

جناب آقای دکتر مجید اکبریور

مدیرعامل و رئیس محترم هیأت مدیره شرکت روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

به استحضار می‌رساند در اجرای ماده (۱) قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام، آیین‌نامه موضوع ماده (۱) قانون مذکور پس از طی مراحل لازم در اجلاس مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۲۰ شورای عالی استان‌ها به تصویب رسید و اصلاحیه آن در نهمین اجلاس مورخ ۱۴۰۱/۶/۱۷ این شورا مصوب گردید. مطابق قانون فوق‌الذکر، آیین‌نامه مذکور برای کلیه دستگاه‌های اجرایی مرتبط و شوراهای اسلامی شهر لازم‌الاجرا است. نظر به ضرورت اطلاع کلیه دستگاه‌های و به ویژه شوراها و مدیریت شهری و مردم از مصوبه مزبور، بدین‌وسیله اصلاحیه آیین‌نامه موصوف به پیوست ارسال می‌گردد.

رئیس شورای عالی استان‌ها - پرویز سروری

آیین‌نامه اجرایی ماده یک قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام

(تنقیحی مورخ ۱۴۰۱/۶/۱۷ شورای عالی استان‌ها)

ماده ۱- تعاریف:

(الف) نهال: گیاه دارای ساقه (تنه) چوبی منفرد که محیط بن آن کمتر از پانزده (۱۵) سانتیمتر باشد.
(ب) درخت: گیاه خشبی (چوبی) دارای ساقه منفرد اعم از درخت دارای میوه ماکول (مثمر) و سایر درختان (غیر مثمر) که محیط بن آن‌ها از پانزده سانتیمتر کمتر نباشد.

تبصره - درخت مو با هر بن و بوته‌های چای مشمول این تعریف می‌باشد.

(ج) بن درخت: محل تلاقی تنه درخت یا نهال با سطح زمین است. در صورتی که درخت در سطح زمین به چند ساقه منشعب شده باشد بن قطورترین ساقه ملاک عمل خواهد بود و بقیه ساقه‌ها شاخه محسوب می‌شوند.

(د) باغ: از نظر این آیین‌نامه به محلی اطلاق می‌شود که مطابق سند مالکیت رسمی، حداقل ۵۰۰ مترمربع مساحت داشته

و سطح اشغال بنای مجاز آن (مطابق با پروانه و گواهی معتبر تا قبل از تصویب اصلاحیه قانون - ۱۳۸۸/۴/۲۰) کمتر از ۴۵ درصد بوده و علاوه بر آن حداقل یکی از مشخصات ذیل را داشته باشد:

جزء یکم: به طور متوسط در هر بیست و پنج (۲۵) مترمربع یک اصله درخت مثمر و یا غیرمثمر و یا ترکیبی از آن‌ها وجود داشته باشد. قطع و امحای درختان موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده در آمار لحاظ شده در این بند نخواهد بود.

جزء دوم: دارا بودن سند مالکیت و یا سند مادر (مشروط بر آنکه سند مادر صادره بعد از تصویب لایحه قانونی سال ۱۳۵۹ باشد) به عنوان باغ، باغچه، زمین مشجر و باغ عمارت

جزء سوم: دارا بودن سابقه رای دایر باغ، دایر باغچه، دایر مشجر از کمیسیون ماده دوازدهم (۱۲) قانون زمین شهری.

جزء چهارم: محل‌هایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده‌اند و سپس در طرح‌های توسعه شهری جدید به محدوده‌های شهری الحاق گردیده‌اند.

جزء پنجم: افزون بر جزء های فوق‌الذکر، محل‌هایی که از حیث دارا بودن ارزش‌های زیست‌محیطی (از جمله وجود درختان کهنسال و ارزشمند، بوستان، زیرساخت آبی) مبتنی بر اقتضای بومی و محلی که توسط شوراهای اسلامی شهر، بر اساس ملاک‌ها و معیارهایی که توسط همان شورا تعیین و تصویب می‌گردد، باغ شناخته می‌شوند.

شوراهای اسلامی شهر موظف به تعیین معیارهای دقیق و شفاف این جزء (من جمله اراضی مجزی شده از باغ‌های پیوسته و پهنه‌های سبز، املاکی که پوشش توده درختان بر بناها غلبه داشته باشند و...) بوده و و صرفاً پس از تأیید معیارها توسط شورای عالی استان‌ها، قابلیت اجرایی دارد.

