



فصل اول

آشنایی

با مفاهیم اولیه

سازمان فاوا
شهرسازی



فصل اول

آشنایی با اسناد مالکیت و قوانین مرتبط با آن

۱.۱. تعاریف

در این بخش عبارتهای زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند

مال منقول طبق ماده ۱۹ قانون مدنی اشیائی که نقل آن از محلی به محل دیگر ممکن باشد بدون اینکه به خود یا محل آن خرابی وارد آید را گویند. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۳)

مال غیرمنقول طبق ماده ۱۲۱ قانون مدنی مالی را که نتوان از محلی به محل دیگر انتقال داد را گویند.

مالک رسمی مالکی که به موجب سند مالکیت و باستناد ماده ۲۲ قانون ثبت مالک شناخته می شود ولو اینکه در واقع مالک نباشد. (ماده ۲۲ قانون ثبت)

دانگ یک ششم زمین و ملک. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۶۱)

نشندانگ تمامی یک پلاک یا یک ماشین و یا یک قریه. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۶۱)

شعیر یک شانزدهم دانگ. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۶۱)

مفروز هر گاه ملکی بین چند نفر با حدود، ابعاد و مساحت مشخص تقسیم شود را مفروز گویند. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۶۱)

تحدید حدود یعنی حد فاصل ملک مورد تحدید یا مجاوران به همراه طول، مساحت و احياناً حقوقی که مورد تحدید هست. (با مجاورین یا بالعکس) که نسبت به هم دارند. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۶۱)

حد فاصل عبارتست از آثار مشخص کننده منتهی علیه هر حد با مجاور که در ماوراء آن ملک مجاور است. مانند دیوار، پی و سنگچین و غیره.

ترصیف عبارتست از پیوست قسمتی از بنا به قسمت دیگر مثل قفل و بست آجرها در طاقهای آجری متصل به دیوار. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۷۸)

شارع راه عبور عمومی در اسناد مالکیت به خصوص املاک قدیمی. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۷۸)

زقاق منظور کوچه و برزن و معبر تنگ و کوچه بن بست می باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۷۸)

اشکوب به معنای بام، طبقه است و در اسناد ثبتی منظور از اشکوب یک طبقه از خانه است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۷۸)



زمین به ملکی اطلاق می شود که مالک آن حق احداث اعیان و انجام هر نوع تغییرات مجاز، مانند تقسیم به قطعات مختلف و غیره را در زمین داشته باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۷۸)

عرضه به ملکی گفته می شود که در صورت لزوم مالک زمین و اعیان یکی نباشد، مانند املاک وقفی که مالک اعیان حتماً مالک عرضه نیست و در واقع «عرضه» به صورت استیجاری در اختیار مالک «اعیان» قرار می گیرد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۷۹)

اعیان در فرهنگ لغت به معنی ساختمان و بنا می باشد، بنابراین به فضای سرپوشیده با هر نوع استفاده اعیان می گوئیم. (فرهنگ فارسی معین)

افراز به معنای تقسیم ارزشی ملک، طبق سهام مالکان مختلف است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۷۹)

تفکیک به معنای جدا نمودن قسمتهای مختلف ملک است (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۷۹) وثیقه عبارتست از ملکی که برای تامین ضمانت یا خواسته ای، توقیف یا در گرو گذاره می شود. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۷۹)

ملک قابل ترهین ملکی قابل ترهین است که می تواند به عنوان وثیقه قبول شود. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۷۹)

سرقفلی (حق کسب و پیشه) حقی است که مستاجر متصرف در اجاره کردن محل کسب خود بر دیگران شناخته می شود.

کل عرضه مساحت زمین طبق سند ارائه شده از طرف مالک.

کل زیربنای مفید مجموع مساحت زیربنای هر واحد آپارتمان باستناد صورتجلسه تفکیک اداره ثبت.

مساحت مفید یکواحد آپارتمان مساحت زیربنای هر واحد آپارتمانی باستناد صورتجلسه تفکیکی اداره ثبت.

۱.۲. سند و انواع آن

بر اساس ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی سند عبارتست از هر نوشته ای که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۷)

سند از نظر درجه اعتباری که به آن داده می شود به دو گونه تقسیم می شود.

- **سند رسمی** بر اساس ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سندی است که در اداره ی ثبت اسناد و املاک با دفاتر اسناد رسمی یا نزد مأموران رسمی در حد صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۸)
- **سند عادی** سندی است که مأمور رسمی در تنظیم آن دخالت نکرده باشد. به همین دلیل، تنظیم سند عادی محدود به موارد خاصی نیست و شرایط ویژه ای برای تنظیم آن وجود ندارد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۹)

۱.۳. تعریف سند مالکیت

دفترچه پلمپ شده مخصوصی است که اداره ثبت بر اساس محل وقوع ملک و با توجه به عرضه و اعیان و باستناد اطلاعات ثبت شده در دفتر املاک آن را صادر می کند. (فرهنگ ثبتی ص ۱۱۸)

شناسنامه ملک یا ساختمان (سند مالکیت) شامل مشخصات آن از جهات مختلف، همانطور که شناسنامه افراد مختلف با هم یکسان نیست، دو سند مالکیت نیز شبیه به هم نخواهد بود، مگر این که مربوط به ملک واحدی باشد. اسناد مالکیت



رسمی فقط اسنادی می باشند که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چاپ شده و با احراز شرایط خاص در اختیار مالکان اعم از ششدانگ، مشاع یا اعیان قرار داده می شود.

در گذشته اسناد مالکیت به صورت دفترچه های چند برگه صادر می شد و در حال حاضر بصورت تک برگ و بصورت پشت و رو چاپ می شود.

این نوع اسناد در صفحه اول دارای شماره چاپی ورقه مالکیت و در سایر قسمتهای آن، نکات مختلفی راجع به مشخصات ملک و حدود آن ذکر می شوند که هر یک از این نکات مطالب خاصی را ارائه می نمایند. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۴۵)

۱.۴ سایر اسناد مالکیت

- **اسناد عادی یا بنجاقی** در بعضی از موارد برای ملک سند مالکیت رسمی صادر نشده و افراد دارای دست خطهایی هستند که نشان دهنده مالکیت آنها در ملک مورد نظر است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۰)
- **تقسیم نامه** سندی است که مالکان مشاعی، با توافق با یکدیگر، ملک یا املاکی را (مانند زمین یا ساختمان شامل چند آپارتمان) را بین خود تقسیم می نمایند. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۹)
- **سالاربخش** این اصطلاح معمولاً برای زمینهای کشاورزی رایج است و تعریف آن مشابه تقسیم نامه است. با این تفاوت که این سند فقط بین مالکان معتبر است و اعتبار دیگری ندارد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۰)
- **املاک مشاع** در مواردی که چند نفر شریک (به صورت جدا نشده) مالکیت ملکی را داشته باشند آن ملک به صورت مشاع متعلق به همه شرکاء می باشد و همه آنها به نسبت سهم خود در هر ذره ملک شریک می باشند و هیچ کس نمی تواند قسمت خاصی را به خود سهم الشرکه برای خود جدا نموده و آن را تصاحب نماید. مثلاً دو دانگ مشاع از تمامی ششدانگ یک ملک معین. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۰)
- **قول نامه** قول نامه نوشته ای که غالباً حاکی از توافق بر واقع ساختن عقدی در مورد صحبتی که ضمانت اجراء تخلف از آن پرداخت مبنای است این توافق ها مشمول ماده ۱۰ قانون مدنی است و در مواردی که خریدار و فروشنده قصد انجام معامله را دارند ولی مقدمات کار را فراهم نکرده اند به جهت اطمینان با همدیگر در یک سند با نوشته عادی توافق می کنند ملک یا اموال معینی را با مبلغ مشخصی در مدت معینی بفروشند و بخرند. (اباذری فومشی، منصور، نحوه عملی تنظیم و نگارش قولنامه، ۱۳۸۶)
- به همین علت قول نامه دلیل مالکیت نیست و ملکی که از طریق قول نامه به تصرف درآمده قابل ترهین برای وثیقه نمی باشد، برای صدور سند مالکیت ممکن است لازم به صدور حکم دادگاه باشد که بیشتر مواقع روندی بسیار طولانی دارد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۲)
- **وکالت بلاعزل** تعدادی از املاک با تنظیم سند وکالت بلاعزل با حق انتقال ملک به خود وکیل و با حق توکیل به غیر (ولو کراراً) در اختیار افراد قرار میگیرد، لذا فقط در صورتیکه برای این نوع املاک بیع نامه نیز تهیه شده باشد، ملک می تواند به خریدار تحویل داده شود. به هر حال چون وکالت نامه بلاعزل به تنهایی دلیل مالکیت نمی باشد، لذا حتی با وکالت نامه بلاعزل این نوع املاک قابل قبول به عنوان وثیقه نمی باشند مگر در وکالت نامه تنظیمی قید شده باشد که وکیل حق دارد ملک را در رهن یا وثیقه یا تضمین قرار دهد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۲)



- سند شش‌دانگ املاکی که همگی و تمامت ملک معینی در مالکیت مالک معینی قرار گرفته باشد را گویند. (ترمیونولوژی حقوق ص ۳۹۲)
- شش‌دانگ مفروز از آنجا که بعضی از املاک شش‌دانگ بوده ولی در محل محدوده مشخص ندارند که قابل تفکیک و تشخیص باشد، این گونه املاک را اصطلاحاً حدی به حدی نیز گویند. (فرهنگ اصطلاحات حقوقی در معاملات املاک. ۱۳۸۳)

۱.۵. آشنایی با انواع املاک از لحاظ مالکیت

- املاک آزاد (قطعی، ملکی یا طلق) به املاکی اطلاق می شود که مالک آن شخصی حقیقی یا حقوقی باشد که اختیار ایجاد بنا و نقل و انتقال آن را از لحاظ عرصه و ابنیه (ساختمان) بدون نیاز به جلب رضایت دیگری داشته باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۶۵)
- (ملک طلق، به ملکی گفته می شود که هیچ گونه حق عینی علیه آن ملک به ضرر مالک و به نفع دیگری وجود نداشته باشد.)

