

ضوابط و مقررات تفکیک باغات و مزارع در محدوده های شهری

ضوابط و مقررات تفکیک باغات و مزارع در محدوده شهری (مصوب ۱۳۶۱/۱/۱۲ شورای عالی شهرسازی)
براساس بند ۴ ماده ۲ و بند ۲ ماده ۴ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و وظایف محوله در مورد افراز و تفکیک باغات و زمینهای زراعی واقع در محدوده شهری ضوابط ذیل تصویب می گردد:

ماده ۱

در این دستورالعمل منظور از محدوده شهری محدوده ای است که شهرداریها با توجه به ضوابط و مقررات موجود مجاز به صدور پروانه، احداث ساختمان مسکونی، تفکیک و افراز اراضی می باشند.

ماده ۲

باغ و زمین زراعتی به زمینهایی گفته می شود که طبق نظر کمیسیون تشخیص موضوع ماده ۱۲ قانون اراضی شهری دایر محسوب و باغ و یا زمین زراعتی اعلام گردد.

ماده ۳

ضوابط شهرسازی در مورد افراز و تفکیک و یا صدور پروانه ساختمان مربوط به اراضی مشجر باغات در حدود شهری به شرح زیر تعیین می گردد.

۱- حداقل مساحت تفکیک و افراز باغات و اراضی مشجر اعم از این که متعلق به یک مالک و یا چند مالک بوده و یا متعلق به ورثه باشد دو هزار مترمربع تعیین می گردد.

۲- سطح اشغال ساختمان در اراضی مشجر و باغات نباید از ۱۰ درصد مساحت آنها تجاوز نماید. در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان با توجه به این نصاب کمتر از ۱۵۰ مترمربع گردد حداکثر با ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال مجاز است. رعایت مقررات شهرداریها و قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها در کلیه موارد الزامی است.

۳- در اراضی مشجر باغاتی که مساحت آنها تا ۱۵۰۰ مترمربع می باشد می توان فقط یک بلوک ساختمانی احداث نمود و در مساحتهای بیشتر از ۱۵۰۰ مترمربع می توان به ازای هر ۱۵۰۰ مترمربع مساحت زمین اضافی یک بلوک ساختمان دیگر احداث نمود.

ضمناً علاوه بر تعداد بلوک های مجاز احداث یک واحد ساختمانی یک طبقه به طوری که مساحت آن از ۵۰ مترمربع (جهت مصرف نگهداری انبار و غیره) تجاوز ننماید بلامانع است. بدیهی است مجموع سطح اشغال در هر حال نبایستی از میزان مشخص شده در ردیف ۲ تجاوز نماید.

۴- حداکثر سطح زیربنا در کل طبقات ۲۰ درصد باغ یا زمین مشجر بوده و تعداد طبقات هر بلوک ساختمانی به استثنای یک طبقه زیرزمین از ۲ طبقه نبایستی تجاوز نماید.

تبصره

چنانچه ۲۰ درصد سطح زمین از ۳۰۰ مترمربع کمتر باشد مجاز به احداث ساختمان در دو طبقه با رعایت سطح اشغال مجاز خواهد بود.

۵- در باغات و اراضی مشجر که مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ مترمربع است به طور کلی سطح اشغال و مساحت کل ساختمان تابع ضوابط شهرداری ها خواهد بود