

◀ از بازنگری و اصلاح برخی ضوابط دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری در طرح تفصیلی شهر تهران مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۹

ماده ۲ - باغ‌های داخل محدوده شهر

۱. فضای سبز عمومی: باغ‌هایی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها، تملک نموده و باید با حفظ و ارتقاء وضعیت درختان و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری نماید (اعم از اینکه در طرح مصوب، کاربری آن‌ها فضای سبز باشد یا نباشد) و با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۲. پهنه سبز و باز (ارزشمند سبز و حفاظت ویژه): باغ‌هایی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و گستره‌ها یا بافت‌های ارزشمند سبز را تشکیل می‌دهند که مشتمل بر زیر پهنه‌های **G211** و **R214** (مطابق نقشه‌های پیوست) می‌باشند. هرگونه تغییر در این نقشه‌ها منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد بود.

۲-۱- حداقل نصاب تفکیک، افزاز و تقسیم اراضی و املاک دارای نوعیت باغ موضوع بند (۲) ماده (۲) به میزان ده هزار (۱۰۰۰۰) متر مربع تعیین و هرگونه ساخت و ساز در آن طبق ضوابط طرح موضعی مصوب مجاز خواهد بود.

۲-۲- در املاک و اراضی با نوعیت باغ واقع در پهنه **G211** که پهنه صرفاً مشمول یک پلاک می‌باشد و گستره محسوب نمی‌گردد. شهرداری تهران می‌تواند از ضوابط مندرج در ماده سوم دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری جهت صدور پروانه برای اینگونه املاک استفاده نماید.

۲-۳- احداث بنا در پهنه **R214** در اراضی که براساس موازین قانونی ملاک عمل، باغ تشخیص داده می‌شوند، مطابق با بند (۳) این دستورالعمل و در قطعاتی که با باغ تشخیص داده نشوند، با حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد در سطح اشغال ۳۰ درصد و با تعداد طبقات ۴ مجاز خواهد بود.

فضای سبز خصوصی: باغاتی که به صورت پراکنده در پهنه‌های مختلف شهر به غیر از فضاهای سبز عمومی (زیر پهنه **G1**) قرار دارند و به موجب مقررات و توسط مراجع ذیصلاح باغ تشخیص داده شده‌اند، به شرح زیر:

۳-۱- حداقل تفکیک؛ افزاز و تقسیم اراضی و املاک دارای نوعیت باغ- موضوع بند ۳ ماده (۲)- به میزان پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع تعیین می‌گردد.

۳-۲- نحوه ساخت و ساز در باغ‌های با مساحت کمتر از دو هزار (۲۰۰۰) متر مربع:

۳-۲-۱- سطح اشغال مجاز در این باغ‌ها حداکثر ۱۵ درصد مساحت زمین طبق سند مالکیت می‌باشد.

۳-۲-۲- تراکم مجاز در این باغ‌ها حداکثر ۳۰ درصد تعیین می‌گردد.

۳-۳-۳ تعداد طبقات در این باغ‌ها حداکثر ۲ طبقه و بیشترین ارتفاع از سطح زمین محل توده‌گذاری، با احتساب ۱۱۰ سانتیمتر جان پناه، ۸۶۰ سانتیمتر تعیین می‌گردد.

در مواردی که ضوابط پهنه کمتر از ضوابط فوق‌الذکر می‌باشد، ضوابط زیر پهنه مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

۳-۳-۳-۱ نحوه ساخت و ساز در باغ‌های با مساحت بین دو هزار (۲۰۰۰) تا پنج هزار (۵۰۰۰) متر

۳-۳-۳-۱-۱ سطح اشغال مجاز در این باغ‌ها حداکثر ۱۵ درصد مساحت زمین طبق سند مالکیت می‌باشد.

۳-۳-۳-۲ تراکم مجاز در این باغ‌ها حداکثر ۴۵ درصد تعیین می‌گردد.

