



مشخصات لایحه

عنوان:

لایحه اصلاحیه سوم دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین

شهری (پیوست شماره ۳ سند طرح جامع)

(مشمول بر نه ماده و نه تبصره)



مشخصات لایحه

خلاصه مشخصات لایحه:

۱- عنوان لایحه: اصلاحیه سوم دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (پیوست شماره ۳ سند طرح جامع)

۲- حوزه پیشنهاددهنده: معاونت شهرسازی و معماری موضوع نامه شماره ۱۲۲۲۹۵۱ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

۳- گزارش توجیهی مطابق با بخشنامه ۵۸۷۸۲۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۸: ■ دارد □ ندارد

۴- الزام قانونی / اسناد فرادست / مصوبه شورای اسلامی شهر:

- بند (۳۴) ماده (۱۰۷) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و دهیاران» مصوب سال ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی
- ماده ۱۴ قانون زمین شهری
- طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶)

۵- مفاد لایحه با قوانین و مقررات فرادست: □ مغایرت دارد ■ مغایرت ندارد

۶- جلسه کارگروه تخصصی بررسی لوایح و طرح‌ها:

موضوع در هشتصد و یکمین جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۶ کارگروه بررسی و مورد تأیید قرار گرفت.



مشخصات لایحه

اصلاحیه سوم دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (پیوست شماره ۳ سند طرح جامع)

مقدمه:

به منظور احیاء و صیانت از باغات در شهر تهران، ضوابط ذیل تحت عنوان "دستورالعمل اصلاحی دوم ماده ۱۴ قانون زمین شهری (پیوست شماره ۳ سند طرح جامع)"، باهدف احیاء و صیانت حداکثری از باغات و نیز تعیین حداقل تراکم ساختمانی و سطح اشغال و مداخله در باغات شهر تهران به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می گردد.

ضوابط و مقررات مربوط به نحوه ساخت و ساز، افراز و تقسیم و تفکیک باغها و اراضی کشاورزی واقع در محدوده شهر تهران، موضوع دستورالعمل ماده چهارده (۱۴) قانون زمین شهری به شرح زیر تعیین تا پس از طی مراحل قانونی جایگزین ضوابط و مقررات قبلی گردد، در اجرای این دستورالعمل لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها نیز رعایت گردد.

ماده ۱- تعاریف و تدقیق واژگان

تعاریف واژگان مورد استفاده در این مصوبه به شرح ذیل می باشد:

۱-۱- **باغ:** باغ طبق مفاد بند «د» ماده «یک» "آیین نامه اجرایی ماده (۱) قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام" تعریف و تعیین می گردد.

۱-۲- **باغات پیوسته و یکپارچه:** باغاتی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و در نقشه های طرح تفصیلی شهر تهران معین شده است. (مطابق نقشه پیوست شماره یک)

۱-۳- **باغات پراکنده:** باغات پراکنده و تک باغ در کلیه پهنه های شهر تهران که به موجب مقررات و توسط مراجع ذی ربط، باغ تشخیص داده می شوند.

۱-۴- **اراضی کشاورزی و مزروعی:** اراضی کشاورزی و مزروعی شامل اراضی می شود که دارای حداقل مساحت ۵۰۰ مترمربع و سطح اشغال بنای مجاز آن (مطابق با پروانه و گواهی معتبر تا قبل از تصویب قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها ۱۳۷۴/۰۴/۰۷) کمتر از ۴۰ درصد بوده و دارای حداقل یکی از شرایط ذیل باشد:

- قید مزروعی /زراعی /کشاورزی در آخرین سند مالکیت

- دارا بودن سابقه رای دایر مزروعی /زراعی /کشاورزی، از کمیسیون ماده دوازدهم (۱۲) قانون زمین شهری



مشخصات لایحه

۱-۵- سطح ناآراوا: سطحی از خاک که با پوشش‌های سخت و غیرقابل نفوذ در برابر آب، پوشانده شده است.

۱-۶- شناسنامه باغ: شناسنامه‌ای است که در آن نقشه جانمایی درختان به همراه اطلاعات مورد اشاره در ماده ۱۰ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱ قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها ارائه شده است.

