

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

# احداث و توسعه معابر

گردآوری و تدوین:

عبداله بازدار

با همکاری وحید نوبخت و رقیه السادات فرزانه

اردیبهشت ۱۳۹۶

## فهرست مطالب

۴	شرح وظایف توسعه معابر .....
۸	انواع سند .....
۱۰	مغایرت سند و وضع موجود .....
۱۱	انواع زمین .....
۱۲	تعاریف مربوط به تفکیک، تجمیع و افراز .....
۱۵	قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری .....
۱۷	کمیسیون ماده ۵ .....
۱۸	کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری .....
۱۹	قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک .....
۲۲	عوارض و هزینه تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری .....
۳۱	عوارض حق مشرفیت .....
۳۷	نحوه صدور مجوز (۱۶ آئینم) .....

## پیشگفتار

می توان به جرات گفت مرحله توسعه معابر یکی از حساس ترین و پر مساله ترین مراحل شهرسازی است، به دلیل اظهار نظر در خصوص موارد حساس از جمله مورد مسیر، ارتفاع و کف ساختمان، عوارض سهم خدمات، حق تشرف و ... هرگونه ارتکاب اشتباه در خصوص موارد فوق به صورت عمدی یا سهوی می تواند باعث از بین رفتن اعتبار کاربر و مسئول مربوطه از لحاظ مادی و معنوی گردد.

لذا توصیه اینجانب این است که اولاً نسبت ضوابط و منطقه تسلط و اشرافیت کامل داشته دوما جهت پاسخ به کلیه درخواست ها حتماً کل پرونده مربوط به پلاک مورد نظر و در صورت لزوم پلاک های مجاور و مادر پرونده مطالعه شود سوماً در خصوص کلیه درخواست های مربوط به انواع پروانه ها، حتماً از محل بازدید و نقشه برداری صورت پذیرد.

ضمن تشکر از جناب آقای مهندس وحید نوبخت و خانم مهندس رقیه السادات فرزانه که همکاری لازم جهت تهیه این کتابچه داشته اند، امید است مورد استفاده کلیه همکاران قرار بگیرد و در صورت داشتن نقطه نظرات خاص جهت بهتر شدن مطالب ارشاد فرمایید.

عبداله بازدار

مدیر نقشه برداری

اردیبهشت ۹۶

## شرح وظایف توسعه معابر

مرحله توسعه معابر ، مرحله بعد از کارشناسی می باشد که پرونده ها و تقاضاهای ارسالی از مرحله کارشناسی یا گردش پرونده به این واحد ارسال و کاربر با توجه به تجربه و استفاده از نقشه های موجود و سوابق پرونده ها نسبت به بررسی تقاضا و تکمیل موارد موردنیاز اقدام و درخواست به مراحل بعدی ارسال می نماید.

وظایف توسعه معابر به شرح ذیل می باشد.

۱- کنترل و اعلام تراکم و کاربری مجاز با استفاده از لایه بازنگری طرح تفصیلی.

توسعه معابر ملزم به کنترل کاربری و تراکم با استفاده از لایه بازنگری طرح تفصیلی و نقشه ها و صورتجلسات و اعلام کاربری ملک در محل های خواسته شده برای ساختمانها و زمینهای مورد تقاضا می باشد.

۲- کنترل دقیق موقعیت ملک بر روی نقشه

موقعیت لینک شده ملک مورد تقاضا می بایست کنترل گردد و در صورت مغایرت با وضع موجود به مسئول مربوطه اعلام تا نسبت به اصلاح موقعیت ملک اقدام گردد.

۳- اعلام تغییرات کمیسیون ماده ۵ و ۱۲ و ۱۴ در صورت وجود رأی برای پلاکی خاص

املاکی که از طریق کمیسیون های ماده ۵ و ۱۲ و ۱۴ با صدور مجوز آنها موافقت می شود می بایست ضمن اعلام کاربری قبلی آنها نسبت به اعلام شماره و تاریخ کمیسیونهای مذکور در قسمت توضیحات اقدام گردد.

۴- کنترل و بررسی شیب طولی و عرضی ملک

کلیه زمین ها و ساختمان هایی که تقاضای صدور مجوز ساخت یا تجدید بنا دارند ، می بایست نسبت به اعلام شیب طولی و عرضی ملک اقدام گردد. جهت مشخص شدن شیب طولی و عرضی ملک ارائه نقشه توپوگرافی ملک ممهور به مهر نقشه بردار ذیصلاح توسط مالک الزامی است و نقشه مذکور می بایست به تأیید نقشه بردار منطقه برسد و پس از آن در پرونده ملک مذکور بایگانی و اسکن گردد.

۵- کنترل عقب نشینی

کلیه تقاضاهای ارسالی می بایست از نظر عقب نشینی بر اساس طرح بازنگری کنترل گردند و پس از تکمیل قسمت های مربوطه به مراحل بعدی ارسال گردد.

جهت اعمال هرگونه تعریض ابتدا بازدید میدانی انجام گیرد و با توجه به شکل و نوع گذر بایستی تعریض انجام گیرد جهت گذر هایی که دارای پیچ و خمهای زیاد می باشد و در بافت متراکم شهری و یا غیر ارگانیک قرار دارد بایستی ابتدا عملیات صحرایی (نقشه برداری) انجام گیرد ، سپس بر اساس میزان تعریض انجام شده بعضی از پلاکها و وضعیت موجود بایستی خط طرح ترسیم و پس از تایید مراجع ذی صلاح اعمال گردد.

۶-تنظیم توافقنامه به جهت املاک دارای موردمسیر

املاکی که دارای موردمسیر می باشند می بایست جهت تنظیم توافقنامه و اقرار نامه محضری موردمسیر با هماهنگی واحد املاک منطقه اقدام گردد.

۷-کنترل اوقافی بودن یا ملکی بودن ملک

کلیه املاک دارای سند و فاقد سند که اوقافی بودن آن محرز باشد می بایست در صورت تقاضای احداث بنا یا تجدیدبنا یا توسعه بنا با اداره اوقاف مکاتبه گردد.

۸-کنترل نوع سند و نوع مالکیت

کلیه تقاضاهای ارسالی می بایست از نظر نوع سند (ملکی ششدانگ ، فاقد سند ، واگذاری ، باغ ، باغچه ، غارسی و...) و از نظر نوع مالکیت (شخصی ، دولتی ، استیجاری اوقاف و ...) و کنترل گردد و در صورتیکه ملک واگذاری تعاونی مسکن ها یا سازمان مسکن و شهرسازی باشد ارائه معرفی نامه و صورتجلسه تحویل از بین طرف متقاضی الزامی می باشد.

ضمناً در صورتی که ملکی فاقد سند باشد و امکان صدور مجوز روی آن وجود داشته باشد ، مالک بایستی نسبت به ارائه تعهد کشف فساد از محضر و همچنین احراز مالکیت از شورای حل اختلاف اقدام نماید.

۹-کنترل ابعاد سند با وضع موجود

ابعاد وضع موجود اعلام شده توسط کارشناس می بایست با ابعاد سند کنترل گردد و در صورت مغایرت ، به اداره املاک شهرداری در خصوص اصلاح سند مکاتبه گردد.

#### ۱۰- کنترل پلاک ثبتی ملک

کلیه املاک دارای سند می بایست از نظر پلاک ثبتی ثبت شده در سیستم کنترل گردند و در صورت مغایرت پلاک ثبتی ملک و پلاک ثبت شده در سیستم جهت اطلاع به راهبر سیستم اعلام گردد.

#### ۱۱- کنترل اجرای پخ و عقب نشینی

ابعاد موجود پخ و عقب نشینی انجام شده که توسط کارشناس اعلام می گردد ، بایستی بر اساس سوابق کنترل و در صورت وجود مغایرت با مجوز صادره ، مراحل مربوط به ارجاع به اداره املاک یا کمیسیون ماده ۱۰۰ طی گردد.

#### ۱۲- کنترل شمول و عدم شمول عوارض سهم خدمات و حق مشرفیت

هر تقاضا می بایست از نظر شمول و عدم شمول عوارض سهم خدمات و عوارض حق مشرفیت طبق مصوبه شورای اسلامی شهر کنترل گردد و در صورت شمول عوارض فوق در قسمتهای موردنظر اعلام گردد.

#### ۱۳- کنترل از نظر مسیر آبهای سطحی و باغات

در صورتی که ملکی در مسیر جدول آبهای سطحی یا مسیر جدول آبهای باغات یا در انتهای کوچه های بن بست با شیب معکوس می باشد جهت تعیین تکلیف موارد فوق مکاتبات لازم با واحد آبهای سطحی و ستاد باغات انجام گردد.

#### ۱۴- کنترل کف

کلیه تقاضاهای پایانکار می بایست از نظر رعایت کف گذر مورد بررسی قرار گیرند و در صورتیکه ملکی نسبت به کف گذر گود یا بلندتر باشد جهت اصلاح کف با هماهنگی واحد عمران منطقه به مالک ابلاغ گردد.

#### ۱۵- کنترل دربهای احداث شده سمت گذر و پله های واقع در معبر

کلیه دربهای احداث شده سمت گذر اعم از نفررو یا اتومبیل رو اعلام شده توسط کارشناس می بایست توسط واحد توسعه و معابر کنترل گردد و در صورت وجود درب ممنوعه به مالک ابلاغ شود که نسبت به مسدود نمودن آن اقدام نماید در صورتیکه ملک دارای پله واقع در معبر باشد می بایست مالک نسبت به برداشتن پله ها اقدام نماید.

#### ۱۶- کنترل امکان احداث بالکن سمت گذر

کلیه تقاضاهای صدور مجوز ساخت یا پایانکار می بایست از نظر امکان احداث بالکن سمت گذر مورد بررسی قرار گیرد و مقاطع عرضی گذرها جهت ارسال استعلام بالکن از اداره برق، به متقاضی داده شود.

#### ۱۷- کنترل پلاک های در محدوده ستاد باغات

جهت این گونه پلاک ها برای کنترل موارد صدرالذکر به مدیریت ستاد آبادگری باغات قصدشت ارسال گردد.

#### ۱۸- کنترل نقشه های معماری

کلیه نقشه های معماری ارائه شده از طرف مالکین جهت احداث یا توسعه بنا می بایست از نظر تطابق نقشه با سایت نقشه برداری یا نقشه های تفکیکی و از نظر کدهای ارتفاعی کنترل گردند.

## انواع سند

اسناد به دو نوع رسمی و عادی تقسیم گردیده اند

### انواع سند رسمی

رسمی سه گروه می باشد:

- ۱- اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک تنظیم شده
- ۲- اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت می شود.
- ۳- اسنادی که نزد سایر مامورین رسمی دولت در حدود صلاحیت آنان تنظیم شده است.

### سند عادی

کلیه اسنادی که در اداره ثبت اسناد تنظیم نشده و یا در دفاتر اسناد رسمی به ثبت نرسیده است و یا اینکه در نزد سایر مامورین رسمی دولت در حدود صلاحیت آنان تنظیم نشده اند اسناد عادی محسوب می شوند.

