



بنیاد فیزیکی فواجه نصیر طوسی

دستور العمل موضوع تبصره دوم ماده ۱۳ مصوبه اصلاحیه مصوبه ضوابط اجرایی

ماده (۱) قانون مفا و گسترش فضای سبز در شهرها

ابلاغی شماره ۱۳۵۸۲-۱/۳۵۸۲-۱۶۰/۵۰۱ - ۱۳۸۳/۳/۲

ماده ۱- کلیه املاک و اراضی با مساحت ۵۰۰ متر مربع و بیشتر که در کمیسیون های مطروحه در ماده ۷ ضوابط اجرایی باغ تشخیص داده شوند مشمول این دستورالعمل خواهند بود .

تبصره ۱- آرای صادره در کمیسیونهای قبلی (تشخیص باغات) نیز مشمول این دستورالعمل خواهند بود.

تبصره ۲- نسخه ای از کلیه آرای صادره در مناطق (بر اساس تبصره ذیل ماده ۷ ضوابط اجرایی) بایستی به سازمان پارکها و فضای سبز تهران ارسال گردد. سازمان پارکها و فضای سبز حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز پس از دریافت رای مذکور در صورت تشخیص مغایرت آن با ضوابط (ولو بدون اعتراض ذی نفع) می تواند موضوع را از طریق کمیسیون اصلی موضوع ماده ۷ مورد رسیدگی قراردادهد.

ماده ۲- ملاک وجود بنا (موضوع بند یکم قسمت (د)) ماده ۲ شرایط اجرایی) اسناد معتبر قانونی از جمله مجوز ساخت گواهی پایان کار و.... صادره توسط شهرداری شهرسازی شهرداری منطقه مربوطه می باشد.

ماده ۳- تعداد درختان مطروحه در بند یکم قسمت (د)) ماده ۲ ضوابط اجرایی زمانی معتبر خواهد بود که مستند به ماده ۹ ضوابط مذکور تهیه و تنظیم شده باشد.

تبصره ۱- فرم های مربوط به تهیه شناسنامه محل های مشمول قانون توسط سازمان پارکها و مناطق اعلام و ادارات فضای سبز مناطق بایستی پس از تکمیل، یک نسخه از آنرا جهت نظارت به سازمان پارکها و فضای سبز تهران ارسال نمایند.

تبصره ۲- سازمان پارکها و فضای سبز شهر تهران موظف است به عنوان ناظر عالی بر شناسنامه هایی که توسط مناطق تنظیم شده کنترل های لازم را معمول دارد.

تبصره ۳- ادارات فضای سبز مناطق موظفند هر شش ماه یک بار شناسنامه های تنظیمی را کنترل و نسخه ای از گزارش مربوطه را به سازمان پارکها و فضای سبز شهر تهران ارسال دارند.

ماده ۴- در جهت اعمال تبصره ۳ ماده ۳ ضوابط اجرایی در اراضی غیر محصور با توجه به اختیارات حاصله از بند ۲۰ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مناطق و برای اراضی محصور با مجوز مراجع قضایی اقدام گردد.

ماده ۵- همه ساله هزینه های مربوط به جابجایی و سرپررداری درختان و نگهداری و آبیاری درختان مطروحه در تبصره ۳ ماده ۳ ضوابط اجرایی با توجه به شرایط اقتصادی و بر مبنای سیاستهای تشویقی توسط سازمان پارکها و فضای سبز شهر تهران به شهرداریهای مناطق ابلاغ خواهد شد. بدیهی است تا ابلاغ مصوبه جدید، ارقام قبلی کماکان به قوت خود باقی است.

ماده ۶- کلیه اراضی و املاکی که مطابق آرای کمیسیون های ماده ۷ ضوابط اجرایی، باغ شناخته شده و حد نصاب تعریف شده از لحاظ تعداد درختان موجود را نیز دارا باشند یا تامین نمایند، طبق ماده ۱۳ ضوابط مذکور با رعایت سطح اشغال ۳۰ درصد مساحت زمین تراکم ساختمانی ۲۰ درصد بیشتر از تراکم پایه طرح تفصیلی (حداکثر در یک طبقه) مازاد تراکم مجاز و سایر تسهیلات مصوب مراجع ذی ربط مشابه املاک مجاور، با توجه به سایر مقررات شهرسازی مجاز به احداث بنا می باشند.

تبصره ۱- در پروانه ساختمانی و سایر مدارک صادره شده از شهرداری بایستی صراحتاً تعداد درختان موجود، تعداد درختانی که متقاضی طی تعهد محضری ملزم به غرس آن می گردد و عبارت باغ مسکونی قید و تعهد محضری حفظ و نگهداری از درختان پیش از صدور پایان کار اخذ شود. ضمناً املاکی که طبق مدارک، سابقه قطع غیرمجاز درخت داشته باشند ابتدا بایستی کل خسارات و جرایم مربوطه را پرداخت نموده و پس از آن اقدامات بعدی انجام پذیرد. در صورت تفکیک واحدها کلیه اسناد و تعهدات با قید در مدارک هر واحد به نسبت سهم واحدها و به صورت مشاع به آنها منتقل می گردد.

