

پیش‌گفتار

گسترش بی‌رویه شهر تهران و سایر شهرهای کشور طی ۴ دهه اخیر، به طور گسترده‌ای باعث نابودی باغ‌ها درون و حومه شهرها و اراضی مزروعی و تغییر کاربری آن‌ها شده است. بر این اساس موضوع این قرارداد شناخت سازوکارهای قانونی و حفاظتی، تبیین نقش باغ‌ها و مزارع در بهبود شرایط آب و هوایی شهر، و آثار اجتماعی و اقتصادی آن می‌باشد. لذا نهاد برنامه‌ریزی توسعه شهری تهران در تاریخ ۸۸/۶/۲ طی ابلاغیه شماره ۱۲۶/۸۸/۶/۲۴۰۵ طرح «ساماندهی و حفاظت باغ‌ها و اراضی مزروعی شهر تهران» را به این مهندسان مشاور واگذار نمود. محدود پیش‌بینی شده در این طرح، محدوده شهر تهران با وسعت تقریبی ۶۰۰ کیلومترمربع و پیرامون آن تا محدوده ۱۰۰۰ کیلومتر مربع می‌باشد. فعالیت مشاور در شهریور سال ۱۳۸۸ آغاز گردید.

با استفاده از رویکرد اکولوژی شهر و روش تلفیق داده مکان‌دار، ماهیت توزیع فضایی نیرومحركه (ترکیب با آنان) و ارتباط اشکال و فرایندهای مسبب آن‌ها در سه مقیاس مطالعاتی (خرد، کلان، میانی) مشخص شد و با رویهم‌اندازی خصوصیات مکان‌دار سرزمین در رشته‌های مختلف مطالعاتی کار تلفیق داده صورت گرفت و براساس حضور مجموعه‌ای از شرایط حاصل از بستر طبیعی و شهری، خصوصیات اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی و بالاخره شرایط موجود و بالقوه باغ‌ها و مزارع موجود در تهران ۹ پهنه مشخص شد.

اهداف و رویکرد

اهداف طرح

- ایجاد بستر تشکیل بانک اطلاعاتی باغ‌ها و مزارع تهران
- اصلاح و کارآمد کردن ضوابط و مقررات حفاظت فعال باغ‌ها و مزارع
- الگوهای ساماندهی باغ‌ها و مزارع و معرفی پروژه‌های ضروری

رویکرد انجام مطالعات

تجزیه و تحلیل سیستم‌های سرزمین شهری در چارچوب اکولوژی انسان محور سیستم‌های شهری تلفیقی (بین و چندرشته‌ای)

دلایل انتخاب رویکرد

- محوریت انسان در سیمای سرزمین شهری
- تناسب مقیاس سیمای سرزمین با اهداف مطالعات مربوطه
- روش‌های روز آمد جهانی (LTER, ...)

روش انجام مطالعات

- تجزیه و تحلیل موزائیک سرزمین شهری در چارچوب سلسله مراتبی ساختاری
- تلفیق شاخص‌های تعریف شده به منظور تولید پهنه‌بندی همگن
- ارایه سیاست‌ها و ضوابط به تفکیک پهنه‌ها و سلسله مراتب ساختاری (پیراشهر، شهر، پهنه)

جهت‌گیری‌های استراتژیک

- حفاظتی، تدافعی، تهاجمی و بهره‌برداری از فرصت‌ها و امکانات ویژه (مزیت نسبی) هر پهنه

ابزارهای مطالعاتی

- تصاویر ماهواره‌ای: Ikonos سال ۱۳۸۱ - Quick bird و Landsat سال ۱۳۸۸
- برداشت‌های تکمیلی میدانی
- جلسات: با مسئولین شهرداری‌ها، کارشناسان کارفرما، صاحب‌نظران (اساتید و مهندسين مشاور، مردم، عوامل ذینفع «مالکین»)
- بررسی‌های شهرهای کشورهای دیگر (شفیلد، بالتیمور، فونیکس، سئول و ...)
- بررسی شهرهای ایران (شیراز، اصفهان، مشهد و ...)
- طرح‌های مشابه تهیه شده مرتبط در مهندسان مشاور بافت شهر (۱۰ طرح)
- استفاده از نرم افزارهای Frag stat , moving window
- مدل‌های ارزیابی و تحلیل ساختار و تحلیل فضایی به کمک متریک‌ها (روند تخریب باغ‌ها در طی زمان)

مشکلات در ضمن انجام مطالعات

• ناهماهنگی مدارک پایه:

- فقدان تعریف یکپارچه و واحد از باغ در طرح‌های کنونی شهری (فقدان ترمینولوژی واحد از باغ‌ها، مزارع و ...)
- عدم به روز شدن نقشه‌های کاربری وضع موجود سال ۸۵ برخی از مناطق نسبت به نقشه سال ۷۴
- دسته‌بندی‌های متفاوت از کاربری زمین به دلیل عدم تعریف مشخص و یکپارچه از فعالیت‌ها و کاربری‌های هر دسته در نقشه‌های دوره‌های مختلف ۷۴ و ۸۵
- عدم هماهنگی نقشه‌های طرح جامع و تفصیلی شهر تهران و پایگاه داده موجود در دست شهرداری
- فرمت JPG تصاویر ماهواره‌ای سال ۱۳۸۱ که قابلیت تحلیل را محدود نمود.
- ارجح بودن فعالیت و کاربری بر ماهیت باغ‌ها در نقشه‌های کاربری زمین
- عدم تفکیک باغ و کشاورزی در نقشه‌های موجود
- عدم وجود نقشه‌ها و تصاویر یکسان و همانند در دوره‌های مختلف زمانی جهت بررسی سیر تحول باغ‌ها به صورت مکانی و دقیق (سال ۱۳۳۴ عکس هوایی با مقیاس ۱:۵۵۰۰۰، سال ۶۸ و ۷۹ عکس‌های هوایی ۱:۴۰۰۰۰ و ... و عکس‌های هوایی با مقیاس‌های ۱:۲۰۰۰ و ۱:۴۰۰۰ و ۱:۸۰۰۰ در سازمان نقشه‌برداری و تصاویر ماهواره‌ای لندست ۱۹۸۸ و ۲۰۰۲)

• برخی مسایل موثر و یا تأثیرپذیر مطالعات باغ‌ها و مزارع

- فقدان وجود اطلاعات و یا طرح‌های مشابه در ایران
- عدم امکان دریافت کامل مدارک درخواستی در زمان‌بندی موردنظر
- تغییرات مدیریتی که موجب تاخیر در هماهنگی با سازمان‌ها طبق زمان‌بندی موردنظر گردید.
- عدم امکان ارتباط کاری با سازمان پارک‌ها به عنوان اصلی‌ترین نهاد مرتبط با موضوع در ارائه اطلاعات پایه
- فقدان اطلاعات تعریف شده در زمینه نقش عوامل اجتماعی و به ویژه اقتصادی - مالکیت
- عدم امکان دریافت به موقع تصاویر ماهواره‌ای جدید و در نهایت تهیه آن از بازار آزاد با تاخیر

مطالعات پایه

گزارش «مطالعات پایه» با هدف بررسی و مرور نگرش‌ها، ره‌یافت و روش‌ها و رویکردهاست تا با توجه به شناخت آنان فرایند برنامه‌ریزی برای ساماندهی باغ‌ها و اراضی مزروعی طراحی گردد (طراحی برنامه‌ریزی و نه خود برنامه). لذا هدف تشریح مساله (جز برای هدف تدوین برنامه) نیست بلکه نقد و بررسی روش‌ها و نگرش‌های مرتبط برای انتخاب اصلح بین آنان است. البته مرور منابع علاوه بر آگاه‌سازی و گسترش توان اختیار روش مناسب‌تر، به هدف تهیه منابع معتبر و لذا دسترسی به ارجاعات روزآمد و معتبر جهان نیز توجه خاصی داشته است.

این مطالعات شامل بخش‌های زیر می‌باشد:

- نظریات و رویکردهای ایران و جهان در شهرها و پیراشهرها
- بررسی سوابق برنامه‌ریزی و اقدام در زمینه حفاظت باغ‌ها و اراضی مزروعی شهر تهران و پیرامون آن
- بررسی کلیه طرح‌های مصوب جامع و تفصیلی شهر تهران
- بررسی مسایل محیطی:
 - مبانی ارزیابی توان و ساختار سرزمین شهری
 - شرایط فضاهای سبز و باز با تاکید بر باغ‌ها و اراضی کشاورزی
 - نقش باغ‌ها و اراضی مزروعی در نظام اکولوژیکی شهر تهران
- نقش باغ‌ها و اراضی مزروعی در سازمان فضایی شهر تهران
- نقش اقتصادی باغ‌ها و اراضی مزروعی در شهر تهران
- نقش باغ‌ها و اراضی مزروعی در نظام استقرار جمعیت و فعالیت در شهر تهران
- شناسایی و کسب نظر از گروه‌های ذی‌نفع و ذی‌نفوذ
- بررسی قوانین و مقررات و ضوابط مربوطه در شهر تهران
- جمع‌بندی و تحلیل

مطالعات شناخت

گزارش مطالعات شناخت وضع موجود به بررسی مسایل و ویژگی‌های مختلف اثرگذار بر تخریب و یا حفاظت باغ‌ها و اراضی مزروعی می‌پردازد.

این مطالعات شامل بخش‌های زیر می‌باشد:

۱- کالبدی، فضایی

- تحلیل توان و محدودیت‌های کالبدی و ارتباط آن با باغ‌ها و اراضی مزروعی
- بررسی روند تحولات باغ و اراضی مزروعی در سطح شهر تهران
- بررسی کاربری اراضی و سکونت پیرامون باغ‌ها و اراضی مزروعی

۲- جمعیت‌شناختی

- روند تحولاتی و حرکتی جمعیتی شهر تهران و اثرات آن بر باغ‌ها و اراضی مزروعی

۳- اقتصادی (اقتصاد زمین و مسکن)

- روند تحولات قیمت و تاثیرات آن بر کاربری
- عوامل موثر در تقاضا برای زمین
- رانت عمومی ساخت و ساز و خرید و فروش ساختمان و زمین
- سرمایه‌گذاری شهری

۴- اجتماعی

- شناسایی و کسب نظر از گروه‌ها و نهادهای ذیربط و ذی‌نفوذ

۵- محیط زیست

- بررسی عوامل طبیعی:
- اقلیم، ژئومورفولوژی، شکل زمین، پوشش گیاهی، تنوع زیستی
- مطالعات ساختار اکولوژیک ساختار شهر تهران:
- مقیاس کلان: شناخت ترکیب و توزیع موزائیک سیمای سرزمین شهری در دو مقطع زمانی
- مقیاس میانی: شناخت ترکیب و توزیع باغ‌ها و اراضی مزروعی

۶- حقوقی

- جمع‌آوری و مقیاسه قوانین و دستورالعمل‌های مرتبط
- آسیب‌شناسی قوانین از لحاظ محتوایی و حوزه عملکرد
- مطالعه قوانین مشابه و استخراج و دسته‌بندی ویژگی‌های آن‌ها
- تهیه جداول تطبیقی و مقایسه‌ای
- استخراج پارامترهای موردنیاز ارائه ضوابط از مطالعات انجام شده
- پیشنهاد اصلاح قوانین و دستورالعمل‌های موضوعه
- تدوین ضوابط موضوعی براساس پهنه‌بندی نهایی (در پهنه‌بندی همگن ۹ گانه) مطالعات

تحلیل ارتباط ساختار و عملکرد

گزارش مطالعات تحلیل وضع موجود در سه فصل به بررسی آسیب‌شناسانه روند تخریب باغ‌ها و اراضی مزروعی، بررسی تطبیقی نمونه‌های جهانی با ایران و تحلیل یکپارچه مطالعات می‌پردازد.

بیان گرافیکی تحلیل وضع موجود



مبانی پهنه‌بندی

بنیان تدوین پهنه‌بندی محدوده مطالعاتی، زیرسیستم‌های اکولوژیکی، شهری، اجتماعی-اقتصادی، روند تغییر باغ‌ها و مزارع بوده است.

زیرسیستم‌های اثرگذار و اثرپذیر بر ساماندهی باغ‌ها و اراضی مزروعی (در چارچوب سازماندهی سلسله مراتبی تودرتو «خرد، میانی، کلان»)				
زیرسیستم‌های مؤثر	وضعیت اکولوژیک ↓ تعریف شاخص‌ها با قابلیت مکاندار شدن	وضعیت شهر ↓ تعریف شاخص‌ها با قابلیت مکاندار شدن	وضعیت اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی ↓ تعریف شاخص‌ها با قابلیت مکاندار شدن	وضعیت و روند تغییر باغ‌ها و مزارع ↓ تعریف شاخص‌ها با قابلیت مکاندار شدن
شاخص‌های اساسی زیرسیستم‌ها	- مقر و موقع عناصر اکولوژیکی شهری و حومه شهری - استعداد و توان و شرایط توالی سرزمین‌های شهری	- دانه‌بندی ساختار سیمای سرزمین شهری - تجانس ساختار کالبدی - متحول و در حال تغییر	- تراکم جمعیت، مهاجرت، اشتغال و توزیع فضایی منابع اجتماعی؛ وضعیت اقتصادی - مالکیت و وضعیت حقوقی اعمال ضوابط و غیره - قیمت زمین و تمایز مکانی قیمت - شرایط و توان مدیریت شهری	- شرایط ترکیب و توزیع باغ‌ها و مزارع - انواع بهره‌برداری - شرایط وسعت باغ و مزرعه در شهر - سطح اشغال - نوع همجواری - میزان تخریب شدگی