### سند ماده ۲۲

همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک با اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور با او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً با او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

### سند ماده ۱۴۷ و ۱۴۸

برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین‌هایی ایجاد نموده‌اند که به واسطه موانع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و زراعی و باغات اعم از شهری و غیرشهری و اراضی محدوده شهر و حریم آن که مورد

بهره‌برداری متصرفین است و اشخاصی که تا تاریخ فوق خریداری نموده‌اند و به واسطه موانع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آن‌ها میسر نبوده است

### **سند غارثی**

اسنادی است که در آن مالکیت نسبت به درختان مشخص می‌نماید و مالکیت عرصه متعلق به شخص دیگری است.

### **سند استیجاری اوقاف**

سندی است که در آن مالک عرصه اداره اوقاف است و اشخاص می‌توانند با پرداخت اجاره مربوطه نسبت به احداث اعیان در آن اقدام نمایند.

## مغایرت سند و وضع موجود

به طور کلی ۷ نوع مغایرت داریم:

- حالت ۱- مساحت و ابعاد سند با وضع موجود برابر است.
- حالت ۲- مساحت سند با وضع موجود برابر و ابعاد مغایرت دارد.
- حالت ۳- مساحت سند از وضع موجود بیشتر و ابعاد برابر می باشد.
- حالت ۴- مساحت سند از وضع موجود کمتر و ابعاد برابر می باشد.
- حالت ۵- مساحت سند از وضع موجود بیشتر است و ابعاد مغایرت دارد.
- حالت ۶- مساحت سند از وضع موجود کمتر است و ابعاد مغایرت دارد.
- حالت ۷- ملک فاقد سند باشد.

ملاک جهت صدور هرگونه مجوز سند مالکیت می باشد

در خصوص حالت ۱ ملاک جهت صدور مجوز مساحت طبق سند می باشد

در خصوص حالت ۲ ملاک جهت صدور مجوز مساحت طبق سند و ابعاد طبق وضع موجود می باشد

در خصوص حالت ۳ ملاک جهت صدور مجوز مساحت طبق وضع موجود می باشد

در خصوص حالت ۴ با توجه به اینکه ابعاد تغییر نموده است ملاک جهت صدور مجوز مساحت طبق وضع موجود

می باشد

جهت حالت ۵ ملاک جهت صدور مجوز مساحت طبق وضع موجود می باشد

در خصوص حالت ۶ بایستی ابتدا از محل عملیات صحرایی (نقشه برداری) انجام گیرد و میزان اضافه مساحت

مشخص گردد و پس از بررسی های انجام شده در صورتی که اضافه مساحت در کوچه قرار گرفت بایستی ملاک عمل

مساحت طبق سند قرار گیرد و اضافه مساحت از وضع موجود کسر گردد و در صورتی که اضافه مساحت ناشی از تصرف

جدول شهرداری و غیره باشد بایستی میزان اضافه مساحت مشخص و از اداره املاک جهت خرید اضافه مساحت استعلام

گردد و تا زمان عدم ارائه مدارک لازم در خصوص خرید میزان اضافه مساحت از هرگونه صدور مجوز روی اضافه مساحت

خودداری شود

در خصوص حالت ۷ بایستی از محل عملیات صحرایی (نقشه برداری) انجام و پس از اخذ تعهد کشف فساد و کسر

مورد مسیر صرفا روی باقیمانده اقدام به صدور مجوز گردد.

در خصوص املاک اوقافی پس از ارائه سند اجاره اوقاف طبق موارد سند دار اقدام گردد.

## انواع زمین

### ۱- زمین بایر:

زمینی که قبلا در آن سابقه احداث وجود داشته و در حال حاضر به صورت زمین اسن

### ۲- زمین دایر:

زمینی که در آن احداث شده باشد.

### ۳- زمین موات:

زمینی که نه حال حاضر و نه قبل هیچ گونه سابقه احداث در آن وجود نداشته باشد.

( احداث شامل انواع ساختمان ها از جمله مسکونی کارخانه و ... و همچنین باغ یا زراعت و ... می باشد.)

## تعاریف مربوط به تفکیک، تجمیع و افراز

سه اصطلاح " تفکیک ، تجمیع و افراز " در بسیاری از مباحث مربوط به شهرداری و همچنین مباحث مربوط به اداره ثبت و دادگاه ها به کار می روند. در این مبحث به تعریف این اصطلاحات و بیان برخی مقررات حاکم بر آن ها می پردازیم :

### تعریف تفکیک

تفکیک در عرف ثبتی عبارت است از تقسیم مال غیر منقول به قطعات کوچکتر. به عنوان مثال مالک یا مالکین، زمین به مساحت ۵ هزار متر مربع را به قطعات ۲۰۰ متری تقسیم نموده که در عرف ثبتی گفته می شود که این زمین به قطعات ۲۰۰ متری تفکیک شده است.

به این ترتیب، از تفکیک به منظور انتقال قطعات تفکیک شده به صورت مفروز (جدا جدا)، سند مالکیت مفروزی با ابطال سند اولیه و تنظیم تقسیم نامه استفاده می شود. تمامی امور تفکیک در اداره ثبت اسناد و املاک انجام می گیرد و بعد از تنظیم صورتمجلس تفکیکی سند مالکیت برای قطعات صادر و در صورت لزوم تفکیک برای مجزا شدن قطعات به منظور فروش از سوی صاحب آن انجام می گیرد. و براساس آن ملک به قطعات کوچکتر تقسیم شده و به قطعات شماره های جدید، یعنی فرعی داده می شود. حدود و حقوق ارتفاعی جدید تعریف و پس از آخرین قطعه ای که انتقال داده می شود، سند اولیه باطل می گردد. از تفکیک در تقسیم نامه ها نیز استفاده می شود. در تقسیم نامه ها، مالک بیش از یک نفر بوده و ممکن است یکی از دیگری سهم بیشتری برده و نوعی صلح صورت می گیرد. در تقسیم نامه، ملک مشاع بوده و بعد از تفکیک، سند تقسیم نامه تنظیم می گردد. براساس صورتمجلس تفکیکی برای هر مالک مشاعی یک قطعه مفروزی تعیین و اسناد مالکیت مشاعی، همراه تقسیم نامه از سوی دفترخانه به اداره ثبت ارسال و در این صورت، سند مالکیت مفروزی برای مالکان صادر می گردد.

**تفکیک آپارتمان:** اگر فردی در زمین خود چند واحد آپارتمان بسازد ( مثلا در دویست متر مربع زمین پنج طبقه دو واحدی ساختمان بنا کند ) با اتمام عملیات ساختمانی برای واگذاری و فروش هر کدام از واحدها باید سند تفکیک شده بگیرد تا به هر خریدار یک واحد آپارتمان تعلق گیرد یا سند رسمی مجزا.

### تعریف تجمیع

تجمیع نقطه مقابل تفکیک می باشد . منظور از تجمیع این است که یک مالک زمین های مختلف خود را که دارای سندهای جداگانه و کاربری مشابه می باشند، یک کاسه کند و برای همه این زمین ها یک سند واحد بگیرد، چند مالک برای بهره مند شدن از تسهیلات شهرداری زمین های خود را که در جوار هم واقع است یک کاسه کرده و برای کل آن یک سند واحد بگیرند.

مراحل و شرایط تجمیع ، برای تجمیع دو یا چند قطعه زمین شرایط زیر باید رعایت گردد :

الف- پلاک های مورد تجمیع در جوار هم باشند و فاصله ای بین آنها نباشد.

ب- هیچ یک از اسناد زمین های مورد تجمیع نباید در رهن بانک یا طلب کار دیگری باشد.

ج- سند هیچ یک از اسناد زمین ها نباید در بازداشت ( از سوی دادگاه یا اجرای ثبت ) باشد.

د- جهت تجمیع پلاک ها اخذ تاییدیه شهرداری الزامی است.

ه- برای انجام عمل تجمیع مالک یا مالکان باید سندهای پلاک های مورد تجمیع را تحویل ثبت دهند و با

تجمیع این پلاک ها سندهای قبلی ابطال و یا بایگانی شده و سند واحدی برای کل مجموعه صادر می شود.

### تعریف افراز

اگر یک مال غیر منقول ( خانه یا زمین یا مغازه ) بین حداقل دو نفر مشاعی باشد و این دو نفر بخواهند سهم خود را مجزا کنند باید آنرا افراز کنند پس افراز یعنی این که مال مشاع بین شرکای آن تقسیم شود. افراز فقط در اموال غیر منقول (مثل ملک و زمین) کار برد دارد. جدا کردن سهم مشاع شرکا و به تعبیر دیگر یعنی تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکا نسبت به سهم هر یک از آن ها به طوری که وجود حالت اشاعه در آن کاملاً مشهود باشد.

### تفاوت تفکیک و افراز

افراز و تفکیک از نظر شکلی و ماهیتی دارای تفاوت هایی بشرح ذیل می باشند:

۱- در تفکیک وجود حالت اشاعه (مشاع بودن) ضرورت ندارد و ملک با داشتن مالک واحد قابل تفکیک است ،

ولی در افراز باید حالت اشاعه ، یعنی مالکیت بیش از یک نفر باشد.

۲- تفکیک با رضایت و در حالت تفاهم مالکان مشاع است و افراز عدم تفاهم و رضایت و وجود اختلاف نسبت به

حصه (سهم) یکدیگر و قصد ، قطع حالت اشتراک می باشد.

۳- در تفکیک توجهی به مقدار سهم مالکان در کل شش دانگ لزومی ندارد و بعد از تفکیک به هنگام تنظیم

تقسیم نامه، رعایت حقوق و سهم هر یک از مالکان مشاع مطرح می گردد. که با توافق نسبت به کسری و زیادت یا صلح و

هبه رفتار خواهد شد. اما در افراز رعایت و توجه به سهم معادل حصه هر یک از مالکان مشاعی ضروری بوده و اگر این

رعایت در ملک به عللی با توجه به تصرف شرکاء و به وضعیت دیگری مقذور نباشد ، باید تعدیل صورت گیرد و مقدار

اضافی ملک ، که در سهم شریک قرار می گیرد ، بهای آن تقدیم و در صورت مجلس افراز قید گردد.

۴- تفکیک ، فقط تقسیم ملک است، اما در افراز، تقسیم ملک توأم با تعیین سهام مالکان مشاعی است و قطعات

افرازی به نسبت سهم مالک مشاع به آن ها اختصاص می یابد. به همین دلیل حالت اشاعه در افراز ضرورت دارد. ولی در

تفکیک اینطوری نیست و بدون ضرورت ، مالک می تواند ملک خود را با رعایت مقررات حاکم بر تفکیک (ضوابط و مقررات

شهرداری) به هر ترتیبی که می خواهد ، تفکیک نماید.

