‌شود.

تبصره- اعلام هر گونه حریم جدید از سوی ارگان‌های مربوطه نسبت به ارقام فوق تقدیم دارد.

ج- حریم خطوط فشار قوی انتقال برق

حریم خطوط فشار قوی انتقال برق با دو حریم درجه ۱ و ۲ تقسیم می‌شود.

* در حریم درجه یک خطوط فشار قوی، احداث هر گونه ساختمان مسکونی و تأسیسات باغداری، درختکاری ممنوع است. لیکن ایجاد زراعت فصلی و حفر چاه و راهسازی در صورتیکه باعث صدمه به شبکه برق رسانی نشود بلامانع است.

تبصره: ایجاد شبکه آبیاری و قنوات به فاصله کمتر از ۳ متر از بی‌دکلهای خطوط انتقال برق مجاز نیست.

* در حریم درجه ۲ خطوط فشار قوی، فقط احداث ساختمان غیرمجاز است و ایجاد فضای سبز و باغ و جاده

بلمانع می باشد^۶.

جدول شماره ۲-۷: میزان حریم خطوط فشار قوی برق را نشان می دهد.

جدول شماره ۲-۷: میزان حریم خطوط فشار قوی

ولتاژ (قدرت)	حریم درجه ۱	حریم درجه ۲
۲۰ هزار ولت	۳ متر از طرفین	۵ متر از طرفین
۳۳ هزار ولت	۵ متر از طرفین	۱۵ متر از طرفین
۶۳ هزار ولت	۱۳ متر از طرفین	۲۰ متر از طرفین
۱۳۲ هزار ولت	۱۵ متر از طرفین	۳۰ متر از طرفین
۲۳۰ هزار ولت	۱۷ متر از طرفین	۴۰ متر از طرفین
۴۰۰ هزار ولت	۲۰ متر از طرفین	۵۰ متر از طرفین

د- حریم خطوط انتقال گاز

در حریم خطوط انتقال گاز، احداث(ه) گونه بنا و ساختمان و تأسیسات بجز آنچه که برای بهره برداری از خطوط لوله گاز ضروری باشد ممنوع است.

۱- ورود خطوط لوله گاز با فشار بیش از ۳۰۰ پوند به داخل شهرها ممنوع است. الزاماً محل احداث ایستگاههای تقلیل فشار بایستی خارج محدوده شهر باشد.

۲- حداقل فاصله پایههای خطوط هوایی نیرو از جمله لولههای گاز در مسیرهای موازی و در تقاطعها به شرح زیر است:

حداقل فاصله	ولتاژ
۰/۵ متر	۳۸۰ و ۲۲۰ ولت
۲ متر	کیلوولت ۲۰
۷ متر	کیلوولت ۶۳
۱۰ متر	کیلو ولت ۱۳۲
۲۰ متر	کیلوولت ۲۳۰

حداقل فاصله جداره کابلهای زیرزمینی برق از جداره لولههای گاز در مسیرهای موازی به شرح زیر است:

حداقل فاصله	ولتاژ
۱ متر	۳۸۰ و ۲۲۰ ولت
۲ متر	کیلوولت ۲۰
۳ متر	کیلوولت ۶۳

حداقل حریم خطوط گاز در محل تقاطع با رودخانهها در ارتباط با ممنوعیت برداشت مخلوطهای رودخانهای (شن و ماسه) ۲۵۰ متر از طرفین خطوط لوله تعیین شده است.

^۶- مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی؛ جلد اول؛ ص ۲۴۷؛ مرکز مطالعات و تحقیقات شهرسازی و معماری ایران؛ ۱۳۸۲.

*حریم لوله گاز رسانی در داخل شهر به شرح زیر می‌باشد:

حریم از هر طرف ۲۵ متر

۵۰ متر حریم از هر طرف

۱۰۰ متر حریم از هر طرف

قطر اسمی لوله گاز کمتر از ۶ اینچ

قطر اسمی لوله گاز بین ۶ تا ۱۸ اینچ

قطر اسمی لوله گاز ۱۸ اینچ و بیشتر

ه- حریم مسیل‌ها و تالاب‌ها

احداث هر گونه ساختمان با هر نوع عملکردی در حرایم مسیل‌ها ممنوع است مگر مواردی که طبق طرح مصوب مربوط به سیل یا تالاب با جهت بهره‌برداری آن طرح مصوب انجام شود. حریم رودخانه‌های واقع در حریم این شهر توسط سازمان آب اعلام می‌شود:

- استفاده‌های مجاز از حرایم مسیل‌ها

۱- جهت احداث پارک‌های خنپی و گردشگاه‌های عمومی و تفریحی به همراه ساخت و سازهای مناسب ذیربسط مشروط

به تهییه طرح اختصاصی جهت مسیل‌ها با رعایت مسایل فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجمی و دبی سیلاب‌ها با تصویب وزارت نیرو مجاز می‌باشد.

۲- احداث واحدهای خدماتی عمومی مانند رستوران، چایخانه، هتل مهمانسر، عملکرد ورزشی و تفریحی و دیگر موارد مشابه در طرح مسیل‌ها مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی از نظر طغیان‌های فصلی و حجم دبی سیلاب‌ها ضمن در نظر گرفتن سازه مماسی و تایید طرح از سوی وزارت نیرو مجاز خواهد بود.

۳- استفاده فنی و تأسیساتی از جریانات آب سیلاب‌ها از طریق احداث نیروگاه‌های آبی کوچک به همراه تأسیسات ساختمانی و فنی مربوطه مشروط به رعایت نکات ایمنی و فنی و تایید وزارت نیرو مجاز می‌باشد.

- حریم خطوط و تصفیه‌خانه فاضلاب برای میزان تعیین شده از سوی وزارت نیرو و سازمان آب و فاضلاب می‌باشد.