تبصره ۱- در بررسی سابقه وضعیت درختان در جزءهای ۱ و ۵، استناد به تصاویر هوایی سال ۱۳۵۸ به بعد معتبر و قابل استناد می‌باشد، به ویژه در املاک مشمول جزء ۲ که سند مالکیت قبل از تصویب قانون (سال ۱۳۵۹) دارند.

تبصره ۲- جهت جلوگیری از خردشدن املاک باغ طبق قانون، در صورت تفکیک باغ به عرصه‌های کوچکتر و بلافضل بودن پلاک از سایر قطعات تفکیکی، عرصه‌های تفکیکی و مفروزه به هر مساحت که باشند، باغ محسوب می‌گردند.

تبصره ۳- محل‌هایی که فاقد شروط پنجگانه مذکور بوده و باغ شناخته نشوند، در صورتی که بعد از تصویب این آیین‌نامه درختکاری شوند، مشمول جزء ۱ نبوده و همچنان باغ شناخته نمی‌شوند. مشروط بر آنکه درختان توسط مالک یا ذینفع در سامانه ثبت درخت درج شوند. شهرداری نیز مکلف است پس از اعلام مالک یا ذینفع، تصاویر هوایی و گزارش مربوط به غرس درختان را ثبت و در سامانه‌های مربوطه بارگذاری نماید.

(ه) فضای سبز شهری: عرصه‌های مشجر و دارای پوشش گیاهی و یا عرصه‌های دارای کاربری فضای سبز در طرح‌های جامع و تفصیلی شهری در محدوده و حریم شهرها که دارای مالکیت عمومی، دولتی و خصوصی باشند.

(و) قانون: منظور از قانون در این آیین‌نامه قانون «اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹/۰۳/۰۱ شورای انقلاب» می‌باشد که در تاریخ ۱۳/۰۵/۱۳۸۸ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است.

ماده ۲- حدنصاب تفکیک باغات در محدوده شهرها مطابق دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری می‌باشد.^۱

ماده ۳- شهرداری مکلف است حتی‌المقدور از طریق سامانه‌های الکترونیک قبل از صدور پروانه ساختمانی، گواهی پایان کار ساختمانی، افزای، تفکیک، تغییر کاربری اراضی فضای سبز واقع در طرح‌های دولتی و تغییر کاربری املاک واقع در طرح‌های توسعه شهری جهت بررسی نوعیت املاک و اراضی براساس مفاد بند «د» و تعداد درختان املاک و اراضی (مطابق وضع موجود و سوابق ملک) و تعیین تکلیف درختان با محل احداث بنا و طرح‌های عمرانی، موضوع را از کمیسیون ماده هفت این آیین‌نامه استعلام نماید.^۲

آرای قبلی با نوعیت باغ، صادره توسط مراجع ذیصلاح (مراجع قضایی، کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری (تا پیش از اصلاح قانون یعنی سال ۱۳۸۸) و سازمان ثبت اسناد و املاک، مطابق جزءهای دوم و سوم این آیین‌نامه و باغات مشمول جزء یکم و چهارم بند «د» که به تشخیص کمیسیون ماده ۷ نوعیت قطعی باغ داشته باشند نیازی به طرح مجدد در شورای اسلامی شهر ندارد، مگر آنکه نظر کمیسیون در مراجع قضایی نقض شود.

تبصره - املاک و اراضی که براساس طرح‌های جامع و تفصیلی شهر، در پهنه فضای سبز (G) واقع شده‌اند، قابلیت طرح در کمیسیون‌های ماده ۷ را نداشته و باید به صورت فضای سبز بمانند.

ماده ۴- کاشت، حفاظت و آبیاری درختان و فضاهای سبز معابر، میادین، بزرگراه‌ها و بوستان‌های عمومی واقع در داخل محدوده شهرها به استثنای بوستان‌های محیط زیست و مناطق چهارگانه موضوع بند الف ماده ۳ قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست از وظایف شهرداری است.

^۱ مقرر قبلی - حد نصاب تفکیک باغات در محدوده شهرها ۲۰۰۰ متر مربع و در حریم شهرها براساس حد نصاب مشخص شده در قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی (صرفاً در مورد باغات) و آئین‌نامه مصوب هیات وزیران آن می‌باشد.