- ۵- سن مالکان یا مالک زمین دخالتی در تفکیک ندارد ، اما به صراحت ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی ، اگر میان مالکان ، محجور یا غایبی وجود داشته باشد ، تقسیم ملک با دادگاه خواهد بود.
- ۶- تنظیم تقسیم‌نامه پس از تفکیک میان مالکان مشاعی برای استیلا بر سهم مفروزی ضروری است و چنانچه مالکان مشاعی بعد از تفکیک برای تنظیم تقسیم‌نامه میان خود توافقی نداشته باشند ، یا قطعات تفکیکی را متفقاً انتقال ندهند. تفکیک اقدامی بی حاصل و کان لم یکن تلقی شده و در این شرایط، با وجود صورتمجلس تفکیکی، شرکاء به ناچار باید تقاضای افراز نمایند. در واقع افراز به دلیل عدم توافق مالکان برای تنظیم تقسیم‌نامه صورت می‌گیرد.
- ۷- در صورت اعتراض به تفکیک از طرف یکی از شرکاء ادامه عملیات متوقف می‌شود و با رضایت معترض می‌توان ادامه اقدام را انجام داد. ولی اعتراض به افراز در حین اقدام ، از شرکای دیگر پذیرفته نیست. ولی پس از اتمام کار می‌توانند اعتراض نمایند. در این صورت رسیدگی به اعتراض نسبت به افراز ملک در صلاحیت مراجع قضایی است.
- ۸- انجام عمل افراز یا عدم افراز در حکم رأی مراجع قضایی است و با افراز ملک و عدم اعتراض در مهلت مقرر ، هر مالک مشاع می‌تواند بر سهم مفروزی خود تسلط پیدا
- ۹- تفکیک در ثبت انجام می‌گیرد ، اما افراز هم در ثبت و هم در دادگاه صورت می‌گیرد.
- ۱۰- در افراز رأی صادر می‌شود ، ولی در تفکیک صورتمجلس تفکیکی
- ۱۱- در افراز اجبار حاکم است ، ولی در تفکیک مسامحه
- ۱۲- در تفکیک سهم تمامی افراد جدا و ملک از حالت مشاعی خارج می‌گردد. یا اگر مالک یک نفر باشد ، ملک به قطعات کوچکتر تقسیم می‌گردد. ولی در افراز فقط سهم خواهان جدا شده و بقیه ملک، مشاع باقی می‌ماند.
- ۱۳- در صورتی که بر تفکیک اعتراض شود ، موضوع اعتراض در اداره ثبت رسیدگی می‌شود ، اما در افراز ، اگر اعتراضی صورت گیرد ، پرونده جهت بررسی به دادگاه ارسال می‌شود.

## قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری

### ماده واحده - ماده (۱۰۱) قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می‌گردد :

ماده ۱۰۱- ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می‌نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود .

بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می‌تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید .

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید .

تبصره ۱- رعایت حدنصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصابها، ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است :

- مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر

اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن

- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن

- ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن

تبصره ۲- در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد .  
تبصره ۳- در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک،

تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید .

تبصره ۴- کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهدکرد .

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین موردتفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید .

تبصره ۵- هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهندگرفت .

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و هشتم فروردین ماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۹۰/۲/۷ به تأیید شورای نگهبان رسید.

## کمیسیون ماده ۵

عنوان : کمیسیون ماده ۵

هدف : بررسی و تصویب طرحهای تفضیلی شهری و تغییرات آنها

دامنه عملکرد: استان فارس

تعاریف : بررسی و تصویب طرحهای تفضیلی شهری و تغییرات آنها درهر استان درکمیسیونی (با عنوان کمیسیون

ماده ۵) با اعضاء صاحب رای به ریاست استاندار، به عضویت رئیس شورای شهرستان ، شهردار شهر مربوطه ، سازمان

ایرانگردی و جهانگردی ، مسکن و شهرسازی ، نماینده مهندس مشاور تهیه کننده طرح و سازمان جهاد کشاورزی و اعضاء

بدون حق رای سازمان محیط زیست ، نظام مهندسی استان، شرکت آب وفاضلاب و دفتر فنی استانداری انجام می گیرد.

شرایط کلی:

مدت زمان انجام کار : ۳ الی ۴ ماه

مراحل و شرح اقدامات :

۱- ارسال نامه درخواستی از شهرداری

۲- در صورت نظر قطعی، ارجاع به کمیسیون ماده ۵

۳- بررسی و امضاء نقشه های مصوب و تهیه صورت جلسه توسط اعضاء کمیسیون

۴- ارسال نتیجه به استانداری جهت ابلاغ به شهرداری

۵- ابلاغ به شهرداری مربوطه توسط استانداری

## کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری

این کمیسیون تنها مرجع صالح برای تشخیص عمران و احیای تاسیسات متناسب و تعیین نوع زمین دار تمیز بایر از موات می باشد. تشکیلات کمیسیون کمیسیون مرکب از سه نفر نمایندگان وزارت مسکن و شهرسازی که به حکم وزیر مسکن و شهرسازی منصوب میشوند تشکیل میگردد. محل تشکیل و دبیرخانه کمیسیون در اداره مسکن و شهرسازی هر محل و زیر نظر مدیر کل سازمان و شهر سازی استان مربوطه فعالیت میکنند. کمیسیون با حضور کلیه اعضاء تشکیل و تصمیمات آن با اکثریت آراء اتخاذ میشود. حدود صلاحیت کمیسیون کمیسیون صالح به اظهار نظر و صدور نظریه نسبت به پلاکهایی است که اولاً " توسط مراجع رسمی و ذیصلاح جهت تشخیص و تعیین ماهیت به کمیسیون ارجاع شده ثانیاً" پلاکهای معرفی شده داخل حوزه خدماتی. قانونی و استحفاظی شهر باشند. نحوه تشخیص اراضی کلیه مراجعی که به نحوی از احناء در ارتباط با زمینهای شهری اقداماتی از قبیل نقل و انتقال. صدور مجوزهای قانونی و پروانه های حفر چاه یا ساختمانی یا غیره انجام میدهند ملزم و موظف هستند قبل از هرگونه اقدامی بدو" نظر وزارت مسکن و شهرسازی را درباره نوع زمین استعمال نمایند مگر اینکه با عنایت به مقررات مربوطه نوع زمین مشخص باشد.

## قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها

مصوب ۱۴/۱۰/۱۳۸۴

ماده ۱ محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می‌باشد.

شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنائی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

ماده ۲ حریم شهر عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگل‌ها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرح‌های جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرح‌ها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرک‌های صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهرداری‌ها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوط می‌باشد، هر گونه ساخت و ساز غیرمجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۳ محدوده روستا عبارت است از محدوده‌ای شامل بافت موجود روستا و گسترش آتی آن در دوره طرح هادی روستائی که با رعایت مصوبات طرح‌های بالا دست تهیه و به تصویب مرجع قانونی مربوط می‌رسد. دهیاری‌ها کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساخت و ساز در داخل محدوده را عهده‌دار خواهند بود.

تبصره ۱ روستاهایی که در حریم شهرها واقع می‌شوند مطابق طرح هادی روستائی دارای محدوده و حریم مستقل بوده و شهرداری شهر مجاور حق دخالت در ساخت و ساز و سایر امور روستا را ندارد.

تبصره ۲ روستاهائی که به موجب طرح‌های مصوب جامع و هادی در داخل حریم شهرها واقع شوند در صورت رسیدن به شرایط شهر شدن، شهر مستقل شناخته نشده و به صورت منفصل به عنوان یک ناحیه یا منطقه از نواحی یا مناطق شهر اصلی تلقی و اداره خواهند بود و برای آنها در قالب طرح‌های جامع و تفصیلی ضوابط و مقررات ویژه متضمن امکان استمرار فعالیت‌های روستائی تهیه و ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۳ محدوده روستاهای فاقد طرح هادی، با هماهنگی شورای اسلامی روستا توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در قالب بافت مسکونی روستا پیشنهاد گردیده و به تصویب مراجع قانونی مربوطه در استان می‌رسد.

تبصره ۴: درآمد ناشی از ساخت و سازها و عوارض روستاهایی که در حریم شهرها قرار می‌گیرند اعم از روستاهای دارای طرح هادی و فاقد طرح هادی، به حساب دهیاری‌های روستا جهت توسعه و عمران واریز می‌گردد.

تبصره ۵ در هر محدوده و یا حریمی که شهرداری عوارض ساختمانی و غیره را دریافت می‌نماید موظف به ارائه کلیه خدمات شهری می‌باشد.

ماده ۴ محدوده شهرک‌ها اعم از شهرک‌های مسکونی و صنعتی و یا سایر شهرک‌هایی که طبق مقررات و با مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث می‌شوند در طرح‌های مصوب آنها تعیین و تصویب می‌گردد.

تبصره ۱ محدوده شهرک‌های یاد شده و همچنین محدوده نقاط و مراکز جمعیتی که قبل از سال ۱۳۵۵ دارای طرح ایجاد شهرک و صورت جلسه تفکیکی بوده و تا کنون موفق به اخذ پروانه شهرک نشده و به صورت غیر مصوب باقی مانده‌اند در صورتی که بنا به ضرورت و با ارائه دلایل توجیهی کافی بر اساس مطالعات طرح‌های جامع و هادی مصوب در داخل حریم شهرها قرار گیرند، اعم از این که عملیات شهرک‌سازی در آنها خاتمه یافته و پروانه بهره‌برداری آنها صادر شده باشد و یا هنوز در دست احداث و تکمیل باشند تحت کنترل و نظارت شهرداری مربوط خواهند بود.

تبصره ۲ هرگونه ساخت و ساز در شهرک‌های یاد شده تابع ضوابط و طرح مصوب قانونی خود خواهد بود.

ماده ۵ محدوده شهر در طرح‌های جامع شهری و تا تهیه طرح‌های مذکور در طرح‌های هادی شهر و تغییرات بعدی آنها به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مراجع قانونی تصویب کننده طرح‌های مذکور می‌رسد. این محدوده حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ طرح‌های مذکور به صورتی که کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده و تأیید شدن به مهر دبیرخانه مربوط به امضای استاندار جهت اجراء به شهرداری و دستگاه‌های اجرائی ذی‌ربط ابلاغ می‌گردد.

تبصره ۱ چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر مذکور به انجام نرسد، استاندار دستور تدقیق محدوده را به سایر مراجع ذی‌صلاح صادر خواهد نمود.

تبصره ۲ پیگیری اجرای این ماده در قالب مهلت تعیین شده تا مرحله ابلاغ محدوده شهرها، به عهده دبیرخانه مرجع تصویب کننده طرح‌ها خواهد بود.

تبصره ۳ در تهیه طرح‌های جامع هادی شهری پیشنهادات شهرداری که به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده باشد برای تأیید نهایی به مراجع قانونی منعکس می‌شود.

ماده ۶ حریم شهر در طرح جامع شهر و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر تعیین و تصویب می‌گردد.

ماده ۷ محدوده روستا بر اساس طرح‌های هادی روستایی و تغییرات بعدی آنها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط به صورت قابل انطباق بر عوارض طبیعی یا ساخته شده ثابت، همراه با مختصات جغرافیایی نقاط اصلی تعیین و به تصویب مرجع تصویب کننده طرح هادی روستایی می‌رسد. این محدوده حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از تصویب،

توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان مربوط تدقیق شده و به امضای فرماندار شهرستان مربوط جهت اجراء به دهیاری و دستگاه‌های اجرائی ذی‌ربط ابلاغ می‌شود.

ماده ۸ محدوده‌ها و حریم‌های تعیین شده برای شهرها مجاور، محدوده روستاهای مجاور و محدوده شهرک‌های مجاور، نباید با هم تداخل داشته باشند در صورت تداخل، مرجع حل اختلاف و رفع تداخل، مراجع تصویب کننده طرح‌های هادی و جامع حسب مورد خواهند بود.