۱-۷- نقشه مکانی شناسنامه باغ: شامل مختصات جغرافیائی محل وقوع درختان (X و Y) در املاک و همچنین گونه درختان به تفکیک نوع (مثمر و غیر مثمر) است. این نقشه می‌بایست در اراضی با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع در مقیاس ۱:۱۰۰ و در اراضی با مساحت بیشتر از ۲۰۰۰ مترمربع در مقیاس ۱:۲۰۰ تهیه و شامل تمامی فضاهای میان‌تهی داخل ساختمان، راه‌پله، مشاعات و رمپ و لوپ‌ها می‌باشد.

۱-۸- نقشه محدوده عملیات ساختمانی و کارگاهی: نقشه‌ای است مشخص‌کننده موقعیت استقرار تجهیزات و ادوات مورد نیاز جهت احداث ساختمان از قبیل محدوده گودبرداری، محدوده مقاوم‌سازی گود (به صورت عرضی و عمقی)، مسیر عبور و مرور ماشین‌آلات ساختمانی، محل دپوی مصالح، تاورکین، کانکس‌های کارگری، داربست‌های مورد نیاز و دیگر موارد ضروری. وظیفه نظارت فعال اجرای دقیق این نقشه‌ها در تمامی طول عملیات ساختمانی بر عهده شهرداری می‌باشد.

۱-۹- فضای سبز شهری

فضای سبز شهری عبارت است از کلیه سطوح عمومی شهر که دارای پوشش گیاهی می‌باشند.

۱-۱۰- فضای سبز عمومی

فضاهای سبز شهری که دارای بازخورد اجتماعی بوده و در راستای حضور پذیری استفاده‌کنندگان و گذران اوقات فراغت ایشان می‌باشند.

۱-۱۱- فضای سبز خصوصی

کلیه فضاهای سبز شهری که دارای مالکیت خصوصی بوده و فاقد عملکردهای اجتماعی می‌باشند.

۱-۱۲- اراضی و املاک دارای ارزش بوم‌شناسی:

اراضی و املاکی که بر اساس آیین‌نامه اجرایی ماده یک قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها باغ محسوب گردیده و دارای معیارهای ذیل می‌باشند:

۱- اراضی و املاک دارای درختان فراوان به نحوی که به‌طور متوسط در هر نه (۹) مترمربع یک اصله درخت مثمر و یا غیر مثمر و یا ترکیبی از آن‌ها وجود داشته باشد.



مشخصات لایحه

۲- اراضی و املاک دارای درختان با محیط بن بالا به نحوی که مجموع محیط بن کل درختان واقع در محدوده داخل ملک بیشتر از سه برابر حدنصاب بند فوق‌الذکر ضرب در محیط بن پایه (۱۵ سانتی‌متر)

تبصره ۵: قطع و امحای درختان موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده در آمار لحاظ شده در بندهای فوق‌الذکر نخواهد بود.

۱-۱۳- کمیته فنی باغ: کمیته‌ای است که برای نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل در شهرداری تهران تشکیل شده و وظایف و اختیاراتی جهت حفظ و صیانت از باغات برای آن مطابق این دستورالعمل تعریف شده است.

ماده ۲ - ضوابط ساخت‌وساز در باغات

هرگونه ساخت‌وساز، افراز و تقسیم و تفکیک باغ‌های واقع در محدوده شهر تهران مطابق ضوابط و مقررات این دستورالعمل با رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها می‌باشد. بدیهی است در محدوده‌هایی که بر اساس طرح‌های مصوب شهری حداکثر تراکم ساختمانی کمتر از این دستورالعمل باشد می‌بایست بر مبنای طرح‌های مصوب اقدام گردد.

۱-۲- افراز و تفکیک

حداقل نصاب تفکیک، افراز و تقسیم اراضی و املاک دارای نوعیت باغ در فضاهای سبز عمومی و خصوصی به‌قرار ذیل می‌باشد.