^۲ مقرر قبلی - شهرداری مکلف است قبل از صدور پروانه ساختمانی برای بررسی هر نوع تغییر وضعیت درختان املاک و اراضی موضوع ماده ۱ این آئین‌نامه و صدور پایان کار آن دسته از املاکی که پس از صدور پروانه ساختمانی وضعیت و تعداد درختان موجود در عرصه آن‌ها دچار تغییر شده است موضوع را از کمیسیون‌های ماده ۷ آئین‌نامه و در مورد باغات واقع در حریم شهرها قبل از صدور پروانه ساختمانی، مراتب را از دبیرخانه کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مستقر در سازمان جهاد کشاورزی استان استعلام نماید.

تبصره ۱- حفظ، نگهداری و آبیاری درختان در سایر محل‌های مشمول قانون به عهده مالکین، ساکنین (بهره‌برداران) و متصرفین آنها است.

تبصره ۲- در مورد موقوفات؛ متولیان و متصدیان یا قائم‌مقام قانونی آنان یا مستأجرین، بهره‌برداران و متصرفین مسئول آبیاری و نگهداری درختان هستند.

تبصره ۳- در صورت اهمال در نگهداری درختان مشمول قانون، شهرداری موظف است با اخذ مجوز از دادستان، رأساً نسبت به آبیاری و نگهداری آنها اقدام و هزینه‌های متعلقه را با پانزده درصد ۱۵٪ اضافی به عنوان کارمزد از مالک دریافت نماید لکن در صورت اعلام مالک مبنی بر عدم توانایی در نگهداری درختان شهرداری مجاز است درخصوص حفظ و نگهداری درختان به مالک مساعدت نموده و تنها هزینه‌های مترتبه را از وی دریافت نماید. در صورت استنکاف مالک یا متصدی از پرداخت هزینه‌های فوق‌الذکر، اداره اجرای احکام ثبت محل با دستور دادستان مکلف است نسبت به وصول و واریز آن به حساب شهرداری طبق اجرای اسناد لازم‌الاجرا اقدام نماید.

ماده ۵ - برای قطع و جابجایی هرگونه درخت در معابر و اماکن عمومی، دولتی و خصوصی واقع در محدوده و حریم شهر، با درخواست مالکین، متولیان، متصدیان و اشخاص مسئول این اماکن، در موارد زیر شهرداری مکلف است صرفاً پس از اخذ رأی کمیسیون موضوع ماده ۷ این آیین‌نامه، مجوز صادر نماید:

الف - درخت غیر مثمري که به سن بهره‌وری رسیده باشد و به قصد انتفاع از چوب آن درخواست قطع داده شده باشد که در این صورت باید به جای آن توسط مالک یا متقاضی مجدداً درخت غرس شود. چنانچه شهرداری مایل به حفظ درخت باشد، بهای عادلانه چوب آن را با توافق با مالک پرداخت می‌نماید و در صورت اختلاف بهای آن طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری تعیین و به مالک پرداخت خواهد شد.

ب - درختی که به علت آفت‌زدگی، بیماری، انگل و یا علل غیرعمد دیگر خشک شده و یا احتمال سرایت آفت و بیماری از آن به دیگر درختان و گیاهان وجود داشته باشد و یا احتمال سقوط آن برود که در این صورت باید به جای آنها نهال به میزان دو برابر محیط بن درخت غرس شود (مطابق تبصره ۲ انجام شود).

ج - درخت در محل احداث ساختمان و یا مسیر راه، کانال و مجاری آب، خطوط انتقال برق، لوله‌کشی نفت، گاز، تلفن و نظایر آن قرار گرفته باشد و یا به هر نوعی مانع از اجرای طرح‌های عمرانی و عمومی باشد.

د - درخت واقع در معابر و یا میادین مانع عبور و مرور طبیعی باشد و یا وجود آن برای مالکین و ساکنین مزاحمت ایجاد کرده باشد.

تبصره ۱- شهرداری و کلیه دستگاه‌های ارائه‌دهنده خدمات شهری (از قبیل آب، فاضلاب، گاز، برق، مخابرات، شرکت پخش فرآورده‌های نفتی و شهرداری و سازمان‌های وابسته به آن) موظفند قبل از انجام هرگونه عملیات عمرانی که مستلزم قطع درختان و یا تخریب فضای سبز باشد، علاوه بر سایر مجوزهای لازم، از کمیسیون موضوع ماده ۷ آیین‌نامه مجوز اخذ نمایند.

