

## گزارش توجیهی

با عنایت به مفاد پیوست ۳ طرح راهبردی - ساختاری توسعه و عمران شهر تهران (طرح جامع)، ضوابط ساخت و ساز املاک دارای رای باغ از مراجع ذیصلاح تبیین گردیده بود که متعاقباً با عنایت به مفاد ماده دوم مصوبه «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 ۹۵۹/۵۰۱/۱۶۰ 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 ۳۰۰/۱۱۴ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۳ از سوی دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغ گردیده است.

با عنایت به بررسی سوابق بازنگری و اصلاح ضوابط و مقررات احداث بنا در باغات نشان می‌دهد که قانونگذار به مرور زمان در دهه های گذشته محافظه کارتر و سختگیرانه تر با مالکان و صاحبان باغات برخورد کرده است و تلاش آن در اکثر موارد حفظ وضع موجود و نه گسترش فضای سبز به ویژه در حوزه باغات بوده است در نتیجه تعادل میان رویکرد حفظ و گسترش دیده نمی شود و همچنین بررسی سوابق درخواست های صدور پروانه املاکی که طبق نظر مراجع ذیصلاح باغ محسوب گردیده اند و درخواست آنها بعد از ابلاغ دستورالعمل های فوق الذکر در سامانه شهرسازی ثبت گردیده اند، حاکی از اینست که متقاضیان املاک مذکور بدلائل متعدد از جمله عدم صرفه اقتصادی و... تمایلی به ساخت بنا مطابق با ضوابط مذکور ندارند و این امر موجب گردیده که نسبت به حفظ فضای سبز موجود در ملک نیز اقدامی ننمایند و این امر زمینه نابودی باغات باقی مانده شهر تهران را فراهم نموده است.

عدم تعادل دیگری که میتوان به آن اشاره کرد آن است که همواره نگاه صفر و یکی بر معیارهای تعیین نوعیت حاکم بوده به طوری که آنچه در تغییر و تحولات قانونی فوق الذکر مورد توجه قرار گرفته در نهایت منجر به گستردگی دایره املاک مشمول نوعیت باغ شده است. به طور طبیعی هر چه دایره املاک مشمول نوعیت باغ گسترده تر شود تنوع و تکثر در ویژگیهای این املاک نیز افزایش می یابد اما در این زنجیره قانونی با همه تنوعی که در میان املاک مشمول نوعیت باغ وجود دارد حکمی یکسان و بدون توجه به تفاوت های موجود، برای تمامی املاک شامل نوعیت باغ صادر میشود و این خود نوعی از ظلم و بی عدالتی است و لازم است تا تمایز میان انواع باغ نیز مورد توجه قرار بگیرد و احکام و ضوابط نیز متناسب با انواع باغ اصلاح شود.

عدم تعادل دیگری که در حوزه قوانین پشتیبان در حوزه باغات مشاهده میشود، عدم دستیابی به قانون تضمین کننده منافع همزمان صاحبان باغات و مدیریت شهری است. تجربه مدیریت شهری چه پیش از انقلاب و چه پس

از آن، نشان داده همواره افراط و تفریط در حوزه قانونگذاری باغات وجود داشته و این قوانین در هر دو صورت سبب نابود کردن دفعی و یا تدریجی باغات شده است. در شرایط موجود نظام مدیریت شهری تلاش میکند، تأمین منفعت عمومی و حفظ باغات را از طریق تحمیل هزینه های آن به صاحبان باغات بدون حمایت های لازم از آنها انجام دهد و از سوی دیگر، مالکین باغات به دلیل هزینه های بالای نگهداشت باغ در برابر سود قابل توجه ناشی از نابودی باغ، تلاش میکنند تا در فرآیند ساخت و ساز ملک مورد نظر را از شرایط باغ بودن خارج کنند. بنابراین در شرایط موجود، دستیابی به نقطه تعادل در تأمین همزمان منافع صاحبان باغات و مدیریت شهری ضرورت دارد.