جدول شماره (۱): حدنصاب افراز و تفکیک اراضی و املاک با نوعیت باغ

حداقل مساحت پنج هزار مترمربع و بیشتر	اراضی و املاک با نوعیت باغ واقع در فضاهای سبز خصوصی
--------------------------------------	---

۲-۲- ضوابط ساخت‌وساز

۱-۲-۲- باغات پیوسته و یکپارچه

نحوه ساخت‌وساز در این گونه باغات بر مبنای طرح‌های مصوب شهری خواهد بود و در مواردی که فاقد طرح مصوب می‌باشند مطابق با ضوابط ذیل خواهد بود:

۲-۲-۱-۱- نحوه ساخت‌وساز در باغ‌های پیوسته و یکپارچه با مساحت کمتر از دو هزار (۲۰۰۰) مترمربع

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



مشخصات لایحه

- تراکم مجاز در این باغ‌ها حداکثر ۳۰ درصد تعیین می‌گردد.
- تعداد طبقات در این باغ‌ها حداکثر ۲ طبقه و بیشترین ارتفاع از سطح زمین محل توده گذاری، با احتساب ۱۱۰ سانتیمتر جان‌پناه، ۸۶۰ سانتیمتر تعیین می‌گردد.
- در مواردی که ضوابط پهنه کمتر از ضوابط فوق‌الذکر می‌باشد، ضوابط زیر پهنه مربوطه ملاک عمل خواهد بود.
- ۲-۱-۲-۲- نحوه ساخت‌وساز در باغ‌های پیوسته و یکپارچه با مساحت دو هزار تا پنج هزار مترمربع (< 5000 مساحت عرصه ≤ 2000)
 - سطح اشغال مجاز در این باغ‌ها حداکثر ۱۵ درصد مساحت زمین طبق سند مالکیت می‌باشد.
 - تراکم مجاز در این باغ‌ها حداکثر ۴۵ درصد تعیین می‌گردد.
 - تعداد طبقات در این باغ‌ها حداکثر ۳ طبقه و بیشترین ارتفاع از سطح زمین محل توده گذاری با احتساب ۱۱۰ سانتیمتر جان‌پناه، ۱۱۸۰ سانتیمتر تعیین می‌گردد.
 - ۲-۱-۳- نحوه ساخت‌وساز باغ‌های پیوسته و یکپارچه با مساحت پنج هزار مترمربع و بیشتر:
 - سطح اشغال مجاز در این باغ‌ها تا سقف پنج هزار (5000) مترمربع، حداکثر ۱۵ درصد مساحت پنج هزار (5000) مترمربع می‌باشد و تراکم مجاز تا این سقف، حداکثر ۴۵ درصد پنج هزار (5000) مترمربع تعیین می‌گردد. سطح اشغال مجاز برای مساحت مازاد بر ۵۰۰۰ مترمربع، حداکثر ۱۰ درصد مساحت مازاد پنج هزار (5000) مترمربع و حداکثر تراکم مجاز برای مساحت مازاد، ۳۰ درصد مساحت مذکور می‌باشد.
 - تعداد طبقات در این باغ‌ها ۳ طبقه با سطح اشغال ۱۵ درصد و یا حداکثر ۴ طبقه ضمن رعایت سقف تراکم مجاز (با کاهش سطح اشغال) تعیین می‌گردد. بیشترین ارتفاع از سطح زمین محل توده گذاری با احتساب ۱۱۰ سانتیمتر جان‌پناه، ۱۵۰۰ سانتیمتر می‌باشد.
 - ۲-۱-۴- در صورت اختلاف ارتفاع سطح زمین محل توده گذاری، مبنای تراز ارتفاعی، میانگین سطح محل توده گذاری می‌باشد.
 - ۲-۱-۵- در تمامی اراضی دارای نوعیت باغ در شهر تهران، احداث زیرزمین حداکثر در 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 توده گذاری ساختمان است. (زیر سقف زیرزمین ۱۰۰ سانتی‌متر بالاتر از محل توده گذاری



مشخصات لایحه

ساختمان خواهد بود، در ضمن به منظور رعایت ضوابط آتش‌نشانی برای ساختمان‌هایی با مساحت زیربنای بیش از ۱۰۰۰ مترمربع، تراز ارتفاع کف زیرزمین ۲۰۰ سانتی‌متر تعیین می‌گردد). سطح اشغال زیرزمین حداکثر معادل سطح اشغال طبقه همکف خواهد بود و حداکثر ارتفاع طبقه زیرزمین ۲۴۰ سانتی‌متر تعیین می‌شود. احداث زیرزمین و محل مناسب توده‌گذاری در کمیته فنی باغ (موضوع ماده ششم (۶) این مصوبه) تعیین می‌شود.

۲-۲-۱-۶- به منظور ارتقاء کیفیت فضاهای صنعتی و کارگاهی پهنه‌های (S^۳)، نحوه ساخت‌وساز در اراضی زراعی و باغ‌های 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.

