

# ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری - ضوابط دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

## ➤ دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحفاظی قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می گردد.

در اجرای این دستورالعمل، در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت. در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

### ۱ - باغات داخل محدوده قانونی :

#### ۱-۱- فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها می تواند تملک نموده و یا حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری بصورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشد) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

#### ۱-۲- باغ مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند و قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند :

۱-۲-۱- حداقل تفکیک " افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ .

در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر بشرح زیر داده می شود :

## ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری - ضوابط دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

۱-۲-۲- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

۱-۲-۳- در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ مترمربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

تبصره ۱: باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند، نیز مشمول ضابطه ۱-۲-۱ هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲: در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.

تبصره ۳: در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۴: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۱-۲-۲ و ۱-۲-۳ هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود.

## ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری - ضوابط دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

### ۳-۱- مسکونی

مالکین منطقه باغ، مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری ۷۰ درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری بصورت رایگان به شهرداری باشند می توانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ - مسکونی از انواع منطقه بندیهای مسکونی استفاده کنند، مشروط به اینکه :

- سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می کنند از ۲۰ هزار متر مربع کمتر نباشد.

- سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی الامکان به صورت یکپارچه باشد.

- ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه ۱۳۷۱/۲/۱۴ شورایی عالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه بندی - مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت نمایند :

۱-۳-۱- منطقه تک خانواری - با رعایت ضوابط مربوطه :

۱-۳-۲- منطقه چند خانواری حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۵۰۰ مترمربع و حداکثر تراکم ۸۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۰۰٪.

۱-۳-۳- منطقه آپارتمانی حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۱۰۰۰ مترمربع با تراکم ۱۰۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۲۰۰۰ متر مربع حداکثر ۱۲۰٪.

تبصره ۱ : درحالی که سطح کل باغات به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از ۲۰ هزار مترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه بندی مسکونی همجوار مجاز است.

تبصره ۲: اراضی واگذار شده براساس این بند غیرقابل تبدیل به کاربری های مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۵ ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده چگونگی را به سازمان مسکن و شهرسازی استان گزارش دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به سایر خدمات عمومی مورد نیاز شهر اختصاص خواهد یافت.

## ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری - ضوابط دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری

### ۲ - اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی

۲ - ۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ با استناد از مقررات منطقه باغ - مسکونی موضوع بند ۲ قسمت ۱ این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

۲ - ۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تأیید است کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی اینگونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

۲-۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند می توانند از ضوابط تفکیک به شرح ذیل استفاده نمایند:

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار
- حداقل اراضی زراعتی غیر شالیزار ۱۰ هکتار
- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار