

## مفاد طرح تفصیلی باغات قصر دشت:

طبق این مصوبه باغات قصر دشت در جهت حفظ بخش پر اهمیت تر باغات به پنج گروه با ضوابط و مقررات ویژه دسته بندی شده اند. در این دسته بندی، گروههای دو و سه عملاً از حوزه مداخله ستاد آبادگری باغات خارج می شوند. گروه چهار نیز عمدتاً با رویکرد حفظ وضع موجود، نسبت به دو گروه یک و پنج از مداخله کمتری برخوردارند (به استثنای مواردی که حسب شرایط منطقه و به تشخیص کمیسیون ستاد و کارگروه تخصصی قابلیت توسعه به صورت افزایش تراکم و افزایش سطح اشغال را دارا هستند. اما گروههای یک و پنج از بیشترین اهمیت و توجه برخوردارند: گروه یک با رویکرد حفظ، نگهداری و ارتقای وضعیت از طریق تملک عمومی و گروه پنج با رویکرد تغییر کاربری و پرداخت عوارض ارزش افزوده در جهت تأمین هزینه تملک باغات گروه یک.

## گروه یک:

در باغها و اراضی گروه یک محدوده طرح جامع باغات قصر دشت هرگونه تفکیک، تغییر کاربری، و ساخت و ساز ممنوع بوده و باغها و زمینهای این گروه در اولویت تملک عمومی قرار دارند. همچنین در حداکثر 220 هکتار از باغها و زمینهای مزبور طرح گردشگری با ضوابط خاص شامل پرورش گل و گیاه، باغ تفریحی، باغ گیاهشناسی، باغ موزه، باغ ورزشی، سینما، آمفی تئاتر زمستانی و تابستانی، هتل و متل، رستوران و پذیرائی، تالارهای برگزاری مراسم سخنرانی و جشن، نمایشگاه هنری، و بدون اجازه تغییر فعالیت مجدد قابل اجرا می باشد.

## ضوابط فعالیت های گردشگری مجاز در اراضی گروه یک

فعالیت های گردشگری در پلاکهای مجاور معابر مناسب در محدوده پیرامونی اراضی گروه یک با حداقل 5000 مترمربع و در پلاکهای داخلی با حداقل 20000 مترمربع مشروط و منوط به افراز و انتقال قطعی 85 درصد از کل باغ در موارد مجاور معابر و درصد در مجاور معابر مناسب بافت داخلی به شهرداری که ضوابط آن به شرح جدول ذیل است.

## جدول ضوابط ساخت و ساز فضاهای مرتبط با فعالیت های گردشگری

ردیف	نام پهنه	حداقل مساحت	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم	تعداد طبقات	حداقل سهم شهرداری
1	مجاور معابر مناسب پیرامونی	5000 (مترمربع)	10%	30%	3	85%
2	مجاور معابر مناسب بافت داخلی	20000 (مترمربع)	8%	25%	3	90%

## گروه دو

حریم کمربندی (جبل دراک و دینکان) در این محدوده هیچگونه ساخت و سازی مجاز نیست و تنها می توانند به عنوان معبر مورد استفاده قرار گیرند. فعالیت های باغداری و کشاورزی در این اراضی تا زمان مخالفت سازمانهای مسئول، مجاز است.

## گروه سه

### بافتهای روستایی

در بافتهای روستایی واقع در محدوده باغات احداث بنای جدید ممنوع است و تنها تعمیرات اساسی و یا بازسازی واحدهای ساختمانی موجود، مجاز می باشد. برای روستاها و یا بافتهای روستایی که بیش از 50 خانوار جمعیت داشته باشند باید با توجه به کلیات مصوبه 7/9/79 شورای عالی شهرسازی و معماری برای آنها طرح بهسازی بدون گسترش محدوده بافت روستایی تهیه شود. برای هر دو بافت روستایی دینکان و مهدی آباد (دهکرة) واقع در محدوده باغات قصردشت طرح بهسازی تهیه و به تصویب کمیسیون ماده 5 رسیده است.

## گروه چهار

### ساخت و سازهای پراکنده

ساخت و سازهای پراکنده که در زمان تهیه طرح، در محدوده باغات قصردشت موجود بوده اند نبایستی رشد و گسترش یابند، هر گونه ساخت و ساز جدید در این گروه ممنوع ولی تعمیرات اساسی و بازسازی واحدهای ساختمانی موجود در آنها چنانچه طبق روال قانونی احداث بنا اقدام نموده باشند (طبق حقوق مکتسبه) پس از طی مراحل قانونی مجاز می باشد.

## گروه پنج:

همانگونه که در بحث مفاد مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری اشاره شد، 312 هکتار از باغات و اراضی کم بازده جهت تأمین هزینه تملک اراضی گروه یک در نظر گرفته شده است که این اراضی تحت عنوان اراضی گروه پنج نامیده می شوند که در سه پهنه جبل دراک (170 هکتار)، پهنه دنا یا صرافی (55 هکتار) و پهنه سجادیه (87 هکتار) گسترده شده است. فعالیتهای مجاز این گروه مسکونی و خدمات وابسته در سطوح مختلف می باشد. شهرداری شیراز با هدف حفظ هر چه بیشتر پهنه باغات، تاکنون در پهنه سجادیه به منظور تغییر کاربری ورود ننموده است.

تبصره ذیل فعالیتهای مجاز در اراضی گروههای پنجگانه:

در املکی که مساحت آنها کمتر از 1000 مترمربع بوده و حداقل از دو ضلع با ساخت و سازهای موجود محصور شده و دارای دسترسی به شبکه معابر باشند، و در گروههای یک، سه و یا چهار قرار گرفته باشند، واحدهای مسکونی با رعایت ضوابط ساختمانی واحدهای همجوار می تواند احداث شوند.