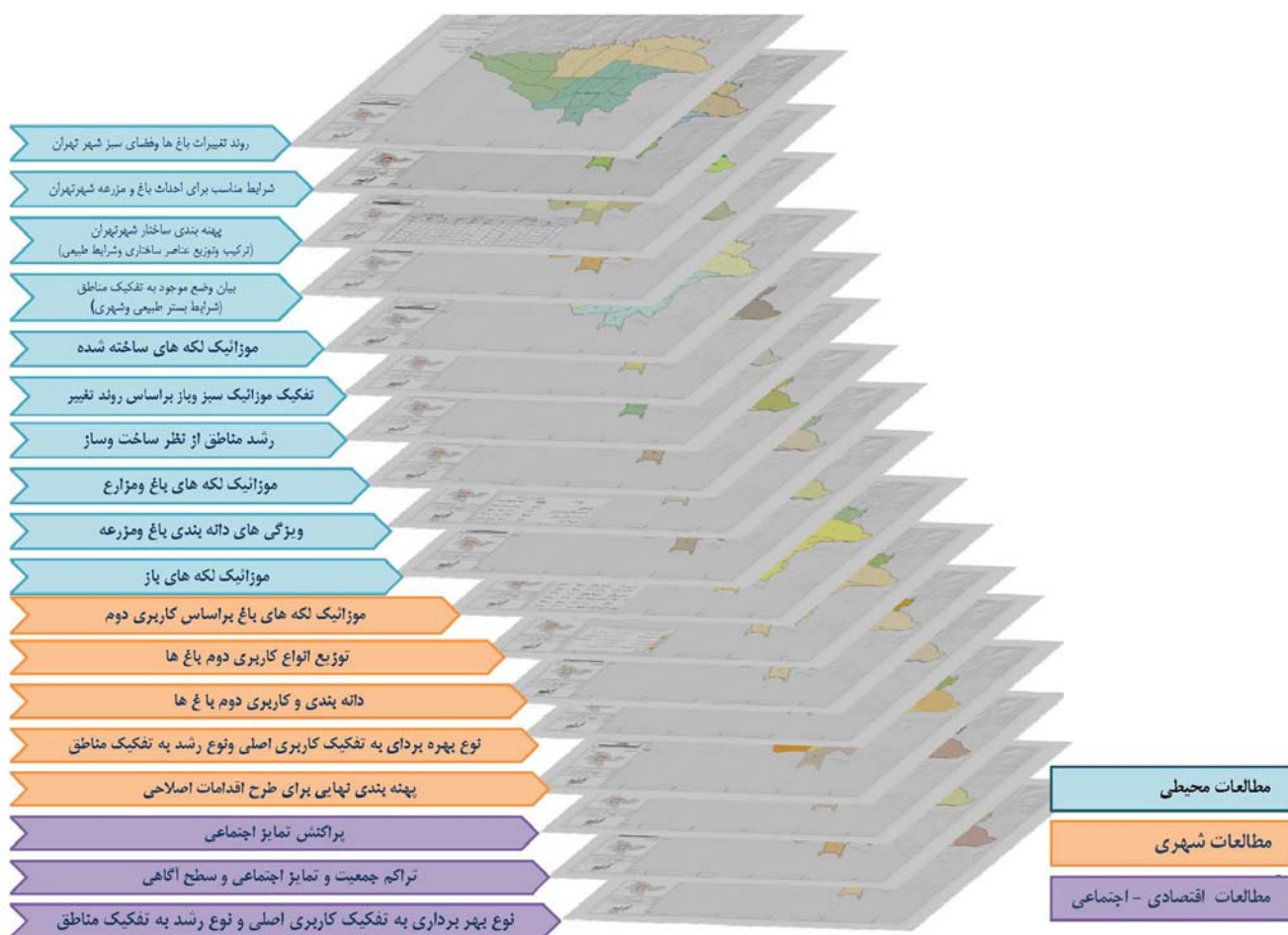
↓
رویه‌م‌اندازی شاخص‌ها و تولید پهنه‌بندی نهایی

نقشه‌های ملاک تحلیل یکپارچه

بخش مطالعاتی	نقشه‌های مؤثر (برگزیده)	نقشه‌های ملاک تحلیل یکپارچه
محیط طبیعی	۱۰	۱۰
- ساختار سیمای سرزمین شهری - شهرسازی	۴۹	۸
- اقتصادی-اجتماعی - حقوقی	۲۵	
جمع	۸۴	۱۸

تحلیل یکپارچه

جهت تحلیل یکپارچه و تلفیق، نقشه‌ها و نتایج نهایی و تحلیلی بخش‌های مختلف مطالعاتی روی هم‌اندازی شده است. مهم‌ترین بخش‌ها، مطالعات محیطی، شهری، اجتماعی و اقتصادی بوده است.



روی هم‌اندازی نقشه‌های تولید شده بخشی به منظور تحلیل یکپارچه

راهبردها

راهبردهای کلان

۱. لزوم ایجاد ارتباط بین فضای سبز و باز درون شهر باغ‌ها و مزارع Connectivity و محیط طبیعی پیرامون شهر برای پیوستگی طبیعی در شهر Matrics cionnectivity
۲. لزوم توجه به ترکیب و توزیع فضایی - عناصر در موزائیک سیمای سرزمین درباره ساماندهی سلسله مراتبی
۳. عدم تفکیک عوامل (فیزیکی، زیستی، اجتماعی - اقتصادی) در ساماندهی باغ‌ها
۴. ظرفیت‌سازی و استفاده سرمایه اجتماعی، اقتصادی، مدیریتی، طبیعی اکولوژیک در ساماندهی باغ‌ها و اراضی مزروعی

راهبردهای میانی

۱. لزوم توجه به تکمیل و انسجام در شبکه حیاتی اکولوژیکی درون شهر (Patch Connectedness) (براساس متریک‌های سیمای سرزمین Ratio Scale, MNN و ...)
۲. توجه به ویژگی‌های بخش‌های مختلف شهر (پهنه‌ها) در ساماندهی باغ و اراضی تهران
۳. لزوم توجه و تاکید بر سرمایه‌ها و سازه‌های طبیعی در ساماندهی باغ‌ها و اراضی مزروعی (رودخانه‌ها و تپه‌ها، ...)
۴. لزوم ظرفیت‌سازی و استفاده از ظرفیت‌های موجود در احیا و ارتقاء جامعه محلی و سازمان‌های متولی / براساس شاخص‌های آماری و نیروی محرکه)
۵. توجه به توزیع سرانه فضاهای سبز و باز در ساماندهی باغ‌ها و اراضی تهران (Ecological Foot Print)
۶. لزوم ایجاد سطوح سبز و باز متناسب با ویژگی‌ها و ساختار شهری (سطوح ناتروا) (براساس MNN, MPS, CAP, NP)
۷. توجه به مزیت‌های نسبی مکانی و زمانی با توجه به استعدادها در ساماندهی باغ‌ها و اراضی مزروعی

راهبردهای خرد

۱. قبول ارجحیت هدایت تحولات کالبدی به نفع ساماندهی عناصر اکولوژیک باغ‌ها و اراضی مزروعی
۲. اولویت ساماندهی باغ‌ها و مزارع با توجه به جایگاه و اهمیت آن‌ها (اتصال و پیوستگی) در مقیاس‌های کلان و میانی
۳. بهره‌وری از لکه‌های مزروعی به عنوان عامل مقاومت شهر و تقویت ساماندهی باغ‌ها
۴. اولویت ساماندهی و حفاظت باغ‌ها و مزارع (براساس ارزش درونی؛ وسعت، ترتیب و پوشش درخت) و میزان تقویت شبکه حیاتی
۵. ارتقاء هماهنگی شورای شهر و شهرداری‌ها و دیگر متولیان ذی‌نفع و ذی‌نفوذ.

سیاست‌ها

سیاست‌های عمومی طرح ساماندهی باغ‌ها و اراضی مزروعی

سیاست از نوع A

در ارتباط باغ‌های ریزدانه و پراکنده‌ای است که عمدتاً کاربری مسکونی دارند و جلوگیری از هر گونه تغییر کاربری و عدم تفکیک برای آن‌ها لحاظ شده است.

سیاست از نوع B

در ارتباط با آن دسته از پهنه‌هایی است که به علت موقعیت مکان و برخورداری از عناصر ساختاری ویژه شامل رود-دره‌ها و تپه‌ها، سیاست اتصال به حومه یا بستر طبیعی پیرامون برای آن در نظر گرفته شده است.

سیاست از نوع C

در ارتباط با حریم رود-دره‌ها است که اولویت اول:
گسترش فضاهای سبز و باغ در حریم رود-دره‌ها
اولویت دوم جلوگیری از تخریب باغ‌های موجود در حریم رود-دره‌ها است.

سیاست از نوع D

در ارتباط با محوطه‌ها یا پادگان‌های نظامی است که:
اولویت اول، افزایش نسبت فضاهای سبز و باز به نسبت فضاهای ساخته شده
اولویت دوم، جلوگیری از افزایش نسبت موجود فضاهای ساخته شده به فضاهای سبز و باز است.

پهنه ها، زیرپهنه ها، مشخصات و ویژگی ها
سیاست ها و ویژگی های کالبدی - فضایی (باغ های خرد و پراکنده)

نوع باغ	سیاست	توزیع فضایی			مرز کالبدی و فضایی	ارائه چهارچوب ضوابط
		پهنه	زیرپهنه	توضیح زیرپهنه		
باغ‌های ریزدانه و پراکنده*	حفظ و احیاء و ایجاد پیوستگی باغ‌های پراکنده	I (پهنه ۱)	-**	-	منطقه ۴ تهران را شامل می‌شود	- در مورد تفکیک و افراز باغ‌های خرد و پراکنده عمل به ضوابط موجود و حفاظت میراث طبیعی شهر تهران کفایت می‌کند. ولیکن پیشنهاد می‌شود که حداکثر سطح اشغال متناسب با قیمت باغ و زمین مجاور، موقعیت استقرار و نسبت قیمت زمین به ساختمان تعدیل شود.***
		II (پهنه ۲)	-	-	مناطق ۱ و ۳ تهران را شامل می‌شود	- در مورد ساخت و سازهایی که از سطح اشغال مصوب و تراکم مصوب تجاوز نموده‌اند اجازه بازسازی منوط به رفع تخلف می‌باشد.
		III (پهنه ۳)	-	-	منطقه ۲ تهران را شامل می‌شود	- کلیه کاربری‌های ناسازگار که تداوم حیات باغ را دچار اختلال می‌نمایند باید برچیده شود.
		IV (پهنه ۴)	-	-	منطقه ۵ تهران را شامل می‌شود	- ضوابط برای باغ‌های پراکنده بیش از ۲۰۰ مترمربع نیز همانند باغ‌های خرد است و سطح اشغال و تراکم و کاربری مجاز آن بنا بر موقعیت و قیمت و ... قابل محاسبه است.
		V (پهنه ۵)	-	-	منطقه ۲۲ تهران را شامل می‌شود	- این محدوده از شمال خیابان کمیل از شرق بزرگراه نواب از جنوب به قزوین از غرب به خیابان سبحان
	VI	VI ₂	VI ₄	اتصال باغ‌ها و فضاهای سبز منطقه بریانک، این محدوده شامل پارک رضوان، فرهنگسرای هفت چنار (پارک سبز) باغ ساعی، پارک کمپانی، پارک تهرانی و سایر پارک‌های پراکنده	این محدوده حدفاصل از شمال خیابان پیروزی، از شرق به بزرگراه افسریه (بسج)، از جنوب (آهنگ و خاوران)، از غرب خیابان ۱۷ شهریور منتهی می‌شود.	
				اتصال باغ‌ها و فضاهای سبز و باز محدوده‌های اصفهانک و سلیمانیه، این محدوده شامل (قبرستان آرامنه، باغ وثوق‌الدوله (سلیمانیه)، باغ کانون رضویه، پارک‌های کاج، یاس، نارنج، بسج و مجموعه پارک‌های محلی کوچک گلسا، فتح		

* باغ های خرد: باغ های با اندازه کمتر از ۲۰۰ مترمربع

** این پهنه فاقد زیرپهنه می باشد.

*** تعیین سطح اشغال متناسب با شرایط هر پهنه قابل محاسبه است.

ادامه پهنه ها، زیر پهنه ها، باغ های حاشیه رود- دره ها

نوع باغ	سیاست	توزیع فضایی		مرز کالبدی و فضایی	ارائه چهارچوب ضوابط
		پهنه	زیر پهنه		
باغ های حاشیه رود- دره ها	حفظ و توسعه باغ های حاشیه رود- دره ها و برقراری اتصال آنها با رود- دره (با امکان بهره برداری خدماتی- رفاهی)	VIII	VIII ₁	این محدوده از شمال بزرگراه نواب (قلعه مرغی) و خیابان نیروی هوایی از شرق به خیابان بهمنیار، جنوب بزرگراه آزادگان و از غرب به بزرگراه آیت الله سعیدی تا بزرگراه آزادگان	
		I (پهنه ۱)	C	این محدوده به باغ های حریم رود- دره دارآباد از بزرگراه صدر در شمال و بزرگراه رسالت در جنوب منتهی می شود	- جلوگیری از قطع درخت و ممنوعیت قطع درخت - تهیه طرح موضعی ساماندهی رود- دره برای حفاظت و ساماندهی ، عمل به ضوابط موجود تا تهیه طرح موضعی
			C1 دارآباد	مجموعه باغ های مجاور رودخانه از شمال رود- دره دارآباد و از جنوب به بزرگراه صدر منتهی می شود.	
			C2 در بند	این محدوده شامل منطقه سربند، گلاب دره، سعدآباد و جعفرآباد در شمال باغ های سفارت آلمان، ترکیه، روسیه و انگلیس و پارک قیطریه، مهمانسرای شرکت نفت، باغ مهران در انتها به اتوبان زمین الدین در جنوب منتهی می شود.	
		II (پهنه ۲)	C3 ولنجک	این محدوده شامل باغ های مجاور و رودخانه از شمال موقعیت پایکوهی و از جنوب به بزرگراه چمران ختم می شود.	- به دلیل اینکه عمده ساخت و سازها در این محدوده تصرفی و غیرقانونی بوده هر گونه ساخت و ساز و تفکیک ممنوع و ساماندهی نیازمند طرح ویژه می باشد.
			C4 درکه	این محدوده شامل باغ های حاشیه رودخانه درکه از شمال در منطقه اوین درکه شروع شده و در امتداد بزرگراه چمران تا تقاطع بزرگراه حکیم ادامه می یابد.	
			C1 اوین درکه		
		III (پهنه ۳)	C2 فرحزاد	این محدوده شامل باغ های مجاور رودخانه فرحزاد از جاده امامزاده داود در شمال شروع شده و از بزرگراه نیایش تحت عنوان رودخانه پونک به پارک پردیسان و در انتها بزرگراه حکیم را شامل می شود	- در محدوده نیایش یا زیرباغ رستوران های فرحزاد به دلیل اینکه اراضی موجود تنها باغ های حاشیه رود- دره می باشند فقط حفاظت و ممنوعیت ساخت و ساز پیشنهاد می شود و باید به تدریج به کاربری فضای سبز شهر (پارک) تبدیل گردند.
			C	این محدوده شامل باغ های مجاور کن و سولقان که از کوهپایه های شمالی شروع شده و در جنوب به آزادراه تهران- کرج منتهی می شود.	
		IV (پهنه ۴)			

ادامه پهنه ها، زیر پهنه ها، اراضی پشتیبان (نظامی - انتظامی)

نوع باغ	سیاست	توزیع فضایی			مرز کالبدی و فضایی	ارائه چهارچوب ضوابط
		پهنه	زیر پهنه	توضیح زیر پهنه		
اراضی پشتیبان (نظامی)	با حفظ کاربری وضع موجود (پادگان) بدون هیچگونه ساخت و ساز اضافی (نسبت فضای ساخته شده به سبز و باغ) و توسعه فضاهای سبز ارتقاء فضای سبز مشجر و پس از تخلیه و تغییر کاربری واگذاری به شهرداری تبدیل به فضای سبز و باغ شهری شود.	I (پهنه ۱)	-	دانشگاه امام حسین پایگاه علوم فنون هوایی و محوطه های نظامی انتظامی شمیران نو و کوهک	-	هر گونه قطع درخت بدون کسب مجوز ممنوع
		II (پهنه ۲)	D ₁	این محدوده از شمال به بزرگراه لشکرک و غرب بلوار ستاد نیروی زمینی ارتش، از جنوب به پارک جنگلی لویزان و محدوده نظامی کوهک و بیمارستان های صنایع دفاع و مجموعه در محدوده اراج و لارک می باشد.	-	هر گونه ساخت و ساز جدید بدون کسب مجوز از کمیسیون ماده ۵ ممنوع می باشد.
		V (پهنه ۵)	D ₂	محدوده اول شامل شهرک هوانیروز، شهرک دژبان، سازمان صنایع هوایی نیروهای مسلح، دانشکده علوم و فنون سپاه پاسداران می باشد	-	کلیه اراضی باز و سبز تا زمان تخلیه نهایی به فضای سبز مشجر تبدیل شوند.
		VI (پهنه ۶)		محدوده دوم شامل ساخت و سازهای تعاونی مسکن متعلق به نیروهای مسلح می باشد	-	هر گونه تغییر کاربری براساس طرح تفصیلی مصوب*
			D ₁	شامل وزارت نیروی سابق، بیمارستان ها، پلی کلینیک، تعاونی کارمندان، پادگان ها، سازمان جغرافیایی، ارتش دانشگاه پلیس و فروشگاه ها و انتشارات نیروهای مسلح می باشد.		
			D ₂	شامل اراضی نیروی هوایی و فرودگاه و پادگان و ساختمان اداری نظامی می باشد.		
			D ₃	شامل بیمارستان ۵۰۱ ارتش، مجتمع مسکونی نزاجا می شود.		
			D ₄	مشمول بر دانشگاه جنگ، دانشکده افسری می شود.		
			D ₅	مشمول بر بیمارستان ۵۰۳ و پادگان جی و مجموعه فرهنگی ورزشی می باشد و مجتمع مسکونی نیروی هوایی و دانشگاه هوایی ستاری		
			D ₆	مشمول بر اراضی صنایع هواپیمایی - میدان و وزارت دفاع می باشد.		
		VII (پهنه ۷)	D ₁	مشمول بر شهرک های قصر فیروزه (۲)، شهید بهشتی و شهرک امیرالمومنین		
		VIII (پهنه ۸)	D	این محدوده حدفاصل بزرگراه نواب و خیابان نیروی هوایی و خیابان مهران می باشد که مشتمل بر اراضی قلعه مرغی و دانشگاه پرواز نیروی هوایی است.		
		IX (پهنه ۹)	D	این محدوده حدفاصل آزادگان از شمال، بزرگراه تهران - ساوه را شامل می شود.		