و- حریم تأسیسات فاضلاب

- تأسیسات فاضلاب شامل لوله‌های انتقال و تصفیه‌خانه‌ها می‌باشد. با توجه به لزوم حفظ حریم تصفیه‌خانه‌های

فاضلاب بلحاظ شکل بو و سایر عوامل زیستی محیطی اولاً در انتخاب موقعیت مکانی تصفیه‌خانه‌ها کلیه مسائل

فنی و زیستمحیطی رعایت گردد ثانیاً کلیه دستگاه‌های ذیربسط موظفند از هر گونه ساخت و ساز تا حریم ۶

کیلومتری تصفیه‌خانه جلوگیری نمایند. ضمناً لازم است توسط مسئولین مربوطه کمربند درختکاری در اطراف تصفیه‌خانه‌ها ایجاد شود.

۸- مقررات متفرقه

۸-۱- مقررات مربوط به ایمنی عملیات کارگاهی

شهرداری باید مالکین و سازندگان ساختمان شهر را ملزم به رعایت مفاد این بخش که در ارتباط با ایمنی عمومی در هنگام انجام عملیات ساختمانی اعم از ایجاد، تغییر و یا تخریب یک ساختمان است، بنماید.

۱- قبل از شروع عملیات تخریب یا خاک برداری با اطلاع و همکاری موسسات و سازمان های مربوطه، جریان برق، گاز، آب، بخار و سایر خدمات مشابه در ساختمان مورد تخریب باید قطع گردد. در مواردی که استفاده از خدمات مذکور لازم باشد، برقراری مجدد و موقت آن باید با موافقت موسسات مربوطه و رعایت مقررات ایمنی لازم انجام پذیرد.

۲- در حین اجرای عملیات ساختمانی، مهندسین ناظر ساختمان باید موارد مربوط به تأمین ایمنی عمومی املاک مجاور، کارگران و تجهیزات کارگاه را رعایت نمایند. این مسئله مسئولیت های پیمانکاران و کارگران دیگر در قبال رعایت دستورات مهندس ناظر را نفی نمی کند.

۳- کلیه گواهی ها و اجازه های لازم به منظور انبار کردن مصالح در پیاده روها و خیابان ها و استفاده از آب و یا دیگر تسهیلات عمومی و همچنین انبار کردن و نگه داری مواد قابل اشتعال و انفجار، باید قبل از انجام توسط مالک ساختمان از مراجع ذیربطری اخذ گردیده باشد.

۴- قبل از شروع هر گونه عملیات ساختمانی باید پیاده روما و معابر عمومی مجاور آن در طول مدت عملیات (در صورت بلامانع بودن) محدود یا مسدود شود، در غیر این صورت طوری حفاظت شود که به کسی صدمه وارد نیاید.

۵- هنگامی که خطری ناشی از عملیات ساختمانی متوجه رفت و آمد اتومبیل ها در مسیر معابر عمومی باشد یک یا چند مورد از موارد زیرین باید به منظور کنترل ترافیک به کار گرفته شود:

- گماردن یک یا چند نگهبان با پرچم یا علایم اعلام خطر.

- نصب علائم آگاهی دهنده.

- ایجاد حصار.

- استفاده از وسایل کنترل مسیر راهنمایی.

- نصب چراغ های چشمک زن با علایم درخشنان در فاصله مناسبی از محوطه خطر.

- کلیه فضاهای باز از قبیل چاه های آسانسور، فضاهای پلکان ها، محل های پیش بینی شده برای عبور لوله های تأسیساتی و کابل های برق و... باید تا زمان پوشیده شدن یا نصب موانع اصلی با نرده های مستحکم یا پاخورهای چوبی به خوبی محافظت گرددند.

۶- کلیه راه پله ها و قسمتهای دیگر ساختمان های تحت تخریب و یا در حال ایجاد و تعمیر، هنگامی که کارگران مشغول کار هستند باید بطور مناسبی روشن گردد.

۷- ساختمان یا قسمت های ساخته شده ای از آن نباید در شرایطی که ایمنی عمومی را به خطر می اندازد، رها شوند.

۸- حفاری در معابر عمومی و خیابان ها باید به طور مناسبی حصار کشی شده و چراغها و علایم آگاهی دهنده باید روی هر قسمت از چنین حصاری تعبیه گردد. پر کردن چنین خاک برداری هایی باید با رعایت اصول فنی باشد.

- ۹- در هنگامی که به علت گودبرداری خطر پایداری بناها، پیاده روها، دیوارها و یا سایر سرویس های مجاور محل گودبرداری بشود، باید اینمی آن ها به وسیله شمع و مهار کردن ساختمان ها و شمع کوبی زیر پایه ها به طور مطمئن تأمین گردد و این عوامل حفاظتی باید تا رفع خطر به طور مرتب به وسیله اشخاص ذیصلاح بازدید گردد.
- ۱۰- چنان چه کارگر یا کارگرانی در عمق زیاد مشغول حفاری باشند، باید شرایط اینمی لازم از قبیل اقدامات احتیاطی جهت جلوگیری از ریزش بدن، هوادهی کافی و ایجاد روشنایی و... جهت آنان فراهم گردد.
- ۱۱- داربست و اجزاء تشکیل دهنده آن باید ظرفیت پذیرش حداقل ۴ برابر با مرود نظر را بدون ایجاد اشکال دارا باشند.
- ۱۲- اطراف جایگاه داربست هائی که در ارتفاع بیش از ۴ متر از زمین یا کف قرار دارند به استثنای قسمتی که برای عبور کارگر یا حمل مصالح اختصاص داده می شود، باید با حفاظ مناسب که به طور محکم به جایگاه مهار شده باشد، محصور شود. ارتفاع این حفاظ نباید از یک متر کمتر و از یک متر و بیست سانتی متر بیشتر باشد.
- ۱۳- وقتی که برای رسیدن به طبقات قبل از ایجاد راه پله از نردبان استفاده می شود و یا هر نردبانی که در عملیات ساختمانی مورد استفاده قرار می گیرد باید حداقل یک متر از کفی که جهت رسیدن به آن مرود استفاده قرار می گیرد بلندتر باشد.
- ۱۴- مصالح و تجهیزات مورد لزوم در عملیات ساختمانی باید طوری انبار و جایگزین گردد تا ایجاد خطر برای عموم یا ساختمان های مجاور نکنند.
- ۱۵- مصالح و یا تجهیزات انبار شده در ساختمان، پیاده روها یا سرپوشیده ها و چوب بستهها باید طوری قرار گیرند که در هیچ قسمت از آن ها تولید باری اضافه بر برای که در طرح برای آن در نظر گرفته شده است ننموده و به اینمی و عملیات ساختمانی لطمه نزنند.
- ۱۶- مصالح ساختمانی در جریان تخریب و یا به هنگام احداث ساختمان نباید به صورت آزاد پایین و یا به اطراف دیوارهای خارجی ساختمان ریخته شوند.
- ۱۷- مصالح ساختمانی باید در جایی انبار شوند که موجب بروز حادث تلاشک نگردیده و محوطه انشستن مصالح باید بوسیله چراغ قرمز یا احتیاط مشخص گردد.
- ۱۸- هیچگونه مصالح و یا تجهیزات ساختمانی نباید روی سطح خیابان یا سایر مأمور عمومی انبار شود مگر آن که قبل اجازه چنین کاری اخذ گردیده باشد.
- ۱۹- کارگرانی که در ارتفاع بیش از سه متر کار می کنند و احتمال سقوط آن ها می رود باید مجهز به کلاه اینمی، کمربند حفاظتی و طناب نجات باشند و کلیه اقدامات احتیاطی برای جلوگیری از سقوط آن ها به کار رود.