- املاک وقفی املاکی می باشند که در اختیار موقوفه هایی مانند آستان قدس رضوی، اوقاف یا متولی خاص و عام وقفی می باشد. این نوع املاک اعم از زمین یا ساختمان، مغازه و غیره با شرایط خاصی در اختیار افراد قرار داده می شود و نقل و انتقال آنها در هر مرحله تابع شرایط خاص و منوط به اخذ مجوز از اداره اوقاف یا متولی وقف می باشد. در این موارد زمین «عرصه» و ساختمان و ملحقات موجود در آن «اعیان» نامیده می شوند که اگر عرصه وقف و سند مالکیت اعیان به نام مستاجر وجود داشته باشد به شرط موافقت موقوفه «اعیان» قابل انتقال است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۵)

۱.۵.۱. انواع اسناد موقوفه

- موقوفه خاص املاکی که فقط به منظور استفاده خاص یا برای طبقه خاصی از مردم وقف شده باشد. مثل ملکی که فقط برای نگه داری ایتم وقف شده است. (ترمیونولوژی حقوق، ص ۷۵۲)
- موقوفه عام املاکی که فقط به منظور استفاده عام می باشد و عام بودن آن رد سند قید شده است. (ترمیونولوژی حقوق، ص ۷۵۲)
- املاک مصادره ای به املاکی اطلاق می شود که به هر دلیل به حکم دادگاه از مالک یا مالکان، به نفع دولت یا یکی از بنیادها سلب مالکیت شده است. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک، ص ۲۶۵)
- املاک رهنی به املاکی گفته می شود که در رهن بانک، ارگان، سازمان یا شخص حقیقی درآمدی است به آن معنی که مالک به منظور اخذ وام یا پرداخت دیون معوقه خود ملک مورد نظر را بطور موقت به ازاء مبلغی و زمان مشخص به دیگری واگذار می نماید. بدیهی است این املاک بدون فک رهن امکان واگذاری به دیگری یا ارزیابی به عنوان وثیقه وجود ندارد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک. ص ۲۶۵)

۱.۶. آشنایی با اصطلاحات متداول اسناد

- پلاک ثبتی و شماره قطعه در املاکی که عرصه آن موقوفه است برای زمین علاوه بر سند دفترچه ای اجاره خط نیز تنظیم می شود. در اجاره خط نام اراضی و شماره قطعه قید میشود. در مابقی اراضی (ملکی) سند دفترچه ای صادر که به عنوان سند مالکیت شناخته می شود. این سند دارای پلاک ثبتی اصلی و بخش ثبتی میباشد. در زمانیکه پلاک اصلی تفکیک شده و به قطعات کوچکتر تقسیم می گردد. شماره ثبتی اصلی به



شماره‌های فرعی مجزا می‌شود. بنابراین یک سند ممکن است چندین شماره فرعی مجزا شده از پلاک فرعی دیگری داشته باشد.

به عنوان مثال پلاک فرعی ۱۸ مجزا شده از ۱۵۰ از ۸۰ از ۱۰ اصلی بخش ۴ یزد.

- **سهم العرصه** میزان سهم هر یک از مالکین مجتمع های مسکونی به نسبت زیربنای خالص واحد خود از زمینی که در آن ساختمان بنا شده است را گویند.
- سهم العرصه = مساحت کل عرصه * (کل زیربنای مفید / مساحت مفید یک واحد آپارتمان)
- **تفکیک و تجمیع عرصه** زمانی که یک قطعه زمین به دو قطعه یا بیشتر تقسیم شود را تفکیک زمین گویند و چنانچه عکس، آن دو قطعه یا بیشتر با هم ادغام شوند را تجمیع گویند. لازم به ذکر است در اصطلاح ثبت تفکیک هم در عرصه و هم در اعیان انجام میشود.
- **تفکیک اعیان** جهت مشخص نمودن میزان سهم خالص زیربنای هر واحد آپارتمانی و تعیین مشترکات و مشاعات بنا تفکیک انجام میشود.

۱.۶.۱. تعریف تفکیک و افراز

- تفکیک در اصطلاح ثبتی عبارتست از تقسیم یک قطعه بزرگتر (مال غیرمنقول) به قطعات کوچکتر.
- به عنوان مثال تقسیم یک زمین ۵ هزار متر مربعی به قطعات ۲۰۰ متر مربعی. در این صورت با صدور اسناد جدا از هم و با ابطال سند اولیه عمل تفکیک انجام می‌شود.
- افراز چنانچه دو یا چند نفر نسبت به ملکی بطور مشاع مالکیت داشته باشند؛ هر یک از آنها می‌توانند نسبت به افراز سهم مشاع خود از سایر مالکین دیگر اقدام نمایند، این عمل را در اصطلاح حقوقی وثبتی افراز گویند.

۱.۶.۲. تفاوت بین تفکیک و افراز

- در تفکیک **ملک** با داشتن **مالک واحد** قابل تفکیک است ولی در افراز مالکیت بیش از یک نفر می‌باشد.
- تفکیک با رضایت و در حالت تفاهم مالکان مشاع انجام میپذیرد ولی افراز در حالت عدم تفاهم و اختلاف در مالکیت و قطع اشتراک انجام می‌پذیرد.
- در تفکیک به سهم مالکان در کل شش‌دانگ توجهی نمی‌شود ولی در افراز رعایت و توجه به سهم هر یک از مالکان مشاعی ضروری می‌باشد.
- تفکیک فقط تقسیم ملک است اما افراز تقسیم ملک توأم با تعیین سهام مالکان مشاعی است و قطعات افرازی به نسبت سهم مالک مشاع به آنان اختصاص می‌یابد ولی در تفکیک این ضرورت نیست و مالک میتواند ملک خود را با رعایت ضوابط و مقررات شهرداری به هر ترتیبی که می‌خواهد تفکیک نماید.
- تنظیم تقسیم نامه پس از عمل تفکیک میان مالکان مشاعی با توافق طرفین صورت می‌گیرد که در غیر اینصورت (عدم توافق) عمل تفکیک ابطال و می‌بایست افراز صورت پذیرد.
- اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در زمان تفکیک باعث توقف عملیات خواهد شد ولی در افراز اعتراض شرکاء قابل پذیرش نمی‌باشد.
- **سرفلی پولی** که مستاجر ثانی به مستاجر سابق در قبال انتقال اجاره بلاعوض می‌دهد. (ترمیونولوژی حقوق ص ۳۵۶)



توضیح اینکه سرقفلی صرفاً امتیاز استفاده از اعیان یک ملک می باشد که طبق قراردادی در قبال مبلغی معین به مستاجر واگذار می شود. بدیهی است مستاجر حق مالکیت نسبت به عرصه را ندارد و بدون اجازه مالک تغییر در زیربنا و یا انتقال سرقفلی امکان پذیر نمی باشد.

۱.۷. آشنایی با تعدادی از مواد قانون ثبت

۱.۷.۱. تعریف مادتین ۲۱ و ۲۲ قانون ثبت

- ماده ۲۱ صدور اسناد مالکیت املاک جاری که فاقد سابقه ثبتی در دفتر املاک اداره ثبت می باشند. بدیهی صدور سند مالکیت نسبت به املاک جاری وقتی امکانپذیر است که تعیین حدود و مساحت آنها به عمل آمده و زمان واخواهی نسبت به اصل تعیین حدود بلامعارض سپری شده باشد.
- ماده ۲۲ صدور اسناد مالکیت املاک ثبتی که دارای سابقه ثبتی در دفتر املاک اداره ثبت می باشند. صدور سند مالکیت با ارائه مدارک و مستندات لازم به اداره ثبت امکان پذیر می باشد.

۱.۷.۲. تعریف مادتین ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت

صدور و تعیین وضع ثبتی اعیانی املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمین ها ایجاد نموده اند که بواسطه موانع قانونی، تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است. لازم بذکر است صدور این نوع سند دارای شرایط خاصی به شرح ذیل می باشد

- ✚ احراز تصرف بدون معارض توسط متصرف(مالک).
 - ✚ نداشتن معترض، چنانچه بین اشخاص در تصرف اختلاف باشد موضوع می بایست از طریق هیئت حل اختلاف رسیدگی شود.
 - ✚ ارائه سند عادی مالکیت.
 - ✚ عدم تعلق عرصه به اوقاف یا دولت یا شهرداری.
 - ✚ یکی بودن مالک عرصه و اعیان.
 - ✚ دارای وجود سابقه ثبت باشد یعنی اینکه برای ملک مورد تقاضا اظهارنامه ثبتی در حدود ضوابط قانونی تنظیم شده باشد.
- تبصره ۱ چنانچه اتخاذ تصمیم نسبت به بند ۵ برای رئیس ثبت مقدور نباشد موضوع به هیأت حل اختلاف ارجاع خواهد شد.
- تبصره ۲ چنانچه جهت کارشناس تشکیل پرونده امکان تشخیص نوع سند به لحاظ اسناد ۱۴۷ و ۱۴۸ نباشد می بایست از اداره ثبت اسناد استعلام شود.

۱.۸. بررسی اسناد مالکیت و تطبیق آنها با محل

سند مالکیت علاوه بر مشخص نمودن ویژگی های ملک، نشان دهنده مالکیت شخص یا اشخاصی است که نام آنها در سند آورده شده است، در صورت مفقود شدن سند مالکیت، با شرایطی، سند مالکیت «المثنی» توسط اداره ثبت اسناد و املاک برای ملک صادر خواهد شد.



