- **استفاده‌های مشروط**

احداث یک واحد مسکونی برابر دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری جهت احیاء یا نگهداری از باغ و اراضی کشاورزی به منظور سکونت مالک پس از اخذ مجوزهای لازم بلامانع است.

- **استفاده‌های ممنوع**

– هرگونه کاربری به غیر از موارد فوق در اراضی با کاربری باغات و کشاورزی ممنوع است؛

- **ضوابط و مقررات تفکیک اراضی و احداث بنا**

حد نصاب تفکیک این کاربری در داخل محدوده بر مبنای آخرین مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌باشد؛

به استناد بند ۲ قسمت الف دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۴/۹/۱، باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند، قابل تبدیل به منطقه باغ- مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان‌سازی ویژه به شرح زیر هستند:

۱- حداقل مساحت تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰ درصد.

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 شرح بند ۲ داده می‌شود.

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

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

– در تبدیل اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده شهر به سایر کاربری‌های مجاز، رعایت بند «ب» دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۴/۹/۱ وزارت مسکن و شهرسازی الزامی است.

– چنانچه در باغی طبق ضوابط اقدام به احداث واحد مسکونی گردد، باید در مکانی اقدام به ساخت گردد که موجب حداقل قطع درخت گردد.

– مرجع تشخیص اراضی زراعی و باغ‌ها، در داخل محدوده شهر، اداره کل راه و شهرسازی و تشخیص این موضوع در خارج از محدوده شهر بر عهده سازمان جهاد کشاورزی است.

– ضوابط و مقررات مرتبط با کاربری باغات و کشاورزی

- **استفاده‌های مجاز**

– زمین کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی؛

– شهرداری می‌تواند علاوه بر فضاهای سبز عمومی طراحی شده در طرح نسبت به تملک باغات محدوده شهر اقدام نموده و آن‌ها را به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند. این تغییر کاربری طبق نظر کمیسیون ماده پنج تنها برای فضای سبز امکان‌پذیر است و هرگونه تغییر کاربری دیگر برای باغات غیرمجاز است؛

– احداث تأسیسات و تجهیزات لازم جهت بهره‌برداری از زمین یا باغ مانند موتورخانه، سردخانه در حد نیاز ملک و حداکثر ۵ درصد کل مساحت ملک مجاز است.