۲-۸- مقررات مربوط به زلزله

رعایت ضوابط و مقررات زیر برای کلیه ساختمان های شهر جعفرآباد که تقاضای پروانه ساختمانی یا نوسازی می نمایند ضروری است. این ضوابط و مقررات بر اساس آیین نامه های موجود به ویژه آیین نامه طرح ساختمان ها در برابر زلزله ۱۳۶۶ (استاندار شماره ۲۸۰۰ ایران) و ضوابط تعیین نیروهای حاصل از زلزله پیشنهاد شده است :

- ۱- با توجه به این امر که نیروها یا ارتعاشات ناشی از زلزله از طریق خاک زیر ساختمان به ساختمان منتقل می گردد، لذا ضروری است در محاسبات مربوط به سازه ساختمان ها، مقاومت خاک و تحمل زمین و اصول فنی و اجرایی پی سازی و کرسی چینی ها و چگونگی اتصال صحیح پی ها و کرسی چینی ها به دیواره ها و پوشش ها رعایت گردد.
- ۲- اجرای ساختمان ها باید منطبق بر مشخصات عمومی فنی ارائه شده از سوی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور یا موسسه تحقیقات و استاندارد و آیین نامه های ایستایی و محاسبات فنی صورت پذیرد.
- ۳- یکپارچگی ساختمان باید در اجرا مورد دقت قرار گرفته و به طور کلی دیوارهای ساختمانی آجری باید به یکدیگر به گونه ای اتصال یابند که در تکان های افقی از هم جدا نشوند.
- ۴- اتصال سقف ها به دیوارها باید منطبق بر اصول فنی باشد.
- ۵- اضافه نمودن یک یا چند طبقه به بالای ساختمان های موجود در صورتی که ابعاد ستون ها و دیوارها و مقاومت پی ها در طبقات پایین کافی نباشد در مقابل زلزله ایمنی نداشته و باید با تقویت کامل آن ها همراه باشد.
- ۶- از ساختمان های با ارتفاع متفاوت و چسبیده به هم باید پرهیز شود، زیرا ساختمان ها با ارتفاع های مختلف، واکنش های مشابه نسبت به ارتعاش زلزله نداشته و موجب ضربه زدن به یکدیگر می شوند.
- ۷- در ساختمان های بلند ستون های جانبی باید به گونه ای انتخاب شوند که در اثر ایجاد نیروهای محوری زیاد در آن ها و بروز لنگرهای واژگونی در ساختمان ها کمانه نگیرند و نشکنند.
- ۸- خاک زیر ساختمان باید بصورت یکنواخت و با مقاومت یکسان درآبد زیرا در صورتی که قسمتی از آن بر روی خاک سفت و مقاوم و بخش دیگر بر روی خاک نرم یا دستی قرار گیرد، ساختمان در اثر ارتعاشات ناشی از زلزله به صورت غیر یکنواخت نشست کرده و تنشهای اضافی موجب فوریت ساختگان می گردد.
- ۹- از قرار دادن چدنی، یا لوله های هواکش و دودکش ها و امثال آن ها در داخل ستون ها یا قسمت های نامناسب دیوارهای خودداری گردد، زیر این امر موجب می شود که اتصالات و مقاومت کافی آن ها از بین رفته و در اثر نیروهای وارد متألاشی گرددند.
- ۱۰- طرح های معماری ارائه شده به شهرداری باید همراه با نقشه های سازه بوده و به دقت توسط شهرداری مورد بررسی قرار گیرد. به علاوه شهرداری باید از مهندسین ناظر معمار یا سازه بخواهد که نظارت مستمر بر حسن اجرای کلیه عملیات مربوطه، به ویژه در امر استفاده از مصالح چسبنده (مانند سیمان) و پیوند دهنده (مثل جوش) و رعایت مرغوبیت مصالح و اجرای فنی داشته باشند تا ضریب ایمنی ساختمان در مقابل زلزله بالا رود.
- ۱۱- شهرداری باید با توجه به سیستم کنترل پروژه ها از نظر ایمنی در مقابل زلزله، سازندگان ساختمان های کوچک را از این نظر راهنمایی و کنترل نماید. به علاوه با آموزش مردم برای مقابله با خطرات زلزله در مراکز آموزش وسائل ارتباط جمعی، پیامدهای آن را به حداقل برساند. همچنین توصیه می نماید، سینیارهای آموزشی با نمایش فیلم و با استفاده از تجربیات پیمانکاران، معماران، مهندسین مشاور و سایر دست اندکاران برای آشنایی مردم در برابر مقابله با خطرات ناشی از زلزله برگزار کنند.