۱.۸.۱. اسناد بدون مساحت طول و حدود

در مورد پلاک های ثبتی که اسناد مالکیت آن در قدیم صادر شده و ممکن است رد سند مالکیت حدود اربعه آن فاقد اندازه باشد با مشخصاتی نظیر راه دسترسی به مشاع، دیوارهای مشترک یا اختصاصی، حقوق ارتفاقی مورد ثبت یا املاک های همجوار به چند دسته تقسیم میشوند

- املاکی که در صورت مجلس تفکیکی دارای حدود یا مساحت هستند، ولی این اطلاعات در سند مالکیت آورده نشده اند، در صورت وجود نداشتن سایر مدارکی که ممکن است نکات مربوطه را در مورد این نوع املاک روشن نماید. (گواهی پایانکار و پروانه ساختمان) می بایست موارد از اداره ثبت اسناد و املاک استعلام گردد. مالک باید نسبت به تصحیح سند مالکیت اقدام نماید.
- املاکی که در محله های قدیمی شهرها قرار دارند ممکن است دارای اسناد مالکیتی باشند که بدون ذکر طول، حد و حدود ملک به املاک افراد خاص و گذرهای مجاور تعیین نموده باشد در این گونه املاک احتیاج به اعمال دقت عمل زیاد در بررسی حدود ذکر شده می باشد که پس از اندازه گیری مساحت ملک، با استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک و تائید آن سازمان یا مطابقت با گواهی پایانکار اقدام نمود.
- عرصه بعضی از املاک به صورت چند ضلعی هایی می باشد که ممکن است شکل آنها منظم نباشد، که در اینصورت با توجه به ابعاد عرصه عنوان شده محل بررسی و مترکشی می شود.

۱.۸.۲. عدم مطابقت مساحت موجود با سند مالکیت

مطابقت سند مالکیت و سایر مدارک ملک با محل ضروری است و باید مورد توجه کارشناس قرار گیرد، که در این ارتباط موارد ذیل لازم به ذکر است

- ✚ کنترل حدود ملک (جهت اربعه) زمین یا ساختمان در محل بوسیله مترکشی.
- ✚ کنترل وضع موجود ملک با توجه به کوچه یا خیابان.
- ✚ کنترل ابعاد با توجه به احتمال وجود اصلاحی شهرداری و پلاکهای مجاور.
- ✚ کنترل سند مساحت مالکیت با وضع موجود و توجه به این که ممکن است ملک نسبت به سند کسر یا اضافه مساحت داشته باشد. در چنین شرایطی موارد ذیل باید مورد بررسی قرار گیرد

❖ کمتر از سند باشد

- ملک در مسیر معابر بوده و عقب نشینی داشته است.
- قسمتی از ملک به شخص دیگری انتقال یافته است. (تفکیک) در این حالت بایستی توافقنامه تجمیع وجود داشته باشد.
- به ملک مذکور توسط پلاکهای مجاور تعرض صورت گرفته است. (تصرف)

❖ بیشتر از سند باشد

- احتمالاً تجمیع ملک با زمین های اطراف اتفاق افتاده است. در این حالت بایستی توافقنامه وجود داشته باشد.
- تعرض توسط ملک مورد نظر نسبت به پلاک های مجاور اتفاق افتاده است. (تصرف)



آشنایی با برخی اصطلاحات رایج در شهرسازی

۱.۹. تعاریف

در این بخش عبارتهای زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند

شهرداری در کشور ایران شهرداری موسسه ای عمومی - غیردولتی و مستقل است که به موجب قانون در شهرها تشکیل می شود و عهده دار امور محلی و ارائه خدمات به شهروندان میباشد. به موجب ماده ۳ قانون شهرداری، شهرداری شخصیت حقوقی و مستقلی دارد (حقوق شهرداری ص ۴۸)

اشخاص حقیقی اشخاص حقیقی در حقیقت همان انسانها می باشند که با متولد شدن دارای حقوق میگردند و تا در قید حیات هستند آنها را دارا می باشند که به آن اهلیت نیز می گویند شخص حقیقی یعنی معلوم نمودن مشخصات کامل هر فردی است که در سند رسمی یعنی شناسنامه درج میگردد و معرف هویت و شناسایی وی بوده و به وسیله آن می تواند حقوق حقه خود را اعمال نماید. (آشنایی با قوانین ص ۳۰ و ۳۱)

اشخاص حقوقی به اشخاصی گفته می شود که وجود طبیعی ندارند بلکه در اجتماع دارای وجود فرض و اعتباری می باشند به این نوع اشخاص حقوقی میگویند مانند انجمن ها، شرکت ها، موسسات و سازمان ها. (آشنایی با قوانین ص ۳۱)

شهرسازی در اصطلاح فنی و علمی در اصطلاح فنی و علمی، هر گونه بررسی، شناخت و طرح ریزی مربوط به عمران و توسعه شهر را در بر میگیرد. (گزیده واژه شناسی شهر و شهرداری ص ۲۸۰)

شهرسازی به ایجاد رابطه ای منطقی بین انسان و محیط زیست مبادرت می کند و در واقع بزرگترین اختراع بشر نیز، ساختن محیط های زیستی بوده است که ضمن تامین معیشت و گسترش روابط انسانی و اقتصادی و روال یک زندگی جمعی بتواند علاوه بر تامین احتیاجات و رفع نیازمندی های فرد از حداکثر داده های محیط طبیعی به نفع خود استفاده و از اثرات نامساعد عوامل طبیعی در محیط زیست کاهش دهد. (گزیده واژه شناسی شهر و شهرداری ص ۲۷۹)

محدوده شهر عبارتست از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع تا زمان طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می باشد. شهرداریها علاوه بر اجرای طرح های عمرانی و تامین خدمات شهری، کنترل و نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند. (قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، ۱۳۸۴، ماده ۱)

حریم شهر (مطابق ماده دو قانون تعاریف محدوده و 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 مربوطه تجاوز ننماید» به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهر با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هر گونه استفاده برای احداث ساختمان و تاسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات طرح های جامع و هادی امکان پذیر خواهد بود.

نظارت بر احداث هر گونه ساختمان و تاسیسات 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 و حریم شهرها و قانون



شهرداریها مستثنی می‌باشند) به عهده شهرداری مربوطه می‌باشد. هر گونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.

منطقه شهری

مجموعه ای از نواحی شهری است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی که در نواحی آن وجود دارد، دارای میزان متناسبی از امکانات و خدمات شهری خواهد شد.

ناحیه شهری

مجموعه‌ای از محلات است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً مشخص بوده و علاوه بر خدمات عمومی و رفاهی که در محلات آن وجود دارد، دارای میزان متناسبی از امکانات و خدمات شهری خواهد شد.

محلّه

مجموعه‌ای از کوی (واحد همسایگی) است که دارای وسعت و جمعیتی نسبتاً مشخص و تراکمی معین، همراه با خدمات رفاهی و عمومی متناسب باشد.

زیر محلّه

آخرین رده تقسیمات شهری که جمعیتی بالغ بر ۵۰۰ الی ۷۰۰ نفر را تحت پوشش قرار می‌دهد.

مرکز محلّه

محدوده‌ای است که خدمات محله‌ای مانند واحدهای تجاری، مسجد، دبستان، مدرسه راهنمایی، پارک، زمین بازی و... در آن وجود داشته باشد.

بلوک شهری

بخشی از بافت شهری است که همه لبه‌های آن با گذرهای عمومی همجوار است. بلوک شهری می‌تواند از یک یا چند قطعه زمین تشکیل شده باشد.

کوی (واحد همسایگی)

عبارت از مجموعه‌ای از واحدهای مسکونی است که در جوار یکدیگر قرار گرفته و از خدمات تعدادی از عناصر تجاری و رفاهی محلات برخوردار باشد. کوی (واحد همسایگی) از طریق خیابان جمع‌کننده محلی یا خیابانهای اصلی در سطح محله از دیگر واحدهای همسایگی جدا می‌شود.

مساحت قطعه زمین

مساحت محاسبه شده از روی ابعاد ثبت شده در سند رسمی مالکیت می‌باشد.



قطعه زمین

زمینی است یکپارچه که ابعاد، مساحت و همجواری آن بوسیله سند قانونی مالکیت مشخص شده باشد، دارای یک سند ثبتی بوده یا صدور یک سند ثبتی برای آن بلامانع باشد.

مساحت باقیمانده (خالص) زمین

مساحت یک قطعه زمین بر اساس ابعاد مندرج در سند رسمی و پس از کسر سطوح واقع در معابر و یا سطح تخصیص یافته به سایر کاربریها.

تفکیک زمین

عبارت است از تقسیم یک قطعه زمین یکپارچه به دو یا چندین قطعه مجزا با ایجاد دسترسی‌های مناسب برای استفاده جداگانه هر یک همراه با تخصیص سند مالکیت جداگانه.

تجمیع

تبدیل چند قطعه زمین به یک قطعه بزرگتر. (پس از حل مسایل مالکیت و سایر مسایل حقوقی) (عکس عمل تفکیک)

اراضی خالی (ساخته نشده)

عبارت است از اراضی که در داخل محدوده طرح مصوب هستند و اثر هیچگونه عملیات عمرانی (ساخت و ساز و یا کاربری‌های دیگر مانند باغات و اراضی کشاورزی) بر روی آنها مشاهده نمی‌گردد.

کاربری مختلط

عبارت است از ترکیب چند عملکرد از کاربری‌های مختلف در یک قطعه زمین یا مالکیت. عملکردهای مربوط به کاربری‌های مختلف بایستی دسترسی جداگانه داشته باشد.

