



# آیین نامه اجرایی تبصره ۳ اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری





**آیین نامه اجرایی تبصره ۳ اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و سطوح خدمات**  
**الف) آیین نامه اجرایی تبصره ۳ اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها طبق پیشنهادشورا**

**نحوه محاسبه:**

۱- نحوه محاسبه سرانه معابر و محاسبه سرانه فضای خدمات عمومی مطابق با جدول ذیل اقدام و بر مبنای مساحت سند اولیه پلاک و به نسبت قدر السهم سند ارائه شده محاسبه می گردد و در صورتی که مالک نتواند سند اولیه مالکیت ارائه نماید، مجموعاً سرانه خدمات و معابر بر اساس ۲۰ درصد از مساحت سند ارائه شده محاسبه خواهد شد و در صورت رعایت سرانه ها از مجموع سرانه ها (۲۰ درصد سند ارائه شده) کسر می گردد.

سرانه معابر	سرانه فضای خدمات عمومی	مساحت کل زمین
معاف	معاف	تا ۵۰۰ متر مربع
۱۲ درصد	۸ درصد	از ۵۰۰ تا ۷۵۰ متر مربع
۱۳ درصد	۹ درصد	از ۷۵۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع
۱۶ درصد	۱۰ درصد	از ۱۰۰۰ تا ۱۲۵۰ متر مربع
۱۸ درصد	۱۲ درصد	از ۱۲۵۰ تا ۱۵۰۰ متر مربع
۲۰ درصد	۱۴ درصد	از ۱۵۰۰ تا ۱۷۵۰ متر مربع
۲۲ درصد	۱۶ درصد	از ۱۷۵۰ تا ۲۰۰۰ متر مربع
۲۳ درصد	۱۸ درصد	از ۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰ متر مربع
۲۴ درصد	۱۹ درصد	از ۲۵۰۰ تا ۳۰۰۰ متر مربع
۲۵ درصد	۲۱ درصد	از ۳۰۰۰ تا ۴۰۰۰ متر مربع

ضمناً اراضی با مساحت بیشتر از ۴۰۰۰ (چهار هزار) مترمربع بر اساس سقف قانون اصلاح ماده ۱۰۱ محاسبه می گردد

۱- در صورتی که مترژی از معابر مورد نیاز (طبق درصد جدول فوق) رعایت گردیده باشد مترژ رعایت شده از سرانه معابر مورد نیاز (طبق درصد جدول فوق) کسر می گردد و در صورتی که ملکی معابر رعایت شده و اصلاحی آن بیش از درصد معابر مورد نیاز طبق جدول فوق باشد جهت محاسبه سرانه خدماتی نسبت به باقیمانده زمین (پس از کسر معابر رعایت شده) و طبق درصد جدول فوق محاسبه می گردد

۲- اگر ملکی قبل از اجرای قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها تفکیک شده باشد و مالک درخواست تفکیک مجدد داشته و همچنین سطوح خدمات را پرداخت نموده باشد، سطوح خدمات محاسبه شده از سرانه خدمات محاسبه شده (بر اساس جدول فوق) کسر خواهد شد.

۳- مجموع سرانه معابر و سرانه فضای خدمات املاکی که بدون اجرای ماده ۱۰۱ اقدام به اخذ سند مالکیت نموده اند و سند آن پس از اجرای قانون اصلاح ماده ۱۰۱ صادر شده باشد بر اساس سند اولیه و طبق جدول فوق و به نسبت قدر السهم آنها محاسبه می گردد و با توجه به مشخص نبودن میزان معابر رعایت شده برای مساحت بیشتر از ۴۰۰۰ متر مربع فقط درصد مربوط به سرانه فضای خدمات عمومی محاسبه می گردد و در صورتی که مالک نتواند سند اولیه مالکیت ارائه نماید، مجموعاً سرانه خدمات و معابر بر اساس ۲۰ درصد از مساحت سند ارائه شده محاسبه خواهد شد و در صورت رعایت سرانه ها از مجموع سرانه ها (۲۰ درصد سند ارائه شده) کسر می گردد.

۴- پلاکهایی که بر اساس طرح آماده سازی مصوب اداره راه و شهرسازی تفکیک می گردند، چنانچه خالص سهم مالک بیش از ۵۶/۲۵٪ از مساحت کل پلاک طبق سند اولیه باشد، مساحت مازاد بر بیش از ۵۶/۲۵٪ باید بدون اخذ وجه به نام شهرداری گردد.

الف-۱) بر اساس قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها، مساحت ۵۰۰ متر مربع به بالا برحسب مساحت مندرج در سند شش دانگ و یا سند اولیه اراضی مشاعی دارای تقسیم نامه محضری (مادر سند) و یا استعلام ثبتی جهت انجام عمل تفکیک شامل این ضوابط می باشد.