ماده ۹ محدوده مجموعه شهری در طرح مصوب آنها تعیین و تصویب می‌شود.

ماده ۱۰ هیچ یک از شهرها محدوده و حریم دیگری به جز محدوده و حریم موضوع مواد (۱) و (۲) این قانون و هیچ یک از روستاها و شهرک‌ها، محدوده دیگری به جز محدوده موضوع مواد (۳) و (۴) این قانون نخواهند داشت و عناوین یاد شده جایگزین کلیه عناوین متناظر آنها از جمله «محدوده قانونی»، «حریم قانونی»، «حوزه شهرداری»، «حدود مصوب شهر» و نظایر آنها در مورد محدوده شهر، «محدوده استحفاظی»، «حوزه استحفاظی»، «حریم استحفاظی»، «محدوده نهایی»، «محدوده نفوذی» و نظایر آنها در مورد حریم شهر، «محدوده مسکونی روستا» یا «حدود روستا» در مورد «محدوده روستا» و «محدوده قانونی شهرک» می‌گردد و هر ترتیب دیگری که در مورد تعاریف محدوده و حریم شهر، محدوده شهرک و روستا و نحوه تعیین آنها با هر عنوان دیگری در قوانین و مقررات قبلی مقرر شده باشد، با تصویب این قانون ملغی خواهند بود.

تبصره تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط به محدوده‌ها و حریم‌های مورد اشاره در این قانون جایگزین تعاریف و مراجع تصمیم‌گیر مربوط در تمام قوانین موضوعه از جمله قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری - مصوب ۱۳۶۲/۴/۱۵ می‌شود.

ماده ۱۱ محدوده و حریم تعریف شده که در این قانون برای مناطق مسکونی شهری و روستایی و شهرک‌های مسکونی است شامل سایر محدوده‌ها و حریم‌های خاص که حسب قوانین خاص تعیین شده‌اند (مثل حریم راه آهن، محدوده مناطق چهارگانه حفاظت شده محیط زیست، حریم میراث فرهنگی و نظایر آن) نخواهد شد.

ماده ۱۲ هر گونه تخلف از احکام موضوع این قانون به عنوان تجاوز به حقوق عمومی، جرم محسوب شده و مرتکبین علاوه بر اعاده وضع و رفع اثر از تخلافت، به مجازات مربوط برابر قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ چهاردهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و چهار مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۸ به تأیید شورای نگهبان رسید.

## عوارض و هزینه تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری

### ۱- عوارض تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری

به استناد مصوبه ۹۳/۵۸۵۲/ص مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۹ شورای اسلامی شهر شیراز در خصوص عوارض تأمین سرانه خدمات عمومی و همچنین به استناد بند ۱۶ ماده ۷۱ اصلاحی قانون شوراها و بند (ب) ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور و تبصره ۳ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها، عوارض تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری اراضی و املاک در محدوده و حریم، به شرح ماده واحده و تبصر ذیل آن محاسبه و اخذ می گردد:

ماده واحده: به استناد بند ۱۶ ماده اصلاحی قانون شوراها و بند (ب) ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه اقتصادی و اجتماعی کشور و تبصره ۳ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری که تأمین سرانه فضاهای عمومی و خدمات را تا سقف ۲۵٪ (بیست و پنج درصد) تعیین نموده است و به استناد تبصره ۴ قانون اخیرالذکر در مواردی که اراضی بدون رعایت ماده ۱۰۱ تفکیک یا افزاز شده و تأمین انواع سرانه فضاهای عمومی و خدماتی از آن امکان پذیر نباشد، از اراضی و املاک مذکور واقع در محدوده و حریم شهر به غیر از کاربری باغ و حوزه استحفاظی باغات قصردشت، عوارض تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری معادل ۲۵B محاسبه و دریافت گردد.

تبصره ۱: عرصه ساختمان های با سند شش دانگ یا مشاع که قبل از سال ۱۳۵۲ داخل محدوده شهر بوده و در کاربری مربوطه قرار دارند و چنانچه مالک، قصد تفکیک عرصه ملک خود را نداشته باشد، مشمول عوارض تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری نمی گردند.

تبصره ۲: اراضی و عرصه ساختمان های دارای سند شش دانگ و با حداکثر مساحت عرصه یک هزار مترمربع که بعد از سال ۱۳۵۲ وارد محدوده شهر شده اند چنانچه در کاربری مربوطه احداث گردیده و به نوعی پاسخ نقل و انتقال، صدور پروانه یا گواهی (تأیید نقشه، وضعیت بنا، عدم خلاف) یا پایانکار از مراجع قانونی گرفته باشند، مشمول عوارض تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری موضوع این مصوبه نمی گردند و در خصوص اراضی و عرصه ساختمانی با مساحت بیش از یک هزار مترمربع عرصه به نسبت ۱/۶۶ برابر سطح اشغال و همچنین به میزان سهم مورد انتقال (که با پاسخ شهرداری انتقال یافته است) مشمول عوارض تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری نگردیده و ۱/۶۶ برابر مازاد بر سطح اشغال دارای مجوز و نقل و انتقال انجام شده مطابق ماده واحده موضوع این مصوبه محاسبه و دریافت می شود.

تبصره ۳: برای کلیه اراضی و املاک واقع در حریم و دارای مجوز از مراجع قانونی که سطح اشغال آن ها کمتر از ۲۰٪ حد ضابطه طرح تفصیلی باشد، عرصه مشمول، بر اساس ۱/۶۶ برابر سطح اشغال بنای احداث شده یا متقاضی احداث، عوارض محاسبه و دریافت خواهد شد. در صورت افزایش سطح اشغال، مابقی عرصه پلاک مطابق ماده واحده مشمول پرداخت عوارض خواهد شد.

تبصره ۴: اراضی و عرصه ساختمان هایی که دارای نقشه تفکیکی ممه‌ور به مهر شهرداری که طبق مقررات تاریخ تفکیکی، سهم خدمات را به صورت ریالی و یا زمین به شهرداری پرداخت و یا واگذار نموده باشند مشمول عوارض هزینه خدمات عمومی و شهری نمی گردند.

تبصره ۵: از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه، مصوبات شماره ۲۶۳۷۳ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۱۱ و اصلاحیه شماره ۲۸۲۷۳ مورخ ۱۳۹۱/۶/۱۱ و مصوبات مغایر با این مصوبه ملغی و کان لم یکن می گردد.

## ۲- عوارض تأمین هزینه خدمات عمومی و شهری املاک و اراضی با کاربری باغ

به استناد مصوبه شماره ۳۶۶۴۲ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۷ شورای اسلامی شهر شیراز در رابطه با اصلاح مصوبه شماره ۳۱۱۲۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۹ و همچنین مستند تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و بند (ب) ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه عوارض تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری از باغ های واقع در محدوده و حریم شهر شیراز به استثنای باغ های واقع در حوزه استحفاظی باغات قصردشت که طبق قانون و مقررات و ضوابط شهرسازی امکان صدور مجوز بر روی آن ها فراهم می باشد به شرح بند ۱ و تباصر ذیل آن محاسبه و اخذ می گردد:

بند ۱: عوارض تأمین هزینه خدمات عمومی و شهری باغ های دارای سند شش دانگ به ازای هر متر مربع  $B \cdot 110$ .  
تبصره ۱: ((باغ)) از نظر این مصوبه به محلی اطلاق می شود که دارای کاربری باغ بوده و یا حداقل یکی از مشخصات ذکر شده در قانون و آیین نامه حفظ و گسترش فضای سبز مصوب سال ۱۳۵۹ و ۱۳۸۸ را داشته باشد.

تبصره ۲: در مواردی که صدور مجوز احداث بنا حداقل ۲۰ درصد کمتر از سطح اشغال طرح کاربری مصوب یا قوانین یا ضوابط طرح تفصیلی موجود صورت می پذیرد بر اساس  $1/66$  برابر سطح اشغال بنای مورد درخواست و یا احداث شده بر اساس ردیف های مربوطه و بر اساس آخرین مصوبه شورای عالی شهرسازی محاسبه می گردد.

تبصره ۳: در مورد اراضی موقوفه عام مبلغ  $B$  معادل ۸۰ درصد مبالغ فوق الذکر می باشد.

تبصره ۴: جهت جلوگیری از تفکیک اراضی و از بین رفتن درختان به منظور جانمایی سطح اشغال، اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی الزامی است.

تبصره ۵: مصوبات مغایر با این مصوبه لغو و باغات موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری بر اساس مصوبه مربوطه محاسبه می گردد.

\* آیین نامه قانون ((اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹

شورای انقلاب)) و مصوب ۱۳۸۸/۵/۱۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام (مصوب ۱۳۸۹/۲/۱۵)

شورای عالی استان ها در سی و دومین اجلاس مورخ ۱۳۸۹/۲/۱۵ آیین نامه اجرایی ماده (۱) قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام را که با هماهنگی وزارت کشور،

وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی، سازمان حفاظت محیط زیست و شهرداری تهران تهیه و تنظیم گردیده  
مستند به ماده ۱ قانون مذکور به شرح زیر تصویب نمود:

ماده ۱: تعاریف: واژگان به کار برده شده در این آیین نامه به شرح بندهای ذیل تعریف می شوند:

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

تبصره: درخت مو با هر بن و بوته های چای مشمول این تعریف می باشد.

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 ساقه ها شاخه محسوب می شوند.

د) باغ: از نظر این آیین نامه به محلی اطلاق می شود که حداقل یکی از مشخصات ذیل را داشته باشد:

۱- داشتن حداقل ۵۰۰ مترمربع مساحت در صورت وجود بنا و مستحقات در زمین به طور متوسط در هر شانزده ( ۱۶) مترمربع محوطه باز خارج از ساختمان یک اصله درخت و در صورت عدم سابقه احداث بنا به طور متوسط هر بیست و پنج ( ۲۵ ) مترمربع یک اصله درخت مثمر و یا غیر مثمر و یا ترکیبی از آن ها غرس شده باشد قطع و امحای درختان موجب عدم احتساب تعداد درختان کسر شده در آمار ( لحاظ شده در این بند ) نخواهد بود.

۲- دارا بودن سند مالکیت و یا سند مادر قبل از تفکیک به عنوان باغ، باغچه، زمین مشجر و باغ عمارت

۳- دارا بودن سابقه رأی دایر باغ، دایر باغچه، دایر مشجر از کمیسیون ماده دوازدهم (۱۲) قانون زمین شهری

۴- محل هایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده اند.

۵- محل هایی که به تشخیص شورای اسلامی شهر باغ شناخته می شوند.

ه) فضای سبز شهری: عرصه های مشجر و دارای پوشش گیاهی در محدوده و حریم شهرها که دارای مالکیت عمومی، دولتی و خصوصی باشند.

و) قانون: منظور از قانون در این آیین نامه قانون ((اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب)) می باشد که در تاریخ ۱۳/۵/۱۳۸۸ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است.