بنابراین اصلی ترین مسئله در حوزه باغات در طراحی نظام مسائل در آن، به موضوع قوانین جاری آن و عدم تعادل های مذکور باز میگردد، لذا در راستای سیاست های کلی و چشم اندازهای ذیل الذکر، لایحه "دستور اصلاحی دوم ماده ۱۴ قانون زمین شهری - پیوست شماره سه، سند طرح جامع شهر تهران" به منظور تأیید در شورای اسلامی شهر تهران و طی روال قانونی تصویب در مراجع ذیصلاح ارسال می گردد:

- ✓ احیا و صیانت از باغات شهر تهران در جهت تحقق شهری سرسبز و زیبا، شاداب و سرزنده با فضاهای عمومی متنوع و گسترده ( بند ۳-۱ چشم انداز توسعه شهر تهران در سند طرح جامع )
- ✓ حرکت به سمت ایجاد تعادل میان منفعت عمومی و خصوصی
- ✓ ایجاد تعادل میان سیاست ها و رویکردهای حفاظتی و توسعه ای و ایجاد تعادل در یکسان انگاری و پذیرش تنوع باغات
- ✓ فعالیت بهینه و مشارکت صاحبان باغات و اراضی مشجر در حفظ و نگهداری از آن
- ✓ توجه به سایه اندازی توده ها بر روی درختان به منظور دریافت نور مستقیم در جهت حفظ درختان
- ✓ حفظ، ارتقاء و ساماندهی سیما و منظر شهری بلحاظ خط آسمان
- ✓ ساماندهی ساخت و ساز در باغات شهر تهران با حفظ اصول توسعه پایدار به ویژه حفاظت از محیط زیست
- ✓ تبیین فرایند ویژه در کلیه مراحل صدور پروانه، نظارت بر عملیات عمرانی و صدور انواع گواهی
- ✓ تهیه دستور کار خاص برای پایش مستمر باغ در دوران بهره برداری
- ✓ توجه به همجواری با باغ ها در پهنه های شهر و بازنگری در ضوابط پهنه بندی بنابر پراکنش باغات در مناطق ۲۲ گانه
- ✓ توجه ویژه به تشکیل بانک زمین برای توسعه فضای سبز و تملک و توسعه باغ ها
- ✓ ضرورت تهیه طرح های موضعی در خصوص باغات بهم پیوسته و گستره های سبز

## لایحه پیشنهاد اصلاح 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) "، با هدف احیاء و صیانت حداکثری از باغات و نیز تعیین حداقل تراکم ساختمانی و سطح اشغال و مداخله در باغات شهر، 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. همچنین پیشروی طولی موضوع بند ۶-۲ و بند های ۳۶-۱۶، ۳-۸، ۷-۱۴، ۳-۱۴، ۱۰-۵ و تبصره ۴ بند ۱-۹ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و کلیه موارد مغایر با مفاد این سند حذف می گردند.

### ماده ۱- تعاریف و تدقیق واژگان

**باغ:** طبق مفاد بند "د" ماده "یک اصلاحیه آئین نامه اجرایی ماده (۱) قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۰۴/۲۰ تنقیحی مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۵"، تعریف و تعیین می گردد.

**اراضی کشاورزی و مزروعی:** اراضی کشاورزی و مزروعی شامل اراضی می شود که یا در سند آن قید شده باشد و یا اینکه بر اساس رای ماده ۱۲ قانون شهری نوعیت زمین کشاورزی و مزروعی تعیین شده باشد.

**سطح ناتراوا:** سطحی از خاک که با پوشش های سخت و غیر قابل نفوذ (دربرابر آب) پوشانده شده است. مشخصات نقشه جانمایی: شامل مختصات جغرافیایی محل وقوع درختان (X و Y) در اراضی با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع در مقیاس 1:100 و در اراضی با مساحت بیشتر از ۲۰۰۰ متر مربع در مقیاس ۱:۲۰۰ شامل تمامی فضاهای میان تهی داخل ساختمان، راه پله، مشاعات و رمپ و لوپ می باشد.

### ماده ۲- باغ های داخل محدوده شهر

۲-۱- **فضای سبز عمومی (G1):** باغ هایی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها تملک نموده و باید با حفظ یا ارتقاء وضعیت درختان و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری نماید (اعم از اینکه در

طرح مصوب. کاربری آن ها فضای سبز باشد یا نباشد) و با تصویب مراجع مربوطه فضای سبز عمومی تبدیل شود.

**۲-۲- پهنه سبز و باز (ارزشمند سبز و حفاظت ویژه):** باغ هایی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و گستره ها یا بافتهای ارزشمند سبز را تشکیل می دهند که مشتمل بر زیر پهنه های G211 و R241 (مطابق نقشه های طرح تفصیلی) می باشند. هرگونه تغییر در این نقشه ها منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد بود.