* طرح تفصیلی مصوب تاکنون ابلاغ نشده ولیکن به نظر می رسد که اراضی نظامی پس از تخلیه به مراکز خدمات شهری تبدیل شوند که این موضوع با نظرات مشاور هماهنگ نبوده و در صورت لزوم نیازمند بازنگری می باشد.

ادامه پهنه‌ها، زیرپهنه‌ها، باغ‌های حفاظتی ویژه

نوع باغ	سیاست	توزیع فضایی			ارائه چهارچوب ضوابط
		پهنه	زیرپهنه	توضیح زیرپهنه	
باغ‌های حفاظتی ویژه	حفاظت وضع موجود و ارتقاء کیفی	II (پهنه ۲)	II ₁	باغ مجموعه کاخ‌های سعدآباد	- هر گونه قطع درخت بدون مجوز شهرداری ممنوع - هر گونه ساخت و ساز جدید در اراضی ویژه نیازمند تأکید یک مرجع ناظر خارجی بوده (پیش‌بینی شده در طرح ساماندهی) و جهت حفاظت از درختان ویژه این باغ‌ها ضروری است.
			II ₂	مجموع کاخ نیاوران، باغ منظریه و پارک جمشیدیه- باغ فردوسی	
			II ₃	باغ سفارت روسیه و انگلیس، آلمان و ترکیه و ...	
	VI (پهنه ۶)	VI ₂	باغ موزه کاخ گلستان، وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت دادگستری، کاخ مرمر		
		VI ₃	سفارت روسیه، انگلیس، فرانسه، ایتالیا، دانشگاه تالار وحدت، بانک مرکزی، بانک ملی، مجموعه وزارت دفاع، وزارت امور خارجه، مجموعه موزه پست، آبگینه و موزه ایوان باستان و اداره کل ثبت می‌باشد.		
				این محدوده اراضی اطراف رود- دره دربند که شمال سرپند سعدآباد و جعفرآباد می‌باشد را شامل می‌باشد.	
			حدفاصل اراضی پایکوهی کلکچال و رحمان‌آباد در شمال و خیابان باهنر در جنوب		
			خیابان شریعتی حدفاصل الهیه در شمال و زرگنده و قلهک در جنوب		
			حدفاصل خیابان ۱۵ خرداد در جنوب، ناصرخسرو در شرق، خیابان خیام در غرب و صوراسرافیل در شمال می‌باشد.		
			حدفاصل خیابان سرهنگ سخایی در شمال، خیابان فردوسی در شرق، خیابان ولیعصر در غرب و خیابان امام خمینی در جنوب می‌باشد.		

ادامه پهنه‌ها، زیرپهنه‌ها، باغ‌های دارای قابلیت گردشگری

نوع باغ	سیاست	توزیع فضایی			مرکز کالبدی و فضایی	ارائه چهارچوب ضوابط
		پهنه	زیرپهنه	توضیح زیرپهنه		
مجموعه باغ‌های دارای پتانسیل گردشگری	ساماندهی مجموعه‌های باغ تفریحی	III (پهنه ۳)	III ₂	رود- دره فرحزاد ایجاد کاربری متناسب در باغ‌ها و پیوستگی بین باغ رستوران مستقر در محدوده، تبدیل روستای فرحزاد به روستای ویژه گردشگری از طریق خرید مالکیت توسط شهرداری و توسط سازمان میانجی امکان‌پذیر باشد.	اراضی مجاور رود- دره فرحزاد	- با هدف تبدیل به گردشگاه ویژه هر گونه ساخت و ساز محدود به کاربری باغ- رستوران با بنای ۲ طبقه با حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ و تراکم ۱۵٪ (۱/۵ طبقه) باشد. - حداقل تفکیک براساس قانون موجود ۲۰۰۰ مترمربع می‌باشد.
			III ₃	بالادست روستای فرحزاد برقراری ارتباط با حومه حریم رود- دره فرحزاد و برطرف کردن مساله حاشیه‌نشینی (باغ‌ها با قابلیت خدمات انتفاعی طبق ضوابط)		
		VII	VII ₁	شامل این بابویه، امامزاده عبدالعظیم، بیمارستان فیروزآبادی و منطقه چشمه‌علی	از شمال کمربندی شهری، از جنوب خیابان رازی، از شرق ابن بابویه و غرب بلوار کمیل	- اراضی محدوده در اختیار بخش عمومی است و باید برای اتصال آن‌ها و ایجاد پیوستگی بین آنها و تاکید بر عناصر ویژه طرح موضعی مشخص تعریف گردد.

ادامه پهنه‌ها، زیرپهنه‌ها، مجموعه‌های باز و سبز (پشتیبان)

نوع باغ	سیاست	توزیع فضایی			مرز کالبدی و فضایی	ارائه چهارچوب ضوابط
		پهنه	زیرپهنه	توضیح زیرپهنه		
مجموعه‌های باز و سبز - پشتیبان	ایجاد و احیاء پیوستگی بین لکه‌های سبز مجاور و حفظ وضع موجود (نسبت فضای باز و سبز به ساخته شده)	VI (پهنه ۶)	VI3	شامل برج میلاد، پارک گفتگو، سازمان انرژی اتمی، موسسه ژئوفیزیک، کوی دانشگاه، پادگان جمشیدیه، بیمارستان امام خمینی، اداره مهندسی ارتش و پارک لاله سازمان‌های آب و فاضلاب تهران و دانشگاه تهران	این محدوده حدفاصل از شمال بزرگراه آیت‌الله حکیم، از شرق بزرگراه کردستان، از غرب بزرگراه شهید چمران و از جنوب خیابان انقلاب	ممنوعیت قطع درخت بدون کسب مجوز از شهرداری ساخت و ساز جدید فقط با کسب مجوز کمیسیون ماده ۵ و نظارت مرجع ناظر پیش‌بینی شده باری پیگیری اهداف طرح ساماندهی، امکان‌پذیر است. تعریف طرح‌های موضعی برای اتصال این اراضی به وسیله محورهای سبز
			VI5	دانشگاه صنعتی امیر کبیر، باغ تهران (خانه هنرمندان)، مجموعه ورزشی شهید شیروودی، حوزه هنری، پادگان ولی‌عصر		
		VII	VII	پارک فجر، مجموعه مسعودیه، پارک آزادگان، پارک خلیج فارس، پارک جنگلی توسکا و پارک امیرکبیر، پارک فدائیان اسلام، پارک خاوران، پارک ولیعصر، پارک بسیج	این محدوده حدفاصل بزرگراه آهنگ در شمال و غرب فدائیان اسلام و از جنوب آزادگان و شرق بزرگراه بسیج	

ادامه پهنه‌ها، زیرپهنه‌ها، باغ‌های متراکم

نوع باغ	سیاست	توزیع فضایی			ارائه چهارچوب ضوابط
		پهنه	زیرپهنه	توضیح زیرپهنه	
باغ‌های متراکم	حفظ و ارتقاء کیفی باغ‌ها (اقدام یکپارچه‌سازی مالکیت تأسیسات مدیریت یکپارچه از طریق سازمان میابچی برای جذب سرمایه‌گذاری در راستای ایجاد کاربری‌های سازگار با باغ)	III	III ₄	محدوده باغ فیض (امامزاده عینعلی - زینعلی) حفاظت باغ‌ها و تعریف منطقه زیارتی و توریستی (باغ‌ها با قابلیت خدمات انتفاعی طبق ضوابط)	از شرق به (پونک) و غرب به بزرگراه اشرفی اصفهانی و از جنوب بلوار فلاح‌زاده و از شمال
		IV (پهنه ۴)	IV ₁	باغ‌های متراکم در بالادست روستای کن	در شمال اراضی پایکوهی، در شرق رودخانه و در غرب بلوار کوهسار و جاده سولقان و جنوب بزرگراه آشناسان
			IV ₃	باغ‌های در محدوده کشت اجباری که طرح تفصیلی ویژه‌ای در دست مطالعه است	از شمال بزرگراه همت، از غرب رودخانه کن، از جنوب بلوار اندیشه و از شرق بلوار تعاون
			IV ₂	ایجاد و احیاء پیوستگی بین باغ‌های زیرپهنه‌های IV ₁ و IV ₃ از طریق بازنگری طرح تفصیلی روستاهای کن، حصارک و مرادآباد	این محدوده از شمال خیابان اسحاقی، از غرب رودخانه کن، از جنوب بزرگراه آب‌شناسان و از شرق شهرک دانشگاه
			IV ₄	ایجاد و احیاء پیوستگی بین لکه‌های حصارک و مرادآباد از طریق بهره‌وری از موقعیت پایکوهی و فضای باز	از شمال اراضی پایکوهی، از جنوب بلوار سیحون، بلوار از شرق رود- دره فرحزاد و غرب رود- دره کن
		VI (پهنه ۶)	VI ₁	محدوده باغ‌های طرشت	از شمال ستارخان، از غرب بزرگراه جناح، از شرق بزرگراه یادگار امام و از جنوب خیابان آزادی

ادامه پهنه ها، زیر پهنه ها، باغ های قابل اتصال به حومه ها

نوع باغ	سیاست	توزیع فضایی			مرز کالبدی و فضایی	ارائه چهارچوب ضوابط
		پهنه	زیر پهنه	توضیح زیر پهنه		
باغ ها با قابلیت اتصال به حومه به علت موقعیت مکانی	تهران (سبز و باز (کمربندی سبز شمال	I (پهنه ۱)	B	ایجاد و احیای پیوستگی فضاهای سبز و باز این پهنه به پارک جنگلی قوچک و غزال	تپه های لویزان، پارک های جنگلی قوچک و غزال	- برای تامین هدف افزایش پیوستگی اراضی سبز حداقل تفکیک در این اراضی ۵۰۰۰ مترمربع و حداکثر ساخت و ساز ۷/۵٪ سطح اشغال و ۲۲/۵٪ تراکم - تغییر کاربری صرفاً به فضای سبز شهری و یا باغ مسکونی مطابق ضوابط خواهد بود. - در محدوده کوهپایه شمالی این اراضی قابل تبدیل به پارک های مبدأ کوهستان می باشند. - در مورد اراضی زراعی جنوب شهر نحوه قطعه بندی بعد از واگذاری به جهت کسب کاربری باغ مسکونی با رعایت تجمیع بناهای ساختمانی و جلوگیری از پراکنده شدن اراضی باز صورت پذیرد.
		II (پهنه ۲)	B	اتصال به حومه (طرح کوهسار)	رود- دره های دارآباد، دربند، ولنجک و اوین درکه و ارتفاعات کلکچال، باغ قیطره و پارک جمشیدیه	
		III (پهنه ۳)	B	اتصال به حومه شمال (طرح کوهسار)	رود- دره های اوین درکه و فرحزاد	
		IV (پهنه ۴)	B	اتصال به حومه و بهره برداری از موقعیت پایکوهی	رود- دره های فرحزاد و کن و اراضی پایکوهی روستاهای مرادآباد و حصارک، کن و سولقان	
		V (پهنه ۵)	B	احیای پیوستگی با اراضی باز و زراعی حومه جنوبی شهر تهران	اراضی پایکوهی شمال منطقه ۲۲	
		VII (پهنه ۷)	B		از شرق اراضی پایکوهی بی بی شهربانو، از جنوب اراضی و باغ زراعی مبارک آباد و رشیدآباد و اراضی جنوب شهری، غرب بزرگراه بهشت زهرا	
		VIII (پهنه ۸)	B ₁	پارک شریعتی، ۲۲ بهمن، عبدل آباد و اراضی باز و سبز جنوب بزرگراه آزادگان	از شمال اراضی باز قلعه مرغی، از شرق بزرگراه تندگویان، از غرب بزرگراه نور، از جنوب اراضی جنوبی بزرگراه آزادگان و اراضی باغ و زراعی عبدل آباد و صالح آباد	
		IX (پهنه ۹)	B	حفظ و احیای پیوستگی لکه های سبز و باغ با حومه جنوب غربی	اراضی جنوبی و شمالی بزرگراه آیتاله سعیدی شامل مرادآباد، ناصرآباد، ملک آباد، ترش انبه، شمس آباد و گلدسته و ...	

تحقق پذیری

جهت تحقق اهداف طرح، در وهله نخست شناخت موانع تحقق در زمینه‌های مختلف اقتصاد زمین و ساختمان گسترش شهری، حقوقی- قانونی، مالکیت، فضای سبز و محیط تدوین و سپس برای رفع هر یک از موانع ضمن ارائه مقیاس عملکرد و متولی، راهکارهای مناسب ارائه گردید.

