



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

۸۶/۶/۵

۱۶۰/۸۰۰/۹۵۱۵

تاریخ  
شماره

پیوست

بیتالی

اندکین شش

جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف

شهردار محترم تهران

سلام علیکم

در اجرای مصوبه ضوابط اجرایی مربوط به چگونگی اجرای ماده یکم (۱) قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها - مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۱ شورای انقلاب ، تصویبی توسط شورای اسلامی شهر تهران (دوره دوم ) - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۵۰۱/۹۵۹ به تاریخ ۸۳/۱/۲۷ و اصلاحیه آن به شماره ۱۶۰/۵۰۱-۱/۳۵۸۲ به تاریخ ۸۳/۳/۲ به استحضار می رساند :

در هشتصد و هفتاد و پنجمین (۸۷۵) جلسه کمیسیون موضوع ماده هفتم (۷) آیین نامه فوق‌الذکر (کمیسیون بدوی تشخیص باغات ) موضوع باغ بودن پلاک ثبتی به شماره یکهزار و نوزده فرعی از چهل و سه اصلی (۴۳/۱۰۱۹) واقع در خیابان آزادی - خیابان افتخاریان - کوچه هزار پیشه - پلاک ۱۴، در محدوده شهرداری منطقه چهار (۴) تهران متعلق به آقای بختیاری به مساحت پانصد و بیست و پنج (۵۲۵) متر مربع مطرح و کمیسیون مزبور پس از بررسی، رای به باغ بودن پلاک ثبتی مذکور صادر می نماید و طی نامه شماره ۶۱۱/۶/۲۶۶۸/۲۵۷۶۷ به تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مراتب را به شهرداری منطقه ذیربط و از آن طریق به مالک ابلاغ می نماید .

مالک پلاک مزبور در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۸ کتباً به رای صادره اعتراض می نماید که به شماره ۱۱۱۹۶۹ به تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۸ در دبیرخانه شهرداری منطقه ۴ ثبت و جهت بررسی طی نامه به شماره ۸۶۶۰/۸۶۴۳۲۶ به تاریخ ۱۳۸۶/۱/۲۷ معاونت خدمات شهری شهرداری تهران به شورای اسلامی شهر تهران ارسال می‌شود و به شماره ۱۶۰/۱۰۴۱ به تاریخ ۱۳۸۶/۱/۲۷ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و وفق مصوبه الحاق یک تبصره به ذیل ماده هشتم (۸) ضوابط اجرایی فوق‌الذکر مصوب نهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران (دوره دوم) به



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

۸۶/۶/۵

۱۶۰/۸۰۰/۹۵۱۵

تاریخ  
شماره



تاریخ ۱۳۸۲/۴/۱۰ - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۴۹/۳۷۶۹ به تاریخ ۸۲/۴/۱۴ ، جهت بررسی به کمیسیون شهرسازی ، فنی و معماری ارجاع و پس از دریافت گزارش آن کمیسیون به شماره ۱۶۰/۴۸۶۹ به تاریخ ۱۳۸۶/۳/۳۰ مبنی بر تایید و تنفیذ رای کمیسیون بدوی تشخیص باغات، بررسی آن در ردیف دهم دستور بیست و ششمین جلسه علنی شورای اسلامی شهر تهران ( سومین دوره ) به شماره ۱۶۰/۷۴۰۳ به تاریخ ۱۳۸۶/۵/۲ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور سیزده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران به صورت رسمی - علنی - فوق العاده در روز یکشنبه هفتم مرداد ماه سال ۱۳۸۶ منعقد شد گزارش کمیسیون شهرسازی ، فنی و معماری دال بر تایید و تنفیذ رای کمیسیون بدوی باغات قرائت و استماع شد و پس از بررسی پرونده و مستندات موجود در این خصوص رای گیری انجام شد که به اتفاق آرای موافق ( سیزده رای ) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در این جلسه ( سیزده نفر ) مفاد ماده واحده مبنی بر تایید و تنفیذ رای کمیسیون بدوی باغات دال بر باغ بودن پلاک ثبتی مزبور به تصویب رسید که به پیوست متن آن به همراه یک جلد پرونده پلاک ثبتی فوق الذکر جهت آگاهی و اقدام ابلاغ می شود . م / ۱۷۲۳

با احترام

مهدی جـمـران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

۱۳۸۶/۴/۱۴

رونوشت :

- ۱ - جناب آقای دکتر حمزه شکیب رئیس محترم کمیسیون شهرسازی ، فنی و معماری جهت استحضار .
- ۲ - دفتر هیأت رئیسه و مصوبات .