**\*تبصره الحاقی:** به استناد مصوبه شماره ۹۳/۵۵۴۴/ص مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۲۴ شورای اسلامی شهر شیراز در

خصوص تعیین تکلیف عوارض تأمین هزینه خدمات عمومی و شهری اراضی و املاک دارای مادر سند باغ که کاربری آن ها مطابق طرح تفصیلی، مسکونی است به شرح ماده واحده و تبصره الحاقی و بندهای ذیل آن اقدام می گردد:

**ماده واحده:** مستند به ماده ۷۱ اصلاحی قانون شوراها و تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و

ماده ۱۷۴ برنامه پنجم توسعه اقتصادی کشور، یک تبصره با دو بند به شرح زیر به مصوبه شماره ۳۱۱۲۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۹

الحاق گردید:

تبصره الحاقی اراضی و املاکی که در سند و یا در مادرسند آن ها، باغ، باغچه، زمین مشجر، بوستان و باغ عمارت ذکر شده و طبق طرح تفصیلی دارای کاربری مسکونی بوده همچنین وضع موجود آن نیز باغ نباشد در صورت داشتن یکی از شرایط ذیل مشمول عوارض هزینه خدمات عمومی و شهری نمی گردند:

۱- عرصه ساختمان های واقع در محدوده شهر (محدوده اولین طرح جامع شیراز مصوب سال ۱۳۵۲) ساخته شده قبل از سال ۱۳۵۲.

۲- اراضی و عرصه ساختمان هایی که مشمول بند (۱) نگردند، در صورت شمول هر یک از بندهای ذیل از پرداخت هزینه خدمات عمومی و شهری معاف می گردند:

۱-۲- اراضی و عرصه ساختمان هایی که دارای پروانه ساختمانی و یا پایانکار از شهرداری و مراجع قانونی بوده و در زمان صدور مجوز مساحت عرصه آن ها بعد از عقب نشینی کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشند.

۲-۳- اراضی و عرصه ساختمان هایی که دارای پروانه ساختمانی و یا پایانکار از شهرداری و مراجع قانونی بوده و در زمان صدور مجوز، مساحت عرصه آن بعد از عقب نشینی ۵۰۰ مترمربع و بیشتر باشند صرفاً تا میزان ۱/۶۶ برابر سطح اشغال دارای مجوز.

۲-۳- اراضی و عرصه ساختمان هایی که دارای نقشه تفکیکی ممهور به مهر شهرداری که طبق مقررات تاریخ تفکیکی، سهم خدمات مورد نیاز را به صورت ریالی و یا زمین به شهرداری پرداخت یا واگذار نموده باشند.

۲-۴- عرصه ساختمان هایی که از شهرداری پاسخ نقل و انتقال به صورت مسکونی گرفته اند صرفاً، به نسبت سهم مورد انتقال.

### ۳- عوارض تأمین هزینه خدمات عمومی و شهری از باغات موضوع ماده ۱۴ قانون زمین

#### شهری

به استناد مصوبه شماره ۹۳/۵۵۳۱/ص مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۲۴ شورای اسلامی شهر شیراز در رابطه با اصلاح مصوبه شماره ۳۷۳۳۶ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۷ و شماره ۴۰۳۰/الف س مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۱۴ و شماره ۸۵۹۶/ش الف س مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۸ شورای اسلامی شهر شیراز و همچنین مستند به بند ۱۶ ماده ۷۱ اصلاحی قانون شوراها و تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و بند (ب) ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه کشور و ماده ۱۴ قانون زمین شهری و در جهت ایجاد تعادل برای وصول عوارض تفکیک باغات خارج از حوزه استحفاظی باغات قصردشت، عوارض تأمین هزینه خدمات عمومی و شهری از اراضی و املاک با کاربری باغ موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری به شرح ماده واحده و تبصر ذیل آن محاسبه و اخذ می گردد:

**ماده واحده:** مستند به تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و بند (ب) ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه و ماده ۱۴ قانون زمین شهری در جهت ایجاد تعادل برای وصول عوارض تفکیک باغات خارج از حوزه استحفاظی

باغات قصردشت ضمن اعمال ضریب لازم، فرمول عوارض تأمین هزینه خدمات عمومی و شهری باغات موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، مصوبه شماره ۳۷۳۳۶ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۷ به شرح زیر اصلاح و مقرر شد ملاک عمل محاسبه و وصول از تاریخ ۱۳۹۴/۱/۱ قرار گیرد.

محاسبه عوارض تأمین هزینه خدمات عمومی و شهری تفکیک باغات برابر است با:

$$S \times ۷۵B$$

S: مساحت خالص قطعات تفکیک

- تبصره ۱: حداقل مساحت قطعه باغ تفکیکی ۲۰۰۰ مترمربع می باشد.
- تبصره ۲: منظور از باغ، باغات دارای سند شش دانگ و قابل تفکیک بر منظور از باغ، باغات دارای سند شش دانگ و قابل تفکیک بر ضمناً هرگونه ساخت و ساز بر اساس مفاد دستورالعمل وزیر محترم مسکن و شهرسازی (به صورت دستورالعمل پیوست ممهور به مهر شورا) خواهد بود.
- تبصره ۳: قبل از هر اقدامی تهیه شناسنامه اشجار تحت نظر سازمان فضای سبز شهرداری الزامی است.
- تبصره ۴: رعایت اصول شهرسازی و رعایت هم جوارگی در هنگام تفکیک باغات الزامی است.
- تبصره ۵: طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک این گونه باغات ایجاد می شود متعلق به شهرداری بوده و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد.
- تبصره ۶: فرمول محاسبه عوارض باغات تفکیک شده قبلی در صورتی که شرایط ماده ۱۴ دستورالعمل مربوطه را دارا باشند عبارت است از:

$$B \times ۲۰۰ \times ۱/۶۶ \times \text{سطح اشغال}$$

- تبصره ۷: باغات با سند شش دانگ که قبل از تصویب این مصوبه در آن ها بر اساس پروانه ساختمانی شهرداری احداث بنا گردیده و دارای پایانکار می باشند و یا با تأیید شهرداری تفکیک گردیده اند در صورت عدم تقاضای تفکیک مجدد مشمول این دستورالعمل نمی گردند.
- تبصره ۸: فرمول محاسبه عوارض باغات تفکیک شده قبلی در صورتی که رعایت شرایط دستورالعمل ماده ۱۴ را از نظر تفکیک انجام نداده باشند عبارت است از:

$$\left\{ ( \text{مساحت عرصه} \div \text{سطح اشغال} ) + ۱ \right\} B \times ۲۰۰ \times ۱/۶۶ \times \text{سطح اشغال}$$

- تبصره ۹: در صورت احداث بنا حداقل ۸۰٪ فضای باز باید صرف احداث فضای سبز توأم با غرس اشجار مناسب به ازای ۱۰ تا ۱۵ مترمربع یک درخت گردیده و این موضوع باید در پروانه ساختمانی درج و در گواهی پایانکار و هرگونه نقل و انتقال بعدی کنترل شود.
- تبصره ۱۰: عوارض باغات تفکیک شده قبلی در صورتی که زیر بنای بدون مجوز و یا خلاف مفاد پروانه احداث شده باشد عبارت است از:

{(مساحت کل عرصه ÷ سطح اشغال بدون مجوز) + ۱/۵} B × ۲۰۰ × ۱/۶۶ × سطح اشغال بدون مجوز

تبصره ۱۱: کلیه تفکیک های انجام شده بعد از لازم الاجرا شدن مصوبه شماره ۴۰۳۰/ش الف س مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۱۶ طبق فرمول ماده واحده قابل محاسبه و وصول می باشد.

تبصره ۱۲: صدور مجوز بر اساس ماده ۱۴ قانون زمین شهری بدون اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۵ شهرسازی و معماری ممنوع می باشد.

تبصره ۱۳: سایر مفاد مصوبه های شماره ۸۵۹۶ مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۸ و ۳۷۳۳۶ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۷ به جز اصلاحات این مصوبه به قوت خود باقی می باشند.

#### ۴- هزینه تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری حوزه استحفاظی باغات قصردشت

به استناد مصوبات شماره ۹۳/۶۶۴۳/ص مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۰ و ۹۴/۱۰۲/ص مورخ ۹۴/۱/۱۹ شورای اسلامی شهر و همچنین مستند به بند ۲۶ ماده ۷۱ اصلاحی قانون شوراها و بند (ب) ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه کشور، هزینه تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری در حوزه استحفاظی باغات قصردشت به شرح ماده واحده و بندهای ذیل آن محاسبه و دریافت می گردد:

**ماده واحده:** از املاک و اراضی واقع در محدوده حوزه استحفاظی باغات قصردشت که برابر مصوبه شورای عالی شهرسازی قابلیت تغییر کاربری داشته باشند، در صورت تقاضای مالکان و موافقت مراجع ذیصلاح و در قالب تنظیم توافق و مصالحه نامه با مالک و رعایت قوانین و ضوابط شهرسازی، هزینه تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری برای اراضی و باغات دارای سند شش دانگ یا سند افزای تا ۵۰۰ مترمربع با ضریب هزینه ۵۰٪ و نسبت به مازاد بر ۵۰۰ مترمربع با ضریب هزینه ۷۰٪ مطابق فرمول و تبصره زیر محاسبه و دریافت می گردد:

قیمت روز املاک × (مساحت مورد مسیر - ضریب هزینه × مساحت اولیه) = هزینه تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری

- ۱- کلیه ساختمان های دارای پایانکار یا پروانه ساختمانی به میزان ۱/۶۶ سطح اشغال مندرج در پایانکار یا پروانه، از پرداخت هزینه تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری موضوع این مصوبه معاف هستند.
- ۲- برای کلیه ساختمان های فاقد پروانه ساختمانی، پس از طرح موضوع در کمیسیون ماده صد در صورتی که رأی بر ابقای بنا و تثبیت وضع موجود صادر شده باشد، با توجه به دادنامه هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که عوارض به عنوان حقوق دیوانی را علاوه بر جریمه کمیسیون ماده صد تجویز نموده است، هزینه تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری تا ۱/۶۶ برابر سطح اشغال مطابق ماده واحده محاسبه و دریافت می گردد.
- تبصره: ساختمان های فاقد پروانه ساختمانی پس از طرح موضوع در کمیسیون ماده صد در صورتی که رأی بر ابقای بنا و تثبیت وضع موجود صادر شده و احداث آن مربوط به قبل از سال ۱۳۶۸ باشد، تا ۱/۶۶ برابر سطح اشغال موجود با ضریب هزینه ۱۵٪ مطابق فرمول ماده واحده محاسبه و دریافت می گردد.

۳- در صورتی که مالکان اراضی و املاک موضوع بندهای ۱ و ۲ متقاضی ساخت طبقات فوقانی باشند، هزینه خدمات معادل ۱۵٪ سطح اشغال مورد تقاضا به قیمت روز محاسبه و در قالب تنظیم توافقنامه دریافت می گردد مشروط بر این که از میزان هزینه خدمات مندرج در ماده واحده بیشتر نگردد.

۴- ساختمان های بافت مسکونی مهدی آباد (ده کره) و دینکان که قبل از سال ۱۳۶۸ احداث گردیده اند، معادل ۱/۶۶ برابر سطح اشغال بناهای ساخته شده از پرداخت هزینه خدمات معاف می باشند.