۹- ضوابط و مقررات تفکیک، احداث بنا و استفاده های مجاز در حريم شهر جعفرآباد

همان گونه که در بخش های قبل به تفصیل مورد اشاره قرار گرفته است. طرح توسعه شهر فعالیت ها و عملیات شهرسازی و ساختمانی را در حريم شهر ممنوع نساخته بلکه طبق مواد ۲ و ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری، ضروری است که شهرداری جعفرآباد نظارت خود را بر کلیه فعالیت ها و عملیات ساختمانی در این محدوده اعمال نماید. به این دلیل در این بخش کیفیت استفاده از اراضی، مقررات ساختمانی و ضوابط تفکیک اراضی در «حريم شهر» ارائه می گردد.

۱-۹- استفاده از اراضی

در حريم شهر فقط حوزه های عملکردی زیر مجاز می باشد.

- الف- حوزه مسکونی (آبادی های موجود)
- ب- حوزه اراضی کشاورزی و باغات
- پ- حوزه صنایع (شامل صنایع وابسته به کشاورزی و دامپروری و صنایعی که نمی توانند در محدوده خدماتی شهر احداث شوند)
- ت- حوزه تأسیسات و تجهیزات شهری (صرف گورستان، عبدالخانه، کشتارگاه، پست های تبدیل فشار و...)

توجه : استفاده از اراضی در حريم شهر به غیر از موارد فوق به هیچ وجه مجاز نمی باشد.

۲-۹- مقررات ساختمانی

ایجاد هر گونه تأسیسات مجاز در حريم شهر مستلزم رعایت موارد زیر است :

- الف- ضوابط و مقررات ساخت و ساز و هر گونه تفکیک در حريم شهر با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات و رعایت ضوابط و مقررات جهاد کشاورزی خواهد بود؛ و مالکین اراضی و املاک واقع در حريم شهر باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع عملیات ساختمانی مجوزات مربوطه را اخذ نمایند.
- ب- هرگونه اقدامی جهت تغییر وضعیت موجود اراضی واقع در حريم شهر مستلزم احراز مالکیت ها با ارائه مجوز قانونی بریا زمین های منابع ملی است.
- پ- رعایت حريم نسبت به جاده ها، رودخانه ها، نهرهای عمومی، قنوات، چاه ها و چشممه سارها، مسیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و شبکه ها و تأسیسات مخابراتی، لوله های انتقال گاز و نفت، پل ها، تونل های واقع در مسیر جاده ها یا تأسیسات عمرانی، لوله ها و کanal های مربوط به شبکه آب رسانی، تأسیسات نظامی و

انتظامی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها و سیل گیرها و سایر تأسیسات عمومی اینیه براساس ضوابط مصوب سازمان های ذیربطر.

ت- احداث هر گونه تأسیسات مجاز در داخل حریم شهر به هر صورت نباید مغایرتی با قوانین و مقررات موضوعه حوزه مذکور داشته باشد.

ث- رعایت بهداشت عمومی، حفظ فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درختان و یا تبدیل اراضی کشاورزی به مصارف دیگر.

ج- رعایت قوانین و ضوابط اینمی مربوط به جلوگیری از خطرات ناشی از سیل، آتش سوزی و استحکام بنا.

چ- تأمین آب و برق کافی و مداوم بنا، بنا به گواهی وزارت نیرو.

ح- احداث تأسیسات صنعتی و کارگاه ها طبق مجوز اداره کل صنایع استان اردبیل و سازمان حفاظت محیط زیست و ضوابط ساختمانی حوزه مذکوز امکان پذیر می باشد.

خ- در کلیه موارد فوق و احداث هر گونه تأسیسات (به استثناء مواردی که برای آن ها ضابطه تعیین شده است)

د- احداث گورستان و غسالخانه و کشتارگاه لحریم شهر با توجه به محل تعیین شده در طرح مجاز خواهد بود. طبیعی است که در احداث این تأسیسات باید کلیه ضوابط و معیارهای بهداشتی رعایت گردد و تجهیزات و تأسیسات مورد نیاز آن تأمین شوند.

۳-۹- ضوابط تفکیک اراضی

ضوابط تفکیک اراضی در محدوده حریم شهر به شرح زیر است :

الف- در حوزه مسکونی (روستاهای موجود در حوزه حریم شهر) تفکیک اراضی به منظور ساختمان های مسکونی در صورتی که طرح هادی مصوب نداشته باشد بر مبنای استعلام از بنیاد مسکن و انقلاب اسلامی استان(در هر روستا) امکان پذیر است.

ب- تفکیک اراضی کشاورزی واقع در محدوده کنونی روستاهای واقع در حریم شهر به منظور ایجاد ساختمان های غیر مسکونی مورد نیاز روستا، اعم از تجاری، اینباری، آموزشی، بهزیستی و دیگر استفاده های مشابه بلامانع است.

حدود مورد نیاز و حداقل مساحت زمین توسط سازمان ها و ادارات ذیربطر تعیین می گردد.

پ- تفکیک اراضی کشاورزی و باغات در خارج از محدوده روستا تابع قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغی در خارج از محدوده شهرها است.

تبصره : در صورتی که روستای داخل حریم شهر دارای طرح هادی مصوب باشد، اعمال ضوابط و مقررات طرح مذبور الزامی است.

ت- تفکیک اراضی غیر کشاورزی واقع در حریم شهر برای فعالیت های مرغداری و دامداری به میزان حداقل ۵۰۰۰ متر مربع بلامانع است. تشخیص غیر کشاورزی بودن زمین با سازمان جهاد کشاورزی استان اردبیل است.

ث- برای تفکیک اراضی و احداث بنا در شهر، رعایت حریم جاده ها، نهرها، مسیل ها، قنوات، خطوط انتقال نیرو، خطوط و شبکه های مخابراتی، لوله های انتقال نفت و گاز و کلیه تأسیساتی که لازم است حرایم آن ها حفظ گردد، الزامی است. تبصره: هر گونه ساخت و ساز و تفکیک در حریم شهر با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات و رعایت ضوابط و مقررات جهاد کشاورزی خواهد بود.

۴-۹- سایر مقررات

الف- در اراضی کشاورزی واقع در حریم شهر، احداث انبار برای حفظ وسایل کار و نگه داری موقت از تولیدات به مساحت حداقل ۲۰۰ متر مربع بلامانع است.