۲-۲-۱-۷- 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 ۵: تأمین پارکینگ موردنیاز به صورت روباز در سطح ناتراوا امکان‌پذیر است.

۲-۲-۱-۸- 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 پایان کار) می‌باشند استفاده از حقوق مجاز در قالب سطح اشغال و یا تراکم در پروانه در پروانه تخریب و نوسازی ملک با رعایت سایر ضوابط و مقررات مندرج در دستورالعمل آیین‌نامه ماده ۱۴ بلامانع می‌باشد.

۲-۲-۱-۹- 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 هاشور تثبیت خدمات و اراضی ذخیره نوسازی و با توجه به اینکه اجرای دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری با ضوابط حاکم بر املاک دارای هاشور تثبیت خدمات و یا اراضی ذخیره نوسازی در تعارض می‌باشد لذا در این گونه املاک صرفاً دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری ملاک عمل می‌باشد و هاشور تثبیت خدمات و هاشور ذخیره نوسازی بلااثر می‌باشد.

۲-۲-۱-۱۰- در قطعاتی که طبق سند و با تشخیص کمیسیون ماده هفت قانون حفظ و گسترش فضای سبز باغ تشخیص داده شده‌اند و مساحت آن‌ها مساوی یا کمتر از ۵۰۰ مترمربع می‌باشد و قبل از سال ۱۳۷۴ تفکیک شده‌اند، شهرداری می‌تواند نسبت به صدور پروانه با تراکم ۱۲۰٪ و به صورت ۳ طبقه با سطح اشغال ۴۰٪ برای این گونه املاک اقدام نماید.

۲-۲-۲- باغات پراکنده



مشخصات لایحه

نحوه استفاده از اراضی، کم و کیف فعالیت‌های قابل استقرار و بهره‌برداری‌های مجاز در هر محدوده از شهر تهران، چگونگی ساخت و ساز از نظر طبقات، بر اساس نقشه‌های طرح تفصیلی، جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در زیر پهنه‌ها و همچنین مندرجات دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران و با حداکثر سطح اشغال ۳۰٪ در کلیه طبقات می‌باشد. شایان ذکر می‌باشد در مواردی که بر اساس طرح‌های مصوب شهری حداکثر سطح اشغال کمتر از ۳۰٪ باشد، سطح اشغال اراضی موصوف می‌بایست بر مبنای طرح‌های مصوب اقدام گردد.

تیمپو ۵: راستای ارتقای کیفی سیما و منظر شهری و انسجام بصری، در مواردی که املاک مجاور واقع در گذر، دارای تعداد طبقات بیش از طبقات طرح تفصیلی می‌باشند، موضوع ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز ملک مورد درخواست، قابلیت طرح در کمیسیون ماده پنج شهر تهران را خواهد داشت.

۲-۲-۲-۱ در کلیه زیر پهنه‌های سکونت عام (R1) و مسکونی ویژه پهنه مرکزی (R251)، تجاری، اداری و خدمات (S1, S2) و فعالیت با مسکونی (M1) به منظور تشویق مالکین در قطعاتی با وسعت سه برابر حداقل اندازه قطعه، اعطای یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر (حداکثر ۳۰ درصد) و در قطعاتی با وسعت پنج برابر حداقل اندازه قطعه، اعطای دو طبقه تشویقی با تراکم متناظر (حداکثر ۶۰ درصد) مجاز است.

۲-۲-۲-۲ ساخت و ساز در اراضی و املاک دارای کاربری تثبیت شده، چنانچه ذینفع تقاضای احداث بنا طبق کاربری تثبیت شده را داشته باشد، مطابق ضوابط بند ۲-۲-۲-۲ باغات پراکنده و در صورتی که اجرای کاربری عمومی طرح مصوب موجد باشد و مالک تقاضای احداث بنا غیر از کاربری مصوب را داشته باشد میزان احداث بنا طی زمان بندی طرح، حداکثر در دو طبقه با سطح اشغال ۳۰ درصد خواهد بود. بدیهی است در مواردیکه که بر اساس طرح‌های مصوب شهری حداکثر سطح اشغال کمتر از ۳۰٪ باشد، سطح اشغال اراضی موصوف می‌بایست بر مبنای طرح‌های مصوب اقدام گردد.