الف-۲) اراضی ای که طبق سند ۶ دانگ و یا سند اولیه و یا استعلام ثبتی مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ متر مربع است؛ شامل این ضوابط نمی گردند.

به تصویب شورای اسلامی شهر بفروئیه رسید



## آیین نامه اجرایی تبصره ۳ اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و سطوح خدمات ۱۴۰۲

الف-۳) اراضی تفکیک شده در کلیه طرح های آماده سازی و تفکیکی مصوب قبلی به شرط عدم تفکیک مجدد و همچنین اراضی دولتی واگذاری بر اساس تبصره یک ماده یازده قانون زمین شهری شامل این ضوابط نمی گردند.

الف-۴) کلیه تفکیک هایی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون انجام شده یا می شوند و دارای سابقه توافق در شهرداری نمی باشند؛ مشمول این ضوابط می گردند.

الف-۵) نقشه و گزارش طرح تفکیکی و آماده سازی باید به تائید شهرداری برسد.

الف-۶) نحوه رعایت سرانه فضای عمومی و خدماتی در طرح تفکیکی و آماده سازی:

۱- از آنجایی که شهر برحسب تقسیمات کالبدی و بر اساس ضوابط شهرسازی دارای سطوح متفاوتی اعم از بلوک ساختمانی، واحد همسایگی، محله، برزن، ناحیه و منطقه است و ملاک تشخیص آنها، مساحت و خصوصاً سقف جمعت پذیری آنها بر اساس تراکم مصوب طرح هادی و یا آماده سازی است؛ لازم است تا میزان سرانه فضای عمومی و خدماتی مورد نیاز بر این اساس و بر حسب سرانه لازم برای هر یک از سطوح کالبدی که در طرح هادی مشخص شده است؛ محاسبه و صرفاً بر حسب کاربری مورد نیاز تثبیت و حفظ شده و سند آن به نام شهرداری شود تا بر آن اساس مورد بهره برداری قرار گیرد.

۲- مساحت کاربری فضای عمومی و خدماتی، قابل تغییر کاربری و واگذاری به غیر (به استثنای دستگاه بهره برداری کننده) نمی باشد.

الف-۷) نحوه رعایت شبکه ها و معابر عمومی شهر در طرح تفکیکی و آماده سازی:

۱- رعایت گذر بندی طرح، الزاماً باید طبق ضوابط و مقررات طرح هادی ملاک عمل باشد.

۲- رعایت معابر و شوارع عمومی شهر طبق طرح هادی اجرایی مصوب شهر الزامی است.

الف-۸) چنانچه در طرح پلاکی، مساحت ناشی از رعایت شبکه ها و معابر عمومی شهر معادل و یا بیش از ۴۰ درصد مساحت اولیه زمین باشد؛ نیازی به رعایت سطوح خدمات نمی باشد. در این خصوص چنانچه مساحت ناشی از رعایت شبکه ها و معابر عمومی شهر بیش از ۵۰ درصد مساحت اولیه زمین باشد؛ مابه ازای بیش از ۵۰ درصد مساحت زمین اولیه طبق نرخ کارشناسی محاسبه و به مالک پرداخت خواهد شد.

الف-۹) چنانچه مساحت زمین سهم واگذاری به شهرداری، برابر با حداقل نصاب تفکیکی در آن پهنه از شهر طبق ضوابط ملاک عمل باشد، الزاماً باید قطعه مربوطه به شهرداری واگذار گردد.

الف-۱۰) چنانچه به هر دلیل امکان واگذاری زمین به شهرداری نباشد شهرداری می تواند نسبت به اخذ معادل قیمت زمین طبق نظر کارشناس رسمی اقدام نماید

و جوه اخذ شده از این محل، باید به کد درآمدی خاص اختصاص و صرفاً به احداث فضای عمومی و خدماتی مورد نیاز در آن محله و حداکثر آن ناحیه از شهر برسد.

الف-۱۱) اراضی دریافتی سهم شهرداری صرفاً جهت معوض اراضی در طرح شبکه معابر و گذرهای های سطح شهر واگذار و یا حسب نیاز تبدیل به پارک، پارکینگ و تاسیسات شهری در همان منطقه خواهد شد.

**تبصره ۱:** املاکی که بدون اجرای ماده ۱۰۱ اقدام به اخذ سند مالکیت نموده اند و موارد مشابه که گواهی انتقال مشروط برای آنها

صادر شده باشد، نیز بر اساس سند اولیه و طبق جدول فوق و به نسبت قدر السهم آنها محاسبه می گردد

**تبصره ۲:** اراضی که داخل محدوده شهری نباشد طبق جدول فوق محاسبه میگردد و در صورتی که معابر رعایت کرده باشد پس از کسر معابر رعایت شده قدر السهم شهرداری از سرانه خدماتی طبق جدول فوق محاسبه می گردد.