۵- چنانچه مالکان اراضی و املاک موضوع بندهای ۱، ۲، ۳، ۴ متقاضی افزایش سطح اشغال باشند، در صورت رعایت مقررات شهرسازی و موافقت با آن، به میزان ۱/۶۶ برابر سطح اشغال مورد تقاضا مشمول هزینه خدمات مطابق واحده می گردند.

۶- ملاک تشخیص سال احداث ساختمان های موضوع بند ۴ و تبصره ذیل بند ۲، عکس های هوایی یا گواهی اداره برق در رابطه با تاریخ نصب انشعاب یا تشخیص تاریخ تخلف توسط کمیسیون ماده صد می باشد.

۷- قیمت روز ملک جهت محاسبه هزینه خدمات، توسط هیأت ارزیاب محدوده باغات قصردشت تعیین می گردد.

۸- از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه، مصوبه شماره ۲۶۵/ش الف مورخ ۱۳۸۶/۱/۲۱ شورای اسلامی شهر شیراز و سایر مصوبات قبلی در این خصوص، ملغی و کان لم یکن می گردد.

### **۵- هزینه خدمات باغات واقع در حریم شهرداری های مناطق ۳، ۶ و ۱۰**

به استناد مصوبه شماره ۹۳/۵۸۵۱/ص مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۹ شورای اسلامی شهر شیراز و همچنین بند ۲۶ ماده ۷۱ اصلاحی قانون شوراها و بند (ب) ماده ۱۷۴ قانون پنجم توسعه کشور در خصوص وصول و محاسبه هزینه خدمات از باغات واقع در حریم مناطق ۳، ۶ و ۱۰ شهرداری به شرح ماده واحده و بندهای ذیل آن محاسبه و دریافت می گردد:

**ماده واحده:** مستند به بند ۲۶ ماده ۷۱ اصلاحی قانون شوراها و بند (ب) ماده ۱۷۴ برنامه پنجم توسعه کشور و در جهت حفظ و نگهداری باغ های حریم شهر واقع در محدوده مناطق ۳، ۶ و ۱۰ شهرداری و جلوگیری از هرگونه ساخت و ساز بدون مجوز و الزام به رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها توسط مالکان، با لایحه تأمین هزینه خدمات عمومی و شهری از کلیه باغات حریم واقع در محدوده مناطق ۳، ۶ و ۱۰ شهرداری شامل ۴ بند و ۵ تبصره به شرح ذیل موافقت گردید:

۱- باغات دارای مستحذات که شهرداری با رعایت مواد ۳ و ۸ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها به کمیسیون ماده صد ارجاع و کمیسیون مذکور رأی بر ابقای بنا و یا تثبیت وضع موجود داده باشد، ۱/۶۶ برابر مستحذات موجود به صورت B ۲۵۰ هزینه محاسبه و دریافت می گردد. چنانچه این میزان از ۱۰٪ مساحت عرصه کمتر باشد ملاک محاسبه عوارض بر مبنای B ۲۵۰ و ۱۰٪ مساحت عرصه می باشد.

تبصره ۱: مستحذات شامل سطح اشغال زیربنا، استخر و آلاچیق می باشد.

۲- مالکان باغاتی که قصد دریافت مجوز دارند با رعایت مقررات و ضوابط باغات حریم شهر و اخذ مجوز از کارگروه زیربنایی و کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ اراضی کشاورزی و باغات به میزان ۱/۶۶ برابر سطح اشغال آن به ازای هر مترمربع B ۲۵۰ محاسبه و دریافت می گردد.

تبصره ۲: سایر هزینه های متعلقه، وفق ضوابط و مقررات دریافت می گردد.

۳- در صورت وجود بنا حداقل ۸۰٪ فضای باز باید صرف احداث فضای سبز توأم با غرس اشجار مناسب به ازای هر ۱۶ مترمربع یک درخت گردیده و سازمان فضای سبز مکلف به صدور شناسنامه اشجار و درج شماره آن در گواهی های صادره و یا پاسخ هر گونه استعلام نقل و انتقال توسط شهرداری می باشد.

تبصره ۳: **تعریف باغ:** باغ از نظر این مصوبه مطابق تعریف مذکور در آیین نامه قانون ((اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۵۹ شورای انقلاب)) و مصوبه ۱۳/۵/۱۳۸۸ مجمع تشخیص مصلحت نظام (مصوب ۱۳۸۹/۲/۲۵) می باشد.

۴- قبل از صدور هر گونه گواهی از سوی شهرداری مالکان ملزم به رعایت دستور العمل ها و مقررات شهرسازی در خصوص معابر می باشند.

تبصره ۴: مستحذات و ابنیه دارای مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در شمول مندرجات این مصوبه در پرداخت هزینه خدمات باغات نیستند.

تبصره ۵: B عبارت است از قیمت موضوع مصوبه شماره ۹۳/۵۸۵۰/ص مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۹ که حداقل آن برای محاسبه ۳۰/۰۰۰ ریال می باشد.

تبصره ۶: باغات حریم شهر واقع در مناطق ۳، ۶ و ۱۰ شهرداری شیراز در حدود مندرجات این مصوبه از شمول مصوبه شماره ۳۶۶۴۲ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۷ شورای اسلامی شهر خارج می باشد.

## ۶- عوارض تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری مصوب سال ۹۶

### ماده واحده:

با الحاق چهار تبصره و دو بند به مصوبه شماره ۹۳/۵۸۵۲ مورخ ۹۳/۱۱/۹ موضوع تأمین سرانه خدمات عمومی و شهری به شرح ذیل موافقت گردید:

تبصره الحاقی: در رابطه با موارد ذیل، در صورتیکه برابر مقررات شهرسازی امکان صدور مجوز یا پایان کار وجود داشته باشد سرانه خدمات عمومی و شهری تا آخر سال ۹۶ برابر با ۶۰ درصد، در سال ۹۷ برابر با ۷۰ درصد و در سال ۹۸ برابر با ۹۰ درصد و بعد از آن ۱۰۰ درصد ضریب مندرج در ماده واحده خواهد بود.

بند ۱ الحاقی : اراضی و ساختمان ها با حداکثر مساحت عرصه یک هزار مترمربع در محدوده الحاقی شرق شیراز ( طبق نقشه پیوست ) که از ابتدای سال ۱۳۸۸ به شهر شیراز ملحق گردیده ( مطابق محدوده مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری )

بند ۲ الحاقی : ساختمان های واقع در محدوده قانونی اعم از متصل و منفصل با عرصه حداکثر ۱۰۰۰ مترمربع که تا قبل از سال ۱۳۷۴ احداث گردیده اند.

تبصره الحاقی : شهرداری موظف است ظرف مدت یک ماه موضوع هزینه سرانه خدمات عمومی روستاهای الحاقی و همچنین متوازن کردن عوارض تجاری روستاهای الحاقی با وضعیت اقتصادی موجود (بصورت کاهشی) را بررسی و ظرف مدت یک ماه پیشنهاد لازم را به شورا ارائه نماید.

تبصره الحاقی: شهرداری مکلف است ظرف مدت یک ماه لایحه اصلاحی کاهش هزینه خدمات برای ساختمانهای ساخته شده قبل از سال ۱۳۷۴ در مناطق کم برخوردار را به شورا ارائه نماید.

تبصره الحاقی : شهرداری شیراز مکلف است ۲۰ درصد درآمد حاصل از هزینه خدمات در محدوده های الحاقی را صرف تملک و خرید کاربریهای خدماتی در همان محدوده برابر طرح تفصیلی مصوب نماید.

## عوارض حق مشرفیت

### ۱- عوارض حق مشرفیت

الف) به استناد مصوبه شماره ۲۱۷۵۰ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۰ و ۲۲۰۹۶۹ مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۲۳ شورای اسلامی شهر عوارض حق مشرفیت به شرح زیر قابل وصول است:

**ماده واحده:** به کلیه اراضی و املاکی اعم از ملکی یا اوقافی که از تاریخ ۱۳۷۰/۱۱/۳ در برگزدهای توسعه ای، اصلاحی، تعریضی و احداثی واقع می شوند عوارض حق مشرفیت تعلق می گیرد. این عوارض از زمان فروش ملک یا انتقال منافع نسبت به سهم برابر مفاد تبصره ها و تذکرات ذیل توسط شهرداری از مالکان یا ذینفعان و یا وکیل قانونی ایشان وصول می شود.

#### تعاریف طرح ها:

**توسعه و تطویل:** به گذرهایی اطلاق می گردد که ادامه مسیر موجود بر اثر مطالعات ترافیکی در طرح های شهرسازی پیش بینی و طراحی شده اند.

**اصلاح معابر:** به گذرهایی اطلاق می شود که در اثر مطالعات ترافیکی یا طرح های شهرسازی نیاز به اصلاحات در طرح یا معبر دارند.

**تعریضی:** به گذرهایی اطلاق می گردد که در هنگام تجدید بنا یا احداث بنا برابر آیین نامه گذربندی یا طرح های تفصیلی و ساماندهی مشمول عقب نشینی می گردند.

**احداثی:** به گذرهایی اطلاق می گردد که بر اساس مطالعات شهرسازی و ترافیکی ایجاد و احداث می گردند. تبصره ۱: املاک موضوع ماده واحده در صورت مورد مسیر داشتن به میزان ۲۰٪ مساحت باقی مانده ملک با مقدار مورد مسیر تهاتر می شود و در صورت بستانکاری شهرداری جهت عرصه مقدار بستانکاری عوارض حق مشرفیت بر اساس فرمول ذیل محاسبه می گردد (به استثنای کاربری فرهنگی، آموزشی، مذهبی و بهداشتی طبق طرح تفصیلی بر اساس فرمول ذیل با ۵P محاسبه می گردد):

$$\left( \frac{\text{عرض معبر قبل از هر گونه تعریض} - \text{عرض معبر بر اساس طرح}}{\text{عرض معبر بر اساس طرح}} + 1 \right) \times 7P$$

و همچنین به استناد مصوبه شماره ۳۰۶۸۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۵ شورای اسلامی شهر، املاکی که بدون داشتن تعریض و مورد مسیر، در برگزدهای احداثی و تعریضی تا ۱۰ متر واقع می شوند پس از احداث و یا تعریض گذر ضریب 7P فرمول فوق به 10P و در تعریض بیش از ۱۰ تا ۱۵ متر به 15P و برای تعریض بیش از ۱۵ متر به 20P اصلاح می گردد.

تبصره ۲: گذرهایی که به صورت تدریجی تعریض می گردد پس از کسر ۲۰٪ باقیمانده از مورد مسیر در صورت بستنکاری شهرداری عوارض حق مشرفیت صرفاً بر اساس ۷P بدون فرمول فوق محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۳: به جهت کمک به مالکان املاکی که قسمتی از ملک آن ها در مسیر قرار می گیرد و عوارض آن طبق تبصره ۱ و ۲ محاسبه می شود در صورت عدم مطالبه غرامت مورد مسیر در هنگام صدور مجوز احداث ساختمان چنانچه از نظر ضوابط شهرسازی امکان پذیر باشد سطح اشغال و تراکم بدون اخذ عوارض ما به التفاوت مساحت باقیمانده بر اساس مساحت اولیه در نظر گرفته می شود.

