

جناب آقای محمد بهمنی

شهردار محترم ملارد

با سلام و صلوات بر محمد و آل محمد (ص)



ردیف	دستور جلسه	شماره جلسه	تاریخ جلسه
۱	شیوه نامه نحوه محاسبه و وصول قدرالسهم شهرداری در اجرای مقررات اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸	۱۳۲	۱۴۰۲/۲/۵

**متن مصوبه شورا:** نامه شهرداری ملارد به شماره ۳۶۵/ش م ص/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱/۲۲، با عنایت به نامه شماره ۶۶۳/ش م د/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۲ معاون شهرسازی و معماری شهرداری در خصوص شیوه نامه اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری که اشعار میدارد: 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 درخصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید. شهرداری در نظر دارد در راستای اجرای مفاد ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و تسریع در پاسخگویی به درخواستهای مراجعین شهرداری برابر شیوه نامه ذیل اقدام نماید.

شیوه نامه نحوه محاسبه و وصول قدرالسهم شهرداری در اجرای مقررات اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری

مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸

ماده یک (هدف):

این شیوه نامه به منظور ایجاد رویه - شفافیت، جلوگیری از تبعیض - ایجاد مفسده و تسریع در امورات شهروندان و مالکین اراضی متقاضی تفکیک و افراز با تبعیت از مدلول بند (ه) دادنامه شماره ۲۱۵ الی ۲۲۰ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۱۶ صادره از ناحیه هیات عمومی دیوان عدالت اداری تهیه و تنظیم شده تا پس از تصویب آن توسط شورای اسلامی شهر مستند به استناد بند (۹) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظائف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ با اصلاحات بعدی، ملاک عمل شهرداری قرار گیرد.

ماده دو (دامنه شمول):

۱-۲: متقاضیان تفکیک و افراز اراضی مشمول ضوابط این شیوه نامه بوده و درخواست های مالکینی که توانان متقاضی تفکیک و تغییر کاربری هستند مشمول این شیوه نامه نمی باشند.

۲-۲: شیوه نامه حاضر، شامل توافقات قبلی شهروندان با شهرداری در باب تفکیک و افراز اراضی که مراحل قانونی آن انجام شده نمی گردد.

$$A=(K1+k2).s$$

ماده سه ( نحوه محاسبه قدر السهم شهرداری :

A= قدرالسهم شهرداری ناشی از تبصره (۳) اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری

K1= ضریب سرانه خدمات عمومی به شرح جدول ذیل

K2 = ضریب سرانه معابر، اصلاحی و ارزش افزوده ناشی از تفکیک = تا ۱۸.۷۵٪

ردیف	شرح کاربری	K1
۱	مسکونی - مختلط (تجاری - اداری - خدمات) و (مسکونی - تجاری - اداری - خدمات)	۲۵٪
۲	خدماتی عمومی: صنعتی - تفریحی توریستی - تجهیزات شهری و حمل و نقل انبار - درمانی	۱۸٪
۳	خدماتی عمومی: ورزشی - آموزشی - آموزش عالی - اداری انتظامی - فرهنگی هنری - مذهبی	۱۵٪
۴	باغات واقع در محدوده شهر	۲۰٪
۵	اراضی واقع در حریم شهر در صورت رعایت حدنصاب فنی موضوع حکم مقرر در ماده یک قانون جلوگیری از خرد شدن زمین های کشاورزی	۵٪

۱-۳: در صورتیکه سرانه معابر شامل (دسترسی های داخلی و اصلاحی) با رعایت ضوابط طرح تفصیلی و طبق نقشه مورد تایید شهرداری در کاربری های ردیف (۱) و (۴) جدول کمتر از ۱۸.۷۵٪ گردد، مابه التفاوت آن به ضریب K1 اضافه می شود، مشروط به اینکه مجموع آنها از ۴۳.۷۵٪ تجاوز ننماید.

۲-۳: در صورتیکه عمل تفکیک طبق نقشه مورد تایید شهرداری، بدون نیاز به ایجاد دسترسی داخلی و اصلاحی صورت پذیرد، در راستای تامین سرانه و شوارع عمومی، K2 با ماخذ ۸/۷۵ درصد مساحت ملک طبق سند مالکیت محاسبه و به شهرداری اجازه داده می شود، پس از توافق با مالک معادل قیمت روز زمین را طبق نظریه کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

۳-۳: اراضی با کاربری باغات واقع در محدوده شهر که نوعیت آنها طبق رای کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری و تصمیم کمیسیون ماده (۷) دایر باغ و مشجر است، ضریب K1 هنگام تقاضای مالک جهت تفکیک یا افراز با ماخذ ۱۵ درصد مساحت سند مالکیت محاسبه و دریافت می گردد.