اراضی بایر

زمین‌هایی هستند که سابقه احیا داشته و در حال حاضر فاقد کاربری می‌باشند. (اعم از آنکه مالک شخصی داشته و یا نداشته باشند)

اراضی دایر

زمین‌هایی که بر اساس ضوابط قانونی دایر و دارای سابقه عمران و احیا باشند.

واحد مسکونی

فضا یا محوطه‌ای است محصور و مسقف که یک یا چند ورودی به شارع عام (کوچه، بازار، خیابان، میدان و...) و یا شارع خاص (راهرو مشترک، راه پله مشترک) داشته باشد و در آن یک یا چند خانوار سکونت داشته باشند و برای اسکان دائمی و یا ادواری مجهز شده باشد.



آپارتمان

عبارت است از تعداد دو واحد مسکونی و بیشتر که دسترسی به شارع خاص (راهرو، راه پله مشترک) داشته باشد و امکانات سکونت مستقل چند خانوار را دارد.

خانوار

خانوار از چند نفر تشکیل می‌شود که با هم در یک اقامتگاه زندگی می‌کنند و یا هم خرج هستند و معمولاً با هم غذا می‌خورند. فردی که به تنهایی در یک واحد مسکونی زندگی می‌کند نیز یک خانوار محسوب می‌شود.

ساختمان

عبارت است از فضایی که دارای بام متکی بر ستون یا دیوار باشد و به عنوان سرپناه یا محل اقامت و یا به منظور حفاظت انسان، حیوان و اشیاء در برابر عوامل جوی مورد استفاده قرار گیرد.

ساختمان مسکونی

فضایی مسقف که برای سکونت یک یا چند خانوار معمولی در نظر گرفته شده است. عنوان ساختمان مسکونی شامل هتل، مهمانسرا، آسایشگاه و نظیر آن نخواهد بود.

سطح آزاد (حیاط)

قسمتی از قطعه زمین هر کاربری که بعد از احداث زیربنای مجاز باقی می‌ماند.

سطح زیربنای خالص طبقات

عبارت است از سطح کل ذیل بنا در طبقات با کسر تمامی فضاهایی که برای پارکینگ، رفت و آمد (راهروهای عمومی، آسانسور، پله و...) تخصیص داده شده است.

طبقه

به هر سطح افقی از یک بنا (ساختمان) طبقه گویند طبقات بالاتر از سطح زمین با کد اعداد مثبت و طبقات پایین تر از سطح زمین با کد اعداد منفی تعیین می‌شوند.

طبقه زیر زمین

عبارت است از طبقه‌ای که بیشتر حجم آن پایین تر از سطح زمین قرار دارد و ارتفاع متوسط آن از کف گذر مجاور حداکثر ۱۵۰ سانتیمتر باشد.

نیم طبقه

فضایی در داخل ساختمان اعم از مسکونی و تجاری که با اختلاف سطح نسبت به مابقی طبقه احداث و از آن قسمت از ساختمان به صورت توسعه استفاده شود. در این صورت مساحت زیربنای نیم طبقه با کد مخصوص یادداشت می‌شود.



طبقات فوقانی

کلیه طبقات ساختمانی که روی طبقات همکف ساخت می شود را گویند.

خرپشته

اتاقک راه پله بالای پشت بام را گویند و حداکثر تا ۱۵ متر مربع و ارتفاع ۲.۵ متر در کاربری مسکونی و غیرمسکونی جزء سطح زیربنا، تراکم و ارتفاع ساختمان محسوب نمی شود.

حیاط خلوت

فضای غیرمسقف که بیرون از حجم بنا باشد و در مجاورت قطعه زمین همجوار قرار گیرد و از آن برای نورگیری و تهویه استفاده شود.

پیلوت

قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که به صورت فضایی برای توقف خودرو شامل ستون‌ها و بدون دیوارهای جداکننده باشد. در رابطه با طراحی و اجرای پیلوت در ساختمانها، ضوابط و مقررات ویژه‌ای ملاک عمل می‌باشد و استفاده از فضای آن به عنوان یک واحد مسکونی مجاز نمی‌باشد، ارتفاع کف پیلوت تا ذیل سقف حداکثر ۲/۴۰ متر می‌باشد.

مشاعات

بر آن بخش از زمین یا ذیل بنا گفته می‌شود که ساکنان دو یا چند واحد مستقل بصورت مشترک از آن استفاده کنند.

بر زمین

قسمت یا قسمتهایی (از حدود یک قطعه مالکیت) که مجاور گذر قرار داشته باشد.

ارتفاع ساختمان

فاصله عمودی مرتفع‌ترین حد یک ساختمان (کف بام) تا شیب متوسط گذرگاه یا معبر مجاور قطعه، ارتفاع ساختمان نامیده می‌شود.

بالکن

سطح سرپوشیده در طبقات غیرهمکف بنا که حداقل یک طرف آن باز باشد.

نمای ساختمان

عبارت است از کلیه سطوح خارجی ساختمان که مشرف به فضای باز، گذرگاههای عمومی و حیاطهای اصلی و حیاط خلوت باشند.



تراکم ساختمانی

عبارت است از نسبت سطح کل بخش ساخته شده به سطح کل زمین (بدون محاسبه و منظور کردن پیلوت و زیر زمین).

تراکم ناخالص جمعیتی

نسبت جمعیت به مساحت کل محدوده‌ای مشخص.

تراکم خالص جمعیتی

نسبت جمعیت به مساحت کاربری مسکونی در یک محدوده مشخص.

سطح اشغال

عبارت است از قسمتی از سطح هر قطعه زمین که جهت احداث بنا اختصاص می‌یابد. به بیان دیگر نسبت مساحت مورد ساخت در همکف (پیلوت) به مساحت قطعه.

پخ

عبارت است از قاعده مثلث متساوی‌الساقینی که دو ساق آن از امتداد بدنه دوگذر متقاطع تشکیل شده و طول قاعده آن مثلث مبنای اجرای پخ می‌باشد. بعبارت دیگر برش موربی (با دو زاویه مساوی) در نیش ساختمان که برای تامین دید مناسب رانندگان در نظر گرفته می‌شود.

پارکینگ عمومی

عبارت است از محلی که افراد در موقع مراجعه به نقاط مختلف شهری از قبیل مراکز محلات، نواحی مناطق و شهر بتوانند اتومبیل خود را در آن پارک نمایند.

پارکینگ اختصاصی

عبارت است از مکانی که صاحبان اتومبیل بدلیل ارتباطی که با آن مکان دارند، می‌توانند اتومبیل خود را در آن متوقف سازند، این محل می‌تواند پارکینگ منزل و یا محل کار باشد.

تعمیر اساسی

عبارت است از هر گونه تعمیر استخوان بندی و یا سقف ساختمان که از نقطه نظر ایمنی ضرورت داشته باشد.

تعمیر غیراساسی

اقدامات تعمیری ساختمان که شامل تعمیر اساسی نگردد، مانند لوله‌کشی، سیم‌کشی، رنگ‌آمیزی و غیره.



حرایم

به فضایی اطلاق می‌شود که در اطراف یک عامل مصنوع (راه، ساختمان، تاسیسات، خطوط لوله، شبکه برق فشار قوی و...) و یا یک عامل طبیعی (رودخانه، چشمه، قنات، چاه و...) قرار داشته و ساخت و ساز و فعالیت عمرانی در آن ممنوع یا غیرمتراف بوده و یا تابع شرایط خاص باشد.

منطقه‌بندی

مناطق اصلی شهر که بر اساس نوع عملکرد غالب آنها تعیین شده است عبارتند از

- الف منطقه عملکردی مسکونی
- ب منطقه عملکردی محله ای
- ج منطقه عملکردی ناحیه ای
- د منطقه عملکردی منطقه ای
- ه منطقه عملکردی شهری
- و منطقه تاریخی

محدوده شهرکها اعم از شهرکهای مسکونی و صنعتی یا سایر شهرکهایی که طبق مقررات و یا مجوزهای قانونی مربوط ایجاد و احداث میشوند در طرحهای مصوب آنها تعیین و تصویب میگردد. پروانه ساختمانی مجوزی است که از سوی شهرداری به منظور احداث بنا مطابق با اصول شهرسازی و فنی و بهداشتی برای مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن صادر می گردد. پایانکار بهره برداری گواهی ای می باشد که در آخرین مرحله از کنترل و نظارت بر احداث ساختمان صادر می گردد.

دسترسی عبارتست از ارتباط یک قطعه زمین به معابر مجاور یا اتصال یک خیابان به خیابان مهمتر یا هم طراز خود، این ارتباط یا اتصال فقط به صورت همسطح مجاز است. حق ممر عبارتست از حق عبور و مرور از مجرای را برای ملکی تعیین کردن. عرض معبر عرض هر معبر بر اساس فاصله دیوارهای دو طرف مقابل ساختمان مشخص شود. ساختمان هر بنای پوشیده که برای مسکن، زندگی و یا فعالیت و یا نگهداری کالا و ماشین آلات و غیره در نظر گرفته شده است.

۱.۱۰. وظایف شهرداری

در حال حاضر می توان وظایف شهرداریها را به پنج گروه تقسیم کرد
الف) وظایف عمرانی مانند احداث خیابانها، معابر، میادین، اعلام نظر نسبت به طرحهای جامع و هادی شهری، اعلام نظر در خصوص نقشه های تفکیکی، الزام به رعایت مقررات ملی ساختمان، الزام به پذیرش نقشه ساختمانی از اعضاء سازمان نظام مهندسی.