موانع تحقق پذیری و روش‌های رفع آن

موانع تحقق و اهداف	مقیاس	متولی	راهکار
الف- اقتصاد زمین و ساختمان شهری			
- تمرکز فعالیت‌های اقتصادی سیاسی، فرهنگی و ...	ملی	دولت ^۱	اقدامات لازم از طرف دولت
- اقتصاد جدید شهری (سرمایه‌گذاری املاک و ساختمان)	ملی	دولت	اقدامات لازم از طرف دولت
- تبدیل فضاهای باز به بافت شهری (توسعه معاملاتی)	شهری	مدیریت پیشنهادی ^۲ + سازمان ^۳	جلوگیری از طریق مدیریت پیشنهادی + سازمان
ب- رشد شهری			
- گسترش سریع تهران و حومه	ملی	دولت	اقدامات لازم از طرف دولت
- رشد سریع جمعیت شهر و حومه (شوک جمعیتی)	ملی	دولت	اقدامات لازم از طرف دولت
- ناهماهنگی احداث در زیرساخت‌های شهری و حومه شهری	شهری	مدیریت پیشنهادی + سازمان	هماهنگی و کنترل پروژه‌های بزرگ شهری
پ- مسائل حقوقی- قانونی- مالکیت			
- چندگانگی قوانین، مقررات، متولیان	ملی+ شهری	دولت + شورا	از طریق اصلاح و تکمیل قوانین و مقررات
- تنوع و اشکال مالکیت	ملی	دولت	اقدامات لازم از طرف دولت
- تنوع محتوایی مالکیت‌ها	ملی	دولت	اقدامات لازم از طرف دولت
ت- مدیریت طرح‌های شهری			
- محدودیت‌های شهرداری: (مالی ^۴ ، اجبار به تغییر کاربری ^۵ ، قانونی ^۶)	شهری	شورا + سازمان	از طریق کنترل، پایش به وسیله سازمان
- ناهماهنگی مجریان مرتبط با باغ‌ها	شهری	شورا + سازمان	هماهنگی بین ادارات ذیربط از طرف شورا
- کمبود تعامل بین شهرداری و مسکن و شهرسازی	ملی+ شهری	دولت + شورا + سازمان	ایجاد جایگاه و اقتدار قانونی برای شورا
ث- فضای سبز			
- استقرار کاربری متعارض	شهری	مدیریت پیشنهادی + سازمان	ایجاد پیوستگی با توجه به سیاست‌های مندرج در پهنه‌های نه‌گانه
- خرددانی (نبود پیوستگی و اتصال)	شهری	مدیریت پیشنهادی + سازمان	ایجاد پیوستگی با توجه به سیاست‌های مندرج در پهنه‌های نه‌گانه
- فقدان طرح راهبردی یا طرح جامع فضای سبز	شهری	مدیریت پیشنهادی + سازمان	تهیه طرح ساماندهی سبز (طرح حاضر)
ج- محیط زیست			
- فقدان توجه به اصلاح ساختار سرزمین	شهری	مدیریت پیشنهادی + سازمان	در پهنه‌های نه‌گانه تعیین تکلیف شده است
- تخریب منابع حیاتی	شهری	مدیریت پیشنهادی + سازمان	در پهنه‌های نه‌گانه تعیین تکلیف شده است
- تشدید آلودگی	شهری	مدیریت پیشنهادی + سازمان	در پهنه‌های نه‌گانه تعیین تکلیف شده است

(۱) دولت = دولت جمهوری اسلامی ایران

(۲) مدیریت پیشنهادی = متشکل از تشکیل معاونت محیط زیست شهرداری تهران (پیشنهادی) و شورای اجرائی سبز (پیشنهادی) - توضیحات در صفحه بعد مراجعه شود.

(۳) سازمان = سازمان پارک‌ها و فضای سبز شهر تهران

(۴) فقدان بودجه کافی = اجبار به تغییر کاربری برای تامین مخارج

(۵) ذینفوذ = سازمان‌ها، نهادها، بنیادها، ارگان

(۶) ناهماهنگی قوانین و مجریان

ساختار اجرایی

بخشی از راهکارها در مقیاس ملی قابل انجام است، لیکن در مقیاس شهر تهران، یکی از موانع مهم عدم تحقق طرح‌های حفاظتی فضاهای باز و سبز و باغ، سازوکار اجرایی نامناسب است، لذا در این بخش ساختار اجرایی مقتدر، دارای توان بالای کارشناسی و مالی و ... برای تحقق اهداف طرح پیشنهاد می‌شود.

ساختار مدیریتی پیشنهادی

ویژگی	گزینه اول (پیشنهادی)	گزینه دوم	گزینه سوم	توضیحات
شرایط	تشکیل معاونت محیط زیست و فضای سبز تهران ^۱	مسئولیت محیط زیست شهر به معاونت خدمات شهری ^۲	معاونت خدمات شهری (تقویت شده)	توضیحات درباره شورای اجرایی سبز: شورای اجرایی سبز اعضای شورا عبارتند از:
متولی	معاونت محیط زیست شهری	معاونت محیط زیست و خدمات شهری + شورای اجرایی سبز	معاونت خدمات شهری + شورای اجرایی سبز	۱. معاون رئیس جمهور - رئیس سازمان محیط زیست ۲. شهردار تهران ۳. وزیر مسکن
مشکل	- سازمان پارک‌ها و فضای سبز (ارتقاء یافته) - سازمان زیباسازی - سازمان بازیافت - شرکت کنترل کیفیت هوای تهران - و ...	سازمان‌ها و شرکت‌های موجود و هماهنگ شده (در مورد محیط زیست، خدمات شهری و)	سازمان‌های موجود و هماهنگ شده	۴. رئیس سازمان منابع طبیعی ۵. نماینده شورای شهر تهران ۶. معاون محیط زیست شهرداری تهران (دبیر) ۷. معاون شهرسازی شهرداری تهران ۸. معاون ترافیک شهرداری تهران ۹. معاون خدمات شهری شهرداری تهران ۱۰. رئیس دانشکده محیط زیست دانشگاه تهران ۱۱. مدیرعامل سازمان پارک‌ها و فضای سبز
نکات مثبت	انطباق با اهداف طرح و با مسائل بسیار مهم محیط زیست شهری که آینده تهران را تهدید می‌کند.	تغییرات حداقل در معاونت موجود و در انطباق با ساختار مدیریتی موجود	بدون تغییرات در معاونت و با انجام تغییرات در جهت تقویت سازمان پارک‌ها	
نکات منفی		عدم امکان انجام همزمان مدیریت خدمات شهری و خدمات و کنترل و ارتقاء محیط زیست و حفاظت فعال باغ‌ها و مزارع، به علت هم تراز بودن یا جایگاه کنونی سایر معاونت‌های شهرداری	عدم توانایی یک سازمان زیرمجموعه معاونت خدمات شهری که دارای وظائف بی‌شمار است، در کنترل و هدایت محیط زیست و فضای سبز شهر تهران	

۱. معاونت جدید شهردار تهران

۲. احاله وظایف موردنظر به معاونت خدمات شهری کنونی

۳. تقویت جایگاه معاونت خدمات شهری از طریق شورای اجرایی سبز

ملاحظات تدوین ضوابط پیشنهادی

با توجه به کمبود فضای سبز در شهر تهران رویکرد ارائه ضوابط، رویکردی انتقاب‌ی و حفاظتی است تا نه تنها اراضی باغی و زراعی موجود حفظ گردند بلکه با ساماندهی فضاهای مابین (برای مثال در مورد فضای مجاور رود- دره‌ها و یا احیای پهنه‌های باغی قدیمی چون باغ‌های طرشت) در درازمدت امکان پیوستگی مجدد آن‌ها و شکل‌گیری لکه‌های اثرگذار فراهم آید.

قبل از ارائه ضوابط حفاظت باغ‌ها و اراضی مزروعی ابتدا باید دسته‌بندی‌های موجود در ضوابط معین شود تا امکان تفسیرهای متعدد کاهش یابد. هر یک از این دسته اراضی نیازمند رویکرد متفاوتی در ارائه ضوابط می‌باشند. دسته‌بندی با سه رویکرد انجام می‌پذیرد:

- اندازه قطعات

- مجاورت اراضی باغی- زراعی

- محل قرارگیری در پهنه‌های تعریف‌شده طرح جامع (مسکونی، تجاری، مختلط و ...)

اندازه و مجاورت باید با هم استفاده شوند، چرا که برای مثال تعداد زیادی اراضی خرد در مجاورت هم، یک لکه بزرگ به هم پیوسته را تشکیل می‌دهند. در این زمینه مجاورت سایر اراضی سبز خصوصاً اراضی زراعی واجد اهمیت ویژه است به طوری که ممکن است از نظر اهداف حفاظتی بر اندازه قطعه اولویت داشته باشد.

محل قرارگیری در طرح جامع به این معنی است که با توجه به نوع پهنه اولویت حفاظت تغییر می‌کند، برای مثال قرارگیری در پهنه * S گرایش‌ها به تخریب را افزایش می‌دهد و قرارگیری در پهنه * G امکان حفاظت را افزایش می‌دهد.

• منابع و مراجع مطالعاتی برای تدوین ضوابط تکمیلی و تدقیقی

علاوه بر بررسی تفصیلی قوانین و ضوابط مرتبط و همچنین مطالعه سیر تحول این ضوابط در سه دهه گذشته، ضوابط و مقررات مرتبط با پهنه‌های پیشنهادی که در گزارش‌های "الگوی توسعه مناطق شهرداری تهران" (مصوب ۱۳۸۴) ارائه شده بود نیز مورد بررسی قرار گرفت. در این ضوابط زیرپهنه باغ مسکونی که در واقع زیرمجموعه‌ای از پهنه مسکونی است و پهنه باغ‌ها و اراضی مزروعی مورد توجه قرار گرفته است. در گزارش‌های مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ و ۱۸ برای پهنه باغ و باغ- مسکونی ضوابط ذکر شده است ولیکن در رابطه با اراضی مزروعی واقع در مناطق ۱۸، ۱۹ و ۲۰ هیچگونه ضابطه‌ای ارائه نشده است. به استثنای ضوابط منطقه ۵ که به جزییات معماری نیز پرداخته است. ضوابط فوق‌الذکر از حدود آیین‌نامه ماده ۱۴ قانون زمین شهری تجاوز ننموده‌اند و صرفاً در برخی موارد حد نصاب تفکیک و ساخت و ساز را محدودتر نموده‌اند. هر چند که این جزییات نیز در گزارش نهایی طرح جامع مشاهده نمی‌شود.

در باز تدوین این ضوابط از پیش‌نویس "مقررات شهرسازی برای حفاظت باغات و مزارع در مقابل توسعه شهرها"*** وزارت مسکن و شهرسازی استفاده شد که قبل از تصویب قانون زمین شهری در سال ۱۳۶۶ در دست اقدام بود. این پیش‌نویس قرار بود "ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به نحوه افراز و تفکیک باغات و مزارع واقع در محدوده شهری" مصوب ۱۳۶۲/۱/۲۲ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران گردد. نکته قابل توجه این است که حدود مورد عمل در ضوابط مصوب سال ۱۳۶۲ در خصوص تعیین حداقل تفکیک ۲۰۰۰ مترمربع اراضی باغی و ۱۰۰۰ مترمربع اراضی زراعی با وجود ابطال آن توسط دیوان عدالت اداری، کماکان در آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری ملاک عمل می‌باشد.

* پهنه S: پهنه فعالیت در طرح تفصیلی مصوب شهر تهران

** پهنه G: پهنه حفاظت و سبز و باز، در طرح تفصیلی مصوب شهر تهران

*** به پیوست ۳ مراجعه شود.

به منظور مقایسه تغییرات صورت گرفته در ضوابط پیشنهادی، جدول مقایسه ضوابط مورد عمل موجود و اصلاحیه پیشنهادی این طرح در پیوست چهار ارائه شده است.

• تعدد عوامل تخریب و تغییر کاربری باغ‌ها و مزارع

باید متذکر شد که آسیب‌شناسی عوامل تخریب و تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ‌های شهر تهران نشان داد که عوامل تخریب در بسیاری از موارد فراتر از مشخصات کالبدی - محیطی اراضی مورد نظر می‌باشند (چنانچه که مشاهده می‌گردد که شهرداری آن بخشی از باغ‌ها را که با توافق ۳۰-۷۰ ماده ۳ دستورالعمل ماده ۱۴ تملک نموده است تا به فضای سبز عمومی تبدیل کند در این راه چندان موفق به نظر نمی‌رسد. حفاظت از این اراضی بدون توجه به این عوامل تقریباً غیرممکن است. از سوی دیگر تعریف زمین به عنوان کالای سرمایه‌ای در ایران و خصوصاً تهران باعث افزایش شدید قیمت آن در مقایسه با سایر نهادهای شهری شده و عملاً همه برنامه‌ریزی‌های اراضی را با چالش تحقق‌پذیری مواجه ساخته است.

با توجه به عوامل فوق و کمبود فضای سبز در شهر تهران به جهت تامین نیازهای زیستی شهروندان، حفظ هر فضای سبز و باز و تبدیل آن به اراضی سبز شهری باید در اولویت اول مدیریت شهری تهران باشد و این امر نیازمند دگرگونی نگرش و روش‌های مدیریتی مدیریت شهری در این زمینه است.

تامین منابع مالی، هر چند برای خدمات‌رسانی به شهروندان است، لیکن دو نکته اساسی در این روند مورد بی‌توجهی قرار گرفته است.

- شهروندان علاوه بر اتوبان و نظافت شهر و ... به طور حیاتی نیازمند هوای سالم، تفرجگاه‌های متنوع، چشم‌اندازهای خوشایند هم هستند. زندگی در شهری با این میزان تراکم ساختمانی و انسانی و از همه بدتر انبوه خودروهای به شدت آلاینده و انواع آلودگی‌های صوتی و آب و هوا و خاک، و ناگزیری زندگی، تحصیل، کار در محیط‌های به شدت صعب و سخت، طبعاً باعث فرسایش شدید روحی و جسمی و پرخاشگری و ... می‌شود. پس اگر اتوبان‌ها برای شرکت‌های خودروسازی ساخته می‌شوند، باید مدیریت شهری مدافع منافع حیاتی شهروندان خود نیز باشد.

- به نظر می‌رسد اساساً شهرداری تامین منابع مالی را از هر طریق ممکن تنها اولویت خود می‌داند. چند دهه تراکم فروشی، و از آن بدتر نگاه به باغ و اراضی باز و مزروعی به عنوان منبع درآمد از طریق دادن مجوز تخریب و ساخت و سازهای سودآور به جای آن، می‌نگرد. اینکه باغ یا مزرعه باقیمانده روستا و زندگی روستایی است و شهر به جای همه اینها نهایتاً پارک لازم دارد.

پس تا این نگاه به باغ و مزرعه چه به عنوان منبع مالی بالقوه، چه به عنوان وجه‌المعامله وجود دارد و نیازهای حیاتی شهروندان را نایدیده می‌انگارد هیچ قانون و قاعده‌ای به ویژه با اضافه شدن گروه‌های قدرتمند ذینفوذ که فراقانونی عمل می‌کنند و سیستم بوروکراتیک و ناکارآمد شهرداری با همه مشکلاتش، راه به جایی نخواهد برد.