ماده چهار) شرایط احراز اعمال مقررات تبصره (۴) اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری:

۴-۱: در صورتیکه امکان واگذاری رایگان عین زمین در باب تامین سرانه فضای عمومی و ارزش افزوده ناشی از تفکیک (K1) به دلایل فنی و مغایرت موضوع با حد نصاب های تفکیک طبق طرح تفصیلی میسر نباشد به شهرداری اجازه داده می شود پس از توافق با مالک نسبت به دریافت قیمت روز زمین طبق نظریه کارشناس رسمی دادگستری در اراضی بیش از ۵۰۰ مترمربع لغایت ۵۰۰۰ مترمربع با لحاظ ضرایب K1 طبق جدول ماده (۳) اقدام نماید در خصوص زمین های با مساحت بیش از ۵۰۰۰ متر مربع اعمال مقررات بند ۴-۱ منوط به اخذ مجوز به صورت موردی از مراجع ذیصلاح است.

۴-۲: مالکین اسناد رسمی و عادی فاقد نقشه مورد تایید افراز و تفکیک از شهرداری که مساحت قبل از افراز و تفکیک ملک (سند مادر) بیش از ۵۰۰ مترمربع می باشد به شرح ذیل مشمول واگذاری رایگان سرانه ها به صورت قیمت روز زمین طبق نظریه رسمی کارشناس رسمی دادگستری می باشند.

۳-۴: در صورتیکه سرانه معابر شامل (دسترسی‌های داخلی و اصلاحی) طبق ضوابط طرح تفصیلی تامین گردد، سرانه خدمات عمومی به میزان ۲۵٪ قیمت روز زمین طبق تقویم کارشناس رسمی دادگستری از مالک یا متصرف اخذ می‌گردد و در صورت وجود اصلاحی، مالک مکلف به واگذاری رایگان مساحت واقع در طرح تعریض به صورت انعقاد قرارداد صلح به نام شهرداری می‌باشد. تبصره: طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و اصلاحیه آن که در تاریخ ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ به تصویب رسیده است، معابر و شوارع عمومی ناشی از تفکیک و افراز متعلق به شهرداری است.

۴-۴: ملاک تشخیص زمان انجام عمل تفکیک یا افراز غیرمجاز (بعد از حاکمیت اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مورخ ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ و تعلق سرانه) در مورد املاک دارای سند رسمی، تاریخ صدور سند مالکیت و همچنین برای املاک با سند عادی که با تفکیک عملی (دیوار پیرامونی، بنا و مستحدثات) احداث شده‌اند، مقطع وقوع تخلف طبق نظریه کارشناس رسمی دادگستری منتخب کمیسیون‌های ماده صد می‌باشد.

۴-۵: املاکی که سابقاً از شهرداری یا سایر مراجع پروانه یا گواهی دریافت نموده‌اند یا مالکین املاکی که بابت عمل تفکیک یا افراز غیرمجاز به شهرداری عوارض، سرانه به صورت قیمت زمین، سهم مشارکت شهروندان در تامین خدمات عمومی را پرداخت نموده‌اند، شامل ضوابط این شیوه نامه نمی‌گردند.

۴-۶: ماخذ محاسبه سرانه‌ها در اراضی و املاک دارای سند رسمی مساحت مندرج در سند مالکیت و در اراضی و املاک فاقد سند رسمی مساحت مورد تصرف مالک (بهره‌بردار و متصرف) می‌باشد. به استناد بند ۹ ذیل ماده ۸۰ قانون شوراها در جلسه مطرح و به تصویب گردید.

طبق اعلام فرمانداری محترم شهرستان به شماره ۵۸۰۰/۱/۱۱۷۳ مورخ ۱۴۰۲/۲/۱۳ موضوع مغایر با قوانین و مقررات و حدود و اختیارات و وظایف شوراها تشخیص داده نشد. دستور فرمائید مستنداً به مادتهای ۸۰ و ۹۳ اصلاحی قانون شوراها شهر نسبت به اجرای مصوبه با رعایت ضوابط و مقررات قانونی اقدام نمایند.

سید محمد طباطبائی حسینی  
رئیس شورای اسلامی شهر ملارد