جمهوری اسلامی ایران  
شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ  
شماره  
پیوست

## متن مصوبه

تأیید و تنفیذ رای کمیسیون بدوی تشخیص باغات ( موضوع ماده هفتم (۷)

آیین نامه اجرایی ) درخصوص باغ بودن پلاک ثبتی به شماره

یکهزار و نوزده فرعی از چهل و سه اصلی (۴۳/۱۰۱۹) واقع در محدوده منطقه

چهار (۴) شهرداری تهران

(مشمول بر ماده واحده)

مصوب بیست و ششمین جلسه رسمی - علنی - فوق العاده

شورای اسلامی شهر تهران ( دوره سوم )

به تاریخ یکشنبه هفتم مردادماه

سال ۱۳۸۶



جمهوری اسلامی ایران  
شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ  
شماره  
پیوست

### ماده واحده:

به استناد بند هشتم ضوابط اجرایی چگونگی اجرای ماده یکم (۱) قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹/۳/۱۱ شورای انقلاب اسلامی ایران تصویبی توسط شورای اسلامی شهر تهران (دوره دوم) - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۵۰۱/۹۵۹ به تاریخ ۱۳۸۳/۱/۲۷ و اصلاحیه آن به شماره ۱/۳۵۸۲ - ۱۶۰/۵۰۱ به تاریخ ۸۳/۳/۲، رای کمیسیون بدوی تشخیص باغات (کمیسیون موضوع ماده هفتم (۷) ضوابط اجرایی فوق الذکر) - ابلاغی به شماره ۶۱۱/۶/۲۶۶۸/۲۵۷۶۷ به تاریخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ درخصوص احراز باغ بودن پلاک ثبتی به شماره یکهزار و نوزده فرعی از چهل و سه اصلی (۴۳/۱۰۱۹) واقع در خیابان آزادی - خیابان افتخاریان - کوچه هزار پیشه - پلاک ۱۴، در محدوده منطقه چهار (۴) شهرداری تهران به مساحت پانصد و بیست و پنج (۵۲۵) متر مربع

تایید و تنفیذ می گردد. م/ ۱۷۲۳



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ ۸۷/۲/۱۷

شماره ۱۶۰/۱۷۰۷

پیوست

بسم الله الرحمن الرحيم

ریاست محترم شعبه ۳۱ دیوان عدالت اداری

موضوع: پرونده کلاسه ۷۶۸/۳۱/۸۶

سلام علیکم

احتراماً، عطف به نامه شماره ۷۶۸/۳۱/۸۶ - ۸۷/۱/۲۵ و نامه شماره ۷۶۸/۳۱/۸۶ - ۸۶/۸/۱۴ و پیرو رونوشت نامه شماره ۱۶۰/۱۵۰۸۹ - ۸۶/۹/۶ در خصوص پرونده کلاسه ۷۶۸/۳۱/۸۶ مربوط به دادخواست آقای اکبر بختیاری به خواسته: «۱- الزام شهرداری منطقه ۴ تهران به صدور پروانه ساختمانی به میزان تراکم ۱۲۰٪/ پلاک ثبتی ۴۳/۱۰۱۹، ۲- ابطال تصمیم شهرداری منطقه ۴ تهران و شورای اسلامی مبنی بر باغ بودن پلاک مزبور» در مورد پلاک ثبتی ۴۳/۱۰۱۹ واقع در محدوده شهرداری منطقه ۴ تهران مراتب مشروحه ذیل را در رد خواسته ایشان به استحضار می‌رساند:

۱- مستندات موجود:

۱-۱- حسب مندرجات نامه شماره ۵۷۶۴ مورخ ۵۹/۲/۱۸ سازمان عمران اراضی شهری استان تهران

(تصویر پیوست ۱) «چون تمامی متر مربع پلاک یاد شده به صورت باغ می‌باشد بنابراین با استناد بند ۴ ماده ۲

به تائید هیئت و نهادهای ذیل  
۸۷/۲/۲۱



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

۸۷/۲/۱۷

تاریخ

۱۶۰/۱۷۰۷

شماره

پیوست

آئین نامه اجرائی قانون مذکور این گواهی بنام خانم فریده خواجهوی مهینی فرزند محمد شناسنامه ۵۵۹ صادره از تهران صادر و متذکر می گردد که طبق بند ۵ ماده ۲ آئین نامه مذکور نوع استفاده از باغ مورد گواهی تغییر ناپذیر است.

همانگونه که ملاحظه می فرمائید، کاربری پلاک ۴۳/۱۰۱۹ از سوی سازمان عمران شهری استان تهران در سال ۱۳۵۹ باغ و غیرقابل تغییر اعلام گردیده است.