اصلاحیه پیشنهادی مطالعات ساماندهی باغ‌ها و اراضی زراعی

ضوابط عام

۱. با توجه به کمبود فضای سبز در شهر تهران شهرداری مکلف است در طی یک برنامه پنج‌ساله کلیه باغ‌ها و اراضی زراعی که دارای کاربری مصوب فضای سبز می‌باشند را تملک و با تصویب مراجع مربوطه به «فضای سبز عمومی» تبدیل نماید.
۲. در مورد باغ‌هایی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به دو صورت کلی باغ‌های متراکم و به هم پیوسته و باغ‌های پراکنده به شرح زیر عمل می‌گردد:

۱.۲. باغ‌هایی که در محدوده‌های^۱ سبز به هم پیوسته، متراکم و ارزشمند و مجاورت آن‌ها قرار می‌گیرند، غیرقابل تفکیک و یا انتقال به غیر بوده و فقط می‌توانند جهت کاربری‌های سازگار با باغ با حداقل بنای مسکونی مورد استفاده قرار گیرند. این محدوده‌ها به تفکیک پهنه‌های ۹گانه طرح ساماندهی در پیوست یک مشخص گردیده‌اند. ضابطه عمومی ساخت و ساز^۲ برای این محدوده‌ها در کلیه پهنه‌ها به این شرح است: حداکثر تراکم ساختمانی ۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و تا حداکثر ۲۵۰ مترمربع (هر کدام که کمتر بود)، در دو طبقه روی پیلوت و یا زیرزمین مجاز است. تغییر کاربری و مالکیت صرفاً به فضای سبز عمومی و مالکیت عمومی قابل انجام است. شهرداری موظف می‌گردد که تسهیلات لازم برای خرید یا واگذاری معوض جهت تملک اراضی فوق‌الذکر را فراهم آورد. ضوابط خاص برای محدوده‌های ویژه به تفکیک هر پهنه در پیوست ۱ ارائه شده است.

۱.۱.۲. اگر بناهای ساخته شده در باغ‌ها و اراضی زراعی پیش از تصویب این ضابطه مساحت و تراکم بیش از مقررات فوق را دارا باشند، در صورت بازسازی باید به سطوح مورد نظر این ضابطه مقید گردند.

۲.۱.۲. در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین، حداقل ۸ متر فاصله داشته باشد، این فاصله در مورد ساختمان‌های ۲ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. در اراضی به هم پیوسته محل قرارگیری ساختمان‌های مجاور باید در راستای حفظ حداکثر پیوستگی اراضی سبز باشد و نقشه استقرار بنا باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت، به تایید شهرداری مربوطه برسد.^۳

۳.۱.۲. در مورد استقرار کاربری‌های خدماتی مانند واحدهای اقامتی (هتل و مهمانسرا)، واحدهای تفریحی، ورزشی و فرهنگی، در صورت تصویب کمیسیون ماده (۵)، استفاده از حداکثر ۲۰ درصد سطح اشغال و ۳۰ درصد تراکم، بلامانع است. عدم حفاظت باغ یا تخریب آن موجب ابطال مجوز بهره‌برداری می‌گردد.

۴.۱.۲. شهرداری موظف است برای حفظ باغ آب آبیاری را تامین نموده تسهیلات لازم برای استقرار فعالیت‌های سازگار با باغ را در اختیار مالکین قرار دهد (ضوابط فعالیت‌های سازگار با باغ تا شش ماه از تصویب این ضوابط توسط شهرداری تهیه و پس از تصویب در شورای شهر قابل اجرا می‌باشد) در صورت تخلف مالکین از ضوابط استقرار این کاربری‌ها (اقدام به تخریب و امحای درختان و یا ساخت و ساز غیرمجاز) علاوه بر جلوگیری از ادامه فعالیت‌های فوق‌الذکر دو برابر هزینه‌های تامین آب و تسهیلات ارائه شده به عنوان جریمه اخذ می‌گردد.

۲.۲. باغ‌های پراکنده قرار گرفته در سایر پهنه‌های مختلف شهر به شرح زیر عمل می‌گردد:

^۱ به طور کلی می‌توان محل این محدوده‌ها را تعریف نمود، ولیکن تعیین دقیق حد و مرز آن‌ها در نقشه نیازمند انجام مطالعات دقیق‌تر در مقیاس طرح تفصیلی ویژه می‌باشد. علاوه بر این می‌توان با اشاره هم این محدوده‌ها را تعریف نمود. برای مثال: "مجموعه باغ‌ها و اراضی کشاورزی مجاور که مجموعاً مساحت آن‌ها از ۳۰۰۰۰ مترمربع کمتر نباشد، ذیل این محدوده‌ها قرار می‌گیرد."

^۲ با توجه به اینکه مقیاس مطالعات ساماندهی متناسب با اهداف تعریف شده انجام گردیده لذا اولاً میزان عددی مشخص برای تفکیک، سطح اشغال و تراکم ساختمانی مستلزم انجام مطالعات اجرایی است. از این رو تا انجام مطالعات اجرایی به حداقل‌های مندرج در ضوابط مصوب قبلی استناد گردید.

^۳ تبصره ۳ بند دوم از مبحث باغ مسکونی - دستورالعمل ماده ۱۴

- ۱.۲.۲. در صورت مجاورت این اراضی با اراضی باغ و زراعی، باز و فضای سبز این اراضی قابل تفکیک و تغییر کاربری نبوده و صرفاً می‌توانند به کاربری پارک و یا فضای سبز شهری تبدیل گردند. ضوابط ساخت و ساز این اراضی مطابق بند الف می‌باشد.
- ۲.۲.۲. برای سایر اراضی پراکنده حداقل تفکیک ۲۰۰۰ مترمربع بوده و با رعایت کاربری‌های مصوب و ملاک عمل، از نظر حداکثر سطح اشغال (که در هر صورت از ۱۵ درصد تجاوز نخواهد کرد)، تراکم ساختمانی در حداکثر چهار طبقه و با رعایت حفظ حداکثر فضای سبز و حداقل قطع درختان خواهد بود.
- ۳.۲.۲. مالکین باغ‌هایی شامل بند ۲.۲. که مایل باشند از طریق توافق با شهرداری، درصدی از سطح باغ‌های خود را به عنوان فضای سبز عمومی به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند، در صورتی که درصد واگذاری کمتر از ۷۰ درصد و اندازه واگذاری کمتر از ۳۵۰۰ مترمربع نباشد، با تصویب شورای اسلامی شهر تهران و کمیسیون ماده ۵ می‌توانند از انواع کاربری‌های متناسب با ضوابط و کاربری پهنه مربوطه (با اعمال تراکم در سطح باقیمانده) استفاده کنند.
۳. تبدیل اراضی مزروعی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، به باغ با استفاده از مقررات ماده ۲ و ضوابط خاص مندرج در پیوست ۱، مطابق ضوابط مربوطه بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ به همراه نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.
- ۱.۳. تبدیل و تغییر کاربری اراضی زراعی یا آیش داخل محدوده شهر به سایر کاربری‌ها، در صورت توافق با شهرداری و رعایت ضوابط پهنه مربوطه مشروط به این که سهم شهرداری حداقل ۷۰ درصد باشد و به فضای سبز عمومی تبدیل شود، بلامانع است. در تفکیک و واگذاری این اراضی ایجاد پیوستگی با اراضی مجاور باید لحاظ گردد.
- ۲.۳. تا زمانی که مالکین اراضی مزروعی قصد تفکیک و ساختمان‌سازی ندارند، می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:
 - حداقل تفکیک اراضی زراعی آبی ۱۰ هکتار*
 - حداقل تفکیک اراضی زراعی دیم ۲۰ هکتار
- ۳.۳. بهره‌برداری از اراضی مزروعی و باغ‌ها جهت استفاده در کاربری‌های آموزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و تفریحی و تجهیزات شهری، مشروط بر حفظ اشجار و یا حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد و تراکم ۴۰ درصد پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) مجاز می‌باشد.
۴. شهرداری تهران موظف است، به منظور حفظ باغ‌ها و جلوگیری از تخریب و نابودی آن‌ها و در اجرای قوانین و مقررات مربوطه نسبت به تهیه شناسنامه کلیه باغ‌ها با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر و تدوین سازوکار مدیریتی مناسب برای حفظ آن‌ها، حداکثر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، و پس از تصویب در شورای اسلامی شهر، اقدام نموده و گزارش سالیانه اقدامات خود را به شورای شهر و دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارسال نماید.
۵. کلیه ضوابط قبلی مغایر با این ضابطه لغو می‌گردد.

* منظور آن است مساحت قطعات کمتر از ۱۰ هکتار نباشد.

پیوست ۱

ضوابط خاص پهنه‌ها^۱

برآیند کلیه مطالعات طرح ساماندهی باغ‌ها و اراضی مزروعی به پهنه‌بندی ۹ گانه شهر تهران منجر گردید. این پهنه‌ها از نظر برآیند عوامل موثر بر حفظ و نگهداری باغ‌ها و اراضی مزروعی همگن می‌باشند.

• پهنه ۱

این پهنه منطبق بر مرزهای منطقه ۴ شهرداری است. مجموعه باغ‌ها و اراضی زراعی در این پهنه به سه دسته قابل تفکیک می‌باشند:

الف- باغ‌های پراکنده داخل تهران پارس که ۵ قطعه هستند و مشمول بند ۲.۲. ضوابط عام می‌باشند.

ب- باغ‌های پراکنده حدفاصل بزرگراه صیاد شیرازی و امام علی:

قطعات بزرگ مقیاس دارای کاربری مصوب سبز و خدمات بوده و در مورد سایر باغ‌های پراکنده نیز مطابق بند ۲.۲. ضوابط عام عمل می‌گردد.

ج- اراضی نظامی شمال غرب پهنه که واجد اراضی باز و سبز قابل توجهی است و باید فضای سبز موجود آن‌ها تثبیت شده و کاربری سایر اراضی آن‌ها تدقیق گردد.

• پهنه ۲

این پهنه شامل مناطق ۱ و ۳ شهرداری می‌گردد. بیشتر باغ‌های باقیمانده شهر تهران از لحاظ وسعت و تعداد در این پهنه قرار می‌گیرند. ولیکن با توجه به اینکه عمده این باغ‌ها در پهنه‌های R، M و S قرار گرفته‌اند، بیش از سایر مناطق در معرض تهدید هستند. با توجه به تنوع قطعات و محل قرارگیری آن‌ها ارائه ضوابط خاص نیازمند مطالعات تفصیلی ویژه در مقیاس‌های ۱:۵۰۰ و ۱:۲۰۰ و ارائه طرح ویژه می‌باشد. لذا تا زمان تهیه چنین طراحی در مورد کلیه باغ‌های این محدوده ضوابط بخش ۱.۲. نافذ می‌باشد.

• پهنه ۳

این پهنه شامل منطقه ۲ شهرداری از شمال تا مسیل رودخانه درکه (مسیل گیشا و امتداد آن در مجاور بزرگراه جلال آل احمد) می‌گردد. باغ‌ها و اراضی زراعی این محدوده شامل دو دسته کلی است:

الف- باغ‌های پراکنده سعادت‌آباد که مشمول ضابطه ۲.۲. می‌باشند.

ب- باغ‌های حاشیه رود- دره فرحزاد و غرب بزرگراه یادگار امام به موازات فرحزاد

این اراضی پهنه‌های بالارزش ویژه و عمدتاً مجاور رود- دره‌ها هستند و شامل اراضی فرحزاد، و نیازمند تهیه طرح ویژه بوده و تا زمان تهیه و ابلاغ طرح ویژه مطابق بند ۲.۱. عمل می‌گردد.

ج- باغ‌های حاشیه رودخانه درکه در اوین و حاشیه رودخانه درکه در مجاورت بزرگراه چمران که نیازمند حفاظت بوده و مطابق بند ۲.۱. عمل می‌گردند. قریب به ۷۰ هکتار از این باغ‌ها در جنوب اوین در پهنه مسکونی قرار گرفته‌اند و باید پهنه آن‌ها تغییر یابد.

• پهنه ۴

این پهنه شامل منطقه ۵ شهرداری از شمال تا بزرگراه تهران- کرج می‌باشد. مجموعه باغ‌ها و اراضی زراعی در این پهنه عبارتند از:

الف- باغ‌ها و اراضی کشت اجباری جنوب کن و باغ‌های مجاور و شمال روستای کن

^۱ در ارائه ضوابط خاص اراضی واجد کاربری مصوب فضای سبز و خدمات شهری استثنای گردیده است.

این اراضی تنها باغ‌های به هم پیوسته شهر تهران را شامل می‌گردد که باید براساس طرح ویژه عمل گردد و تا آن زمان مطابق بند ۱.۲ عمل گردد.^۱

ب- اراضی شمال پهنه شامل اراضی شمال جاده سولقان، اراضی شمال شهران و اراضی حصارک و مرادآباد. این اراضی به غیر از چند قطعه بزرگ در غرب مرادآباد و جنوب حصارک همگی دارای کاربری مصوب بوده و در پهنه حفاظتی (پارک کوهسار) قرار دارند. دو قطعه فوق‌الذکر نیز در پهنه باغ مسکونی واقع گردیده‌اند. این موضوع نیاز به ضوابط خاص را منتفی می‌سازد.

ج- باغ‌های باغ فیض

این اراضی باقیمانده باغ‌های قدیمی هستند و آنچه باقیمانده نیز ذیل پهنه باغ- مسکونی قرار گرفته‌اند که مطابق ضابطه آن عمل می‌گردد.

د- باغ‌های پراکنده طرفین بلوار اشرفی اصفهانی که مشمول بند ۲.۲ می‌باشند.

• پهنه ۵

این پهنه منطبق بر منطقه ۲۲ و فاقد ضابطه خاص است.

• پهنه ۶

این پهنه که بزرگترین پهنه و پهنه مرکزی شهر تهران (موسوم به کمر بند گرم و خشک تهران) است واجد کمترین میزان باغ و اراضی مزروعی است. این پهنه شامل مناطق ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۱۴، ۱۶ و ۱۷ و بخش جنوبی مناطق ۲ و ۵ شهرداری می‌باشد. مجموعه باغ‌ها و اراضی زراعی در این پهنه به سه دسته قابل تفکیک می‌باشند:

الف- اراضی زراعی حفاصل بزرگراه شهید محلاتی و بزرگراه آهنگ و شمال بلوار پاسدار گمنام:

کاربری این اراضی به دلیل مجاورت با اراضی باز و فضای سبز فقط باید به فضای سبز شهری تغییر یابد و غیر قابل تفکیک می‌باشند. تا زمان تملک توسط شهرداری ضابطه ساخت و ساز در این اراضی مطابق بند ۱.۲ می‌باشد.

ب- باغ‌های محدوده طرشت در طرفین بزرگراه جلال آل احمد، جنوب و شمال بزرگراه تهران- کرج در محدوده طرشت است.

این باغ‌ها بخشی از بافت سبز ارزشمند شهر محسوب شده و حفاظت آن‌ها نیازمند تهیه طرح ویژه می‌باشد. تا زمان تهیه طرح ویژه این اراضی غیرقابل تفکیک و امکان تغییر کاربری به غیر باغ و فضای سبز شهری امکان‌پذیر نمی‌باشد و برای ساخت و ساز مطابق بند ۲.۱ عمل می‌گردد.

ج- سایر باغ‌ها و اراضی پراکنده:

در خصوص این باغ‌ها مطابق بند ۲.۲ عمل می‌گردد.