ب- حداقل فاصله تأسیسات مرغداری و دامپروری از محدوده قانونی و مصوب طرح تفصیلی یک کیلومتر است.

پ- برای روستاهایی که فاقد طرح هادی می باشند و در حریم شهر قرار گرفته اند، تهیه طرح هادی روستایی الزامی است.

الف- استفاده های مجاز از اراضی

برابر قانون به منظور حفاظت و کنترل ساخت و ساز، هدایت، توسعه و تنظیم و نحوه بهره برداری از اراضی اطراف و حومه شهر، یا حریم شهر تعیین می شود که لازم است برای آن طرح و برنامه تهیه گردد (محدوده حریم این شهر روی نقشه مشخص می باشد). تا زمان تهیه طرح و برنامه جامع برای حریم یین شهر مقررات کلی جهت استفاده از اراضی این حوزه بشرح زیر تصویب و اجراء می شود.

۱- کاربری اراضی این حوزه در صورتی که جزء حریم رودخانه و یا حریم هیچ یک از تأسیسات و تجهیزات شهری نباشد به استثناء بافت و ساخت و ساز روستاهای واقع در آن کشاورزی و باغداری، جنگلداری و دامپروری مشروط به رعایت ضوابط محیط زیست می باشد.

۲- احداث تأسیسات صنعتی وابسته به کشاورزی با رعایت ضوابط ارگان های مربوطه محیط زیست و بهداشت و سازمان صنایع در حد موردنیاز طبق برنامه مصوب مجاز می باشد.

۳- ایجاد تأسیسات و خدمات شهری موردنیاز شهر و منطقه مانند پست، برق، آب، گاز و شبکه های مربوطه مانند: جایگاه توزیع بنزین، کشتارگاه و سایر تجهیزات لازم مجاز می باشد.

۴- احداث ساختمان های مسکونی یا خدماتی در حد نیاز روستاهای واقع در حریم شهر در محل های تعیین شده در طرح هادی روستایی یا طرح بهسازی روستاهای طبق ضوابط طرح های مربوطه مجاز می باشد.

۵- استفاده از اراضی جهت ایجاد راه های روستایی و ترانزیت مجاز می باشد.

- ۶- احداث بنای جدید بجای ساختمان‌های مخربه حداکثر به میزان بنای موجود مجاز می‌باشد.
- ۷- احداث سرویس‌های بهداشتی برای واحدهای مسکونی موجود بلامانع است.
- ۸- تعمیر اساسی ساختمان‌های موجود در حد قبلی و محل قبلی مجاز می‌باشد.
- ۹- احداث تأسیسات موردنیاز کشت، داشت و برداشت از اراضی کشاورزی و باغات در حد نیاز بلامانع است.
- ۱۰- احداث طرح‌های مصوب قبلی و ادامه ساخت و ساز آنها در صورت داشتن مجوز قبلی مجاز می‌باشد.

ب- استفاده‌های مشروط از اراضی

- ۱- ایجاد هر نوع ساختمان و تأسیسات در اطراف جاده‌های بین شهری واقع در این منطقه با رعایت حریم جاده‌ها با مجوز وزارت راه و شهرسازی.
- ۲- احداث ساختمان برای سکونت موقت در کارگاه‌های ساختمانی و راه سازی و غیره.

ج- استفاده‌های غیرمجاز (منوع) از اراضی

- ۱- احداث واحدهای مسکونی و تجاری در خارج محدوده و مستاها
- ۲- ایجاد هر نوع واحد صنعتی بجز صنایع وابسته به کشاورزی و دامپروری
- ۳- هرگونه دخالت و تغییر در چهره طبیعی مناطق تفریحی، فضای سبز، درختکاری و باغات در حاشیه رودخانه‌ها
- ۴- هر نوع فعالیتی غیر از مواردی که در قسمت فعالیت‌های مجاز یا مشروط عنوان نشده باشد.

FROM :

FAX NO. : 08662563300

Oct. 11 2000 01:25AM F

ماده واحده ۱۰۱) قانون شهرداری به ذیل اصلاح می گردد:
 ماده ۱۵۱-۱ اذارت ثبت نشان و املاک و حسب بورد دادگاهها موظفند در موقع
 در وقت تقاضای تغییک یا افزای راضی واقع در محدوده و خبرهم شهربازها از سوی مالکین،
 عمل تغییک یا افزای رساندن نقشه ای انجام دهند که قبل از تأیید شهرداری مربوط
 زنده باشد. نقشه ای که یا تک برای تغییک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب
 در ت拔 رسید، تسلیم شهرداری می نماید، باید پس از کسر سطوح محابر و قرارالسیم
 شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه
 تأیید و کتابی به مالک ابلاغ شود.

بعد از انتقام مهلت بقید و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می تواند شود
 تقاضای تغییک یا افزای رساندن نقشه ای انجام دهد که تأیید شهرداری مالک می تواند شود
 در خصوص محابر، شواعر و سرانهای عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع
 رسیدگی و اتخاذ تضمیم می نماید.

کمیسیون ماده (۵) حداکثر غرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت
 عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب
 سایر شرایط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی متفقی صادر می نماید.

تبصره‌های رعایت حداصایی تغییک و رضایت و مقررات آخرین طرح جامع و
 تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و مجهزین رعایت حداصایها ضوابط، آینه‌هایها و
 دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ثبت، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تغییک
 موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است.

ماده (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های
 تعاونی، کن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۲۸۱

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و اینها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن
 - قانون لغویگری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی
 مصوب سال ۱۳۷۸ و اصلاحات بعدی آن

- ماده (۵) قانون تأمین شورای عالی شهرسازی و عمرانی ایران و اصلاحات بعدی آن
 تبصره ۲- در حکم اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری
 مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام نمودند.