۱-۲- حسب مندرجات تصویر برابر اصل پروانه ساختمانی شماره ۲۶۶۴۳ - ۶۳/۶/۱۷ که بعنوان یکی از مستندات دادخواست از سوی شاکی محترم تقدیم حضور گردیده است، در مربع سمت راست بالای پروانه نوع استفاده از زمین «مسکونی با تراکم باغات» تعیین شده است. (تصویر پیوست ۲)

۱-۳- بر مبنای مندرجات سطر دوم ذیل تصویر برابر اصل پایان کار مورخ ۸۴/۵/۴ ملک مزبور که بعنوان یکی از مستندات دادخواست از سوی شاکی محترم تقدیم حضور گردیده است صریحاً اعلام شده است: «تراکم طبق پروانه باغات می باشد».

۱-۴- با توجه به مراتب معروضه فوق ملاحظه می فرمایند که کاربری ملک مزبور باغ بوده و حسب گواهی عمران مذکور در بند ۱-۱ این لایحه غیرقابل تغییر است (تصویر پیوست ۱). با توجه به مراتب فوق، شورای اسلامی شهر تهران پس از بررسی پرونده و مستندات موجود باغ بودن پلاک ثبتی ۴۳/۱۰۱۹ را مورد تأیید قرار داد.



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ ۸۷/۲/۱۷

شماره

پوست ۱۶۰/۱۷۰۷

پوست

## ۲- استناد شاکی محترم به وجود بنای مسکونی در باغ موضوع پرونده حاضر:

شاکی محترم به وجود بنای مسکونی در باغ مورد بحث اشاره نموده‌اند. همانگونه که مستحضرید؛ حسب مقررات موجود، صدور پروانه ساخت بنای مسکونی در حدنصاب قانونی مجاز برای باغات نیز ممکن است. در صورت اخیر، پروانه ساختمانی و پایان کار ابنیه مورد نیاز باغ طبیعتاً به صورت مسکونی صادر می‌گردد. لکن، محوطه ملک با رعایت حدنصاب قانونی تراکم درختان در هر متر مربع می‌بایست مشجر باقی بماند. در این صورت، ملک دارای ابنیه مسکونی مورد نیاز باغ با داشتن محوطه مشجر با حدنصاب مندرج در مقررات قانونی باغ محسوب می‌گردد. شایان ذکر اینکه، حسب گزارشات موجود در پرونده مربوطه ۲۶ اصله درخت بدون مجوز از ملک مزبور کسر گردیده است. همانگونه که مستحضرید اقدام یاد شده دارای ضمانت اجرای کیفری است.

همانگونه که مستحضرید، نصب تجهیزات شهری اعم از آب، برق، تلفن و گاز نیز در بنای موجود به تبع بنای مسکونی مجاز واقع در باغ صورت می‌گیرد و به هیچ وجه وجود این تجهیزات دلالتی بر مسکونی بودن پلاک ثبتی موضوع پرونده حاضر ندارد و صرفاً گویای این معنی است که در ملک مربوطه بنای مسکونی وجود دارد نه اینکه کاربری تمامی پلاک مزبور مسکونی است.



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

۸۷/۲/۱۷

تاریخ

۱۶۰/۱۷۰۷

شماره

پیوست

### ۳- ادعای شاکی محترم و مقررات موجود:

شاکی محترم در دادخواست خود مدعی گردیده است که شهرداری از صدور پروانه ساختمانی برای ملک یاد شده امتناع می‌ورزد. در حالیکه، شهرداری موظف است با حفظ کاربری باغ و با حد نصاب تراکم مصوب مسکونی برای باغات، پروانه مربوطه را صادر نماید. لکن، شاکی محترم به حقوق قانونی خود راضی نبوده و مایل است کاربری ملک را تغییر دهد. در حالیکه، همانگونه که ملاحظه فرمودید حسب مندرجات گواهی عمران موضوع بند ۱-۱ این لایحه (تصویر پیوست ۱) تغییر کاربری ملک مورد بحث غیرممکن است.

همانگونه که مستحضرید یکی از دلایل طرح این قبیل شکایات، ناشی از عدم اطلاع مالکین از تحولات قانونی جدید است. بر مبنای مندرجات ماده ۱۳ اصلاحیه مصوبه تکمیل (جایگزین) مصوبه دستورالعمل ضوابط اجرایی مربوط به چگونگی اجرای ماده یکم قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب پنجاه و سومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران ابلاغی به شماره ۱/۳۵۸۲ - ۱۶۰/۵۰۱ مورخ ۸۳/۳/۲ مالکین باغات بر مبنای مقررات جدید و در چارچوب ماده ۱۳ اخیرالذکر می‌توانند از تراکم اختصاصی خود برای ساخت بنای مسکونی استفاده نمایند (تصویر پیوست ۲). همچنین، براساس ضوابط اجرایی حفظ باغات و فضای سبز شهر تهران مصوب دوره دوم شورای اسلامی شهر تهران، به منظور تشویق مالکین اینگونه املاک نه تنها معادل اراضی و املاک مجاور غیرباغ به



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ ۸۷/۲/۱۷

شماره

پوست ۱۶۰/۱۷۰۷

پوست

مالکین اینگونه املاک اجازه احداث بنا داده می شود بلکه معادل ۲۰٪ نیز تراکم تشویقی بدون محاسبه عوارض اضافی اخذ می نمایند. به این ترتیب حفظ باغات و فضای سبز در شهر تهران ممکن می گردد. علاوه بر اینکه، مالکین اینگونه اراضی متحمل ضرر و زیان نمی شوند و از امتیاز اضافی نیز نسبت به گذشته برخوردار می گردند.