ب) وظایف خدماتی ایجاد تاسیسات عمومی نظیف و نگهداری و تسطیح معابر و مجاری آب، تعیین محلهایی مخصوص برای تخلیه زباله، نخاله و فضولات ساختمانی، احداث غسالخانه ها و گورستان، پیشگیری از حوادث، پیشگیری از آلودگی محیط زیست نگهداری و تعمیر تونلهای شهری.



ج) وظایف نظارتی و حفاظتی اجرای آراء کمیسیون ماده ۱۰۰، صدور پروانه ساختمان، نظارت بر کلیه ابنیه ای که در شهر ایجاد میشود، جلوگیری از بروز تخلفات ساختمانی، حفظ اموال و دارایی شهر، اجرای آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری و حفظ فضای سبز.

د) وظایف رفاهی احداث بناها و ساختمانهای مورد نیاز شهر از قبیل سرویسهای بهداشتی، کشتارگاهها، بوستان و جلوگیری از سد معابر عمومی.

ه) مدیریت منابع بودجه شهرداری، عوارض ساختمان و ترتیب ممیزی و وصول آن، سایر عوارض شهرداری و نقش شهرداری در تعیین ارزش معاملاتی ساختمانها.

(انتخاب شهردار برای مدت ۴ سال یکی از وظایف شورای اسلامی شهر است). (حقوق شهری ص ۵۴)

۱.۱۱. انواع طرحهای شهری

- طرح جامع- مصوب در شورای عالی شهرسازی
- طرح تفصیلی- مصوب در کمیسیون ماده ۵
- طرح هادی- مصوب در شورای عالی استان

۱.۱۱.۱. طرح جامع

طرح جامع کاملترین طرح شهری است که برای مدت زمان نسبتاً طولانی توسط گروهی از مهندسين مشاور تهیه و پس از تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری که عالیترین مرجع تصمیم گیری در خصوص ضوابط و طرحهای شهرسازی است برای اجرا به دستگاه های ذیربط از جمله شهرداری ابلاغ می شود. (حقوق شهری ص ۱۵۲)

۱.۱۱.۲. طرح تفصیلی

طرح تفصیلی عبارتست از طرحی است که بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور به میزان تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحد های شهری و اولویت های مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد. (حقوق شهری ص ۱۵۵)

۱.۱۲. نحوه تشخیص وضعیت املاک، معابر و موقعیت پلاک نسبت به شبکه های موجود

۱.۱۲.۱. شناسائی وضعیت ملک

- زمین بایر فاقد حصار می باشد و یا حداکثر سه طرف آن دیوار است.
- زمین محصور اطراف آن دیوار کشی شده باشد ولی در آن بنایی احداث نشده باشد و استفاده کسب و کار از آن نگردد.
- زمین مشجر زمین محصور یا غیر محصور که در آن چند درخت کاشته شده باشد و به حد نصاب تعریف باغ نرسیده باشد.
- زمین دارای ساختمان زمین محصور است که در آن یک یا چند ساختمان مجزا ساخته شده باشد.
- ساختمان نیمه تمام عملیات ساختمانی در آن تمام نشده و قابل بهره برداری نیست.



- ساختمان نیمه تمام در حال احداث ساختمانی که عملیات بنائی در آن تمام نشده و در حال اجرا می باشد.
- ساختمان در حال گسترش ساختمان قابل بهره برداری که قسمتی از آن در سطح یا ارتفاع در حال توسعه می باشد.
- ساختمان مخروبه ساختمانی که قسمتی و یا تمام آن بصورت بلااستفاده و غیرقابل سکونت درآمده و تخریب شده باشد.
- زمین کشاورزی زمین غیرمحصولی که در آن کشت و زرع می شود.

۱.۱۲.۲. شناسائی معابر و شبکه های شهری

در تعریف معابر بصورت کلی به دو گروه «اصلی و فرعی» تقسیم می شوند. انواع معابر در قالب دو گروه عنوان شده به شرح ذیل می باشد

- جاده به شبکه های برون شهری که ارتباط بین شهر با شهرکها، بخش ها و روستاها را ایجاد می نماید را گویند.
- آزادراه راهی است که در تمام طول آن ترافیک دو طرف بطور فیزیکی از یکدیگر جدا است و جریان ترافیکی در آن بدون وقفه (آزاد) است. یعنی وسایل نقلیه موتوری جز در تصادفها و راهبندانها، ناچار به توقف نمی شوند.
- بزرگراهی است که ترافیک دو طرف آن بطور فیزیکی از یکدیگر جدا است و در طولهای قابل ملاحظه ای از آن می توان جریان ترافیک را پیوسته فرض کرد. بزرگراه می تواند تعداد محدودی تقاطع همسطح داشته باشد، به شرط آنکه فاصله تقاطعها از یکدیگر بیش از ۲/۵ کیلومتر باشد.
- بلوار ارتباط بین بزرگراه با خیابانهای جمع کننده و پخش کننده را برقرار می سازد نوع تقاطع همسطح است.
- خیابان به معبر واقع در شهر که عرض آن بیش از ۶ متر باشد اطلاق میشود. و به دو صورت فرعی یعنی معبری که از یک معبر منتهی به خیابان های اصلی جدا شده است و دسترسی قطعاتی که در طرفین آن قرار گرفته اند را تامین می کند و معبر اصلی که کلیه معابر فرعی منتهی شده به خود را به معبر درجه یک (بلوار و خیابانهای جمع کننده) میرساند.
- کوچه به معابر واقع در شهر که عرض آن ۶ متر و کمتر باشد اطلاق میشود و به دو صورت بن بست یعنی بدون دررو در انتهای کوچه و بن باز یعنی امکان ارتباط سواره یا پیاده به معبر دیگر می باشد.
- ممر اختصاصی به معبری که در اثر تفکیک قطعات و ایجاد دسترسی به قطعات تفکیک شده انتهای زمین توسط مالک ایجاد میشود گویند.



- معبر شریانی درجه ۲ راهی است که در طراحی و بهره‌برداری از آن به جابجایی و دسترسی وسایل نقلیه موتوری برتری داده می‌شود، برای رعایت این برتری، حرکت پیاده از عرض خیابان کنترل می‌شود. راههای شریانی درجه ۲ دارای عملکرد درون شهری هستند که خود به دو گروه تقسیم می‌شوند. شریانی‌های درجه ۲ اصلی و شریانی‌های درجه ۲ فرعی. (جمع و پخش کننده)
- خیابانهای محلی خیابانهایی هستند که در طراحی و بهره‌برداری از آنها، نیازهای وسایل نقلیه موتوری، دوچرخه‌سوار، و پیاده با اهمیت یکسان رعایت می‌شود. برای رعایت حال پیاده و دوچرخه‌سوار، سرعت وسایل نقلیه موتوری در این خیابانها پایین نگه داشته می‌شود.
- میدان یا تقاطع این تقاطع‌ها به صورت همسطح و غیرهمسطح اجرا می‌شود و معمولاً در خیابانهای جمع کننده و در محل تلاقی دو بزرگراه و یا جاده‌های برون شهری اجرا می‌شود.
- حریم کانال محدوده حفاظت شده ایی که شرکت آب و فاضلاب جهت کالها و مسیلهای داخل شهر تعیین و بر اساس آن قطعات مجاور جهت ساخت و ساز می‌بایست فاصله اعلام شده را رعایت نمایند.
- گذر پیاده معبری است که فقط برای عبور عابرین پیاده طراحی شده باشد.
- دوربرگردان عبارت است از فضای بازی که در انتهای معابر بن بست برای دور زدن وسایط نقلیه پیش‌بینی شود که پهنای آن از ۱۲ متر نباید کمتر باشد.
- بازار و بازارچه در فرهنگ لغت معنی بازار محل خرید و فروش کالا و بازارچه به معنای بازار کوچک می‌باشد. در سیستم شهرسازی بازار محلی است که تعداد زیادی مغازه رد کنار هم قرار گرفته اند که می‌تواند بصورت سرپوشیده و یا روزبار باشد. (فرهنگ فارسی معین ص ۲۱۱)
- سطح معبر متوسط اختلاف ارتفاع بالاترین و پایین‌ترین نقطه گذر یا گذرهای مشرف به قطعه زمین.
- گذر سواره معبری است که برای عبور و مرور وسایط نقلیه طراحی شده باشد.
- راه عبوری ادامه راههای برون شهری دو خطه دو طرفه در داخل شهرهای معمولاً کوچک و متوسط و یا روستا است به شرط آن که عملکرد عبوری آنها در داخل شهر یا روستا نیز حفظ شود. برای این منظور باید ورود و خروج وسایل نقلیه به آن کاملاً طراحی و تنظیم شود. و فاصله تقاطع‌های همسطح آن از یکدیگر کمتر از ۲/۵ کیلومتر نباشد.
- معبر عمود بر پلاک معبری که از یک خیابان فرعی یا اصلی منشعب شده و در انتها بر پلاک موجود عمود می‌شود را گویند. این موضوع در معبرهای بن بست اتفاق می‌افتد.
- رد سرویس به معبر حاشیه بزرگراهها که دسترسی خیابانها و بلوارها به بزرگراهها را تامین می‌کند.

۱.۱۲.۳ شناسایی موقعیت زمین

- یک بر فقط از یک طرف به معبر راه دارد.
- دو بر از دو طرف وصل به دو معبر متفاوت می‌باشد.
- سه بر از سه طرف وصل به معبر می‌باشد.



- بیش از سه معبر زمینی که دارای چهاربر یا بیشتر باشد.
- دو نبش ملکی که دو بر آن از دو ممر متقاطع وصل به معبر باشد.