**۲-۲-۱- حداقل نصاب تفکیک، افراز و تقسیم اراضی و املاک دارای نوعیت باغ موضوع بند 2 ماده 2 به میزان ده هزار (۱۰۰۰۰) متر مربع تعیین می گردد.**

**2-2-2- ساخت و ساز در اراضی و املاک واقع در زیر پهنه G211** که بر اساس موازین قانونی ملاک عمل، باغ تشخیص داده می شوند، براساس تهیه طرح موضعی که به تصویب کمیسیون ماده پنج می رسد و در سایر قطعات، مطابق با جدول ضوابط و مقررات استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه های G خواهد بود.

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

**۲-۳- فضای سبز خصوصی:** باغاتی که به صورت پراکنده در پهنه های مختلف شهر به غیر از فضاهای سبز عمومی (زیر پهنه G1) قرار دارند و به موجب مقررات و توسط مراجع ذیصلاح باغ تشخیص داده شده اند، به شرح زیر:

**۲-۳-۱- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم اراضی و املاک دارای نوعیت باغ (موضوع بند ۳ ماده ۲) به میزان پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع تعیین می گردد.**

۲-۳-۲- نحوه ساخت و ساز مطابق با جدول ذیل می باشد:

تعداد طبقات	سطح اشغال (%)	مساحت (مترمربع)
۳	۴۰	تا ۷۵۰
مطابق با تعداد طبقات مجاز طبق ضوابط طرح تفصیلی (حداکثر ۴ طبقه)	۳۵	۷۵۰ تا ۱۰۰۰
مطابق با تعداد طبقات مجاز طبق ضوابط طرح تفصیلی (حداکثر ۶ و حداقل ۴ طبقه)	۳۵	۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰
مطابق با تعداد طبقات مجاز طبق ضوابط طرح تفصیلی (حداکثر ۹ و حداقل ۶ طبقه)	۳۰	۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰
تا سقف تراکم زیرپهنه طرح تفصیلی محل وقوع (حداکثر ۱۱ طبقه)*	۳۰	۲۰۰۰ و بیشتر

\* هرگونه احداث بنای بلندمرتبه (۱۲ طبقه و بیشتر) و یا سطح اشغال بیش از ۳۰٪ در باغات، با ارائه طرح امکان سنجی، قابلیت رسیدگی در کمیسیون ماده پنج را خواهد داشت.

**تبصره ۱۵:** رعایت محدودیت های ارتفاعی مطابق با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و طرح های توسعه شهری (موضعی و موضوعی) الزامی می باشد.

**تبصره ۲۵:** در اراضی و املاکی که حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز بر مبنای طرح های توسعه شهری مصوب (موضعی و موضوعی) کمتر از این میزان باشد، سطح اشغال و تعداد طبقات بر مبنای طرح مصوب قابل اقدام می باشد.

**تبصره ۳۵:** صدور گواهی پایانکار ساختمانی منوط به تحقق حدنصاب تعداد درختان ملک براساس مفاد بند (د) ماده ۱ آیین نامه اجرائی ماده ۱ "قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها" با کنترل و تایید کمیسیون های ماده هفت آئین نامه اجرایی فوق الذکر می باشد.

۲-۳-۳- در صورت اختلاف ارتفاع سطح زمین محل توده گذاری، مبنای تراز ارتفاعی، میانگین سطح محل توده گذاری می باشد.

۲-۳-۴- در صورت تجمیع دو یا چند پلاک با نوعیت های باغ و غیرباغ، تعداد طبقات مطابق با ضوابط بند ۲-۳-۲ و سطح اشغال قطعه تجمیعی براساس مجموع مساحت حاصل از سطح اشغال مجاز هر یک از قطعات مورد تجمیع بوده و جانمایی و توده گذاری با رعایت عدم سایه اندازی و مشرفیت برای قطعات پیرامون در محدوده است.

۲-۳-۵- میزان مجاز کفسازیهای ناتراوا در باغها، حداکثر ۵ درصد مازاد بر سطح اشغال و سعت فضای باز باغها در صورت عدم قطع درخت میباشد.

۲-۳-۶- در املاک دارای حقوق مکتسبه قانونی مستند به صدور پروانه و پایان کار با سطح اشغال طبقه همکف مازاد بر ۳۰٪ مساحت عرصه طبق سند مالکیت، سطح اشغال مطابق با حقوق مکتسبه و تعداد طبقات مطابق با بند ۲-۳-۲ این دستورالعمل مجاز می باشد.

## ۲-۴- باغات با کاربری خدمات هفت گانه

۲-۴-۱- نحوه ساخت و ساز در باغات داخل محدوده شهر با کاربری خدمات هفت گانه در صورت انطباق کاربرد بنای مورد درخواست با کاربری خدماتی هفت گانه، مطابق با ضوابط بند ۲-۳ (فضای سبز خصوصی) قابل اقدام می باشد.