۳-۳-۳-۳ تعداد طبقات در این باغ‌ها حداکثر ۳ طبقه و بیشترین ارتفاع از سطح زمین محل توده‌گذاری احتساب ۱۱۰ سانتیمتر جان پناه، ۱۱۸۰ سانتیمتر تعیین می‌گردد.

۳-۳-۳-۴ در صورت استفاده مسکونی در باغ‌های با مساحت دو هزار (۲۰۰۰) تا پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع، میانگین مساحت هر واحد ۱۵۰ متر مربع تعیین می‌شود.

۳-۳-۳-۴-۱ نحوه ساخت و ساز باغ‌های با مساحت بیشتر از پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع:

۳-۳-۳-۴-۱-۱ سطح اشغال مجاز در این باغ‌ها تا سقف پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع، حداکثر ۱۵ درصد مساحت پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع می‌باشد و تراکم مجاز تا این سقف، حداکثر ۴۵ درصد پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع تعیین می‌گردد و سطح اشغال مجاز برای مساحت مازاد بر ۵۰۰۰ متر مربع، حداکثر ۱۰ درصد مساحت مازاد پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع و حداکثر تراکم مجاز برای مساحت مازاد ۳۰ درصد مساحت مذکور می‌باشد.

۳-۳-۳-۴-۲ تعداد طبقات در این باغ‌ها حداکثر ۳ طبقه با سطح اشغال ۱۵ درصد و با حداکثر ۴ طبقه ضمن رعایت سقف تراکم (مجاز) در این صورت سطح اشغال کاهش خواهد یافت) تعیین می‌گردد. بیشترین ارتفاع از سطح زمین محل توده‌گذاری با احتساب ۱۱۰ سانتیمتر جان پناه، ۱۱۸۰ (۱۵۰۰) سانتیمتر می‌باشد.

در صورت استفاده مسکونی در باغ‌های با مساحت بالای ۵۰۰۰ متر مربع، میانگین مساحت هر واحد مساحت ۱۵۰ متر مربع تعیین می‌شود.

۳-۳-۳-۵ در صورت اختلاف ارتفاع سطح زمین محل توده‌گذاری، مبنای تراز ارتفاعی، میانگین سطح محل توده‌گذاری می‌باشد.

۳-۳-۳-۶ در باغ‌های با مساحت سه هزار (۳۰۰۰) متر مربع و بیشتر در صورت تبدیل ۷۰ درصد از مساحت عرصه باغ به فضای سبز عمومی، ساخت بنا در ۳۰ درصد باقیمانده با حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ۲۴۰ درصد و حداکثر تعداد چهار (۴) طبقه مجاز می‌باشد.

در باغ‌های با مساحت دو هزار (۲۰۰۰) متر مربع و بیشتر در صورت ارائه درخواست کتبی و محضری مالک مبنی بر تبدیل ۷۰ درصد از مساحت عرصه باغ به فضای سبز عمومی تجهیز شده و واگذاری قانونی آن به شهرداری، احداث بنا در ۳۰ درصد باقیمانده با سطح

اشغال ۶۰ درصد و تراکم ۲۴۰ درصد و حداکثر تعداد چهار (۴) طبقه مجاز می‌باشد. در صورتی که تراکم زیر پهنه مصوب ۳۰۰ درصد و یا بیشتر باشد حداکثر تراکم مجهز در ۳۰ درصد باقی‌مانده ملک معادل ۳۰۰ درصد با سطح اشغال ۶۰ درصد، حداکثر در پنج (۵) طبقه تعیین می‌گردد.

تبصره ۱- تأمین سطوح مورد نیاز برای سرانه‌های خدماتی (تأسیسات، فضای سبز، پارکینگ) و گذراندن در ۳۰ درصد باقیمانده صورت می‌پذیرد.