۱.۱۳. فضای سبز

۱.۱۳.۱. فضای سبز حفاظتی

محدوده تعیین شده در حاشیه شهر (کمر بند سبز) در طرح های تفصیلی به جهت ایجاد امنیت فیزیکی و روانی ساکنین محدوده و جلوگیری از ساخت و سازهای بدون مجوز پیش بینی شده است. لذا تملک پلاک های واقع در این کاربری می بایست در اولویت قرار بگیرد و شهرداری نمی تواند مجوز ساخت صادر نماید.

۱.۱۳.۲. فضای سبز شهری

باستناد بند ه ماده یک آیین نامه قانون اصلاح حفظ و گسترش فضای سبز مصوب ۸۸/۰۵/۱۳ فضای سبز شهری، عرصه های مشجر و دارای پوشش گیاهی در محدوده و حریم شهرها که دارای مالکیت عمومی، دولتی و خصوصی باشند گویند.

ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی درباره تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغهای شهری

(۱۳۷۴/۰۴/۰۱ دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری ۱۰۰)

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، بر حسب این که داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند به شرح ذیل تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی میگردد. در اجرای این دستورالعمل در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری موضوع حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح و همراه با نحوه تأمین خدمات لازم مورد تصمیم گیری قرار خواهد گرفت.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

۱.۱۳.۳. باغات داخل محدوده قانونی

۱.۱۳.۴. فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها میتواند تملک نموده و یا حفظ وضعیت درخت و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند اعم از این که در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشد با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۱.۱۳.۵. باغ مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند و قابل تبدیل به منطقه باغ

مسکونی یا ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح ذیل هستند

- حداقل تفکیک و افزار و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ده درصد در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعاً تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر به شرح ذیل داده میشود.



- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ متر مربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.
- تبصره ۱ باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ۱ هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ - ضابطه ۲ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.
- تبصره ۲ در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر میباشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ مسکونی مجاز نیست و نقشه استقرار بنا در زمین باید با رعایت کمترین میزان قطع درخت باشد.
- تبصره ۳ در آن دسته از کاربریهای خدماتی مانند هتل، واحدهای تفریحی و ورزشی و فرهنگی که انتفاعی باشد، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لیکن در کاربریهای خدمات عمومی که با اعتبارات دولت احداث می شود، استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۲۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.
- تبصره ۴ با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲ تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورت مجلس تفکیکی قید شود.
- مالکین منطقه باغ - مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری ۷۰ درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز عمومی یا باغ شهری به صورت رایگان به شهرداری باشند میتوانند با تصویب مراجع مربوطه به جای منطقه باغ - مسکونی از انواع منطقه بندیهای مسکونی استفاده کنند، مشروط به این که
- سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده میکنند از ۲۰ هزارمترمربع کمتر نباشد.
- سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی الامکان به صورت یکپارچه باشد.
- شورایعالی شهرسازی و معماری تحت عنوان - منطقه بندی مسکونی شهرها-ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه ۱۳۷۱/۰۲/۱۴، ضوابط ذیل را رعایت نمایند
- ✚ منطقه تک خانواری - با رعایت ضوابط مربوطه.
- ✚ منطقه چند خانواری حداقل تفکیک، افزاز و تقسیم ۵۰۰ مترمربع و حداکثر تراکم ۸۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر تراکم ۱۰۰٪.
- ✚ منطقه آپارتمانی حداقل تفکیک، افزاز و تقسیم ۱۰۰۰ مترمربع با تراکم ۱۰۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۲۰۰۰ مترمربع حداکثر تراکم ۱۲۰ درصد
- تبصره ۱ در حالتی که سطح کل باغات به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از ۲۰ هزار مترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند فقط در صورت رعایت ضوابط منطقه بندی مسکونی همجوار مجاز است.
- تبصره ۲ اراضی واگذار شده براساس این بند غیر قابل تبدیل به کاربریهای مسکونی و انتفاعی بوده و شهرداری موظف است ظرف مدت ۱۵ ماه آنها را برای استفاده عمومی تبدیل به پارک نموده چگونگی را به سازمان مسکن و شهرسازی استان اطلاع دهد. در صورت عدم تبدیل آنها به پارک در این مدت بلافاصله با تصویب مراجع مربوطه به سایر خدمات عمومی مورد نیاز شهر اختصاص خواهد یافت. (طرح جامع شهر یزد گزارش نهایی)



۱.۱۳.۵.۱. اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی

تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند به باغ (با استفاده از مقررات منطقه باغ- مسکونی موضوع بند ۲ قسمت الف این دستورالعمل) بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه های تفکیکی و ساختمانی به تصویب شهرداری مربوطه برسد.

تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی به مسکونی در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تأیید است. کسب اجازه قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی این گونه اراضی مشمول ضوابط و مقررات مربوط به تأمین فضاهای عمومی و خدماتی شهرها موضوع مصوبه مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۰۳ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد بود.

تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند، می توانند از ضوابط تفکیک به شرح ذیل استفاده نمایند

-حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار

-حداقل اراضی زراعتی غیر شالیزار ۱۰ هکتار

-حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

نظر به این که ماده ۱۴ قانون زمین شهری در خصوص تفکیک و افزاز اراضی و باغات براساس ضوابط وزارت مسکن و شهرسازی مفید اعطاء اختیار وضع مقرراتی در باب ضرورت و آگذاری بخشی از باغات به صورت رایگان در قبال استفاده از بقیه آن با کاربری مسکونی نیست، بنا به جهات فوق الذکر و عدم انطباق مفاد قسمت سوم بند الف دستورالعمل فوق الذکر، مستنداً به قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال میشود. (طرح جامع شهر یزد گزارش نهایی)

۱.۱۴. آئین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها

ماده ۱ - در اجرای قانون حفظ کاربری اراضی و باغ ها - مصوب ۱۳۷۴ که از این پس در این آئین نامه به اختصار قانون نامیده می شود عبارت های ذیل دارای تعریف های مربوط هستند

الف -محدوده قانونی شهر محدوده ای است که براساس تبصره (۱) ماده (۴) قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری - مصوب ۱۳۶۲ به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد.

ب - محدوده قانونی شهرک محدوده ای است که به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشد.

ج - محدوده قانونی روستا در طرح های هادی یا بهسازی روستا، محدوده ای است که به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشد و در روستاهای فاقد طرح هادی یا بهسازی، محدوده مسکونی موجود روستاست.

ماده ۲ - وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و جهاد سازندگی، سازمان حفاظت محیط زیست و استانداردهای سراسر کشور، موظفند بنا به درخواست وزارت کشاورزی، نماینده خود را در هر استان جهت تشکیل کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون که از این پس در این آئین نامه به اختصار کمیسیون نامیده می شود به وزارت یاد شده معرفی کنند. و ذیل کشاورزی حکم عضویت نمایندگان یاد شده در کمیسیون را صادر می کند.

تبصره - کمیسیون و دبیرخانه آن در سازمان کشاورزی استان مستقر می شود و سازمان یاد شده در هر استان مسئول دبیرخانه را تعیین می کند.

ماده ۳ -درخواست متقاضی یا جانشین قانونی وی مبتنی بر تغییر کاربری اراضی یا باغهای تحت تملک به جز درخواست های موضوع تبصره (۲) ماده (۱) قانون به انضمام تصاویر و مدارک لازم در دبیرخانه کمیسیون ثبت و به ترتیب تاریخ ثبت برای رسیدگی در دستور کار کمیسیون قرار میگیرد.



کمیسیون درخواست های یاد شده را در صورت لزوم، پس از اخذ نظرات دستگاه های اجرایی مربوطه و شهرداریها، مورد بررسی قرار می دهد و حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ ثبت در دبیرخانه، با رأی اکثریت اعضا در مورد آنها تصمیم گیری می کند و مراتب را بلافاصله به متقاضی اعلام می نماید.

تبصره ۱- شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مراجع قانونی تصویب طرح های جامع یا هادی و سایر مراجع قانونی مربوط، حسب مورد کاربری جدید زمین یا باغ موضوع ماده (۲) قانون را تعیین میکند.

۱- مجموعه قوانین و مقررات حفاظت محیط زیست، آئین نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها طرح جامع شهر یزد گزارش نهایی.

تبصره ۲- کمیسیون در صورت موافقت با تغییر کاربری زمین زراعی یا باغ موضوع درخواست یا قسمتی از آن مراتب را همراه با نقشه کروکی و مشخصات کامل ملک، به منظور تعیین قیمت روز زمین یا باغ برای کاربری جدید، به اداره کل امور اقتصادی و دارایی استان مربوط اعلام می کند و پس از اخذ گواهی لازم مبنی بر واريز ۸۰ درصد ارزش روز زمین و باغ موضوع ماده (۲) قانون به حساب خزانه داری کل کشور، مجوز تغییر کاربری را صادر و به متقاضی یا جانشین قانونی وی اعلام می نماید.

تبصره ۳- وزارت کشاورزی موظف است ضوابط تشخیص اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها را ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این ۱۵۷۰ آئین نامه تعیین وجهت اجرا به سازما نهی کشاورزی استان ها ابلاغ کند.

تبصره ۴- وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آئین نامه، ضوابط مربوط به چگونگی تقویم ارزش اراضی مشمول تغییر کاربری موضوع قانون را تهیه و برای تصویب هیأت و ذیلان پیشنهاد کند. **ماده ۴-** ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موظف فاند اراضی زراعی و باغ های خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرک ها را براساس نقشه ای که به تأیید سازمان کشاورزی استان رسیده است، تفکیک کنند. ضوابط تفکیک اراضی زراعی و باغها در خارج از محدوده قانونی شهرها توسط و ذیل کشاورزی تهیه و ابلاغ می شود.