• پهنه ۷

این پهنه منطبق بر مناطق ۱۵ و ۲۰ شهرداری است. باغ‌های این محدوده تنها شامل ۱۲ قطعه باغ پراکنده است که ضوابط عام باغ‌های پراکنده در مورد آن‌ها صدق می‌نماید.

اراضی کشاورزی این پهنه را در چهار دسته می‌توان قرار داد:

الف- باغ‌های جنوب بزرگراه آزادگان که دارای طرح مصوب می‌باشند.

^۱ طرح تفصیلی ویژه برای باغ‌های محدوده موسوم به کشت اجباری توسط این مهندسان مشاور تهیه گردیده و در حال حاضر به کمیسیون ماده ۵ ارجاع شده است.

ب- باغ‌های غرب شهر ری در حدفاصل خط مترو و بزرگراه رجایی که باید به کاربری سبز تخصیص داده شود. تفکیک آن‌ها ممنوع بوده و مطابق ماده ۳ و بخش ۱.۲ عمل می‌شود.

ج- اراضی شرق شهر ری که مطابق ضوابط ماده ۳ و بخش ۱.۲ عمل می‌شود.

د- اراضی پراکنده که ضوابط عام در مورد آن‌ها صادق است.

• پهنه ۸

این پهنه شامل دو منطقه ۱۸ و ۱۹ شهرداری می‌باشد. عمده اراضی زراعی شهر تهران در این پهنه قرار دارد که بخش قابل توجهی از آن به مسکونی اختصاص داده شده است. به دلیل مجاورت این اراضی با سایر اراضی باز و سبز شهری و پتانسیل بالای توسعه در این محدوده، ارائه ضوابط خاص نیازمند انجام مطالعات تفصیلی می‌باشد. تا زمان تهیه طرح ویژه مطابق ضوابط عام عمل گردد.^۱

• پهنه ۹

این پهنه منطبق بر منطقه ۲۱ شهرداری تهران می‌باشد. باغ‌ها و مزارع این پهنه در دو بخش قابل مشاهده هستند:

الف- اراضی مجاور ایران خودرو (۳ باغ و ۶ قطعه زراعی) که همگی دارای کاربری مصوب سبز و خدمات شهری می‌باشند.

ب- اراضی جنوب و شرق وردآورد.

قریب به ۶ درصد این اراضی واجد کاربری مصوب سبز هستند و یا در پهنه باغ- مسکونی قرار دارند با توجه به کمبود فضای سبز در این محدوده و مجاورت با اراضی پرتراکم مسکونی شهر قدس این اراضی پتانسیل تبدیل به فضای سبز شهری و اتصال به حومه را دارند. در پهنه باغ مسکونی مطابق بند ۱.۲ و در سایر پهنه‌ها مطابق ۲.۲ عمل گردد.

^۱ به نظر می‌رسد که پهنه‌بندی طرح جامع در این محدوده براساس تثبیت وضع موجود بوده تا شکل کالبدی پهنه که نتیجه آن قرارگیری پهنه‌هایی نامتجانس در کنار یکدیگر و بر روی اراضی زراعی گردیده است. از سوی دیگر مجاورت سایر اراضی غیرزراعی باز در مجاورت اراضی کشاورزی که بستر توسعه آتی می‌باشند این اراضی را نیز در معرض توسعه‌ای در تضاد با هویت و پتانسیل آن‌ها قرار می‌دهد. ساماندهی این موارد با این چنین ضوابطی امکان‌پذیر نبوده و نیازمند تعریف طرح ویژه برای این محدوده است.

پیوست ۲

ضوابط خاص براساس مرز مناطق^۱

با توجه به عملکرد دستگاه اجرایی متولی باغ‌ها و اراضی زراعی براساس مناطق شهرداری، این ضوابط براساس مناطق نیز ارائه می‌گردد:

• منطقه ۱

بیشتر باغ‌های باقیمانده شهر تهران از لحاظ وسعت و تعداد در این پهنه قرار می‌گیرند. ولیکن با توجه به اینکه عمده این باغ‌ها در پهنه‌های R، M و S قرار گرفته‌اند، بیش از سایر مناطق در معرض تهدید هستند. با توجه به تنوع قطعات و محل قرارگیری آن‌ها ارائه ضوابط خاص نیازمند مطالعات تفصیلی و ارائه طرح ویژه می‌باشد. لذا تا زمان تهیه چنین طرحی در مورد کلیه باغ‌های این محدوده ضوابط بخش ۱.۲. توصیه می‌شود.

• منطقه ۲

باغ‌ها و اراضی زراعی این محدوده شامل چهار دسته کلی است:
الف- باغ‌های پراکنده سعادت‌آباد بوده که مطابق ضابطه ۲.۲. می‌باشند.
ب- باغ‌های حاشیه رود- دره فرحزاد و غرب بزرگراه یادگار امام به موازات فرحزاد
این اراضی پهنه‌های بارزش ویژه و عمدتاً مجاور رود- دره‌ها هستند و شامل اراضی فرحزاد، و نیازمند تهیه طرح ویژه بوده و تا زمان تهیه و ابلاغ طرح ویژه مطابق بند ۱.۲. عمل می‌گردد.
ج- باغ‌های حاشیه رودخانه درکه در اوین و حاشیه رودخانه درکه در مجاورت بزرگراه چمران که نیازمند حفاظت بوده و مطابق بند ۱.۲. عمل می‌گردند. قریب به ۷۰ هکتار از این باغ‌ها در جنوب اوین در پهنه مسکونی قرار گرفته‌اند و باید پهنه آن‌ها تغییر یابد.

د- باغ‌های محدوده طرشت در طرفین بزرگراه جلال آل احمد:

این باغ‌ها بخشی از بافت سبز ارزشمند شهر محسوب شده و حفاظت آن‌ها نیازمند تهیه طرح ویژه می‌باشد. تا زمان تهیه طرح ویژه این اراضی غیرقابل تفکیک و امکان تغییر کاربری به غیر باغ و فضای سبز شهری امکان‌پذیر نمی‌باشد و برای ساخت و ساز مطابق بند ۱.۲. عمل می‌گردد.

• منطقه ۳

عمده باغ‌های این منطقه در پهنه‌های R و M قرار گرفته‌اند و بیش از سایر مناطق در معرض تهدید هستند. با توجه به پراکندگی قطعات، محل قرارگیری آن‌ها، لزوم ایجاد پیوستگی میان آن‌ها و ویژگی کالبدی این منطقه، ارائه ضوابط خاص نیازمند مطالعات تفصیلی و ارائه طرح ویژه می‌باشد، لذا تا زمان تهیه چنین طرحی در مورد کلیه باغ‌های این محدوده ضوابط بخش ۱.۲. توصیه می‌شود.

• منطقه ۴

مجموعه باغ‌ها و اراضی زراعی در این پهنه به سه دسته قابل تفکیک می‌باشند:

الف- باغ‌های پراکنده داخل تهران‌پارس که ۵ قطعه هستند و مطابق بند ۲.۲. ضوابط عامل می‌باشند.

ب- باغ‌های پراکنده حدفاصل بزرگراه صیاد شیرازی و امام علی:

^۱ در ارائه ضوابط خاص اراضی واجد کاربری مصوب فضای سبز و خدمات شهری استثنای گردیده است.

قطعات بزرگ مقیاس دارای کاربری مصوب سبز و خدمات بوده و در مورد سایر باغ‌های پراکنده نیز مطابق بند ۲.۲. ضوابط عام عمل می‌گردد.

ج- اراضی نظامی شمال غرب پهنه که واجد اراضی باز و سبز قابل توجهی است و باید فضای سبز موجود آن‌ها تثبیت شده و کاربری سایر اراضی آن‌ها تدقیق گردد.

• منطقه ۵

مجموعه باغ‌ها و اراضی زراعی در این منطقه عبارتند از:

الف- باغ‌ها و اراضی کشت اجباری جنوب کن و باغ‌های مجاور و شمال روستای کن

این اراضی تنها باغ‌های به هم پیوسته شهر تهران را شامل می‌گردد که باید براساس طرح ویژه عمل گردد و تا آن زمان مطابق بند ۱.۲ عمل گردد.

ب- اراضی شمال پهنه شامل اراضی شمال جاده سولقان، اراضی شمال شهران و اراضی حصارک و مرادآباد.

این اراضی به غیر از چند قطعه بزرگ در غرب مرادآباد و جنوب حصارک همگی دارای کاربری مصوب بوده و در پهنه حفاظتی (پارک کوهسار) قرار دارند. دو قطعه فوق‌الذکر نیز در پهنه باغ مسکونی واقع گردیده‌اند. این موضوع نیاز به ضوابط خاص را منتفی می‌سازد.

ج- اراضی باغ فیض

این اراضی باقیمانده باغ‌های قدیمی هستند و آنچه باقیمانده نیز ذیل پهنه باغ- مسکونی قرار گرفته‌اند که مطابق ضابطه آن عمل می‌گردد.

د- باغ‌های پراکنده طرفین بلوار اشرفی اصفهانی که مشمول بند ۲.۲. می‌باشند.

• منطقه ۶

تعداد ۱۶ قطعه باغ پراکنده مشمول بند ۲.۲.

• منطقه ۷

تعداد ۱۰ قطعه باغ پراکنده مشمول بند ۲.۲.

• منطقه ۸

تعداد ۲ قطعه باغ پراکنده مشمول بند ۲.۲.

• منطقه ۹

فاقد باغ و اراضی زراعی

• منطقه ۱۰

تعداد ۵ قطعه باغ پراکنده مشمول بند ۲.۲.

• منطقه ۱۱

ضوابط عام (شامل باغ‌های سفارت فرانسه و ایتالیا و نهاد ریاست جمهوری و یک قطعه باغ خصوصی)

• منطقه ۱۲

ضوابط عام (شامل باغ‌های سفارت روسیه، وابسته بازرگانی روسیه، سفارت انگلیس، باغ تاریخی امین‌الضرب و دو قطعه باغ خصوصی)

• منطقه ۱۳

فاقد باغ و اراضی زراعی

• منطقه ۱۴

مجموعه باغ‌ها و اراضی زراعی در این منطقه به دو دسته قابل تفکیک می‌باشند:

الف- اراضی زراعی حذفاصل بزرگراه شهید محلاتی و بزرگراه آهنگ و شمال بلوار پاسدار گمنام:

کاربری این اراضی به دلیل مجاورت با اراضی باز و فضای سبز فقط باید به فضای سبز شهری تغییر یابد و غیرقابل تفکیک می‌باشند. تا زمان تملک توسط شهرداری ضابطه ساخت و ساز در این اراضی مطابق بخش ۱.۲ می‌باشد.

ب- یک قطع باغ و اراضی زراعی پراکنده که در خصوص این باغ‌ها مطابق بند ۲.۲ عمل می‌گردد.

• منطقه ۱۵

ضوابط عام (تنها باغ موجود باغ امامزاده ملیحه خاتون در شمال منطقه و یک قطعه زمین کشاورزی در شرق منطقه و اراضی کشاورزی به هم پیوسته در جنوب بزرگراه آزادگان که ذیل اراضی سبز مصوب طرح جامع قبلی می‌باشند واجد طرح مصوب می‌باشند).

• منطقه ۱۶

ضوابط عام (تنها واجد دو قطعه زمین کشاورزی)

• منطقه ۱۷

تنها اراضی فاقد مصوبه، اراضی مجاور پارک بهاران است که می‌باید به فضای سبز شهری تبدیل گردیده و به فضای سبز مجاور الحاق گردد.

• منطقه ۱۸

عمده اراضی زراعی شهر تهران در این منطقه قرار دارد که بخش قابل توجهی از آن به مسکونی اختصاص داده شده است. به دلیل مجاورت این اراضی با سایر اراضی باز و سبز شهری و پتانسیل بالای توسعه در این محدوده، ارائه ضوابط خاص نیازمند انجام مطالعات تفصیلی می‌باشد.^۱ تا زمان تهیه طرح ویژه مطابق ضوابط عام عمل گردد.

• منطقه ۱۹

شرایط این منطقه مشابه منطقه ۱۸ می‌باشد.

• منطقه ۲۰

باغ‌های این محدوده تنها شامل ۱۳ قطعه باغ پراکنده است که ضوابط عام باغ‌های پراکنده در مورد آن‌ها صدق می‌نماید. اراضی کشاورزی این پهنه را در سه دسته می‌توان قرار داد:

الف- اراضی غرب شهر ری در طرفین خط مترو و بزرگراه رجایی که باید به کاربری سبز تخصیص داده شود. تفکیک آن‌ها ممنوع بوده و مشمول ضوابط ماده ۳ و بخش ۱.۲ می‌شود.

ب- اراضی شرق شهر ری که مشمول ضوابط ماده ۳ و بخش ۱.۲ عمل می‌شود.

ج- اراضی پراکنده که ضوابط عام در مورد آن‌ها صادق است.

• منطقه ۲۱

^۱ به نظر می‌رسد که پهنه‌بندی طرح جامع در این محدوده براساس تثبیت وضع موجود بوده تا شکل کالبدی پهنه و نتیجه قرارگیری پهنه‌هایی نامتجانس در کنار یکدیگر و بر روی اراضی زراعی گردیده است. از سوی دیگر مجاورت سایر اراضی غیرزراعی باز در مجاورت اراضی کشاورزی که بستر توسعه آتی می‌باشند این اراضی را نیز در معرض توسعه‌ای در تضاد با هویت و پتانسیل آن‌ها قرار می‌دهد. ساماندهی این موارد به دلایل گفته شده نیازمند تعریف طرح ویژه برای این محدوده است.

باغ‌ها و مزارع این منطقه در دو بخش متمرکز هستند:

الف- مجاور ایران‌خودرو (۳ باغ و ۶ قطعه زراعی) که همگی دارای کاربری مصوب سبز و خدمات شهری می‌باشند.

ب- اراضی جنوب و شرق وردآورد

قریب به ۶ درصد این اراضی واجد کاربری مصوب سبز هستند و یا در پهنه باغ- مسکونی قرار دارند با توجه به کمبود فضای سبز در این محدوده و مجاورت با اراضی پرتراکم مسکونی شهر قدس این اراضی پتانسیل تبدیل به فضای سبز شهری و اتصال به حومه را دارند. در پهنه باغ مسکونی مطابق بند ۲.۱ و در سایر پهنه‌ها مطابق ۲.۲ عمل گردد.

• منطقه ۲۲

ضوابط عام

پیوست ۳

نوشتار زیر پیش‌نویسی است که در سال ۱۳۶۴ جهت جایگزینی "ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به نحوه افراز و تفکیک باغات و مزارع واقع در محدوده شهری" مصوب ۱۳۶۲/۱/۲۲ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت مسکن تهیه گردید. ولیکن متأسفانه با تصویب قانون زمین شهری در سال ۱۳۶۵، آیین‌نامه ماده ۱۴ قانون زمین شهری جایگزین مصوبه شورایعالی معماری و شهرسازی گردید، که با کپی عبارات مصوبه سال ۱۳۶۲ منجر به تداوم مشکلات موجود در آن گردید. مهم‌ترین مشکل مصوبات فوق‌الذکر اولویت دادن به وضع ساخت و ساز به جای حفاظت بود که منجر به روند فعلی امحای بخش اعظمی از اراضی باغی و مزروعی شهر تهران در سه دهه اخیر شده است.