تبصره ۲- در مورد بند های (ج) و (د) اولویت با انتقال درختان در فصل مناسب با نظارت شهرداری و با رعایت اصول علمی و فنی می‌باشد و در صورت اجتناب‌ناپذیر بودن قطع درخت و عدم امکان واکاری می‌باید با رعایت اصول ایمنی به ازای درخت‌هایی که اجازه قطع آن از طرف کمیسیون ماده (۷) این آیین‌نامه صادر می‌شود به تعداد دو برابر مجموع محیط بن‌ها در محل تعیین شده که شهرداری معین می‌کند غرس نماید.

تبصره ۳- عوارض قطع درخت موضوع این ماده و **جرایم قطع بدون مجوز درختان**، طبق تعرفه‌های پیشنهادی شهرداری به تصویب شورای اسلامی شهر می‌رسد، توسط شهرداری اخذ خواهد شد. **شهرداری مکلف است درآمد متمرکز حاصل از این عوارض و جرایم را تماماً و صرفاً به توسعه فضای سبز، ایجاد و تجهیز بوستان‌های عمومی اختصاص دهد و صرف آن در سایر امور ممنوع می‌باشد.**

ماده ۶- در صورتی که شخص یا اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی موجبات اتلاف و امحای درختان موضوع قانون را فراهم آورند شهرداری در اجرای ماده ۴ قانون (مصوب ۱۳۸۸) موظف است نسبت به تعقیب جزایی و اخذ جریمه از طریق مراجع قضایی و پیگیری جبران خسارت وارده اقدام نماید.

مأمورین شهرداری که در اجرای ماده (۵) این آیین‌نامه از انجام این وظیفه تعلل نموده و به موقع اقدام نکنند متخلف شناخته شده و مورد تعقیب قانونی قرار خواهند گرفت.

ماده ۷- به منظور نظارت بر حسن اجرای قانون و اجرای این آیین‌نامه، دبیرخانه و کمیسیون مرکب از اعضای زیر در کلانشهرها تشکیل می‌شود:

الف - دونفر از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب شورا که یک نفر آشنا به حوزه و مسائل شهرسازی و معماری و یک نفر آشنا به حوزه محیط زیست و فضای سبز باشد.

ب - یکی از معاونین شهردار به انتخاب شهردار

ج - رییس یا مدیرعامل سازمان بوستان‌ها و فضای سبز شهر

د - یک نفر قاضی رسمی دادگستری به انتخاب قوه قضاییه

در سایر شهرها ترکیب کمیسیون عبارت است از:

الف - یکی از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب شورا.

ب - یک نفر از معاونین شهرداری به انتخاب شهردار.

ج - یک نفر قاضی رسمی دادگستری به انتخاب قوه قضاییه

مسئول دبیرخانه کمیسیون و مسئول پیگیری اجرای آرای کمیسیون، مدیرعامل سازمان بوستان‌ها و فضای سبز و در صورت عدم وجود سازمان بوستان‌ها و فضای سبز در شهرداری، بالاترین مقام مسئول حوزه فضای سبز می‌باشد.

تبصره ۱- شهرداری موظف است برای صدور پروانه ساختمانی در ابتدای مراحل صدور پروانه و پایانکار عملیات ساختمانی در کلیه املاک که در محدوده شهر واقع می‌باشد و نیز سایر امور مطابق ماده ۳ این آیین‌نامه، نظر کمیسیون فوق را اخذ نموده و مطابق آن عمل نماید.

تبصره ۲- شهرداری موظف است در کلان شهرها در ابتدای مراحل صدور پروانه و پایانکار عملیات ساختمانی در عرصه‌های با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع واقع در محدوده شهر کمیسیونی مرکب از اعضای زیر را در هر یک از مناطق شهرداری تشکیل داده و نظریه کمیسیون را اخذ و مطابق آن اقدام کند:

الف - یک عضو شورای اسلامی شهر به انتخاب شورا.

ب - مدیر منطقه شهرداری و در صورتی که شهرداری منطقه نداشته باشد، شهردار آن شهر.

ج - نماینده مدیرعامل سازمان بوستان‌ها و فضای سبز شهرداری، در صورت عدم وجود سازمان بوستان‌ها و فضای سبز در شهرداری نماینده معاون خدمات شهری شهرداری.

تبصره ۳- جهت تشخیص باغ توسط شورای اسلامی شهر، شهرداری موظف است پرونده املاک موضوع جزء ۵ بند «د» ماده یکم آیین‌نامه را به همراه **نظریه کارشناسی کمیسیون ماده هفت** به شورای اسلامی شهر ارسال نماید.