ماده ۵- وزارت کشاورزی موظف است ضوابط و تعاریف مربوط به تغییر کاربری زمین زراعی و باغ برای سکونت شخصی مالکان کم بضاعت در مساحت های کوچک، همچنین نیازهای بخش کشاورزی دامی را که مشمول پرداخت عوارض موضوع ماده (۳) قانون نمی باشد، ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آئین نامه تهیه و برای اجرا به کمیسیون موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون ابلاغ کند.

تبصره ۵- ضوابط و تعاریف موضوع این ماده در بخش امور دامی و سایر وظایف وزارت جهادسازندگی با هماهنگی وزارت یاد شده تهیه می شود.

ماده ۶- وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای تبصره (۲) قانون مکلف است، جهات توسعه شهرها و شهرکها متصل یا منفصل را حتی المقدور در خارج از اراضی زراعی و باغ ها طراحی و از اراضی غیرزراعی و غیرقابل کشاورزی استفاده کند و نظر وزارت کشاورزی را در مورد غیرزراعی و غیرقابل کشاورزی بودن اراضی اخذ کند. (طرح جامع شهر یزد گزارش نهایی)

تبصره ۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است دستورالعمل مربوط به چگونگی به حداقل رساندن تغییر کاربری اراضی زراعی و باغ های داخل محدوده قانونی شهرها را ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این آئین نامه تهیه و به دستگاه های مربوط ابلاغ کند.

ماده ۷- وزارت کشاورزی و سازمان های کشاورزی استان ها پس از احراز تخلف موضوع ماده (۳) قانون و تبصره های آن، حسب مورد ضمن معرفی متخلفان به مراجع قضایی، توقف عملیات و اقدامات را از مراجع یاد شده درخواست



می کند. مراجع قضایی ابتدا خارج از نوبت دستور موقت توقف عملیات و اقدامات مغایر قانون را صادر و سپس برابر مقررات مربوط به تخلف رسیدگی و حکم مقتضی را صادر می کند. در صورت محکومیت متخلف به پرداخت جریمه نقدی، مرجع قانونی مربوط موظف است برابر حکم دادگاه پس از وصول جریمه، مجوز بنا و تأسیسات را صادر کند.

ماده ۸- سازمان برنامه و بودجه مکلف است هر سال اعتبارات عمرانی موضوع قانون را تحت ردیف های جداگانه برای وزارت کشاورزی و وزارت مسکن و شهرسازی به ترتیب ۸۰ درصد و ۲۰ درصد در لایحه بودجه سالانه منظور کند. معادل ۱۰۰ درصد وجوه واریزی موضوع قانون به درآمد عمومی کشور هر سال به نسبت های یاد شده از محل اعتبارات مربوط در اختیار وزارتخانه های کشاورزی و مسکن و شهرسازی قرار می گیرد تا جهت اجرای طرح های مصوب موضوع ماده (۴) قانون به مصرف برسد.

۱.۱۵. اقسام زمین از نظر عمران و آبادانی

۱.۱۵.۱. اراضی موات

اراضی موات شهری زمین هائی است که سابقه عمران و احیاء نداشته باشد. (زمینهایی مواتی که علیرغم مقررات لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به بعد احیا شده باشد همچنان در اختیار دولت می باشد). (مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی ماده ۳-ص ۱۵۱)

در تعاریف فقهی و قانونی که از زمین موات آمده است فرقی بین اراضی موات شهری و خارج از شهرها نمی باشد و منظور زمینی است که هیچگونه سابقه عمران و احیاء را نداشته باشد. (راهنمای فنی و حقوقی نحوه ارزیابی املاک ص ۳۲۷)

۱.۱۵.۲. اراضی بایر

اراضی بایر شهری زمینهایی است که سابقه عمران و احیاء داشته باشد و بتدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب مشخصی داشته باشد یا نداشته باشد. (مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی ماده ۴-ص ۱۵۹)

۱.۱۵.۳. اراضی دایر

اراضی دایر زمینهایی است که آن را احیاء و آباد نموده اند و در حال حاضر دایر و مورد بهره برداری مالک است. زمینهای دایر مشمول این قانون صرفاً اراضی کشاورزی یا آیش اعم از محصور یا غیرمحصور می باشد. (مجموعه قوانین و مقررات شهرسازی ماده ۵-ص ۱۶۱)

۱.۱۶. آشنایی با مدارک شهرداری مرتبط

۱.۱۶.۱. پروانه ساختمانی

کلیه مالکان اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهر قبل از هر اقدام عمرانی، یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان سازی باید از شهرداری پروانه یا مجوز دریافت نماید این مجوز مشمول کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از ساختمانهای شخصی، دولتی، نظامی، خدماتی، تجاری و .. باشد شهرداری موظف است در پروانه های صادره نوع استفاده، تعداد طبقات، تعداد واحد ها تراکم ساختمانی، کاربری زمین، طرح تفصیلی مصوب، چیدمان پارکینگ، مهلت شروع و مدت ساخت را به طور واضح و بدون هیچ ابهامی در آن درج نماید.

۱.۱۶.۲. پروانه احداث بنا

این مجوز جهت زمین بایر و بر اساس ضوابط مصوب طرح تفصیلی مربوطه صادر می گردد.



۱.۱۶.۲.۱. پروانه تجدید بنا

این مجوز جهت تجدیدبنای ساختمان موجود پس از تخریب بنای قدیمی و بر اساس ضوابط طرح تفصیلی مربوطه صادر میگردد.

۱.۱۶.۲.۲. پروانه توسعه بنا

این مجوز جهت افزایش بنا ساختمان موجود در صورتیکه باستناد ضوابط طرح تفصیلی مانده تراکمی داشته باشد.

۱.۱۶.۲.۳. اصلاح پروانه

این مجوز در زمانیکه مالک با شهرداری توافق نماید و بر اساس آن تراکم مصوب افزایش و یا کاهش پیدا کند صادر میگردد.

۱.۱۶.۲.۴. پروانه دیوارکشی

این مجوز جهت اراضی بایر و با توجه به شرایط و ضوابط تعیین شده، صادر می گردد.

۱.۱۶.۳. عدم خلاف

عبارتست از شناسنامه ساختمان که در آن اطلاعات مالکیت، نوع سند، مساحت و حدود اربعه، تراکم مصوب و سطح اشغال مجاز، کاربری مجاز، میزان در مسیر، زیربنای موجود و کلیه مشخصات فنی ساختمان که بر اساس گزارش کارشناس بازدید و با توجه به وضعیت ساختمان که مرحله سفتکاری و یا فاقد نما بوده و در نهایت مشخصات مهندسیین ناظر مربوطه و تعهدنامه های لازم از مالک ثبت شده است.

۱.۱۶.۴. پایانکار

عبارتست از شناسنامه ساختمان در حد بهره برداری که در آن علاوه بر اطلاعات گواهی عدم خلاف، نوع نمای لوکس ساختمان، تاییدیه آتش نشانی و آسانسور و تاییدیه مهندسیین مرتبط در مرحله بهره برداری اخذ و درج می شود.

۱.۱۶.۵. استعلام

عبارتست از گواهی پاسخ استعلام از ادارات و موسسات مالی که در آن مشخصات مالکیتی ملک، حدود و مساحت عرصه و زیربنای ملک نیز اشاره می شود. می بایست مالک قبل از صدور پاسخ استعلام نسبت به تسویه حساب کلیه عوارض ساختمانی اعم از عوارض سالیانه نوسازی، عوارض انتقال سند و حقوقات مربوط به تخلفات احتمالی نسبت به آخرین گواهی اقدام نماید.

آشنایی با برخی از مواد قانونی رایج در شهرسازی

در ذیل مواد قانون شهرسازی شهرداریها که بیشتر مورد استفاده واقع می شود آمده است

۱.۱۷. ماده ۱۲ قانون شهرداری

این ماده قانونی در خصوص مالکینی صدق میکند که در مهلت مقرر در ماده ۱۰ عوارض ملک خود را پرداخت نمایند. در این صورت ظرف مدت ۲ ماه به اداره برق و گاز جهت قطع انشعاب ملک مربوطه اطلاع داده می شود.



۱.۱۸. ماده ۲۶ قانون شهرداری

این ماده قانونی نهادهائی که از پرداخت عوارض شهرداری معاف هستند را به شرح ذیل تعیین نموده است

- ۱- مساجد و اماکن مقدسه اسلامی و معابد اقلیت مذهبی.
- ۲- مدارس قدیم طلاب علوم دینی.
- ۳- ساختمانهای متعلق به وزارتخانه ها و موسسات دولتی و تاسیسات سازمان تربیت بدنی و کتابخانه های عمومی.

۱.۱۹. ماده ۵۵ قانون شهرداری

بند ۲۰ بند بیست در بیان وظایف شهرداری بیان میدارد جلوگیری از ایجاد و تاسیس کلیه اماکنی که به نحوی از انحاء موجب بروز مزاحمت برای ساکنین یا مخالف اصول بهداشتی در شهرها است. شهرداری مکلف است از تاسیس کارخانه ها، کارگاهها، کارگاههای عمومی تعمیرگاههای و دکان ها و همچنین مراکزی که مواد محترقه می سازند و چهارپایان و مراکز دامداری و بطور کلی تمام مشاغل و کسب هایی که ایجاد مزاحمت و سر و صدا کنند یا تولید دود یا عفونت یا تجمع حشرات و جانوران نمایند جلوگیری کند. (حقوق شهری ص ۲۴۰)

بند ۲۴ صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که در شهر ساخته می شود. (حقوق شهری ص ۱۵۵)

تبصره بند ۲۴ مستند کمیسیونهای ماده صد در رسیدگی به تخلفات مربوط به کاربری و استفاده برخلاف کاربری مجاز تبصره بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری است.