مقررات شهرسازی برای حفظ باغات و مزارع در مقابل توسعه شهرها

۱. از تاریخ تصویب این مصوبه در تمام طرح‌های شهرسازی که قبلاً تهیه گردیده کلیه اراضی که طبق مقررات وزارت کشاورزی باغ یا زمین زراعتی شناخته می‌شوند، اگرچه بر روی آن‌ها کاربری‌های شهری که تحققشان مستلزم تبدیل باغ و کشاورزی است، پیش‌بینی گردیده باشد، جزء در حد اصلاح معابر و تاسیسات و تجهیزات شهری و از این نوع کاربری‌ها خارج بوده و به صورت کشاورزی و باغ نگهداری می‌شود، یعنی کاربری آن‌ها طبق مقررات شهرسازی همان استفاده کشاورزی و باغداری است و مراجع مربوطه می‌بایست با به کارگیری روش‌های تشویقی موثر از قبیل معافیت از پرداخت عوارض شهری، ایجاد تسهیلاتی در استفاده از آب و برق ارزان و کمک به تامین نیازهای اساسی، امکانات کافی برای رواج و رونق این فعالیت‌ها را فراهم نمایند. حداقل مصاحت تفکیک اینگونه اراضی برای مصارف کشاورزی و باغداری با توجه به جنبه‌های اقتصادی در هر محل توسط وزارت کشاورزی تعیین و اعلام خواهد گردید.

تبصره ۱: ایجاد ساختمان مسکونی جهت رفع نیاز سکونتی صاحب زمین کشاورزی یا باغ به طوری که حداکثر ۲۰۰ مترمربع در طبقه همکف سطح اشغال داشته و حداکثر غیر از زیرزمین در دو طبقه احداث گردد از ممنوعیت تبدیل مستثنی است و در باغات و اراضی مزروعی که سطح اشغال ساختمان موجود بیش از مساحت پیش‌بینی شده در این بند است تجدید بنا تا حد وضع موجود از لحاظ سطح اشغال و طبقات بالامانع خواهد بود.

تبصره ۲: احداث تاسیسات و تجهیزات لازم جهت بهره‌برداری از باغ یا زمین کشاورزی مانند انبار، موتورخانه و غیره در حد نیاز همان باز یا زمین کشاورزی علاوه بر مستحدثات موجود مطابق مقدار و ضوابطی که از طرف وزارت کشاورزی تعیین خواهد گردید، مجاز خواهد بود.

تبصره ۳: در باغات و اراضی مشجر که مساحت آن‌ها کمتر از پانصد مترمربع است به طور کلی اشغال مساحت کل ساختمان علاوه بر ضوابط شهرسازی تابع ضوابط شهرداری‌ها خواهد بود.

تبصره ۴: ضوابط مربوط به تشخیص باغ و زمین کشاورزی، حداقل مساحت تفکیک اراضی کشاورزی و باغات برای مصارف کشاورزی و باغداری موضوع بند ۱ و ضوابط مربوط به میزان مجاز تاسیسات کشاورزی موضوع تبصره ۲ این بند ظرف مدت دو ماه از تاریخ تصویب این مصوبه توسط وزارت کشاورزی تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به ارگان‌های اجرایی ذیربط ابلاغ خواهد گردید.

۲. از تاریخ تصویب این مصوبه ضمن لغو ضوابط و مقررات شهرسازی مصوب ۶۲/۱/۲۲ این شورا در مورد نحوه افراز و تفکیک باغات و مزارع واقع در محدوده شهرها، تبدیل اراضی کشاورزی و باغات و تفکیک آن‌ها به قطعات کوچک‌تر از حداقل موضوع بند ۱ این مصوبه ممنوع است.

تبصره ۱: در صورت وجود ضرورت‌های ناشی از فقدان توجیه اقتصادی و فنی شهرسازی برای استفاده از زمین‌های غیرقابل کشاورزی دور از خدمات تسهیلات شهری موجود (شهرک جدید یا محدوده ناپیوسته) یا مقتضیات اختصاص اضطراری ادارات کل مسکن و شهرسازی با همکاری ادارات کل زمین شهری گزارش توجیهی لازم در مورد اثبات ضرورت استفاده از اراضی کشاورزی و باغات برای توسعه شهری که مبتنی بر بررسی‌های لازم در زمینه نیازهای سکونتی و کمبود اراضی داخل محدوده‌های مصوب، فقدان اراضی غیرکشاورزی قابل استفاده در توسعه شهر، امکانات استفاده از حداکثر مجاز و معقول تراکم‌های جمعیتی و اصلاح و تطبیق ضوابط ساختمانی با آن و استفاده مسکونی از اراضی مربوط به عملکردهای غیرشهری قابل انتقال به خارج شهر می‌باشد را تهیه و در صورت موافقت توسط استاندار پس از تایید شورای کشاورزی استان جهت تصویب نهایی به وزیر کشاورزی پیشنهاد خواهد گردید.

تبصره ۲: وزارت مسکن و شهرسازی موظف است که برای کمک به حفظ اراضی کشاورزی و باغات در مکان‌یابی توسعه‌های جدید حتی‌الامکان در اراضی غیرکشاورزی اقدام نموده و طرح‌های لازم دارای توجیه اقتصادی و فنی شهرسازی تهیه نمایند.

تبصره ۳: در صورت اعلام بلامانع بودن تبدیل، چنانچه صاحبان این اراضی نیز تقاضای تفکیک داشته باشند، موضوع جهت طی مراحل قانونی، با ارائه دلائل توجیهی کافی در رابطه با مطالعات انجام شده توسط اداره کل مسکن و شهرسازی استان به صورت موردی همراه با تعهداتی که صاحبان این اراضی می‌بایست در صورت تفکیک در قبال شهرداری و وزارت مسکن و شهرسازی تقبل نمایند در کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مورد شهرهایی که دارای طرح جامع می‌باشند و در شهرهای فاقد طرح جامع در کمیسیون متشکل از اداره کل زمین شهری، شهردار شهر مربوطه، اداره کل مسکن و شهرسازی و به ریاست استاندار مطرح و کمیسیون‌های فوق‌الذکر با توجه به مطالعات انجام شده و وضعیت و موقعیت زمین‌های مورد نظر نسبت به تغییر کاربری آن از کشاورزی یا باغداری به مسکونی یا سایر مصارف شهری لازم اقدام و مناسب‌ترین ضابطه تفکیک و ساختمان را به منظور حداقل تبدیل اراضی با توجه به تراکم‌های مختلف شهر تعیین خواهند نمود.

با توجه به موارد فوق و پس از تایید مشروط کمیسیون ماده ۵، شهرداری مربوطه برای تامین نیازهای تاسیساتی و خدماتی که تبدیل اراضی مورد نظر به اراضی شهری موجب خواهد شد شرایط تفکیک و آماده سازی زمین و سهم زمین مربوط به کاربریهای عمومی و تاسیسات و تجهیزات شهری که می‌بایست به شهرداری واگذار شود را با هماهنگی اداره کل مسکن و شهرسازی استان نسبت به مساحت و موقعیت اراضی تعیین و به متقاضی اعلام و نقشه تفکیکی بر آن اساس تهیه خواهد شد.

تبصره ۴: سهم کاربری‌های عمومی موضوع این بند می‌بایست با توجه به نسبت کاربری‌های عمومی به مسکونی در سرانه‌های پیش‌بینی شده در طرح‌های شهرسازی در مورد شهرهای دارای طرح و یا نسبت تقریبی این کاربری‌ها در وضع موجود شهر در شهرهای فاقد طرح تعیین گردد و این سهم پس از تهیه و تصویب نقشه تفکیکی به صورت قطعات تفکیک شده به شهرداری تعلق خواهد یافت و در صورتی که خود دارای کاربری خصوصی (مسکونی، تجاری، صنعتی و غیره) باشد به عنوان معوض کاربری‌های عمومی طرح مورد استفاده قرار خواهد گرفت. در انتخاب قطعات تفکیک شده واقع در کاربری‌های خصوصی حق تقدم با صاحب زمین است.

تبصره ۵: اجازه تفکیک زمین فقط پس از اجرای کامل تعهداتی که صاحب زمین در قبال شهرداری یا وزارت مسکن و شهرسازی پذیرفته است صادر خواهد شد.

پیوست ۴

بازنگری قوانین، مقررات و ضوابط اصلاحی تکمیلی^۱

قوانین و مقررات موجود و ضابطه پیشنهادی

برای مقایسه هر چه بهتر تغییرات ضابطه پیشنهادی نسبت به ضابطه ملاک عمل کلیه بندهای اصلاحی- تکمیلی حتی‌الامکان در مقابل بند متناظر قرار داده شده است.

اصلاحیه پیشنهادی مطالعات ساماندهی باغ‌ها و اراضی زراعی		
ماده ۱: با توجه به کمبود فضای سبز در شهر تهران شهرداری مکلف است در طی یک برنامه پنج‌ساله کلیه باغ‌ها و اراضی زراعی که دارای کاربری مصوب فضای سبز می‌باشند را تملک و با تصویب مراجع مربوطه به «فضای سبز عمومی» تبدیل نماید.	۲.۹.۱. باغ‌هایی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند تملک نموده و با حفظ درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای فضای سبز باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به «فضای سبز عمومی» تبدیل می‌شود.	الف) باغات داخل محدوده شهر ۱. فضای سبز عمومی: باغ‌هایی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها می‌تواند تملک نموده و با حفظ درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای فضای سبز باشند یا نباشند) با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل می‌شود.
ماده ۲: در مورد باغ‌هایی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به دو صورت کلی باغ‌های متراکم و به هم پیوسته و باغ‌های پراکنده به شرح ذیل عمل می‌گردد: ۱.۲. باغ‌هایی که در محدوده‌های ^۲ سبز به هم پیوسته، متراکم و ارزشمند و مجاورت آن‌ها قرار می‌گیرند، غیرقابل تفکیک و یا انتقال به غیر بوده و فقط می‌توانند جهت کاربری‌های سازگار با باغ با حداقل	۲.۹.۲. باغ‌هایی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی (به شرح بند ۲.۹.۱) باشند به دو صورت کلی به شرح ذیل این بند قابل تبدیل به باغ مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه هستند. الف- باغ‌هایی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و پهنه یا بافت‌های ارزشمند سبز را تشکیل می‌دهند، در صورتی که حداقل	۳. باغ مسکونی: باغ‌هایی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی (به شرح بند یک) باشند به دو صورت کلی به شرح ذیل این بند قابل تبدیل به باغ مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه هستند. ۱.۲. باغ‌هایی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و پهنه یا بافت‌های ارزشمند سبز را تشکیل می‌دهند، به شرح زیر:

^۱ طبق بند ۵، ۴. شرح خدمات مبنی بر بازنگری قوانین، مقررات و ضوابط مرتبط و تدوین مقررات و ضوابط اصلاحی یا دستورالعمل ماده ۱۴ مصوب شورای عالی کلیه این ضوابط و مقررات مورد بازنگری و اصلاح قرار گرفته است.

^۲ به طور کلی می‌توان محل این محدوده‌ها را تعریف نمود ولیکن تعیین دقیق حد و مرز آنها در نقشه نیازمند انجام مطالعات دقیق‌تر در مقیاس طرح تفصیلی ویژه می‌باشد. علاوه بر آن می‌توان با اندازه این محدوده‌ها را تعریف نمود. برای مثال: "مجموعه باغ‌ها و اراضی کشاورزی مجاوری که مجموعاً مساحت آنها از ۳۰۰۰ مترمربع کمتر نباشد، ذیل این محدوده‌ها قرار می‌گیرند."

بنای مسکونی مورد استفاده قرار گیرند. این محدوده‌ها به تفکیک پهنه‌های ۹ گانه طرح ساماندهی در پیوست ۱ مشخص گردیده‌اند. ضابطه عمومی ساخت و ساز^۱ برای این محدوده‌ها در کلیه پهنه‌ها به این شرح است: حداکثر تراکم ساختمانی ۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و تا حداکثر ۲۵۰ مترمربع (هر کدام که کمتر بود)، در دو طبقه روی پیلوت و یا زیرزمین مجاز است. تغییر کاربری و مالکیت صرفاً به فضای سبز عمومی و مالکیت عمومی قابل انجام است. شهرداری موظف می‌گردد که تسهیلات لازم برای خرید یا واگذاری معوض جهت تملک اراضی فوق‌الذکر را فراهم آورد. برای ضوابط خاص برای محدوده‌های ویژه به تفکیک هر پهنه به پیوست یک مراجعه گردد.	تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع باشد، ساخت و ساز در آن‌ها با حداکثر تراکم ساختمانی ۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر در دو طبقه روی پیلوت و یا زیرزمین (و با حداکثر ۳ واحد مسکونی) مجاز است. ب- در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد، در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیش‌تر به دو صورت به شرح ذیل مجاز خواهد بود: - در قطعات با مساحت ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع، تراکم ساختمانی مجاز ۲۲/۵ درصد با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر ۵ واحد مسکونی) - در قطعات بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، تراکم ساختمانی مجاز ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین (و با حداکثر ۷ واحد مسکونی)	۱. ۱. ۲. حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع، با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد، حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد و حداکثر در دو طبقه روی پیلوت و یا زیرزمین. ۲. ۱. ۲. در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد، در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان یا تراکم و طبقات بیشتر به شرح زیر داده می‌شود: ۱. ۲. ۱. در قطعات بیش از ۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۲۲/۵ درصد با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در سه طبقه روی پیلوت یا زیرزمین. ۲. ۲. ۱. در قطعات بیش از ۵۰۰۰ مترمربع، اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰ درصد با حداکثر سطح اشغال ۷/۵ درصد و حداکثر در چهار طبقه روی پیلوت یا زیرزمین.
۱. ۱. ۲. اگر بناهای ساخته شده در باغ‌ها و اراضی کشاورزی بیش از تصویب این ضابطه مساحت و تراکم بیش از مقررات فوق را دارا باشند، در صورت بازسازی باید به سطوح مورد نظر این ضابطه مفید گردند.	تبصره ۳۶: باغ‌های تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول قسمت «الف» مفاد بند ۲. ۹. ۲. فوق خواهند بود. تبصره ۳۷: در قطعاتی که مساحت آن‌ها کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال و احداث بنا با حداقل ۲۰۰ مترمربع بنا مجاز است.	تبصره ۱: باغ‌های تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه بند ۱. ۱. ۲. هستند. تبصره ۲: در قطعاتی که مساحت آن‌ها کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع باشد، حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع سطح اشغال و احداث بنا با حداقل ۲۰۰ مترمربع بنا مجاز است.
در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین، حداقل ۸ متر فاصله داشته باشد، این فاصله در مورد ساختمان‌های ۲ طبقه ۱۶ متر می‌باشد. در اراضی به هم پیوسته محل قرارگیری ساختمان‌های مجاور باید در راستای حفظ حداکثر پیوستگی اراضی سبز باشد و نقشه استقرار بنا باید با رعایت کمترین	تبصره ۳۸: 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 می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا باید با رعایت کمترین میزان	تبصره ۳: 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 می‌باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا باید با رعایت کمترین میزان

^۱ با توجه به اینکه مقیاس انجام مطالعات ساماندهی کلان‌تر از آن بود که میزان عددی مشخص برای تفکیک، سطح اشغال و تراکم ساختمانی ارائه دهد، لذا به حداقل‌های مندرج در ضوابط مصوب قبلی استناد گردید.