املاک و اراضی که طبق اجزای ۱ تا ۴ بند د ماده ۱ در کمیسیون‌های ماده ۷ باغ شناخته شده‌اند نیاز به طرح مجدد در شورای اسلامی شهر ندارند، مگر آن که نظر کمیسیون در مراجع قضایی نقض شود، رای صادر شده توسط شورای اسلامی شهر قطعی بوده و ملاک عمل می‌باشد.

ماده ۸- متقاضیان قطع، جابجایی یا سربرداری و هرس درختان و توسعه فضای سبز عمومی باید درخواست خود را ترجیحاً به صورت فرم‌های الکترونیک به شهرداری اعلام نمایند. شهرداری مکلف است تمامی این درخواست‌ها را به صورت آنی به کمیسیون ماده ۷ موضوع این آیین‌نامه ارجاع و کمیسیون مزبور حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز کاری در خصوص درخواست متقاضی اعلام نظر نماید و شهرداری به صورت آنی به متقاضی اعلام نماید.

تبصره ۱- شهرداری و متقاضی تحت هیچ شرایطی قبل از دریافت مجوز لازم، مجاز به قطع درخت یا سربرداری یا جابجایی آن نخواهد بود.

تبصره ۲- شهرداری موظف است در صورت درخواست متقاضی برای جابجایی یا سربرداری درخت رعایت ضوابط و اصول علمی و ایمنی را نموده و امکانات و تسهیلات مورد نیاز را در قبال دریافت اجور و هزینه‌های مترتبه در اختیار متقاضی قرار دهد.

ماده ۹- شهرداری موظف است نحوه استفاده از تجهیزات و امکانات شهرداری و ضوابط مربوط به هرس و جابجایی درختان، تعیین گونه‌ها و محل‌های مناسب توسعه و کاشت درختان در عرصه‌های عمومی، نگهداشت و هرس درختان عرصه‌های عمومی را تهیه پس از اخذ تأییدیه از کمیسیون ماده هفت اجرایی نماید.

تبصره - هرگونه جابجایی درختان توسط مالکین، متصدیان و ذینفعان و شهرداری در محدوده و حریم شهر و در معابر و اماکن عمومی و خصوصی با اخذ مجوز از کمیسیون موضوع ماده ۷ امکان‌پذیر است. در غیر این صورت شهرداری موظف به جلوگیری است.

ماده ۱۰- در اجرای مواد ۱ و ۲ قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و اصلاحیه‌های آن شهرداری موظف است شناسنامه باغات مشمول این قانون را به همراه مشخصات ذیل تهیه و پس از تصویب در شورای اسلامی شهر در نقشه‌های توسعه شهری به روزرسانی و منعکس نماید.

الف) شماره پلاک ثبتی یا شماره نوسازی پلاک مشمول.

ب) مساحت ملک.

ج) نشانی دقیق محل شامل شهر، منطقه، ناحیه، خیابان، کوچه، شماره، نام مالک یا ذینفع.

د) تعداد و مشخصات هر یک از درختان مشمول قانون به تفکیک نوع مثمر و غیرمثمر.

ه) نام، مشخصات، سمت و امضای مأمور تنظیم‌کننده اطلاعات شناسنامه که به عنوان ضابط دادگستری شناخته می‌شود.

تبصره ۱- شهرداری موظف است پس از شناسایی، باغ‌های واقع در محدوده و حریم شهر آنها را روی نقشه و سامانه‌های مربوطه (GIS) مشخص و اعلام نماید. این باغ‌ها به هیچ وجه، حتی در صورت قطع تمام درختان، بدون اخذ مجوزهای قانونی از عنوان باغ خارج نخواهند شد.

تبصره ۲- شهرداری موظف است نسخه‌ای از نقشه‌های مکانی شناسنامه باغات را جهت انتشار عمومی و بهره‌برداری مالکین و دستگاه‌های دولتی و قضایی در سامانه‌های اطلاع‌رسانی خود بارگذاری و به روزرسانی نماید.

تبصره‌های جدید:

تبصره ۳- شوراهای استان، از طریق شوراهای اسلامی شهر و شهرداری‌ها مکلف به نظارت و اطلاع‌رسانی مفاد این آیین‌نامه و اخذ گزارشات دوره‌ای حسن اجرای این آیین‌نامه از شهرداری‌ها و قرائت گزارش در شورای عالی استان‌ها می‌باشند.