۲-۲-۳- سایر ضوابط و مقررات

۲-۲-۳-۱ ساخت و ساز در اراضی و املاک واقع در زیر پهنه R241 که بر اساس موازین قانونی ملاک عمل، باغ و یا غیر باغ تشخیص داده می‌شوند، با حداکثر تراکم ساختمانی ۱۲۰ درصد به صورت ۴ طبقه با حداکثر سطح اشغال ۳۰٪ و یا طرح‌های موضعی مصوب مجاز خواهد بود.

۲-۲-۳-۲ در اجرای کلیه ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران و در فرآیند صدور پروانه و مجوزهای ساخت و ساز اراضی با نوعیت باغ، تجمع، تراکم، سطح اشغال و پیشروی طولی؛ مبنای محاسبه



مشخصات لایحه

عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، بر اساس سند اراضی و املاک، ملاک عمل بوده و در مورد عرض گذر و تفکیک؛ عرض، طول و مساحت قطعه (پلاک)، بعد از اعمال اصلاحی ملاک عمل می‌باشد.

۲-۲-۳- در صورت تجمیع دو یا چند پلاک باغ و غیر باغ، ضوابط ساخت و ساز در باغ به ضوابط غیر باغ افزوده خواهد شد. در این صورت جانمایی توده گذاری با رعایت عدم سایه اندازی و اشراف برای قطعات پیرامون در محدوده "غیر باغ" و منوط به تائید کمیته فنی باغ و عدم افزایش حداکثر سطح اشغال مجاز در قطعات با نوعیت باغ می‌باشد.

تبصره ۵: در صورت تجمیع دو یا چند پلاک باغ پراکنده و غیر باغ، توزیع تراکم و سطح اشغال طبقات منوط به تائید کمیته فنی باغ و عدم افزایش حداکثر سطح اشغال مجاز در قطعات با نوعیت باغ می‌باشد.

۲-۲-۳-۴- در باغ‌های پیوسته و یکپارچه با مساحت دو هزار (۲۰۰۰) مترمربع و بیشتر در صورت ارائه درخواست کتبی و محضری مالک مبنی بر تبدیل هفتاد (۷۰) درصد از مساحت عرصه باغ به فضای سبز عمومی و واگذاری قانونی آن به شهرداری، احداث بنادر ۳۰ درصد باقیمانده با سطح اشغال ۶۰ درصد و تراکم ۲۴۰ درصد حداکثر در چهار (۴) طبقه مجاز می‌باشد. در صورتی که تراکم زیر پهنه 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 می‌گردد.

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

تبصره دوم (۲): هفتاد (۷۰) درصد باقی مانده باغ صرفاً به فضای سبز عمومی اختصاص یافته و به پهنه G۱۱ و یا G۱۲ تبدیل گردد.

ماده ۳ - ضوابط ساخت و ساز در اراضی زراعی

هرگونه ساخت و ساز، افراز و تقسیم و تفکیک اراضی زراعی واقع در محدوده شهر تهران مطابق ضوابط و مقررات این دستورالعمل با رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها می‌باشد. بدیهی است در محدوده‌هایی که بر اساس طرح‌های مصوب شهری حداکثر تراکم ساختمانی کمتر از این دستورالعمل باشد می‌بایست بر مبنای طرح‌های مصوب اقدام گردد.

۳-۱- افراز و تفکیک

حداقل مساحت عرصه جهت تفکیک، افراز و تقسیم اراضی و املاک زراعی ده هزار مترمربع تعیین می‌گردد.



مشخصات لایحه

۳-۲- ضوابط ساخت و ساز

۳-۲-۱- تبدیل اراضی کشاورزی بنا به درخواست مالک ملک، با استفاده از مقررات موضوع بند ۲-۲ این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی تهیه و به تصویب کمیته فنی باغ برسد.

۳-۲-۲- در اراضی کشاورزی با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع، صدور پروانه ساخت مطابق ضوابط پهنه بلامانع می‌باشد.

ماده ۴- ضوابط پارکینگ

تأمین کلیه پارکینگ‌های موردنیاز مطابق دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران الزامی است.

ماده ۵- با تصویب و ابلاغ این دستورالعمل، هرگونه افزایش سطح اشغال، طبقه و تراکم در اراضی و 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 ملاک عمل نخواهد بود.