تبصره - شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند در صورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیرتجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ این قانون مطرح و در صورت احراز تخلف مالک یا مستاجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می کند این تصمیم بوسیله ماموران شهرداری اجرا می شود و کسی که عالماً از محل مذکور پس از تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس از شش ماه تا دو سال و جزای نقدی از پنج هزار و یک ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل می شود. وضعیت حرف خاص (دفتر وکالت، مطب، دفترخانه اسناد رسمی و...)

به موجب تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی و دفتر کارشناسان رسمی و مترجمان رسمی بوسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجارتي محسوب نمیشود. با توجه به اینکه مشاغل ذکر شده دارای ارزشمندترین مشاغل اجتماعی هستند بواسطه خدمت ایشان عدالت و قانونمندی گسترش یابد، حقوق اشخاص تضمین میگردد. روابط مردم بصورت صحیح تنظیم میگردد. بهداشت و سلامتی و تندرستی به جامعه اهداء می گردد، شهرها و محلات بصورت موزون و متناسب گسترش میابند، خانواده ها دوام و بقاء میابند و روابط بر مبنای شرع و اخلاق تنظیم میگردد. بنابراین پیش از آنکه صاحبان این حرف نیازمند جامعه باشند به خدمت ایشان نیاز دارد اگر چه در نتیجه فعالیت صاحبان این مشاغل سود و منفعت نیز حاصل می گردد اما در پس این ظاهر اهداف مقدس و والایی است که برای اقتناع وجدان و تعهد اخلاقی است. از طرفی دائر کردن دفتر یا شرکت طبق اصول قوانین تجارت تفاوت ماهوی داشته و با توجه به اینکه در دفاتر دائر کننده یک نفر با شخصیت حقیقی بوده که قابل انتقال و واگذاری به غیر نمی باشد اما در شرکتها پایه و اساس تشکیل شرکت، مالکین متعدد و در قالب سهام بوده که سهام شرکت ها قابل نقل و انتقال و واگذاری



به اشخاص ثالث بوده که در مبانی شرکت خللی نداشته بنابراین کلیه شرکتها از جمله شرکت مهندسی مشاور از مشمولیت قانون مذکور خارج و کلا تجارتي محسوب مي گردد. (حقوق شهري ص ۲۳۸-۲۳۷)

۱.۲۰. ماده ۷۷ قانون شهرداری

بر اساس ماده ۷۷ قانون شهرداری ها، رفع هر گونه اختلاف بين مؤدی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگسری و انجمن شهر ارجاع می شود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است. بدهی هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص داده می شود طبق مقررات اسناد لازم الاجرا و به وسیله اداره ثبت قابل وصول است و اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری ها مبادرت کند. در نقاطی که سازمان قضایی نباشد، رئیس دادگستری شهرستان یک نفر را به نمایندگی دادگستری تعیین می کند و در غیاب انجمن شهر انتخاب نماینده انجمن از طرف شورای شهرستان به عمل خواهد آمد.

با عنایت به مراتب عنوان شده، شرح وظایف کمیسیون ماده ۷۷ به این شهر می باشد

- رفع اختلاف بین مودی و شهرداری بر سر موضوع عوارض.
- تقسیم بندی شکایات مؤدی برای طرح در کمیسیون های مذکور.
- تنظیم دعوت نامه به مودیان برای شرکت در کمیسیون های موضوع قانون.
- صدور رأی قطعی حضوری یا غیابی از سوی کمیسیون.
- ابلاغ تصمیم کمیسیون به مودی و سازمان ذیربط.
- توقیف اموال مؤدی با حضور نماینده شهرداری، نماینده دادستانی و نماینده اداره ثبت و تعلق مبلغ ربع عشر و نیم عشر اجرائیه به اداره ثبت که بر عهده مؤدی است.
- تعیین حفظ اموال از سوی اداره ثبت با هدف نگهداری اموال توقیفی تا زمان ارزیابی و مزایده صورت می گیرد.
- چنانچه در هر یک از مراتب فوق، برای تعیین تکلیف مراجعه کند و وجه نقد واریز یا چک صادر شود، به منزله تعیین تکلیف قطعی است.

۱.۲۱. ماده ۹۹ قانون شهرداری

ماده ۹۹ در خصوص وظایف شهرداریها در حریم شهرها بشرح ذیل وضع گردیده است

- ۱- تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی.
- ۲- تهیه مقرراتی برای کلیه اقدام های عمرانی از قبیل قطعه بندی، تفکیک اراضی، خیابان کشی، ایجاد باغ و ساختمان و ...
- ۳- جلوگیری از ساخت و سازهای غیرمجاز در خارج از حریم.
- ۴- نحوه هزینه کردن عوارض و درآمدهایی که از حریم استحقاقی شهرها کسب می شود.

۱.۲۲. ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه را به وسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری نماید. **اعضاء کمیسیون ماده صد** نماینده وزرات کشور به انتخاب وزیر کشور، یک عضو از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری، یک عضو از شورای اسلامی شهر به انتخاب شورای شهر. (حقوق شهري ص ۲۹۲)



۱.۲۲.۱. قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها (مصوب ۱۳۶۷/۰۸/۲۹)

ماده واحده- کلیه وزارتخانه ها، موسسات، سازمانها، نهادها، شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری ها و موسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می باشند در طرحهای عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرائی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلا شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوقی) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرکها و حریم استحفاظی آنها باشد، پس از اعلام رسمی موجود طرح حداکثر ظرف مدت ۱۸ ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آنها طبق قوانین مربوطه اقدام نماید.

تبصره ۱ در صورتیکه اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمانبندی مصوب به حداقل ۵ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتیکه کمتر از ۵ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می نماید، هرگاه زمان اجرای طرح قبل از ۱۰ سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد. لازم به ذکر است باستناد تبصره یک به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

۱.۲۳. ماده ۱۰۱ قانون شهرداری

ماده واحده ماده (۱۰۱) قانون شهرداری به شرح ذیر اصلاح می گردد.

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 بر اساس نقشه ای انجام دهند که قبلاً به تایید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید تسلیم شهرداری مینماید باید پس از کسر سطوح و معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف شهرداری حداکثر ظرف مدت ۳ ماه تایید و 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 نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر شوارع و سرانه های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده (۵) به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید.

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف مدت ۲ 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 نماید.

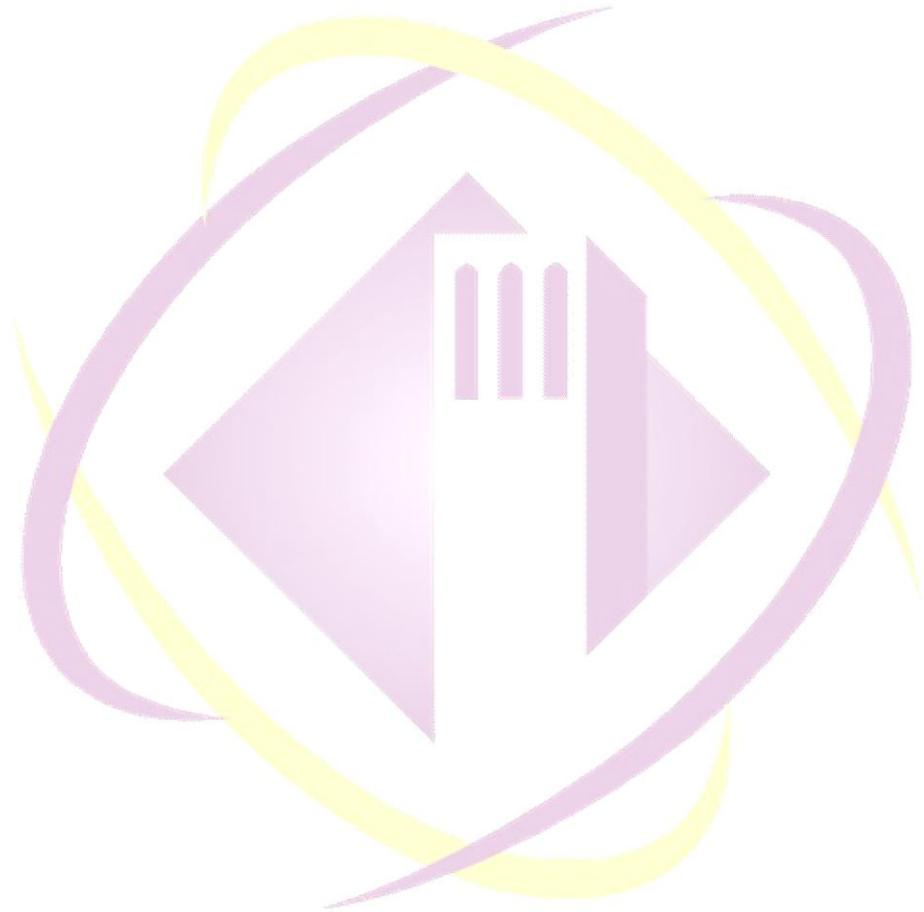
تبصره ۱ رعایت حد نصاب های تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حد نصاب ها، ضوابط، آیین نامه ها و دستور العمل های مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل در تهیه و تایید کلیه نقشه های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است

- 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 اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۸۱.



- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی زراعی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصطلاحات بعدی آن.
- ماده (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصطلاحات 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 ۵۰۰ متر مربع که دارای سند ۶ دانگ است شهرداری برای تامین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد و برای تامین اراضی مورد نیاز 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 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 اراض حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شوند متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.
- در مواردی که امکان تامین انواع سرانه شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.
- تبصره ۵ هر گونه 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 خواهند گرفت. قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۹۰/۰۲/۲۷ به تایید شورای نگهبان رسید.

سازمان فاوا
شهرداری یزد



سازمان فاوا

شهرداری یزد