قطع درخت، به تایید شهرداری مربوطه برسد.	قطع درخت، به تایید شهرداری مربوطه برسد.	میزان قطع درخت، به تایید شهرداری مربوطه برسد.
تبصره ۴: در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل‌ها، واحدهای تفریحی، ورزشی و فرهنگی، استفاده از حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال و ۴۰ درصد تراکم، بلامانع است.	تبصره ۳۹: در آن دسته از کاربری‌های خدماتی مانند هتل‌ها، واحدهای تفریحی، ورزشی و فرهنگی، استفاده از حداکثر ۱۰ درصد سطح اشغال و ۴۰ درصد تراکم، بلامانع است.	۱. ۲. در مورد استقرار کاربری‌های خدماتی مانند واحدهای اقامتی (هتل و مهمانسرا)، واحدهای تفریحی، ورزشی و فرهنگی، در صورت تصویب کمیسیون ماده (۵)، استفاده از حداکثر ۲۰ درصد سطح اشغال و ۳۰ درصد تراکم، بلامانع است. عدم حفاظت باغ یا تخریب آن موجب ابطال مجوز بهره‌برداری می‌گردد.
تبصره ۵: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۱. ۲. ۱. ۲. و ۱. ۲. هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورتمجلس تفکیک قید شود.	تبصره ۴۰: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع قسمت «ب» مفاد بند (۲. ۹. ۲) این ضوابط، هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورتمجلس تفکیک قید شود.	شهرداری موظف است برای حفظ باغ آب آبیاری را تامین نموده، تسهیلات لازم برای استقرار فعالیت‌های سازگار با باغ را در اختیار مالکین قرار دهد. (ضوابط فعالیت‌های سازگار با باغ تا شش ماه از تاریخ تصویب این ضوابط توسط شهرداری تهیه و پس از تصویب در شورای شهر قابل اجرا می‌باشد)
۲. ۲. پلاک‌ها یا قطعاتی که به صورت پراکنده در داخل پهنه‌های مختلف شهر قرار دارند و به موجب مقررات و توسط مراجع ذی‌ربط باغ تشخیص داده شوند به شرح زیر: ۱. ۲. این باغات نیز از نظر ضوابط و نصاب تفکیک، مشمول باغات موضوع ردیف ۱. ۲. و تبصره (۵) آن خواهند بود. ۲. ۲. نحوه ساخت و ساز در این باغات با رعایت کاربری‌های مصوب طرح‌های ملاک عمل، از نظر حداکثر سطح اشغال (که در هر صورت از ۳۰ درصد تجاوز نخواهد کرد)، تراکم ساختمانی مجاز و با رعایت حفظ حداکثر فضای سبز و حداقل قطع درختان، معادل ضوابط مصوب مربوط به زیرپهنه پلاک‌های همجوار، با اعمال یک طبقه تشویقی اضافه خواهد بود.	۲. ۹. ۳. ساخت و ساز در پلاک‌ها یا قطعاتی که به صورت پراکنده در داخل پهنه‌های مختلف شهر قرار دارند و به موجب مقررات و توسط مراجع ذی‌ربط باغ تشخیص داده شوند با رعایت نصاب تفکیک موضوع بند «ب» ردیف ۲-۹-۲ و مفاد تبصره ۴۰ با رعایت کاربری‌های مصوب و ملاک عمل، از نظر حداکثر سطح اشغال (که در هر صورت از ۳۰ درصد تجاوز نخواهد کرد)، تراکم ساختمانی مجاز و با رعایت حفظ حداکثر فضای سبز و حداقل قطع درختان، معادل ضوابط مصوب مربوط به زیرپهنه پلاک‌های همجوار، با اعمال یک طبقه تشویقی اضافه خواهد بود.	۲. ۲. باغ‌های پراکنده قرار گرفته در سایر پهنه‌های مختلف شهر به شرح زیر عمل می‌گردد: ۱. ۲. در صورت مجاورت این اراضی با اراضی باغ زراعی، باز و فضای سبز این اراضی قابل تفکیک و تغییر کاربری نبوده و صرفاً می‌توانند به کاربری پارک و یا فضای سبز شهری تبدیل گردند. ضوابط ساخت و ساز این اراضی مطابق بند الف می‌باشد. ۲. ۲. برای سایر اراضی پراکنده حداقل تفکیک ۲۰۰۰ مترمربع بوده و با رعایت کاربری‌های مصوب و ملاک عمل، از نظر حداکثر سطح اشغال (که در هر صورت از ۱۵ درصد تجاوز نخواهد کرد)، تراکم ساختمانی در حداکثر چهار طبقه و با رعایت حفظ حداکثر فضای سبز و حداقل قطع درختان خواهد بود.
۳. سایر کاربری‌ها: مالکین باغ‌هایی که مایل باشند از طریق توافق با شهرداری، درصدی از سطح باغ‌های خود را به عنوان فضای سبز عمومی به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند، با شرایط زیر و تصویب شورای اسلامی شهر تهران و کمیسیون ماده (۵)، می‌توانند از	۴-۹-۲ مالکین باغ‌هایی که مایل باشند از طریق توافق با شهرداری، درصدی از سطح باغ‌های خود را به عنوان فضای سبز عمومی به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند، با شرایط مندرج در تبصره‌های ذیل و تصویب شورای اسلامی شهر تهران و کمیسیون	۲. ۳. مالکین باغ‌های مشمول بند ب که مایل باشند از طریق توافق با شهرداری، درصدی از سطح باغ‌های خود را به عنوان فضای سبز عمومی به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند، در صورتی که درصد واگذاری حداقل ۷۰ درصد و اندازه واگذاری حداقل ۳۵۰۰

انواع کاربری‌های متناسب با ضوابط و کاربری پهنه مربوطه استفاده کنند:	ماده ۵ می‌توانند از انواع کاربری‌های متناسب با ضوابط و کاربری پهنه مربوطه استفاده کنند.
۳.۱. در پهنه‌های موضوع بند ۱-۲ و در چارچوب طرح‌های موضعی خاص درصد واگذاری کمتر از ۷۵ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۵۰۰ مترمربع نباشد.	تبصره ۴۱: در پهنه‌ها و بافت‌های سبز ارزشمند (موضوع بند «الف» ردیف ۲.۹.۲. در چارچوب طرح‌های موضعی خاص (که به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید) درصد واگذاری کمتر از ۷۵ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۵۰۰ مترمربع نباشد.
۳.۲. در تک باغ‌ها (موضوع بند ۲-۲)، درصد واگذاری از ۷۰ درصد و متراژ واگذاری از ۳۰۰۰ مترمربع کمتر نباشد.	تبصره ۴۲: در تک باغ‌ها موضوع ردیف ۳-۹-۲، درصد واگذاری از ۷۰ درصد و متراژ واگذاری کمتر از ۳۰۰۰ مترمربع نباشد.
ب) اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر ۱. تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ-مسکونی موضوع بند (۲) قسمت (الف) این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ به همراه نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.	۲.۹.۵. تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، به باغ با استفاده از مقررات منطقه باغ-مسکونی مطابق ضوابط مربوطه بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ به همراه نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.
۲. تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر، در صورت توافق با شهرداری و رعایت ضوابط پهنه مربوطه مشروط به اینکه سهم شهرداری حداقل ۷۰ درصد باشد و به فضای سبز عمومی تبدیل شود، بلامانع است.	- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر، در صورت توافق با شهرداری و رعایت ضوابط پهنه مربوطه مشروط به اینکه سهم شهرداری حداقل ۷۰ درصد باشد و به فضای سبز عمومی تبدیل شود، بلامانع است.
۳. تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان‌سازی ندارند، از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند. - حداقل اراضی زراعتی آبی ۱۰ هکتار - حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار	- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان‌سازی ندارند، می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند. - حداقل اراضی زراعتی آبی ۱۰ هکتار - حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار
۳.۳. بهره‌برداری از اراضی مزروعی و باغ‌ها جهت استفاده در کاربری‌های آموزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و تفریحی و	تبصره ۴۳: بهره‌برداری از اراضی مزروعی و باغ‌ها جهت استفاده در کاربری‌های آموزشی، درمانی، فرهنگی، مذهبی، ورزشی و تفریحی و

تجهیزات شهری، مشروط بر حفظ اشجار و با حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد پس از تصویب کمیسیون ماده (۵) مجاز می‌باشد.	تجهیزات شهری، مشروط بر حفظ اشجار و با حداکثر سطح اشغال ۲۵ درصد مجاز می‌باشد.	
ماده ۴: شهرداری تهران موظف است، به منظور حفظ باغ‌ها و جلوگیری از تخریب و نابودی آن‌ها و در اجرای قوانین و مقررات مربوطه نسبت به تهیه شناسنامه کلیه باغ‌ها با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر و تدوین سازوکار مدیریتی مناسب برای حفظ آن‌ها، حداکثر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، و پس از تصویب در شورای اسلامی شهر، به انجام برساند و گزارش سالیانه اقدامات خود را به شورای شهر و دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارسال نماید.	۲. ۹. ۶ شهرداری تهران موظف است، به منظور حفظ باغ‌ها و جلوگیری از تخریب و نابودی آن‌ها و در اجرای قوانین و مقررات مربوطه نسبت به تهیه شناسنامه کلیه باغ‌ها با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر و تدوین سازوکار مدیریتی مناسب برای حفظ آن‌ها و به مورد اجرا گذاردن آن، حداکثر ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این مصوبه، و پس از تصویب در شورای اسلامی شهر، به مورد اجرا بگذارد و گزارش سالیانه اقدامات خود را به شورای شهر و دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارسال نماید.	
ماده ۵: کلیه ضوابط قبلی مغایر با این ضابطه لغو می‌گردد.		

جدول ۱: مقایسه دانه‌بندی و مساحت باغ‌های موجود در پهنه‌های نُه‌گانه

پهنه	مساحت (m ²)	مساحت باغها	درصد مساحت باغها	500-1000m	تعداد	1000-2000m	تعداد	2000-3000m	تعداد	3000-4000m	تعداد	4000-5000m	تعداد	>5000m	تعداد
I	61376218	253025	۰.۴۱٪	7821	9	56000	37	30226	12	27251	8	31851	7	99875	9
II	75120378	7412537	۹.۸۷٪	208114	256	1209909	836	917873	379	584938	171	426823	96	4064879	210
III	39072246	1704604	۴.۳۶٪	31785	41	94907	64	122666	50	67730	19	80796	18	1306720	65
IV	44549380	4460761	۱۰.۰۱٪	31860	44	200053	113	329935	132	246183	70	281044	62	3371685	129
V	60295819	1655642	۲.۷۵٪	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1655642	13
VI	174338276	788024	۰.۴۵٪	12180	15	46982	31	47601	19	53278	15	26485	6	601498	30
VII	48738154	83877	۰.۱۷٪	935	1	5967	4	9491	4	0	0	0	0	67484	5
VIII	57593013	688300	۱.۲۰٪	333303	29	1852	1	10949	5	3968	1	4926	1	333303	29
IX	51959995	347290	۰.۶۷٪	0	0	0	0	2699	1	7088	2	21087	5	316415	24
جمع	613043478	17394060	۲.۸۴٪	625998	395	1615671	1086	1471440	602	990436	286	873013	195	11817501	514
				۳.۶۰٪	درصد از کل	۹.۲۹٪	درصد از کل	۸.۴۶٪	درصد از کل	۵.۶۹٪	درصد از کل	۵.۰۲٪	درصد از کل	۶۷.۹۴٪	درصد از کل

پهنه	مساحت پهنه بندی M ²	جمعیت	تراکم جمعیتی	باغ			درصد پهنه	سرانه باغ	باز			درصد پهنه	سرانه باز	فضای سبز			درصد پهنه	سرانه فضای سبز	زراعی			درصد پهنه	سرانه زراعی	باغ و زراعی			درصد	سرانه باغ و زراعی
				مساحت	تعداد	متوسط			مساحت	تعداد	متوسط			مساحت	تعداد	متوسط			مساحت	تعداد	متوسط			مساحت	تعداد	متوسط		
I	61376217.7	817474	133.2	253025	82	3086	0%	0.3	4848819	464	10450	8%	5.9	11663715	374	31186	19%	14.3	0	0	0	0%	0.0	253025	82	3086	0%	0.3
II	75120378.0	670899	89.3	7412537	1948	3805	10%	11.0	4595926	791	5810	6%	6.9	5515966	605	9117	7%	8.2	7142	1	7142	0%	0.0	7419679	1949	3807	10%	11.1
III	39072245.9	411784	105.4	1714543	268	6398	4%	4.2	5660318	311	18200	14%	13.7	5903900	581	10162	15%	14.3	81099	5	16220	0%	0.2	1795642	273	6577	5%	4.4
IV	44549380.1	601427	135.0	4488681	553	8117	10%	7.5	6278897	619	10144	14%	10.4	2770424	403	6875	6%	4.6	797046	165	4831	2%	1.3	5285727	718	7362	12%	8.8
V	60295819.3	108641	18.0	1655642	13	127357	3%	15.2	19482359	121	161011	32%	179.3	19130667	113	169298	32%	176.1	2894857	13	222681	5%	26.6	4550499	26	175019	8%	41.9
VI	174338275.8	3459769	198.5	778394	110	7076	0%	0.2	23021555	386	59641	13%	6.7	10185139	1081	9422	6%	2.9	346665	40	8667	0%	0.1	1125059	150	7500	1%	0.3
VII	48738153.5	1000837	205.4	83877	14	5991	0%	0.1	3722964	278	13392	8%	3.7	7950185	499	15932	16%	7.9	2309970	101	22871	5%	2.3	2393847	115	20816	5%	2.4
VIII	57593012.8	566974	98.5	355699	38	9360	1%	0.6	12275387	249	49299	21%	21.7	4888019	393	12438	8%	8.6	9434924	499	18908	16%	16.6	9790623	537	18232	17%	17.3
IX	51959994.7	159747	30.8	347290	32	10853	1%	2.2	11765742	193	60962	23%	73.7	3534271	143	24715	7%	22.1	1468937	87	16884	3%	9.2	1816227	119	15262	3%	11.4
جمع	613043477.8	7797552	127.2	17089687	3058	5589	3%	2.2	91651968	3412	26862	15%	11.8	71542286	4192	17066	12%	9.2	17340641	911	19035	3%	2.2	34430328	3969	8675	6%	4.4

جدول ۲: مقایسه تطبیقی سرانه فضای سبز، باغ، فضای باز و زراعی در پهنه‌های نُه‌گانه شهر تهران