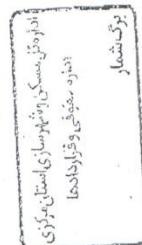
تبصره ۳- در اراضی پارسیت بیشتر از پانصد هزارمیکروه می دارد و شدائدی
 است شهرداری برای تأمین سرکاری عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد
 (۰.۲۵) و برای تأمین اراضی موردنیاز هشت شوار و معابر عمومی شهر در اثر تغییک و
 افزای این اراضی مطابق با طرح جامع و مجهزین با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از سما،
 تغییک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۰.۲۵) از یاقینه اراضی را دریافت می نماید.
 شهرداری مجاز است با تافق مالک قدرالسیم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق
 نشر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ۴- کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوار عمومی و اراضی خدماتی
 که در اثر تغییک و افزای و صدور سند مالکیت ایجاد شود، متعلق به شهرداری است و
 شهرداری در قبال آن در پیش از تغییک و جهیزی به صاحب مالک پرداخت نخواهد کرد.
 در مواردی که امکان تأمین ا翊اع سرانه، شوار و معابر از زمین موردنیاز و افزای
 پیش نباشد، شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نزد
 کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵- هر گونه تخلف از موضوع این قانون در تغییک یا افزای اراضی، جرم تلقی شده
 و ممنوع شدن، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار
 خواهد گرفت.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و هشت
 شهریور ماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب و در تابیخ ۱۳۹۰/۰۷/۲۷
 به تأیید شورای نگهبان رسید.

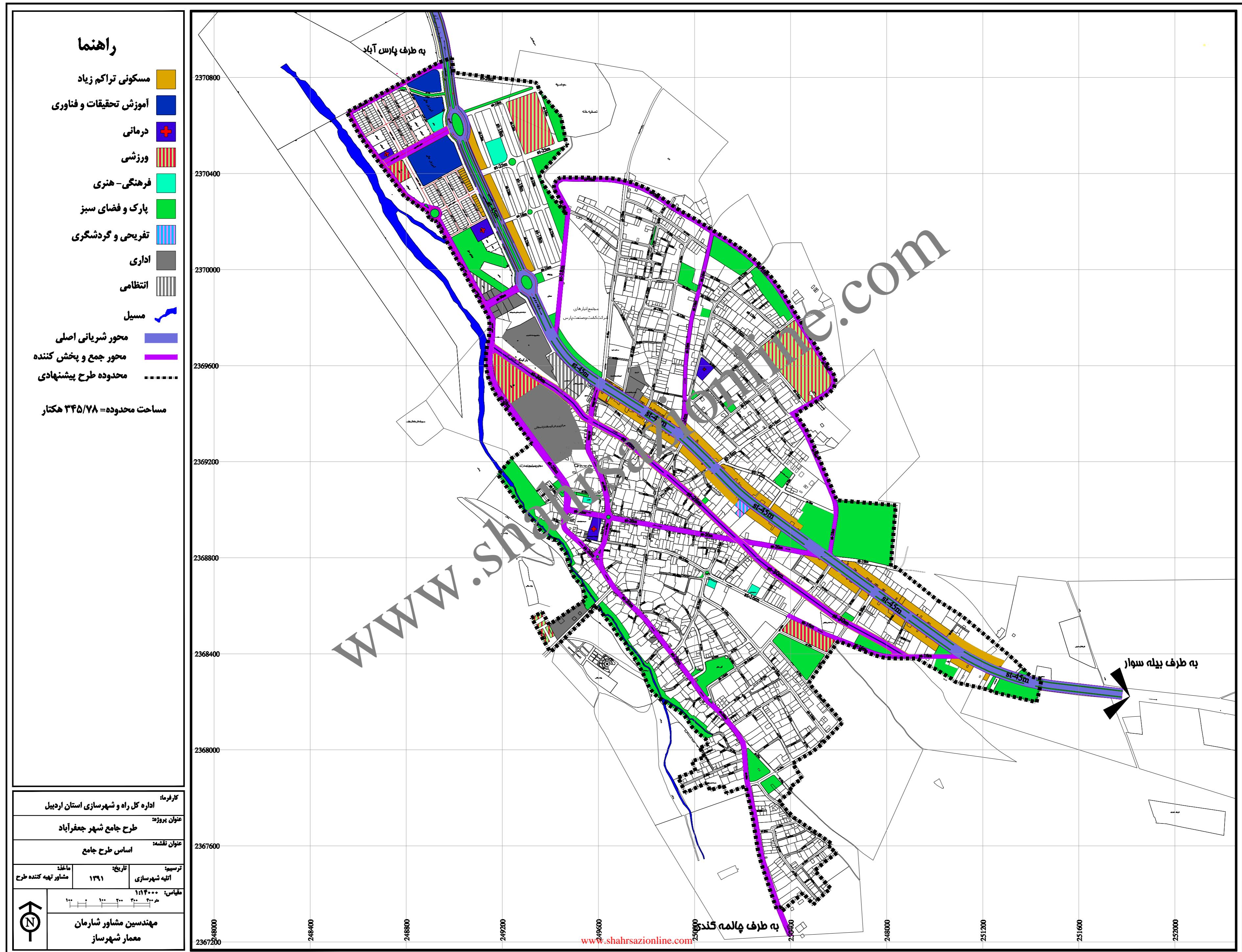
رییس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی

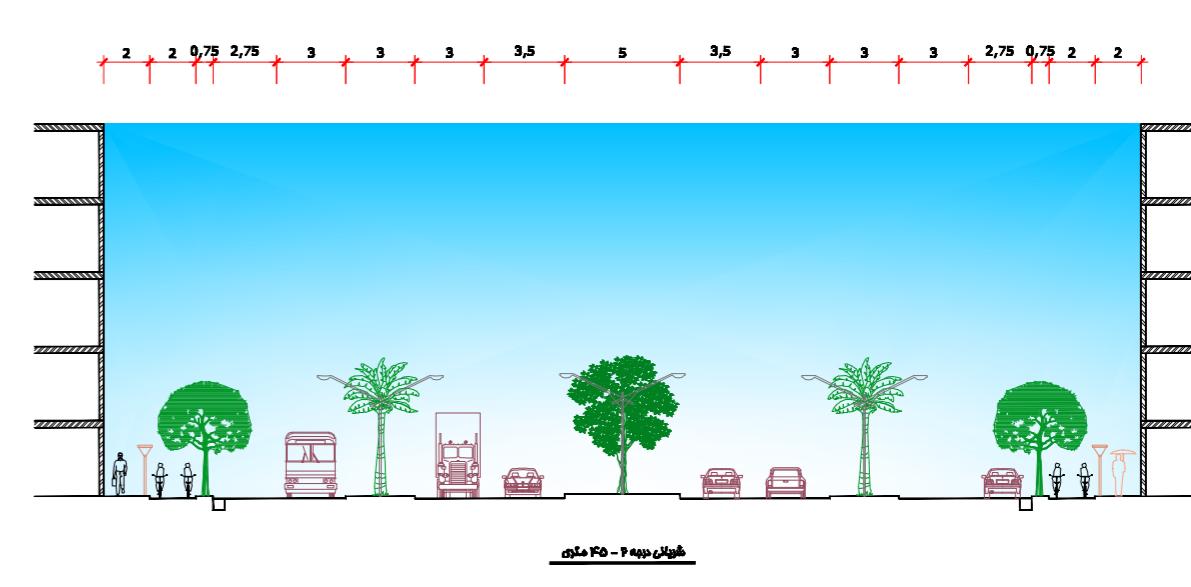
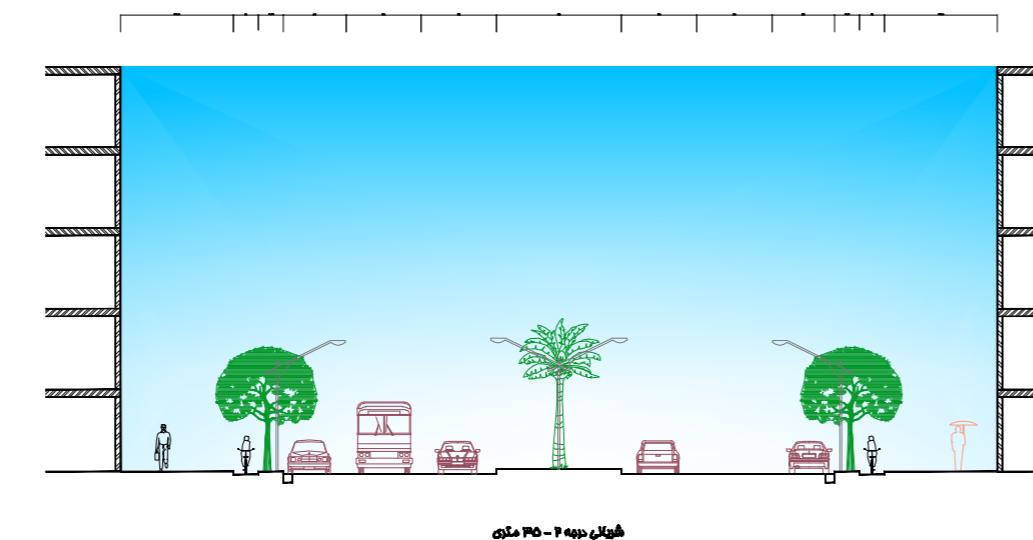
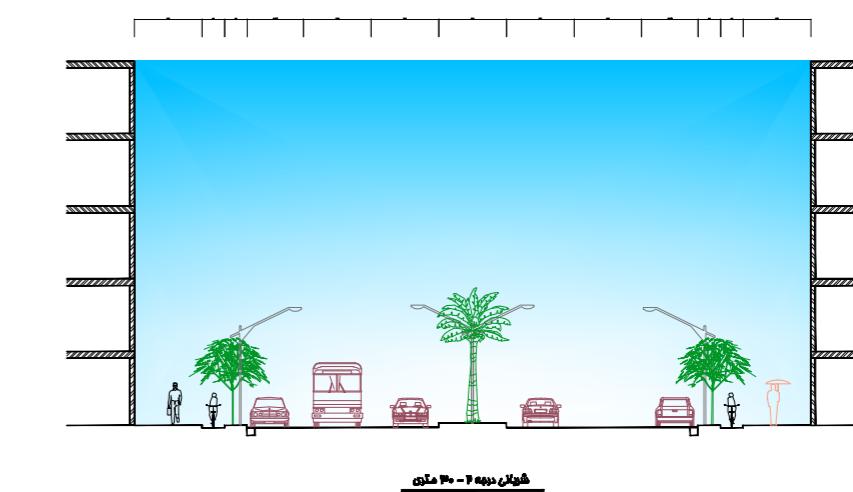
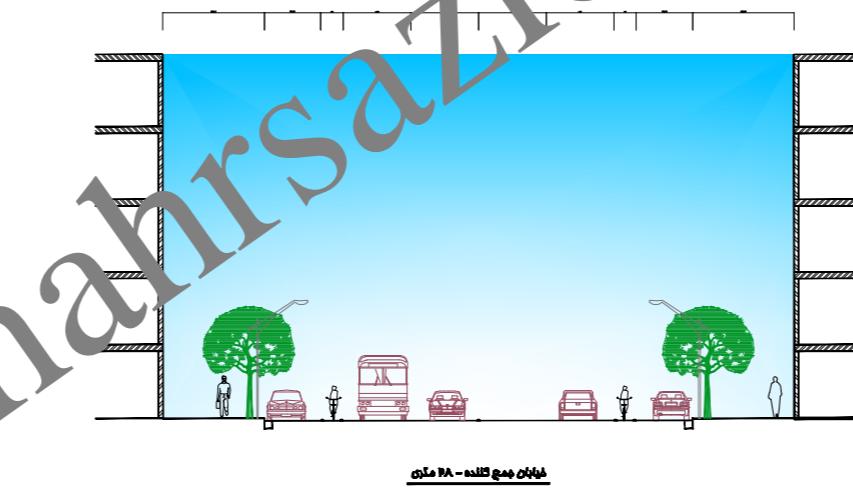
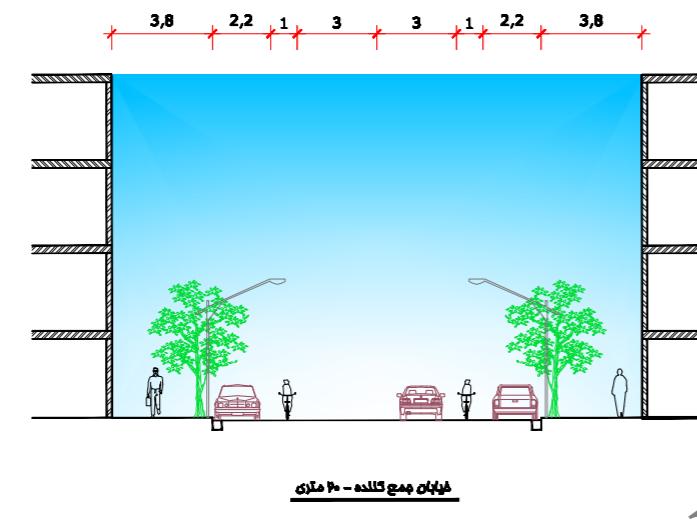
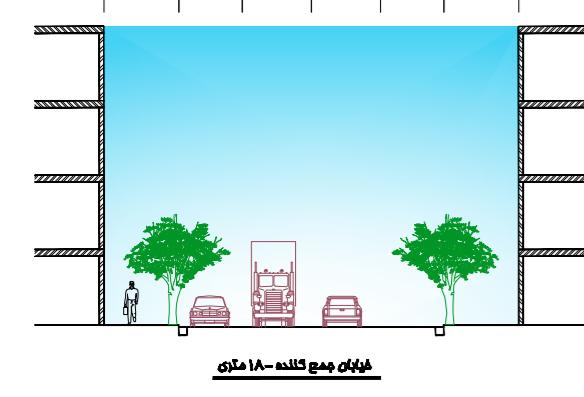
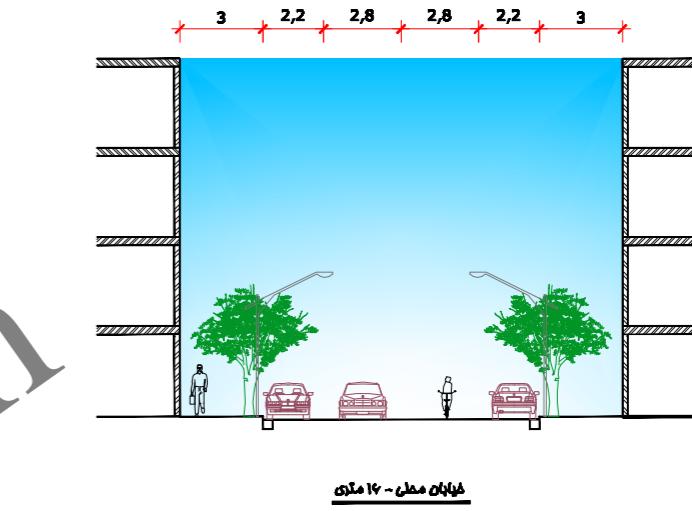
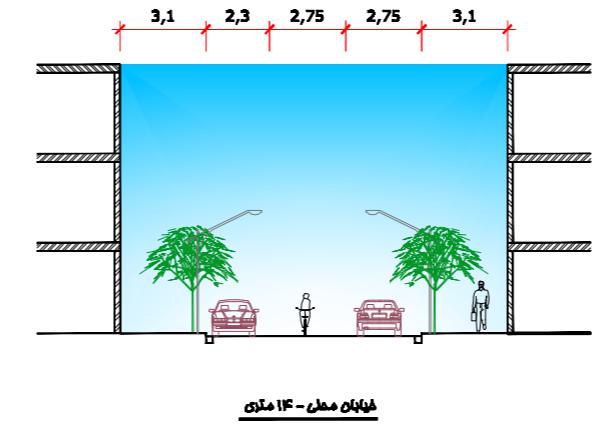
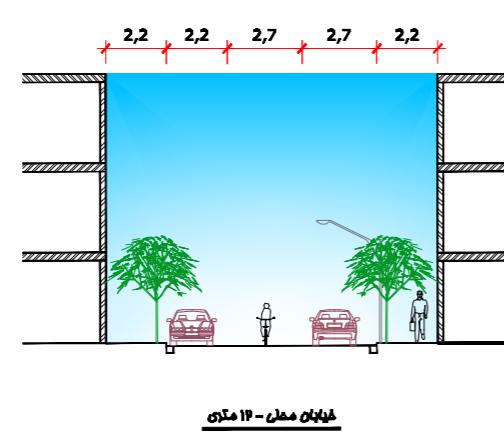