تبصره ۴- در صورت قصور شهرداری در اجرای این ماده و عدم تکمیل و انتشار شناسنامه باغها، گزارش کوتاهی و ترک فعل مسئولین مربوط بایستی به دستگاههای نظارتی و مراجع ذیصلاح ارسال گردد.

ماده ۱۱- شهرداری مکلف است از مشخصات عرصه‌های مشجر، فضای سبز شهری، درختان واقع در معابر، میادین، بزرگراه‌ها و بوستان‌های عمومی فهرستی شامل نوع درخت، محیط بن، محل کاشت و تاریخ گزارش، تهیه و تنظیم نموده و مراتب را با تخصیص پلاک به سالانه بیست درصد (۲۰٪) درختان با روش‌های نوین و بر روی سامانه‌های مربوطه (GIS) منعکس و انتشار عمومی نماید.

ماده ۱۲- وزارت راه و شهرسازی و شهرداری‌ها موظفند در جهت حفظ باغات مخصوصاً در شهرهایی که سرانه فضای سبز آنها کمتر از استاندارد است **در مطالعات طرح جامع شهرها حتی الامکان باغات را در کاربری فضای سبز پیش‌بینی نمایند.**

همچنین شهرهای زیر بیست و پنج (۲۵) هزار نفر جمعیت، از طریق معاونت امور عمرانی استانداری مربوطه اقدام می‌شود.

تبصره ۱- شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی شهر شرایطی فراهم نمایند تا با خرید باغات محدوده شهر، بوستان‌های شهری در آنها احداث و در اختیار عموم قرار گیرد.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند سامانه‌های نظارت مردمی و گزارش‌گیری‌های مستقیم را ایجاد و هر یک از گزارش‌های مردمی واصله را تا حصول نتیجه پیگیری نماید و گزارش ماهیانه آن را به شورای حفظ حقوق بیت‌المال ارائه نماید. همچنین شهرداری موظف به ارائه گزارش‌های برخط و به روزرسانی شده مواد ۱۰ و ۱۱ این آیین‌نامه و وضعیت باغات و فضای سبز شهر را ضمن انتشار در سامانه‌های انتشار عمومی مردمی، به شورای حفظ حقوق بیت‌المال ارائه نماید.

برای حفظ باغات بزرگ شهری حتی‌الامکان حمایت‌های لازم را از مالکان آنها به عمل آورند.

تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند دستورالعمل‌های تشویقی و حمایتی جهت هدایت فعالیت‌های متناسب با حفظ درختان، احیا و عملیات به زراعی، پیش‌تیبانی فنی و اجرایی نگهداشت و آبرسانی باغات را تهیه و سالیانه در ردیف‌های بودجه به تصویب شورای اسلامی شهر برسانند. همچنین به میزان حداقل یک برابر عوارض حاصل از تبصره سوم ماده پنج این آیین‌نامه، افزون بر میزان عوارض حاصله، به احیاء و تملک باغات از بودجه عمومی شهرداری تخصیص یابد.

نکاتی از آیین نامه

نگارنده: امید محمدی، وکیل پایه یک دادگستری، متخصص حقوق شهری

۱. در صورتی که سطح اشغال مجاز و دارای پروانه و گواهی معتبر ۴۵ درصد و بیش از ۴۵ درصد سطح اشغال زمین تا پیش از تصویب این آیین نامه باشد، مشمول ضوابط باغات نمی‌گردد.
۲. اطلاق املاء **ناصحیح/اطلاق** است و به معنی استعمال کلمه‌ای مخصوص خواه به طریق حقیقت و خواه بر سبیل مجاز املائی صحیح این واژه «**اطلاق**» و به معنی: به کار بردن و استعمال می‌باشد، و املائی «**اتلاق**» غلط است و ارتباطی با تلقی کردن ندارد.
۳. عبارت آیین نامه قبلی اینگونه بود که «درخت به طور متوسط هر بیست و پنج (۲۵) متر مربع یا شانزده (۱۶) متر مربع یک اصله درخت مثمر و یا غیر مثمر و یا ترکیبی از آن‌ها **غرس** شده باشد» اما آیین نامه از عبارت «وجود داشته باشد.» استفاده کرده است. لذا درختان خودرو را نیز در بر میگیرد! از ضوابط مندرج در ماده ۶ آیین نامه قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها که بیان شده اراضی زیر کشت، باغ تلقی شدن اراضی دارای درختان خودرو استنباط نمی‌گردد.
۴. در جزء چهارم به جمله محل‌هایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده‌اند این عبارت اضافه گردید «**سپس در طرح توسعه شهری جدید به محدوده های شهری الحاق گردیده‌اند.**» این امر به نظر دامنه‌ی گستره اراضی دارای نوعیت باغ را افزایش می‌دهد زیرا اکثر املاک واقع در حریم شهر توسط جهاد کشاورزی باغ شناخته می‌شوند و با ورود به محدوده شهر دارای محدودیت‌های ساخت و ساز دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری شده که این امر موجب مطالبه وجوه گزاف از سوی شهرداری هنگام صدور پروانه ساختمانی می‌گردد.
۵. جزء پنجم آیین نامه اصل کلی یعنی صلاحیت شورای شهر را برای تشخیص باغ بودن را حفظ کرده است و مقرر داشته شوراهای معیارهایی را برای شناسایی باغت تعیین می‌نمایند. اقدام به تشخیص باغات از سوی شورای شهر باید مستند و مستدل باشد. لزوم رعایت اصل شفافیت در آرای شورای شهر در جزء پنجم بند د ماده ۱ آیین نامه اجرایی ماده ۱ قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مورد تصریح قرار گرفته است.