تبصره ۲- هفتاد (۷۰) درصد باقی‌مانده باغ صرفاً به فضای سبز عمومی اختصاص یافته و به پهنه **G111** و یا **G112** تبدیل گردد. ۷-۳- در صورت تجمع دو یا چند پلاک باغ و غیرباغ، ضوابط ساخت و ساز در باغ به ضوابط غیرباغ افزوده خواهد شد. در این صورت جانمایی توده‌گذاری با رعایت عدم سایه‌اندازی و اشراف برای قطعات پیرامون در محدوده «غیرباغ» و منوط به تأیید کمیته فنی باغ است.

۸-۳- در تمامی اراضی دارای نوعیت باغ در شهر تهران، احداث زیرزمین حداکثر یک طبقه (منفی) با رعایت عدم آسیب به ریشه درختان مجاز است، حداکثر تراز ارتفاع کف زیرزمین ۱۴۰ سانتیمتر پایین‌تر از کمترین تراز ارتفاعی محل توده‌گذاری ساختمان است. (زیر سقف زیرزمین ۱۰۰ سانتی متر بالاتر از محل توده‌گذاری ساختمان خواهد بود؛ در ضمن به منظور رعایت ضوابط آتش‌نشانی برای ساختمان‌هایی با مساحت زیربنای بیش از ۱۰۰۰ متر مربع؛ تراز ارتفاع کف زیرزمین ۲۰۰ سانتی متر تعیین می‌گردد). سطح اشغال زیرزمین حداکثر معادل سطح اشغال طبقه همکف خواهد بود و حداکثر ارتفاع طبقه زیرزمین ۲۴۰ سانتی متر تعیین می‌شود. احداث زیرزمین و محل مناسب توده‌گذاری در کمیته فنی باغ (موضوع ماده ششم (۶) این مصوبه) تعیین می‌شوند.

۹-۳- به منظور ارتقا، کیفیت فضاهای صنعتی و کارگاهی (پهنه‌های **S3**)، نحوه ساخت و ساز در اراضی زراعی و باغی‌های موجود در این پهنه‌ها، با رعایت سقف تراکم ۴۵ درصد و تعداد طبقات حداکثر ۲ طبقه در عرصه فاقد درخت، سطح اشغال تا ۳۰ درصد (بنا به ضرورت) با اولویت استقرار فعالیت‌های دانش‌بنیان قابل افزایش است حداکثر ارتفاع نیز ده (۱۰) متر می‌باشد.

۱۰-۳- میزان مجاز کف‌سازی‌های ناتراوا در باغ‌ها، حداکثر ۵ درصد مازاد بر سطح اشغال وسعت فضای باز باغ‌ها در صورت عدم قطع درخت می‌باشد و جانمایی آن طبق نقشه احداث ساختمان مصوب کمیته فنی باغ است.

تبصره ۳- زمین پارکینگ مورد نیاز به صورت روباز در سطح ناتراوا امکان‌پذیر است.

۱۱-۳- در خصوص املاکی که باغ تشخیص داده می‌شود و دارای حقوق مکتسبه قانونی اعم از سطح اشغال و یا تراکم مازاد بر دستورالعمل ماده ۱۴ (مستند به صدور پروانه و یا پایان کار) می‌باشند. استفاده از حقوق مجاز در قالب سطح اشغال و یا تراکم در پروانه تخریب و نوسازی ملک با رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در دستورالعمل آیین‌نامه ماده ۱۴ بلامانع می‌باشد.

۱۲-۳- در خصوص املاکی که نوعیت آن‌ها باغ تشخیص داده می‌شود و با توجه به مجزا بودن فرآیند تشخیص نوعیت زمین نسبت به تعیین لایه‌های طرح تفصیلی اعم از منشور تثبیت خدمات و اراضی ذخیره‌سازی و با توجه به دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری با

ضوابط حاکم بر املاک دارای هاشور تثبیت خدمات و با اراضی ذخیره نوسازی در تعارض می باشد لذا در اینگونه املاک صرفاً دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری ملاک عمل می باشد و هاشور تثبیت خدمات و هاشور ذخیره نوسازی بلااثر می باشد.