تبصره ۴: املاک موضوع ماده واحده که بیش از ۲۰٪ باقیمانده ملک مورد مسیر دارند که از لحاظ ضوابط شهرسازی امکان سطح اشغال بر اساس مساحت اولیه وجود نداشته باشد برای مقدار مورد مسیر مازاد ۲۰٪ باقیمانده ملک غرامت آن با ضریب ۱۰۰ P محاسبه و با بستنکاری شهرداری بابت عوارض مربوط به صدور پروانه قابل تهاتر خواهد بود.

تبصره ۵: عوارض حق مشرفیت املاک موضوع ماده واحده که مورد مسیر دارند حداکثر تا عمق ۱۰۰ متر خواهد بود که جهت ۳۰ متر عمق اول آن بر اساس فرمول تبصره ۱ و ۲ و برای ۷۰ متر مابقی آن طبق فرمول تبصره ۱ و ۲ با این تفاوت که به جای ۷P ضریب ۴P عمل خواهد شد.

**توضیح:** وارض حق مشرفیت املاک موضوع مصوبه شماره ۳۰۶۸۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۱۵ شورای اسلامی شهر که فاقد مورد مسیر می باشد حداکثر به عمق ۱۰۰ متر خواهد بود که جهت ۳۰ متر عمق اول بر اساس ضرایب اعلام شده در مصوبه یاد شده و برای ۷۰ متر مابقی آن ۵۷٪ ضرایب اعلام شده لحاظ می گردد.

تبصره ۶: در خصوص گذرهایی که در اثر طرح های توسعه ای، اصلاحی و یا تعریضی عرض آن ها تا حداکثر ۱۲ متر گردد و همچنین تعریض پیاده رو های جلو ملک مشمول عوارض حق مشرفیت نمی شود. لیکن چنانچه مالکان یا ذینفعان غرامت مورد مسیر خود را مطالبه نمایند عوارض حق مشرفیت طبق تبصره ۱ و ۲ محاسبه خواهد شد.

تبصره ۷: عوارض حق مشرفیت جهت پلاک هایی که به صورت مجتمع باشند اعم از تجاری، مسکونی، مسکونی تجاری و غیره بر اساس سهم عرصه هر واحد بر اساس تبصره ۱ و ۲ محاسبه و اخذ می گردد و نحوه محاسبه سهم عرصه هر واحد آن بر اساس فرمول زیر می باشد:

$$\text{سهم عرصه مشمول حق مشرفیت هر واحد} = \frac{\text{کل عرصه} \times \text{مساحت اعیان (فضای مفید و متاع)}}{\text{کل اعیان}} \text{ واحد مورد نظر}$$

در فرمول فوق منظور از کل اعیان مجموع مساحت مندرج در پایانکار اعم از زیربنای پارکینگ، طبقات راه پله و ... می باشد.

تبصره ۸: شهرداری مکلف است پس از اجرای قطعی طرح، عوارض حق مشرفیت اراضی و املاک متعلق به اشخاص حقوقی (حقوق عمومی) را که تا آن زمان اقدام به پرداخت عوارض خود ننموده اند تعیین و برابر مقررات نسبت به وصول آن اقدام نماید.

تبصره ۹: کلیه اراضی و املاک اعم از ملکی و اوقافی که از طریق دادگستری شهرداری محکوم به پرداخت غرامت مورد مسیر برابر قیمت کارشناس رسمی می باشد عوارض حق مشرفیت براساس ۲۰٪ باقیمانده اراضی به قیمت کارشناسی مورد مطالبه مالک (طبق مبلغ تعیین شده غرامت مقدار مورد مسیر) اخذ خواهد گردید.

### تذکرات:

الف) قیمت منطقه بندی برای محاسبه حق مشرفیت املاک می بایست از بر ضلعی در نظر گرفته شود که دارای توسعه، اصلاح، تعریض و احداث می باشد و املاکی که از ۲ یا چند جهت توسعه، اصلاح، تعریض و احداث می گردند، ملاک قیمت منطقه بندی آن قیمتی خواهد بود که دارای ارزش بیشتری است.

توضیحاً با ارزش ترین معبری که اراضی و املاک به آن دسترسی و حق بهره برداری داشته باشند.

ب) ضمناً برای اراضی و املاک اوقافی با کسر % ۳۵ قیمت منطقه بندی محاسبه خواهد شد.

تبصره ۱۰: به استناد مصوبه شماره ۳۰۶۸۱ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۵ کلیه اراضی و املاک اعم از ملکی یا اوقافی که در برگزدهای توسعه ای اصلاحی، تعریضی و احداثی واقع می شوند لیکن گذرهای مذکور به دلیل اجرای طرح های شهرداری از قبیل تقاطع های غیرهمسطح و طرح هایی که علاوه بر عدم ایجاد ارزش افزوده موجب کاهش ارزش املاک نیز می شود لذا املاک مذکور مشمول عوارض حق مشرفیت موضوع مصوبات شماره ۲۱۷۵۰ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۲۰ و ۲۲۰۹۹ مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۲۳ نمی گردند.

### ۲- عوارض حق مشرفیت املاک مسکونی بیش از چهار واحد و املاک تجاری بیش از سه واحد

بر اساس مصوبه شماره ۲۸۵۵۳ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۷ و مستند به وظایف مندرج در ماده ۷۶ (۷۱ سابق) اصلاحی قانون شوراها مقرر گردید املاک مسکونی که بیش از چهار واحد و املاک تجاری که بیش از سه واحد می باشد در صورتی که مشمول پرداخت عوارض حق مشرفیت گردد عوارض مذکور در زمان صدور پایانکار اخذ شود.

### ۳- عوارض بر حق مشرفیت مصوب سال ۹۶

#### ماده واحده:

عنوان مصوبات شماره ۲۱۷۵۰ مورخ ۱۹/۱۱/۲۰ و ۲۲۰۹۹ مورخ ۱۹/۱۲/۲۳ و ماده واحده و تباصر ۱- ۲- ۴- و ۵ مندرج در مصوبات مذکور اصلاح و تبصره تحت عنوان تبصره های ۱۰- ۱۱- ۱۲- ۱۳- ۱۴- و ۱۵ به شرح ذیل به مصوبات فوق الحاق و در متن مصوبه شماره ۲۱۷۵۰ مورخ ۱۹/۱۱/۲۰ جمله تعریف « توسعه و تطویل » حذف و تعریف « احداثی » به « توسعه و احداثی » به شرح « معبرهایی که بر اساس مطالعات شهرسازی در بافتهایی که قبلاً سابقه معبر وجود نداشته و در اسناد ثبتی و پروانه ساختمانی ذینفعان اشاره ای به معبر احداثی نگردیده است، ایجاد و احداث می گردند. » تغییر می یابد. ضمناً کلیه عنوان های p در مصوبات فوق به B با اعمال ضریب تعدیل اصلاح می گردد به نحوی که در سال ۹۶ هیچگونه افزایشی نسبت به سال ۹۵ نداشته باشد.

۱- عنوان مصوبات از « عوارض حق مشرفیت » به « عوارض بر حق مشرفیت » و در ضمیمه مصوبه ۲۱۷۵۰ مورخ ۱۹/۱۱/۲۰ کلیه عبارات تحت عنوان « عوارض حق مشرفیت » به « عوارض بر حق مشرفیت » اصلاح می گردد.

۲- ماده واحده اصلاحی :

مستند به بندهای الف و ب ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه و بند ۱۶ ماده ۷۱ اصلاحی قانون شوراها و به منظور تأمین بخشی از هزینه های عمرانی صورت گرفته و با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از اقدامات مذکور، از مالکین کلیه اراضی و املاک اعم از ملکی یا اوقافی که از ابتدای سال ۹۶ بر گذر های توسعه ، اصلاحی و تعریضی واقع شده یا می شوند معادل ۲۰ درصد ارزش عرصه باقی مانده به عنوان عوارض برحق مشرفیت دریافت می گردد. این عوارض برابر مفاد تبصره های ذیل توسط شهرداری در زمان نقل و انتقال یا پرداخت غرامت توسط شهرداری یا پروانه ساختمانی یا پایانکار، از مالکان یا ذی نفعان وصول می گردد.

تبصره ۱ اصلاحی : املاک موضوع ماده واحده در صورت داشتن مورد مسیر ، به میزان ۲۰٪ مساحت باقیمانده ملک با مقدار مورد مسیر تهاتر و در صورت بستنکاری شهرداری برای مازاد ۲۰٪ باقیمانده پس از کسر مترائز مورد مسیر در فرمول زیر به ازای هر مترمربع محاسبه و اخذ می گردد.

$$B \times 35 \times \left( 1 + \frac{\text{عرض معبر قبل از هرگونه تغییر} - \text{عرض معبر بر اساس طرح}}{\text{عرض معبر بر اساس طرح}} \right)$$

عرض معبر بر اساس طرح

املاکی که بدون داشتن تغییر و مورد مسیر، در برگزدهای توسعه ای و تعریضی قرار می گیرند پس از اجرای طرح، به میزان ۲۰٪ مساحت ملک مشمول عوارض برحق مشرفیت می گردد. ضریب ۳۵B فرمول تبصره یک از جدول ذیل استخراج و بر اساس فرمول تبصره یک به ازای هر مترمربع با اعمال ضریب تعدیل محاسبه و اخذ می گردد.

ضریب B	اختلاف گذر موجود با گذر طبق طرح
۵۰B	تا ۱۰ متر
۷۵B	۱۰ تا ۱۵ متر
۱۰۰B	بیش از ۱۵ متر

تبصره ۲ اصلاحی: گذرهایی که به صورت تدریجی تعریض یا اصلاح می گردد، به میزان ۲۰٪ مساحت باقیمانده ملک با مقدار مورد مسیر تهاتر و در صورت بستانکاری شهرداری برای مازاد ۲۰٪ باقیمانده پس از کسر متراژ مورد مسیر، عوارض برحق مشرفیت براساس ۳۵B با اعمال ضریب تعدیل محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۴ اصلاحی: املاک موضوع ماده واحده که بیش از ۲۰٪ باقی مانده ملک مورد مسیر دارند، نسبت به مورد مسیر مازاد ۲۰٪ باقی مانده ملک در صورت توافق مالک و شهرداری، غرامت آن به میزان ۱۰۰B با اعمال ضریب تعدیل و در غیر اینصورت برابر قانون نحوه تقویم انبیه و املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۷۰/۸/۲۸ ( نظر هیئت کارشناسی ) اقدام گردد.

تبصره ۵ اصلاحی: عوارض برحق مشرفیت املاک موضوع ماده واحده که مورد مسیر دارند چنانچه نسبت به گذر توسعه ای، اصلاحی و تعریضی، بر و مشرفیت داشته باشد، حداکثر تا عمق ۱۰۰ متر خواهد بود که جهت ۳۰ متر عمق اول آن، معادل فرمول و برای ۷۰ متر بعدی با ضریب ۲۰B (به جای ۳۵B) با اعمال ضریب تعدیل عوارض اخذ خواهد شد. توضیح: عوارض برحق مشرفیت املاک شهر که فاقد مورد مسیر می باشد حداکثر به عمق ۱۰۰ متر خواهد بود که جهت ۳۰ متر عمق اول بر اساس ضرایب اعلام شده در تبصره ۲ و برای ۷۰ متر مابقی آن با ۵۷٪ ضرایب اعلام شده لحاظ می گردد.