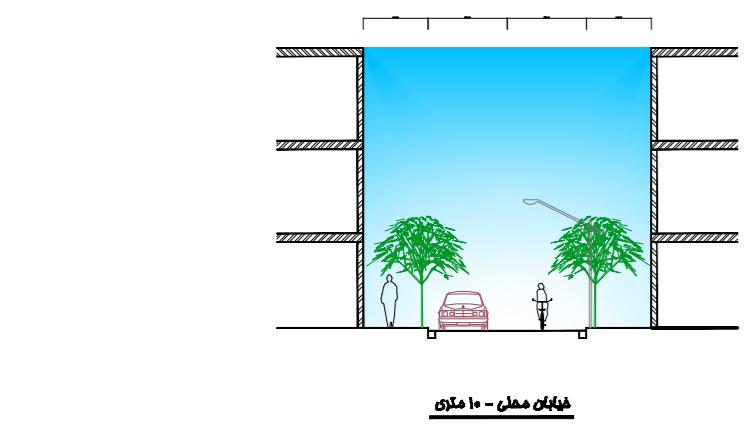


پاکت کار

۵۲۱-۷

امانت رسانی





کارفرمایی	اداره کل راه و شهرسازی استان اردبیل
عنوان بروزما	طرح جامع تفصیلی شهر چهارباد
عنوان تقسیم	مقاطع عرضی پیشنهادی
محاذفه	مشاور تئهه گننده طرح
مشاور شارمن	تاریخ: ۱۳۹۱
مشاور شهرسازی	توسطیه: آنلاین شهرسازی
متاسف:	
N	مهندسین مشاور شارمن
	معمار شهرساز