۱۳-۳- در قطعاتی که طبق سند و با تشخیص کمیسیون ماده هفت قانون حفظ و گسترش فضای سبز باغ تشخیص داده شده اند و مساحت آنها مساوی یا کمتر از ۵۰۰ متر مربع می باشد و قبل از سال ۱۳۷۴ تفکیک شده اند شهرداری می تواند نسبت به صدور پروانه با تراکم ۱۲۰ درصد به صورت ۳ طبقه با سطح اشغال ۴۰ درصد برای اینگونه املاک اقدام نماید.

ماده ۳- اراضی کشاورزی و مزروعی داخل محدوده شهر

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمت و فضای سبز عمومی (زیرپهنه G1) باشند بنا به درخواست مالک ملک، با استفاده از مقررات فضای سبز خصوصی موضوع بند (۳) ماده دوم (۲) این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درخت کاری باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب کمیته فنی باغ برسد.

۲- در اراضی کشاورزی با مساحت کمتر از ۵۰۰ متر مربع، صدور پروانه ساخت مطابق ضوابط پهنه بلامانع می باشد.

۳- در اراضی کشاورزی به مساحت بیش از ۵۰۰ متر مربع تا ۵۰۰۰ متر مربع، در صورت اختصاص حداقل ۶۰٪ عرصه به خدمات، احداث بنا مطابق با تراکم پهنه در ۴۰ درصد باقیمانده منوط به تهیه طرح و تصویب در کمیسیون ماده پنج، میسر می باشد.

۴- برای اراضی کشاورزی بیشتر از ۵۰۰۰ متر مربع در صورت ارائه درخواست کتبی و محضری مالک مبنی بر تبدیل هفتاد (۷۰) درصد از مساحت عرصه به فضای سبز عمومی تجهیز شده و واگذاری قانونی آن به شهرداری، با اولویت کشاورزی شهری ساخت بنا در ۳۰ درصد باقیمانده با حداکثر سطح اشغال ۶۰ درصد و حداکثر تراکم ۲۴۰ درصد و حداکثر تعداد ۴ طبقه مجاز می باشد، در صورتی که تراکم زیرپهنه مصوب ۳۰۰ درصد و یا بیشتر باشد، حداکثر تراکم مجاز در ۳۰ درصد باقیمانده ملک، معادل ۳۰۰ درصد با سطح اشغال ۶۰ درصد، حداکثر در پنج (۵) طبقه تعیین می گردد.

ماده ۴- در صورت استفاده مسکونی، تأمین یک واحد پارکینگ براساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب شهر الزامی است و در صورت استفاده غیرمسکونی تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع بنای خالص عملکرد پیشنهادی، مطابق با جدول شماره یک (۱) رسته های صنفی و عملکردهای مجاز به استقرار در باغ ها می باشد.

ماده ۵- با تصویب و ابلاغ این دستورالعمل، هرگونه افزایش سطح اشغال، طبقه و تراکم در املاک باغ بیش از میزان مشخص شده ممنوع بوده و کلیه بندهای متناظر در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران در صورت مغایرت با این دستورالعمل از جمله بندهای ۲-۶، ۲-۹، ۵-۱۰، ۸-۳، ۳-۱۴، ۷-۱۶، ۱۶-۲۶ و تبصره ۴ بند ۹-۱ در خصوص املاک باغ ملاک عمل خواهد بود.

ماده ۶- از تاریخ ابلاغ این مصوبه، صدور پروانه ساختمان در باغ ها صرفاً توسط معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران با تأکید بر رعایت موارد زیر انجام خواهد پذیرفت. نحوه عملکرد دقیق آن ظرف مدت حداکثر یک ماه توسط معاونت مذکور تدوین و ابلاغ خواهد گردید.