ماده ۶- به منظور احقاق حقوق مالکین نسبت به ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران، اختلاف تراکم ناشی از ضوابط و مقررات طرح مذکور با ضوابط و مقررات اعطایی طبق این دستورالعمل قابلیت انتقال به سایر قطعات (در قالب TDR) را خواهد داشت.

ماده ۷- از تاریخ ابلاغ این مصوبه، صدور پروانه ساختمان در باغ‌ها صرفاً بر اساس این دستورالعمل و با تأکید بر رعایت موارد زیر انجام خواهد پذیرفت. تخلف از پروانه صادرشده، ممنوع و با متخلفین مطابق قوانین برخورد قانونی خواهد شد.

۱- ۷- 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) و معاون شهرسازی و معماری شهرداری منطقه‌ای که ملک در آن واقع است، جهت بررسی و تأیید نقشه‌های پیشنهادی اقدام نماید.

تصویر ۵: رسمیت یافتن جلسات کمیته فنی باغ، منوط به حضور نمایندگان کمیسیون‌های شهرسازی و معماری و سلامت، محیط‌زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران (از هر کمیسیون یک نفر) به عنوان ناظر می‌باشد.



مشخصات لایحه

۲-۷- 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) آئین‌نامه اجرایی ماده (۱) قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها ارائه می‌شود.

۳-۷- محل توده ساختمانی و کف سازی ناتراوا بر اساس نقشه‌های بند ۲-۷ در «کمیته فنی باغ» بررسی و تعیین شده و مبنای صدور پروانه ساختمان خواهد بود.

۴-۷- درج شناسنامه مصوب باغ در پروانه ساختمانی و پایان کار الزامی است.

۵-۷- 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، شهرداری می‌بایست موضوع را از کمیسیون‌های ماده هفتم (۷) آئین‌نامه اجرایی فوق‌الذکر استعلام نماید.

تبصره ۵: اختیارات کمیته فنی باغ صرفاً محدود به موارد مندرج در این دستورالعمل و ملاحظات ذیل می‌باشد:

۱-۵-۷- سایه‌اندازی توده‌ها مانع از رسیدن نور مستقیم به درختان نگردد.

۲-۵-۷- زیرساخت‌های آبیاری موجود حفظ شود.

۳-۵-۷- در قطعات درشت‌دانه حتی‌الامکان سطح اشغال خرد گردد.

۴-۵-۷- در قطعات دارای کشیدگی از قراردادن توده ساختمانی در عمق قطعه پرهیز گردد به گونه‌ای که رفت و آمد ماشین‌آلات به منظور ساخت و ساز کنترل گردد.

۶-۵-۷- در صورت قرارگیری درختان در محیط پیرامونی ملک موردنظر، حتی‌المقدور توده‌گذاری با رعایت فاصله ۳ متری از درختان صورت پذیرد.

۷-۵-۷- هویت کالبدی معماری در باغات متناسب با هویت معماری منطقه باشد.

ماده ۸- شهرداری تهران مکلف است در جهت حفاظت حداکثری از باغ‌های دارای ارزش بوم‌شناسی نسبت به شناسایی و پیشنهاد تغییر به فضای سبز عمومی (G۱) و تصویب در کمیسیون ماده ۵ و عنداللزوم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اقدام نماید.

ماده ۹- باغات واقع در زیر پهنه‌های حفاظت (G)



مشخصات لایحه

در خصوص این گونه باغات مطابق با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌بایست عمل گردد.
تبصره: ساخت‌وساز در اراضی و املاک واقع در زیر پهنه G۲۱۱ که صرفاً مشمول یک پلاک می‌باشند و گستره محسوب نمی‌گردد بر اساس ماده ۲-۲-۱- باغات پیوسته و یکپارچه این دستورالعمل اقدام می‌گردد.

گزارش توجیهی:

با عنایت به مفاد پیوست ۳ طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران شهر تهران (طرح جامع)، ضوابط ساخت‌وساز املاک دارای رای باغ از مراجع ذیصلاح تبیین گردیده بود که متعاقباً با عنایت به مفاد ماده دوم مصوبه



مشخصات لایحه

«لغو مصوبه اصلاحیه و تکمیل (جایگزین) مصوبه دستورالعمل ضوابط اجرایی مربوط به چگونگی اجرای ماده یکم (۱) قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها ابلاغی به شماره ۱۶۰/۵۰۱/۹۵۹ مورخ ۱۳۸۳/۱/۲۷ و اصلاحات بعدی آن» (موسوم به مصوبه برج باغ‌ها) ابلاغی به شماره ۳۴۷۱۷/۲۴۳۱/۱۶۰ مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۳ از سوی دوره پنجم شورای اسلامی شهر تهران، دستورالعمل اصلاحی ماده ۱۴ قانون زمین شهری طی نامه شماره ۶۳۶۴۰/۳۱۰ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۲ و همچنین بازنگری و اصلاح برخی ضوابط دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری ابلاغ شده با شماره ۱۱۴/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۳ از سوی دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ گردیده است.