با این توجه ملاحظه می فرمائید علیرغم ادعای شاکی محترم حقوق مکتسبه افراد در مقررات جدید ملاحظه گردیده و به هیچ وجه مخدوش نمی گردد.

با توجه به مراتب معروضه، بالاخص مندرجات گواهی عمران شماره ۵۷۶۴ - ۵۹/۲/۱۸ سازمان عمران

اراضی شهری استان تهران مبنی بر اعلام باغ بودن ملک یاد شده و عدم امکان تغییر کاربری آن (تصویر

پیوست ۱)، رد شکایت بلاوجه شاکی محترم مورد استدعاست. ب ۴۹/

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

۸۷/۲/۱۷

رونوشت:

- جناب آقای دکتر شکیب، رئیس محترم کمیسیون توسعه و عمران شهری جهت استحضار.

- مشاور محترم حقوقی.

دکتر شریعت

تاریخ: ۱۳۸۰

شماره:

پوست:

بسمه تعالی

فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَى أَنْ تَعْدِلُوا

دادنامه



دیوان عدالت اداری

شماره داد نامه: ۲۶۰۷

کلاس پرونده: ۷۶۸/۸۶/۳۱

تاریخ رسیدگی: ۸۷/۸/۱۵

مرجع رسیدگی: شعبه ۳۱ دیوان عدالت اداری

شاکی:

طرف شکایت: شهرداری منطقه ۴ و شورای اسلامی شهر تهران

موضوع شکایت و خواسته: ۱- الزام شهرداری منطقه ۴ تهران به صدور پروانه ساختمانی به میزان تترکم ۱۲۰٪ پلاک ثبتی ۴۳/۱۰۱۹-۲ ابطال تصمیم شهرداری منطقه ۴ تهران و شورای اسلامی شهر مبنی بر باغ بودن پلاک مزبور

گردشکار: شاکی دادخواستی بطرفیت خوانده و بخواسته فوق الذکر بدیوان عدالت اداری تقدیم که پس از ثبت بکلاس عمومی شماره ۳۴۲۳۵ مورخ ۸۶/۶/۲۶ ارجاع آن به این شعبه و پس از انجام تبادل لوایح جلسه شعبه ۳۱ به تصدی امضاء کنندگان زیر تشکیل و پرونده متشکله تحت رسیدگی قرار گرفت که با ملاحظه مندرجات دادخواست شاکی و محتویات پرونده، ختم رسیدگی را اعلام و به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می نماید.

رونوشت بر اینجمله است

دفتر شعبه سی و یکم دیوان عدالت اداری

«رأی دیوان»

در خصوص شکایت [نام] بطرفیت شهرداری و شورای اسلامی شهر تهران بخواسته ابطال مصوبه ۱۶۰/۴۸۶۹ مورخ ۸۶/۳/۳۰ شورای اسلامی شهر تهران در خصوص تشخیص باغ بودن ملک پلاک ثبتی ۴۳/۱۰۱۹ واقع در بخش ۱۱ ثبتی قلهک تهران و الزام شهرداری به صدور پروانه بشرح متن دادخواست با توجه به مدارک و دلایل ابرازی شاکی و لایحه دفاعیه طرف شکایت با توجه به معاینه محل و ملاحظه سند ملکی که در صفحه ستون ملک و محل آن شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت پانصد و بیست و پنج متر قید گردیده و قیدی از باغ در آن اعلام نشده و اینکه ملک موصوف دارای ساختمان و اعیان در سالهای قبل است فلذا بنظر این مرجع ملک مذکور فاقد شرایط مقرر در تبصره ذیل ماده سوم ضوابط اجرایی مربوط به چگونگی اجرای ماده یک لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۵۹/۳/۱۱ و ۱۳۷۳/۶/۲۹ در مورد تشخیص باغ می باشد بناء علیهذا با توجه به عدم رعایت ضوابط احصاء شده و مستندا به مقررات مرقوم و مواد هفتم و سیزدهم و چهاردهم قانون دیوان عدالت اداری حکم به ورود شکایت شاکی صادر و اعلام میگردد این رأی قطعی است.

دادرس شعبه ۳۱ دیوان عدالت اداری مستشار شعبه ۳۱ دیوان عدالت اداری مستشار شعبه ۳۱ دیوان عدالت اداری

نجم آبادی

جمال الدین مقدم

حسین بهرامی