



تفسیری بر سرانه خدماتی

ماده ۱۰۱ قانون شهرداری

انتساب سوب تا اجراء در نظام حقوقی ایران

فرهاد غزوری و محمد حاجی رضائی

کارشناسان ارشد حقوق خصوصی



انتشارات آریا دانش

مرداد ۱۳۹۸

سرشناسه	غفوری، فرساد، ۱۳۵۳ -
عنوان و نام پدیدآور	تفسیری بر سرانه خدماتی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری از تصویب تا اجراء در نظام حقوقی ایران/فرساد غفوری، محمد حاجی رضائی.
مشخصات نشر	تهران: آریا دانش، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	۶۷ ص.
شابک	۲۵۰۰۰ ریال ۳۰-۹-۶۸۶۶-۶۲۲-۹۷۸:
وضعیت فهرست	فیا
نویسی	
یادداشت	کتابنامه.
نوع	تفکیک املاک -- ایران -- جنبه های حقوقی
موضوع	Partition -- Iran -- Legal aspects
رصوع	تفکیک املاک -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Partition -- Law and legislation -- Iran
موضوع	شهرداری -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Municipal corporations -- Iran
شناسه افزوده	ناشر: رضائی، محمد، ۱۳۵۰ -
رده بندی کنگره	MH۶۰۰
رده بندی دیویی	۳۲۰۰۵۰۴
شماره کتابشناسی	۸۱۰۵۴۲۷
ملی	

هر گونه تکثیر کامل یا قسمتی از کتاب، بدون مجوز ناشر، پدید آورنده، یا ناشر خلاف قانون، شرع و اخلاق است. موارد تخلف را به دفتر مرکز "انتشارات آریا دانش" گزارش فرمایید.

عنوان: تفسیری بر سرانه خدماتی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری از تصویب تا اجراء در نظام حقوقی ایران
مولفین: فرساد غفوری و محمد حاجی رضائی
صفحه آرا: مهدی رادمهر
ناشر: آریا دانش
شمارگان: ۱۰۰ نسخه ⑤ نوبت: اول مرداد ۱۳۹۸
شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۶۸۶۶-۳۰-۹
قیمت: ۲۵۰۰۰ تومان

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خیابان آزادی، خیابان بهزاد، پلاک ۳۲ واحد ۱۴ تلفن ۸۸۵۶۲۲۷۳

www.ariyadanesh.ir

حق چاپ جهت ناشر محفوظ است

فهرست مطالب

۱.....	فصل اول
۲.....	مفاهیم:
۲.....	تفکیک
۲.....	افراز
۳.....	سرانه
۴.....	پیشینه تفکیک (تاریخچه تحقیق)
۶.....	تفاوت های تفکیک و افراز:
۶.....	تفکیک عرضه
۷.....	تفکیک اشغال
۸.....	تفکیک ساختمان
۹.....	انواع زمین و تعاریف کاربری
۱۰.....	زمینهای متعلق به دولت:
۱۳.....	فصل دوم: تفکیک (ضوابط، عوارض و مواضع)
۱۴.....	مراحل تفکیک املاک:
۱۴.....	ضرورت و اهمیت تفکیک و افراز:
۱۵.....	صورتمجلس تفکیکی:
۱۷.....	کاربرد تفکیک و افراز در برنامه ریزی شهری ایران:
۱۸.....	الزام مراجع تفکیک و افراز به رعایت ضوابط مسکن و شهرسازی:
۱۸.....	حدنصاب تفکیک (با توجه به کاربریهای اصلی)
۱۹.....	عوارض تفکیک اراضی مربوط به سازمان زمین شهری
۱۹.....	ضوابط و مقررات تفکیک
۱۹.....	ضوابط و مقررات تفکیک باغات و مزارع:
۲۱.....	ضوابط و مقررات تفکیک در خارج از محدوده قانونی شهر:

۲۱.....	نظارت و کنترل بر تفکیک اراضی شهرها در شرایط موجود :
۲۲.....	جایگاه شهرداری ها در تفکیک اراضی واقع در محدوده شهرها:
۲۳.....	جایگاه سازمان های مسئول نظارت بر تفکیک اراضی خارج از محدوده شهرها
۲۴.....	آماده سازی اراضی مورد تفکیک:
۲۵.....	موانع تفکیک
	جایگاه تفکیک اراضی در طرحهای توسعه(هادی، جامع و تفصیلی)
۲۵.....	شهری
۲۶.....	جایگاه تفکیک اراضی در منطقه بندی و کاربری اراضی
۲۷.....	فصل دوم: مالی و چالش های حاکم بر پرداخت سرانه
۲۸.....	مقدمه
۲۸.....	مبانی حاکم بر پرداخت سرانه
۲۸.....	مبانی حقوقی
۴۰.....	مبانی غیر قانونی
۴۳.....	تملک رایگان اراضی به جهت مبر و شوارع
۴۵.....	پیش بینی معابر در طرح تفصیلی
۴۵.....	معابر ایجاد شده به جهت دسترسی اسلاک تفکیک
۴۵.....	سایر معابر پیش بینی شده در طرح تفصیلی
۴۷.....	چالش های حاکم بر پرداخت سرانه
۴۷.....	ماهیت فضای عمومی در طرح تفصیلی:
۴۸.....	پیش بینی فضای عمومی و خدماتی در طرح تفصیلی
۴۹.....	عدم پیش بینی معابر در طرح تفصیلی
۵۱.....	عدم پیش بینی فضای عمومی و خدماتی در طرح تفصیلی
۵۳.....	نتیجه

مقدمه

تفکیک عبارت است از تقسیم مال غیر منقول به قطعات کوچکتر. مثلاً قطعه زمین هزارمتری را به چند قطعه کوچکتر مجزا کردن خواه مالک آن یک نفر باشد یا چند نفر. افراز نیز یعنی جدا کردن سهم هریک از شرکا در ملک مورد نظر به نسبت تعیین شده. بنابراین افراز در جایی معنی می دهد که بیش از یک مالک وجود داشته باشد. عملیات تفکیک و افراز تنها در صلاحیت اداره ثبت اسناد و املاک است و در این میان وظیفه شهرداری صرفاً تایید نقشه مربوط و ابلاغ به مالک و ارسال به مراجع ذربط است. قانون گذار به موجب ماده ۱۰۱ قانون شهرداری که در سال ۱۳۹۰ اصلاح و تبصره هایی به آن الحاق شد به این موضوع اشاره کرده است که 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 مالکان، عمل تفکیک افراز را براساس نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. تقاضای تفکیک برای تفکیک زمین خود تهیه کرده و جهت تصویب در قبالت رسید، تسلیم شهرداری می کند، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید را کتباً به مالک ابلاغ شود. بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم کند. دادگاه با رعایت حداکثر نصاب های مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه های عمومی را اخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می کند. 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 می کند. در تبصره ۱ این ماده رعایت حد نصاب های تفکیک و ضوابط آخرین طرح جامع و تفصیلی

مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت آیین نامه‌ها و دستورالعمل‌های قوانین مرتبط، در تهیه و تأیید نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداری‌ها الزامی دانسته شده است. در تبصره دو به تفکیک اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اشاره شده است. تبصره سه: در اراضی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع که دارای سند شش‌دانگ است، شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف ۲۵ درصد 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 ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا ۲۵ درصد از باقیمانده اراضی را دریافت می‌کند. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت کند. تبصره چهار: کلیه اراضی حاصل از تفکیک و افراز و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز در صورت مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد. در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه شوارع و معابر از زمین موردتفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تأیید شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت کند. در تبصره پنج: مجازات متخلفین از این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، اشاره شده است. به موجب این هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، شکایات به خواسته تفکیک و افراز، متوجه شهرداری نیست، زیرا وظیفه شهرداری فقط اظهارنظر کتبی نسبت به نقشه ملک و ارسال آن به مرجع ذی صلاح می‌باشد. بنابراین در این گونه موارد نایبستی علیه شهرداری طرح دعوا کرد. مقررات تفکیک، روشهایی هستند که بوسیله آن، زمین، قلمه بندی و خیابانها و مسیر تأسیسات عمومی مشخص می شوند. با قسمت بندی و تفکیک اراضی شهر، طرح شهرها بر سطح زمین پیاده و به واقعیت تبدیل می

شود. بسیاری از عناصر شهری که در طرح کلی شهر پیش بینی شده اند، هنگامی دیدید می آیند که زمین شهر به قطعات مورد نظر تفکیک شود. بسیاری از خیابانها، کوچه ها و مسیر خطوط آب و فاضلاب نیز پس از تفکیک زمین مشخص میشوند. کنترل چگونگی تفکیک زمین، وسیله ای است که شبکه ها و عناصر شهری را شکل میدهد و برعکس، فقدان معیار و استاندارد در تفکیک زمین، از مشخصات محوطه ها ی خودرو و بدون نقشه شهری به شمار می رود. اگر قوانین مربوط به اراضی شهری، صحیح اعمال نشوند موجب بروز مشکلات برای شهر و شهروندان می شود. بی جهت نیست که در راستای تحلیل مسائل، پل دیویدف استاد برنارد رینز دانشگاههای آمریکا پیشنهاد می کند که برنامه ریزان شهری ضمن تخصص بایی در رشته اصلی، حداقل در یکی از رشته های علوم اجتماعی، جغرافیا، فلسفه و حتی اطلاعات کافی باید به دست آورند. در هر نظامی، اقتصاد سیاسی آن نظام، مسیر تخصص منابع کمیاب و یا موجود را میان رقابت کنندگان در استفاده از این منابع تعیین می کند. پس در نتیجه برای اعمال صحیح سیاستهای ساخت و ساز شهری باید سیاستهای ارضی و قوانین مناسبی تدوین کرده و با نظارت و اجرای صحیح قوانین مربوط به اراضی شهری، باید بر رشد و توسعه شهری نظارت داشت.