لزوم مستند و مستدل بودن رأی کمیسیون باغات و شورای شهر (نقض اصل مستند و مستدل بودن): نقض

اصل ۱۶۶ قانون اساسی - صدر سند امنیت قضایی سال ۱۳۹۹ و ماده ۴ و بند ۲ ماده ۵ و ماده ۲۹ آن - بند ۲ ماده واحده حقوق شهروندی مصوب ۱۳۸۳ - ماده ۵۷ منشور حقوق شهروندی دولت - ملاک و معیار مواد ۵ و ۳۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی - بند ۱ ماده ۱۵ قانون نظارت بر رفتار قضات ۱۳۹۰ - بند ۱ ماده ۱ حقوق شهروندی در نظام اداری مصوب شورای عالی اداری در یکصد و هفتاد و هشتمین جلسه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۹ همچنین بند ۵ ماده ۴ آن - ماده ۴ دستورالعمل حفظ ارزش‌ها و کرامات انسانی در قوه قضائیه سال ۱۳۹۸ و آرای متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و در نهایت بند د ماده ۱ آیین نامه قانون حفظ و گسترش فضای سبز سال ۱۳۸۹ با اصلاحات سال ۱۴۰۰

۶. باغ از نظر این آیین‌نامه به محلی اطلاق می‌شود که مطابق سند مالکیت رسمی، حداقل ۵۰۰ مترمربع مساحت

داشته و سطح اشغال بنای مجاز آن (مطابق با پروانه و گواهی معتبر تا قبل از تصویب اصلاحیه قانون -