تبصره ۲- املاکی که سطح اشغال بناهای موجود در آنها بیش از ۳۰ درصد مساحت ملک بوده و تفکیک یا افزایش طی مراحل قانونی صورت پذیرفته باشد تا حد همان سطح اشغال درمحل ساختمان موجود و با رعایت سایر شرایط و مزایای مندرج در این ماده می توانند نسبت به احداث ساختمان جدید اقدام نمایند.

تبصره ۳- سطح اشغال و تراکم ساختمانی بر اساس مساحت ملک قبل از رعایت بر اصلاحی محاسبه می گردد.

تبصره ۴- در مواردیکه سطح اشغال ۳۰ درصد کل مساحت ملک (قبل از اصلاحی) معادل یا بیشتر از ۶۰ درصد مساحت باقی مانده (بعد از اصلاحی) شود، ملک به صورت غیر باغ تلقی گردیده و مطابق ضوابط شهرسازی برای مساحت باقی مانده بعد از اصلاحی عمل گردد.

تبصره ۵- مواردی که نیاز به تصمیمات خاص و پیش بینی نشده در این دستورالعمل دارد موضوع بایستی به کمیسیون توسعه و عمران شورای اسلامی شهر تهران جهت بررسی و اتخاذ تصمیم ارجاع شود.

ماده ۷- کلیه اراضی و املاک غیر باغ که مالکین آنها آمادگی تامین شرایط ایجاد باغ مسکونی رداشته باشند می توانند از تسهیلات مندرج در ماده ۶ این دستورالعمل استفاده نمایند. در این صورت طرح فضای سبز محل مذکور با تعداد درختان مطروحه در بند یکم قست ((د)) ماده ۲ ضوابط اجرایی قبل از صدور پروانه ساختمان و با تایید و نظارت اداره فضای سبز منطقه در ۷۰ درصد محوطه ملک ایجاد شود.

ماده ۸- ارتفاع ساختمان در اینگونه املاک با توجه به تراکم و سطح اشغال مجاز محاسبه خواهد شد. بدیهی است در صورت احراز سایر شرایط جهت استفاده از مازاد تراکم منطقه ای و یا رعایت ضوابط و مقررات بلند مرتبه سازی و احداث مجتمع های مسکونی از مزایای مربوطه برخوردار خواهند شد.

ماده ۹- محل استقرار بنا در محدوده ۶۰ در صد شمال ملک و در اراضی شرقی غربی بارعایت همجواری املاک مجاور و قطع کمترین درخت بر اساس نظر و تصویب شورای معماری منطقه می باشد.

تبصره - در صورت تعبیه پنجره در جناحین ساختمان (جناح شرق و غرب در املاک شمالی جنوبی و جناح شمال و جنوب در املاک شرقی و غربی) باتایید شورای معماری منطقه محل استقرار بنا باید از هر طرف بافاصله حداقل ۴ متر از حد مشترک ملک همسایه باشد، به استثنای پنجره سرویس که در آن صورت باید پنجره حداقل در ارتفاع ۱.۷۰ متری واقع شود.

ماده ۱۰- تمامی پارکینگ های مورد نیاز بایستی در زیر ساختمان (پیلوت، زیر زمین) تامین گردد. در صورت عدم امکان تامین پارکینگ در زیر زمین و پیلوت، منوط به عدم قطع درخت با نظر شورای معماری منطقه حداکثر ۴۰ درصد پیش روی مشروط به همسطح بودن سقف پارکینگ با حیاط مجاز است.

ماده ۱۱- کلبه اراضی و املاک با مساحت کمتر از ۴۰۰۰ متر مربع که باغ شناخته شده باشند مشمول این دستورالعمل می باشند. املاک و اراضی با مساحت بیشتر از ۴۰۰۰ متر مربع که باغ شناخته شوند شرایط احداث بنا منوط به حفظ منظر و موقعیت باغ و رعایت کمترین قطع درخت در شورایی مرکب از اعضای شورای معماری منطقه و کمیسیون اصلی موضوع ماده ۷ طرح و در چاچوب ضوابط این دستورالعمل تصمیم گیری شده و تصمیمات متخذه قابل اجرا خواهد بود.

ماده ۱۲- عوارض تراکم تشویقی مازاد بر تراکم پایه ۱۲۰ درصدی املاک مشمول این مصوبه طبق تراکم مبنا (A) محاسبه گردد.

ماده ۱۳- سازمان پارکها و فضای سبز تهران با همکاری شهرداران مناطق ۲۲ گانه در جهت نظارت بر حسن اجرای این دستورالعمل اقدامات لازم رامعمول نموده و با متخلفین از این امر مطابق قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب سال ۷۲ و ماده ۶۸۶ قانون مجازات اسلامی مصوب سال ۷۰ بر خورد خواهد شد.

ماده ۱۴- این دستورالعمل در چهارده ماده و یازده تبصره در مورخ ۱۳۸۳/۵/۱۸ در کمیسیون شهرسازی، فنی و معماری مطرح و به تصویب رسید.