۲-۴-۲- نحوه ساخت و ساز در باغات داخل محدوده شهر با کاربری خدمات هفت گانه در صورت عدم انطباق کاربرد بنای مورد درخواست با کاربری خدماتی هفت گانه، با حداکثر سطح اشغال ۳۰٪ عرصه طبق سند مالکیت و حداکثر در ۲ طبقه، قابل اقدام می باشد.

تبصره: در اراضی و املاکی که حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز بر مبنای طرح های توسعه شهری مصوب (موضعی و موضوعی) کمتر از این میزان باشد، سطح اشغال و تعداد طبقات بر مبنای طرح مصوب قابل اقدام می باشد.

## ماده ۳- اراضی کشاورزی و مزروعی داخل محدوده شهر

۳-۱- در اراضی کشاورزی و مزروعی با مساحت ۲۰۰۰ متر مربع و کمتر، صدور پروانه ساخت مطابق ضوابط زیرپهنه بلامانع می باشد.

۳-۲- ضوابط ساخت و ساز در اراضی کشاورزی و مزروعی با مساحت بیش از ۲۰۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰۰ مترمربع:

۳-۲-۱- در پهنه های سکونت و مختلط با عملکرد صرفاً مسکونی، مشروط به پرداخت عوارض تامین خدمات، صدور پروانه ساخت مطابق با ضوابط زیرپهنه بلامانع می باشد.

تبصره: عوارض تامین خدمات در این بند می بایست صرفاً در جهت تامین خدمات در محدوده های دارای کمبود سرانه های خدماتی هزینه گردد.

۳-۲-۲- در پهنه های مختلط (غیرمسکونی) و فعالیت، مشروط به تخصیص حداقل ۳۰٪ از عرصه یا زیربنا به خدمات عمومی (هفتگانه)، صدور پروانه ساخت مطابق ضوابط زیرپهنه بلامانع می باشد.

۳-۳- ضوابط ساخت و ساز در اراضی کشاورزی و مزروعی با مساحت بیشتر از ده هزار (۱۰۰۰۰) متر مربع:

نحوه ساخت و ساز در این اراضی و املاک، ضمن تهیه طرح امکان سنجی توسط مالک با همکاری شهرداری، منوط به تصویب طرح در کمیسیون ماده پنج خواهد بود.

۳-۴- اراضی و املاک مزروعی با کاربری خدمات هفت گانه:

۳-۴-۱- نحوه ساخت و ساز در اراضی و املاک مزروعی داخل محدوده شهر با کاربری خدمات هفت گانه در صورت انطباق کاربرد بنای مورد درخواست با کاربری خدماتی هفت گانه، مطابق با ضوابط بند ۳-۱ و ۳-۲ قابل اقدام می باشد.

۳-۴-۲- نحوه ساخت و ساز در این اراضی و املاک داخل محدوده شهر در صورت عدم انطباق کاربرد بنای مورد درخواست با کاربری خدماتی هفت گانه، با حداکثر سطح اشغال ۳۰٪ عرصه طبق سند مالکیت و حداکثر در ۲ طبقه، قابل اقدام می باشد.

تبصره: در اراضی و املاکی که حداکثر سطح اشغال و تعداد طبقات مجاز بر مبنای طرح های توسعه شهری مصوب (موضوعی و موضوعی) کمتر از این میزان باشد، سطح اشغال و تعداد طبقات بر مبنای طرح مصوب قابل اقدام می باشد.

**ماده ۴-** هرگونه ساخت و ساز در اراضی و املاک با نوعیت باغ، مزروعی و کشاورزی واقع در اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری مطابق با دستورالعمل اراضی مذکور مصوب کمیسیون ماده پنج امکان پذیر می باشد.

**ماده ۵-** درج شناسنامه مصوب باغ در پروانه ساختمانی و پایان کار الزامی است.

**ماده ۶-** نظارت مستمر جهت حفاظت و صیانت از درختان در حین عملیات ساختمانی و زمان بهره برداری توسط شهرداری انجام می پذیرد و تاکید می گردد توده گذاری در اراضی و املاک باغات می بایست با حفظ

درختان موجود انجام گیرد و در صورت هر نوع تغییر وضعیت درختان املاک، شهرداری می بایست موضوع را از کمیسیونهای ماده هفتم آئین نامه اجرایی فوق الذکر استعلام نماید.