اهمیت حیاتی باغ‌های تهران از جنبه‌های گوناگون اکولوژیکی، تاریخی-فرهنگی، اجتماعی و اقتصادی همواره مورد توجه همگان بوده و مطالعات نشان می‌دهد که این باغ‌ها نه تنها به عنوان ریه‌های تنفسی پایتخت عمل می‌کنند، بلکه با کاهش ۷ درجه‌ای دمای محلی، جذب سالانه ۱۵ کیلوگرم ذرات معلق در هر هکتار و کنترل ۳۰ درصدی رواناب‌های شهری، زیرساخت‌های اساسی برای پایداری کلان‌شهر تهران محسوب می‌شوند. با این وجود، قوانین موجود که عمدتاً بر پایه برخورد‌های سلبی و تنبیه‌محور طراحی شده‌اند، نه تنها نتوانسته‌اند از تخریب فزاینده این عرصه‌های سبز جلوگیری نمایند، بلکه در برخی موارد با ایجاد تقابل میان منافع عمومی و خصوصی، به عاملی برای تشدید روند نابودی این مکان‌های دارای ارزش بوم‌شناسی تبدیل شده‌اند.

بررسی قوانین، مصوبات و دستورالعمل‌های قبلی مانند «برج باغ» و «خانه باغ» نشان می‌دهد که این سیاست‌ها به دلیل عدم در نظر گرفتن واقعیت‌های اقتصادی و اجتماعی مالکان، با استقبال بسیار محدودی مواجه شده‌اند. آمارهای رسمی حاکی از آن است که در فاصله سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۴۰۱ تنها ۷ پروانه ساخت بر اساس مصوبه خانه باغ صادر شده، در حالی که نرخ تخریب باغ‌ها در همین دوره افزایش یافته است. تحقیقات نشان می‌دهد شهرهایی که صرفاً بر ممنوعیت‌های ساخت‌وساز تکیه کرده‌اند، بیشتر از شهرهای دارای رویکردهای مشوق‌محور با پدیده تخریب پنهان فضاها و سبز مواجه بوده‌اند. در تهران نیز بسیاری از مالکان باغ‌ها به دلیل عدم توجه اقتصادی، عمداً درختان خود را قطع کرده‌اند.

لایحه حاضر با درک این چالش‌های پیچیده، تغییر مفروضات، باورها و نگرش‌های (پارادایم) اساسی در سیاست‌گذاری را پیشنهاد می‌دهد. این لایحه با تقسیم‌بندی باغ‌ها به دو گروه پیوسته و گسسته، طراحی نظام جامع مشوق‌های اقتصادی (مانند معافیت‌های مالیاتی و افزایش تراکم درازای و واگذاری بخشی از عرصه به فضای سبز عمومی)، ایجاد سازوکارهای نظارتی دقیق و شفاف و تعریف ضوابط انعطاف‌پذیر برای ساخت‌وساز، تلاش می‌کند تا میان توسعه شهری و حفظ محیط‌زیست تعادل پایدار برقرار نماید. محورهای کلیدی این لایحه شامل راهبردهای اصلی ذیل می‌باشد:



مشخصات لایحه

- احیا اکوسیستم و صیانت از باغات شهر تهران در جهت تحقق شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده
 - فعالیت بهینه صاحبان باغات و اراضی مشجر در حفظ و نگهداری از آن و جلب مشارکت ایشان از طریق مشوق‌های متنوع
 - ساماندهی ساخت‌وساز در باغات شهر تهران با حفظ اصول توسعه پایدار به‌ویژه حفاظت از محیط‌زیست
 - ارتقای کیفیت منظر شهری و استقرار نظام نظارتی کارآمد
- اجرای موفق این راهبردها می‌تواند تهران را به الگویی پیشرو در تلفیق توسعه شهری و پایداری محیط‌زیستی تبدیل نماید.
- مضافاً با عنایت به نامه شماره ۳۰۰/۱۲۵۸۰۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۸ جناب آقای کاظمیان معاون محترم شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ثبت‌شده در دبیرخانه مرکزی شهرداری تهران به شماره ۱۰/۸۶۱۴۷۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۳ و ابلاغیه شعبه اجرای احکام معاونت قضایی هیئت عمومی و هیئت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری منضم به آن به شماره ۸۷۲۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱، بقدر ۴ "بازنگری و اصلاح برخی ضوابط دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری در طرح تفصیلی شهر تهران" (ابلاغ‌شده طی نامه شماره ۳۰۰/۱۱۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۳ معاون محترم شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی) طی دادنامه شماره ۱۴۰۰۳۳/۱۴۰۴۳۱۳۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۱ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری ابطال گردیده است که از این حیث نیز دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری فعلی در خصوص ضوابط اراضی مزروعی نیز نیازمند بازنگری می‌باشد.



تاریخ: 1404/10/29

شماره:

1262064/10
پیوست: 9

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای مهندس چمران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: پیشنهاد اصلاح دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری (پیوست)
سوم طرح جامع شهر تهران

سلام علیکم

با احترام، در راستای بند (34) ماده (۱۰۷) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و دهیاران» مصوب سال 1375 با اصلاحات و الحاقات بعدی، به منظور احیاء و صیانت از باغات در شهر تهران و با توجه به آسیب‌شناسی صورت گرفته در خصوص اجرای مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری موضوع دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری (پیوست شماره 3 طرح جامع شهر تهران مصوب 1386) و نظر به دادنامه هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره 1400033 مورخ 1404/06/11 و نامه شماره 125805/300 مورخ 1404/07/28 معاون محترم شهرسازی و معماری وزارت راه و شهرسازی و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ثبت‌شده در دبیرخانه مرکزی شهرداری تهران به شماره 861479 مورخ 1404/08/03 و احصای ضرورت اصلاح این مصوبه، ضمن تقاضای استرداد لایحه ارسالی سابق به شماره 957559 مورخ 1401/09/12، به پیوست متن پیشنهادی اصلاح دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری (پیوست شماره 3 طرح جامع شهر تهران مصوب 1386) تقدیم می‌گردد. خواهشمند است دستور فرمایید موضوع برای تأیید در آن شورای محترم و سیر مراحل تصویب در شورای عالی شهرسازی و معماری ارسال گردد.

علیرضا آگاهی
مف

رونوشت: جناب آقای باقری، معاون محترم برنامه ریزی توسعه سرمایه انسانی و امور شورا
جناب آقای آبادیان، معاون محترم شهرسازی و معماری

تاریخ: 1404/11/05

شماره: 20256/160

پیوست: 0

شماره:
تاریخ:
پیوست:



بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهدی عباسی عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری

موضوع: ارجاع لایحه پیشنهاد اصلاح دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری (پیوست سوم طرح جامع شهر تهران)

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره 10/1262064 مورخ 1404/10/29 جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص «پیشنهاد اصلاح دستورالعمل ماده 14 قانون زمین شهری (پیوست سوم طرح جامع شهر تهران)» را ابلاغ می‌نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره 160/19976 مورخ 1404/10/30 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و اعلام وصول شده است که به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع می‌گردد.

ضمناً با توجه به درخواست استرداد لایحه 10/957559 مورخ 1401/09/12 سیاستگذار است لایحه فوق‌الذکر را وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (14) آیین‌نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب 1378/1/11 هیأت وزیران و ماده یازدهم (11) و سیزدهم (13) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی‌گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب 1392/2/19 شورای عالی استان‌ها، گزارش نهایی آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ 1404/11/29 به دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. /م

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مزبور جهت استحضار و دستور هماهنگی ضمناً لایحه شماره 10/957559 مورخ 1401/09/12 جنابعالی مسترد می‌گردد.

- روسای محترم کمیسیون‌های عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ فرهنگی، اجتماعی؛ نظارت و حقوقی؛ برنامه و بودجه با تصویر لایحه مزبور جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون اصلی و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات.

- رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران.

رئیس محترم کمیته تفکیک مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات جهت پی‌گیری (133/6).