تبصره الحاقی: B نیز به نرخ روز ( سال ۱۳۹۴ ) مورد محاسبه قرار خواهد گرفت. (ضریب تعدیل (T) برابر است با ارزش معاملاتی (P) سال ۱۳۹۴ تقسیم بر ۱٪ قیمت روز زمین (B) سال ۱۳۹۴).

تبصره الحاقی: در خصوص گذرهایی که در اثر طرح های توسعه ای، اصلاحی و یا تعریضی، عرض آن ها بیش از ۱۶ متر و حداکثر تا ۳۰ متر گردد چنانچه میزان تعریض تا ۲۵٪ عرض موجود باشد و گذرهای بیش از ۳۰ متر چنانچه میزان

تعریض تا ۲۰٪ عرض موجود باشد و همچنین عرض گذرهای تا ۱۶ متر و تعریض پیاده روهای جلوی ملک و کلیه طرح های فرهنگی، آموزشی، ورزشی، مذهبی، بهداشتی و فضای سبز مشمول عوارض برحق مشرفیت نمی شود لیکن چنانچه مالکان یا ذینفعان غرامت مورد مسیر خود را مطالبه نمایند، عوارض برحق مشرفیت طبق تبصره دوم محاسبه و اخذ خواهد شد.

**تبصره الحاقی:** در صورتی که به اشتباه در زمان نقل و انتقال یا ارائه پاسخ استعلام ، مفاصاحساب یا به هر نحو دیگر توسط شهرداری ملک مشمول بدهی ناشی از عوارض برحق مشرفیت تشخیص داده نشود ، شهرداری مجاز به اخذ عوارض مذکور از انتقال گیرنده یا ایادی بعدی آن نمی باشد . در این صورت حسب مورد مالک اولیه و نیز کارکنان ذیربط خاطی در حدود مقررات قانونی مسئول پرداخت عوارض مذکور و جبران خسارات وارده به شهرداری می باشند.

تبصره الحاقی : عوارض موصوف صرفاً برای یک بار و چنانچه توسعه ، اصلاح و تعریضی نسبت به عرض گذر مندرج در پروانه یا پایانکار صورت گرفته شود مشمول خواهد شد.

تبصره الحاقی : درآمد حاصل از عوارض موصوف می بایست بصورت صد درصد جهت تملک اراضی مورد مسیر هزینه گردد.

تبصره الحاقی : آن دسته از املاکی که قبل از سال ۱۳۹۶ در طرحهای توسعه ای ، اصلاحی و تعریضی واقع شده اند، مصوبات شماره های ۲۱۷۵۰ /ش الف س مورخ ۱۹/۱۱/۲۰ و ۲۲۰۹۹ /ش الف س مورخ ۱۹/۱۲/۲۳ و ۳۰۶۸۱ مورخ ۹۱/۱۱/۵ و ۲۸۵۵۲ /ش الف س مورخ ۹۱/۱۱/۷ ملاک عمل خواهد بود و برای سایر املاکی که از ابتدای سال ۱۳۹۶ به بعد در طرحهای اصلاحی و تعریضی توسعه ای و احداثی مطابق تعریف ارائه شده در ماده واحده اجرا می گردد، این مصوبه ملاک عمل برای وصول عوارض از سوی شهرداری خواهد بود.

## نحوه صدور مجوز (۱۶ آئینم)

۱- دارای مورد مسیر بیشتر از ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خد مات نمی گردد و شامل حق مشرفیت می گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور می باشد .

مالک	شهر داری	سهم خد مات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
طلبکار و غرامت نمی خواهد	بدهکار	بلا مانع	تهاتر با مورد مسیر	بر اساس مساحت اولیه	بر اساس مساحت اولیه

۲- دارای مورد مسیر بیشتر از ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خد مات نمی گردد و شامل حق مشرفیت می گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور نمی باشد .

مالک	شهر داری	سهم خد مات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
طلبکار و غرامت نمی خواهد	بدهکار	بلا مانع	۲۰٪ مساحت باقی مانده با حق مشرفیت تهاتر و مابقی به صورت ۱۰۰٪ غرامت به عنوان بستانکاری عوارض	بر اساس مساحت باقی مانده	بر اساس مساحت باقی مانده

در صورت اعتراض مالک بر اساس تبصره ۹ مصوبه مشرفیت اقدام خواهد شد .

۳- دارای گذر کمتر از ۱۲ متر می باشد و مورد مسیر کمتر از ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خد مات نمی گردد. شامل حق مشرفیت نمی گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور می باشد .

مالک	شهر داری	سهم خد مات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
بدهکار و غرامت نمی خواهد	طلبکار	بلا مانع	با توجه به عرض گذر بلا مانع	بر اساس مساحت اولیه	بر اساس مساحت اولیه

در صورت اعتراض مالک بر اساس تبصره ۹ مصوبه مشرفیت اقدام خواهد شد .

۴- دارای گذر کمتر از ۱۲ متر می باشد و مورد مسیر کمتر از ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد. شامل هزینه خد مات نمی گردد. شامل حق مشرفیت نمی گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور نباشد .

مالک	شهر داری	سهم خد مات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
بدهکار و غرامت نمی خواهد	طلبکار	بلا مانع	با توجه به عرض گذر بلا مانع	بر اساس مساحت باقی مانده	بر اساس مساحت اولیه

در صورت اعتراض مالک بر اساس تبصره ۹ مصوبه مشرفیت اقدام خواهد شد .

۵- دارای گذر بیشتر از ۱۲ متر می باشد و مورد مسیر کمتر از ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خد مات نمی گردد. شامل حق مشرفیت می گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور نباشد و میزان تعریض در معبر باشد .

مالک	شهر داری	سهم خد مات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
بدهکار و غرامت نمی خواهد	طلبکار	بلا مانع	مطابق با فرمول تعریض تدریجی یا آبی	بر اساس مساحت اولیه	بر اساس مساحت اولیه

۶- دارای گذر بیشتر از ۱۲ متر می باشد و مورد مسیر کمتر از ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خد مات نمی گردد. شامل حق مشرفیت می گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور نباشد . میزان تعریض در معبر باشد .

مالک	شهر داری	سهم خد مات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
بدهکار و غرامت نمی خواهد	طلبکار	بلا مانع	مطابق با فرمول تعریض تدریجی یا آبی	بر اساس مساحت باقی مانده	بر اساس مساحت اولیه

۷- دارای گذر بیشتر از ۱۲ متر می باشد و مورد مسیر کمتر از ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خدمات نمی گردد. شامل حق مشرفیت می گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور باشد و میزان تعریض در پیاده رو مازاد بر طرح تفصیلی می باشد .

مالک	شهر داری	سهم خدمات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
غرامت نمی خواهد	----	بلا مانع	بلا مانع می باشد	بر اساس مساحت اولیه	بر اساس مساحت اولیه

۸- دارای گذر بیشتر از ۱۲ متر می باشد و مورد مسیر کمتر از ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خدمات نمی گردد. شامل حق مشرفیت می گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور نباشد و میزان تعریض در پیاده رو مازاد بر طرح تفصیلی می باشد .

مالک	شهر داری	سهم خدمات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
غرامت نمی خواهد	----	بلا مانع	بلا مانع می باشد	بر اساس مساحت باقی مانده	بر اساس مساحت اولیه

۹- مورد مسیر کمتر از ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و گذر کمتر از ۱۲ متر و شامل هزینه خدمات می گردد. شامل حق مشرفیت نمی گردد و در صورت امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور باشد

مالک	شهر داری	سهم خدمات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
غرامت نمی خواهد	----	بر اساس باقی مانده	بلا مانع می باشد	بر اساس مساحت اولیه	بر اساس مساحت باقی مانده

- ۱۰- مورد مسیر کمتر از ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و گذر کمتر از ۱۲ متر و شامل هزینه خدمات می گردد . شامل حق مشرفیت نمی گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور نباشد

مالک	شهر داری	سهم خدمات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
غرامت نمی خواهد --و ۲۰ پ به عنوان بستانکاری مالک در عوارض در صورت تعلق طبق تبصره	----	بر اساس باقی مانده	بلا مانع می باشد	بر اساس مساحت باقی مانده	بر اساس مساحت باقی مانده

- ۱۱- گذر بیشتر از ۱۲ متر و مورد مسیر کمتر از ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خدمات می گردد . شامل حق مشرفیت می گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور باشد .

مالک	شهر داری	سهم خدمات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
غرامت نمی خواهد	طلبکار	بر اساس باقی مانده	وصول متفاوت حق مشرفیت پس از کسر میزان در مسیر	بر اساس مساحت اولیه	بر اساس مساحت باقی مانده

- ۱۲- گذر بیشتر از ۱۲ متر و مورد مسیر کمتر از ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خدمات می گردد . شامل حق مشرفیت می گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور نباشد .

مالک	شهر داری	سهم خدمات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
غرامت نمی خواهد --و ۲۰ پ به عنوان بستانکاری مالک در عوارض در صورت تعلق طبق تبصره	طلبکار	بر اساس باقی مانده	وصول متفاوت حق مشرفیت پس از کسر میزان در مسیر	بر اساس مساحت باقی مانده	بر اساس مساحت باقی مانده

۱۳- گذر کمتر از ۱۲ متر و مورد مسیریستراز ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خدمات می گردد . شامل حق مشرفیت نمی گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور نباشد .

مالک	شهر داری	سهم خدمات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
مالک طلبکار و غرامت نمی خواهد	بدهکار	بر اساس باقی مانده	بلا مانع می باشد	بر اساس مساحت اولیه	بر اساس مساحت اولیه

۱۴- گذر کمتر از ۱۲ متر و مورد مسیریستراز ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خدمات می گردد . شامل حق مشرفیت نمی گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور نباشد .

مالک	شهر داری	سهم خدمات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
مالک طلبکار و غرامت نمی خواهد	بدهکار	بر اساس باقی مانده	۲۰٪ مساحت باقی مانده با حق مشرفیت تهاتر و مابقی به صورت ۱۰۰٪ غرامت به عنوان بستانکاری عوارض	بر اساس مساحت باقی مانده	بر اساس مساحت باقی مانده

۱۵- گذر بیشتر از ۱۲ متر و مورد مسیریستراز ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خدمات می گردد . شامل حق مشرفیت می گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور نباشد .

مالک	شهر داری	سهم خدمات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
مالک طلبکار و غرامت نمی خواهد	بدهکار	بر اساس باقی مانده	۲۰٪ مساحت باقی مانده با حق مشرفیت تهاتر	بر اساس مساحت اولیه	بر اساس مساحت اولیه

۱۶- گذر بیشتر از ۱۲ متر و مورد مسیریستراز ۲۰٪ مساحت باقی مانده می باشد و شامل هزینه خدمات می گردد . شامل حق مشرفیت می گردد و امکان صدور مجوز بر اساس مساحت اولیه مقدور نباشد .

مالک	شهر داری	سهم خدمات	حق مشرفیت	سطح اشغال مجاز	تراکم عوارض
مالک طلبکار و غرامت نمی خواهد	بدهکار	بر اساس باقی مانده	۲۰٪ مساحت باقی مانده با حق مشرفیت تهاتر و مابقی به صورت ۱۰۰٪ بستانکاری عوارض	بر اساس مساحت باقی مانده	بر اساس مساحت باقی مانده