تخلف از پروانه صادره ممنوع و مستلزم قلع بنا خواهد بود.

۶-۱- شهرداری تهران مکلف است نسبت به تشکیل «کمیته فنی باغ» با عضویت نماینده معاونت شهرسازی و معماری (مدیرکل مربوطه)، نماینده سازمان بوستان‌ها و فضای سبز شهر تهران (با تخصص فضای سبز)، چهار نفر کارشناس خبره حقیقی با تخصص‌های معماری، فضای سبز، اکولوژی گیاهی و میراث فرهنگی (به انتخاب معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران)، معاون شهرسازی و معماری شهرداری، منطقه‌ای که ملک در آن واقع است، جهت بررسی و تأیید نقشه‌های پیشنهادی اقدام نماید.

تبصره- رسمیت یافتن جلسات کمیته فنی باغ، منوط به حضور نمایندگان کمیسیون‌های شهرسازی و معماری و سلامت، محیط‌زیست و خدمت شهری شورای اسلامی شهر تهران (از هر کمیسیون یک نفر) به عنوان ناظر می‌باشد.

۶-۲- نقشه‌های جانمایی درختان در مقیاس مناسب (۱:۱۰۰ تا ۱:۲۰۰) با درج مشخصات کامل درختان و مسیر قنات و آب‌های زیرزمینی و چاه‌ها و منبع تخصیص آب جهت آبیاری درختان، توسط مالک تهیه و جهت تأیید به کمیسیون ماده هفتم (۷) آیین‌نامه اجرایی ماده (۱) قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها ارائه می‌شود.

۶-۳- محل توده ساختمانی و کف‌سازی ناتراوا براساس نقشه‌های بند ۶-۲ در «کمیته فنی باغ» بررسی و تأیید می‌گردد. (تعیین شده و مبنای صدور پروانه ساختمان خواهد بود)

۶-۴- درج شناسنامه مصوب باغ در پروانه ساختمانی و پایان کار الزامی است.

۶-۵- نظارت مستمر جهت حفاظت و صیانت از درختان در حین عملیات ساختمانی و زمان بهره‌برداری توسط شهرداری انجام می‌پذیرد و در صورت هر نوع تغییر وضعیت درختان املاک، شهردای می‌بایست موضوع را از کمیسیون‌های ماده هفتم (۷) آیین‌نامه اجرایی فوق‌الذکر استعلام نماید.

تبصره- اختیارات کمیته باغ صرفاً محدود به موارد مندرج در این دستورالعمل می‌باشد.

ماده ۷- شهرداری تهران مکلف است در جهت حفاظت حداکثری از باغ‌های غیرخصوصی موجود، در پهنه‌های مختلف، پیشنهاد تغییر این پهنه‌ها به پهنه‌های فضای سبز عمومی را ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه تهیه و جهت تصویب به مراجع قانونی (کمیسیون ماده ۵ و عنداللزوم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) ارائه نماید.

ماده ۸- عملکردهای موضوع جدول ذیل این دستورالعمل با رعایت ضوابط و مقررات دستگاه مربوطه و در چارچوب ضوابط و مقررات باغ‌ها، قابلیت استقرار خواهند داشت.

تبصره ۱- گزارش کارشناس شامل پیوست‌های مطالعاتی ترافیکی، زیست‌محیطی، اجتماعی از متقاضی درخواست پروانه ساختمانی مطالبه و جهت بررسی به کمیته فنی باغ ارائه و کمیته یاد شده می‌تواند در صورت نیاز مستندات لازم را جهت تأیید به کمیسیون ماده پنج ارسال و سپس نسبت به صدور پروانه اقدام نماید.

تبصره ۲- هرگونه تغییر در مفاد جدول کاربری ها و عملکردهای مجاز به استقرار منوط به تصویب پیشنهاد در کمیسیون ماده ۵

می باشد.