- ۱۳۸۸/۴/۲۰) کمتر از ۴۵ درصد بوده و علاوه بر آن حداقل یکی از مشخصات ذیل را داشته باشد: جزء سوم دارا بودن سابقه رای دایر باغ، دایر باغچه، دایر مشجر از کمیسیون ماده دوازدهم (۱۲) قانون زمین شهری. نتیجه اینکه صرف رای باغ کمیسیون ماده ۱۲ باعث باغ تلقی شدن زمین نمی گردد.
۷. حال سوال این است که آیا کمیسیون ماده ۱۲ برای تشخیص باغ بودن ملزم به تبعیت از این معیارهاست؟ دلیل این است که در صدر این مصوبه این مقرر برای سایر دستگاه های اجرایی نیز لازم الاتباع شناخته شده است. سند مادر قبل از تفکیک در صورتی موجب باغ شناخته شدن ملکی می گردد که (سند مادر صادره بعد از تصویب لایحه قانونی سال ۱۳۵۹ باشد) این مقرر نیز جدید در آیین نامه تصریح شده است. پس اسناد مادر قبل از تفکیک که دارای عنوان باغ هستند و تاریخ صدور آن ها قبل از تصویب لایحه قانونی سال ۱۳۵۹ باشد موجب باغ شناخته شدن ملک نمی گردد.
۸. اگر خود سند اصلی ملک (نه سند مادر قبل از تفکیک) قبل از تصویب لایحه قانونی سال ۱۳۵۹ باشد باز هم ملک باغ تلقی می گردد. اما از تبصره یک ماده یک استنباط می گردد که سند مالکیت در هر حال قبل از سال ۱۳۵۹ زمان تصویب قانون معیار و ملاک نیست.
۹. کمیسیون تشخیص باغات و شورای شهر از سال ۱۳۸۹ به بعد قسیم و هم عرض کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری دارای صلاحیت ذاتی تشخیص باغ بودن ملک گردید و مرجعی شبه قضایی به مراجع اختصاصی اداری افزوده شد. تا قبل از آن تاریخ به موجب آرای متعددی از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری این کمیسیون صلاحیت ذاتی تشخیص باغ را برای این مرجع قائل نبود. متأسفانه بند (د) ماده ۱ آیین نامه قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مراجع تشخیص و ادله ای اثبات تشخیص باغ بودن را با یکدیگر خلط نموده است. در هر حال آرای این مرجع شبه قضایی باید مستدل و مستند باشد. مرجع اعتراض به آرای این نهاد شبه قضایی با رأی وحدت رویه ۹۷۲ سال ۱۳۹۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری محل تردید قرار گرفت که آیا دادگاه عمومی است یا دیوان عدالت اداری. طرف شکایت از آرای صادره نیز در رویه شورای شهر دانسته شده ولی احتیاط بر طرف قراردادان شهرداری به عنوان طرف دعوی نیز هست. برخی علل نقض آرای این مرجع اختصاصی اداری عبارتند از: غیر مستند و مستدل بودن رأی، عدم اخذ نظریه کارشناسی برای اثبات باغ بودن ملک، عدم توجه به حق مکتسب خصوصاً ناشی از پروانه صادره.
۱۰. استثنای بر ملاک و معیار ۵۰۰ متر مربع در تبصره ۲ ماده ۱ آیین نامه مقرر شده است: «تبصره ۲- جهت جلوگیری از خرد شدن املاک باغ طبق قانون، در صورت تفکیک باغ به عرصه های کوچکتر و بلا فصل بودن پلاک از سایر قطعات تفکیکی، عرصه های تفکیکی و مفروزه به هر مساحت که باشند، باغ محسوب می گردند.»
۱۱. محل هایی که فاقد شروط پنجگانه مذکور بوده و باغ شناخته نشوند، در صورتی که بعد از تصویب این آیین نامه درختکاری شوند، مشمول جزء ۱ بند (د) ماده ۱ نبوده و همچنان باغ شناخته نمی شوند. این مقرر جدید انگیزه درختکاری را حفظ می کند.
۱۲. ماده ۳ مقرر داشته: آرای قبلی با نوعیت باغ، صادره توسط مراجع ذیصلاح (مراجع قضایی، کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری (تا پیش از اصلاح قانون یعنی سال ۱۳۸۸) و سازمان ثبت اسناد و املاک، مطابق جزء های دوم و سوم این آیین نامه و باغات مشمول جزء یکم و چهارم بند «د» که به تشخیص کمیسیون ماده ۷ نوعیت قطعی باغ داشته باشند نیازی به طرح مجدد در شورای اسلامی شهر ندارد، مگر آنکه نظر کمیسیون در مراجع قضایی نقض شود؛ سوال این است که مگر سازمان ثبت اسناد و املاک نوعیت را تشخیص می دهد؟ سوال دیگر آن که کمیسیون ماده ۷ صلاحیتی برای تشخیص نوعیت ندارد چرا مجدد بر خلاف آرای متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به این امر تصریح شده است؟
۱۳. تبصره ماده ۳ مقرر داشته املاک و اراضی که براساس طرح های جامع و تفصیلی شهر، در پهنه فضای سبز (G) واقع شده اند، قابلیت طرح در کمیسیون های ماده ۷ را نداشته و باید به صورت فضای سبز بمانند؛ این مقرر مصداق

بارز خلط نوعیت و کاربری است. در هر حال اگر نوعیت باغ باشد باید بر اساس ضوابط باغات ساخت و ساز صورت بگیرد و نه ضوابط اراضی واقع در طرح های عمومی و عمرانی {مصوبه اعمال حقوق مالکانه اراضی واقع در طرح های عمومی و عمرانی شورای عالی شهرسازی و معماری مورخ ۱۴۰۱/۲/۱}

۱۴. بر اساس ماده ۴ کاشت، حفاظت و آبیاری درختان و فضاهای سبز معابر، میدانی، بزرگراهها و بوستانهای عمومی واقع در داخل محدوده شهرها به استثنای بوستانهای محیط زیست و مناطق چهارگانه موضوع بند الف ماده ۳ قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست از وظایف شهرداری است، لذا شهرداری نمی تواند در ازای آن مطالبه عوارض مانند عوارض فضای سبز نماید.