



بمرتعلی

لایحه

شماره :

تاریخ :

پیوست :

دبیرخانه مرکز
۱۴۰۳/۰۳/۱۰
۱۲-۱۲۳۰۹

جناب آقای سید حمید یعقوبی

رئیس محترم شورای اسلامی شهر فردیس

موضوع : اخذ سهم سرانه

با سلام و احترام

پیرو لایحه شماره ۴۵۰۵۸-۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۸/۲۲، با عنایت به پیشینه فردیس و وجود باغات و اراضی زراعی گسترده در شهر و همچنین با توجه به اینکه در سال های اخیر در پی توسعه مرزهای شهر، در محدوده قانونی کنونی واقع شده اند و تعداد قابل توجهی از این پلاک ها بدون رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی و حد نصاب ها و بدون اخذ موافقت شهرداری تفکیک و از طریق قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی و یا ظرفیت های قانونی مشابه، اقدام به اخذ سند مالکیت نموده اند، در حالیکه به استناد ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها و اصلاح قانون مذکور، تفکیک اراضی واقع در محدوده شهرها وفق نقشه های مورد تایید شهرداری و تنها بعد از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری، مربوط به خدمات عمومی، از کل زمین میسر خواهد بود و دادنامه های هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره های ۱۴۷-۱۴۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۱ با موضوع تفکیک غیر مجاز، این شهرداری در نظر دارد با توجه به محتوی لایحه شماره ۰۸۲۵۹ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۲ در صورت تصویب آن شورای اسلامی محترم نسبت به اخذ سهم سرانه در زمان صدور مفاصا حساب و یا هرگونه مجوز ساخت (ساختمان یا دیوارکشی) و پایانکار به شرح ذیل اقدام نماید:

۱) اراضی که نوعیت آنها باغ، باغچه، دایر مشجر و زراعی نباشد و بطور کلی پلاک هایی که رای ماده ۱۲ آنها مشمول دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری نباشند:

۱-۱) صدور سند مالکیت رسمی قبل از سال ۱۳۹۰

مالکین اراضی و املاکی که صرفاً تا ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ بدون رعایت مفاد ماده ۱۰۱ به هر نحو تفکیک و بر روی آنها سند مالکیت رسمی صادر شده باشد مکلفند در زمان اخذ مجوز ساخت و یا دیوارکشی مساحت واقع در اصلاحی معابر بر اساس طرح مصوب زمان اخذ سند رسمی را به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند و شهرداری از این بابت وجهی به مالکین پرداخت نمی نماید.

* تبصره: مالکین اینگونه پلاک ها در زمان اخذ پایانکار و یا انتقال سند مکلف به سپردن تعهد رسمی در این خصوص بوده و موضوع در پایانکار و مفاصا حساب تصریح می گردد.

۲-۱) صدور سند مالکیت رسمی بعد از ۱۳۹۰/۰۱/۲۸

مالکین اراضی و املاکی که بعد از ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ بدون رعایت مفاد ماده ۱۰۱ قانون شهرداری به هر نحو تفکیک و بر روی آنها سند مالکیت رسمی صادر گردیده و وفق بخش دوم لایحه شماره ۸۲۵۹ مورخ ۹۸/۴/۲ و بند ۲ مصوبه یکصد و نود



بسمتعلی

لايحه

شماره :

تاریخ :

پیوست :

دبیرخانه مرکز
۱۴۰۳/۰۳/۱۰
۱۲-۱۲۳۰۹

و یکمین جلسه شورای محترم اسلامی شهر به شماره ۲۶۰۰ مورخ ۱۳۹۸/۶/۱۷، در راستای ایجاد عدالت طبق جدول ذیل مربوط به سرانه های خدماتی، اقدام نماید. برابر تبصره ۳ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری ها درصد تعیین شده به عنوان سهم سرانه بر روی مساحت سند اعمال خواهد گردید.
*بدیهی است تبصره ذیل بند (۱-۱) در این مورد نیز اعمال خواهد شد.

مساحت (مترمربع)	اراضی تا ۵۰۰	اراضی ۱۰۰۰ تا ۵۰۰	اراضی ۲۰۰۰ تا ۱۰۰۰	اراضی ۴۰۰۰ تا ۲۰۰۰	اراضی بیش از ۴۰۰۰
سهم سرانه خدماتی	۱۲.۵ درصد	۱۵ درصد	۱۷.۵ درصد	۲۲.۵ درصد	۲۵ درصد

همچنین مالکین این اراضی مکلفند در زمان اخذ مجوز ساخت و یا دیوارکشی، مساحت واقع در اصلاحی معابر تا ۲۵٪ از باقیمانده اراضی را به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند.

*تبصره ۱- در مواردی که امکان تامین سهم سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر و یا قدر سهم شهرداری قابل تفکیک باشد، اولویت با دریافت زمین بوده در غیر اینصورت، چنانچه قدرالسهم شهرداری برابر ضوابط شهرسازی قابلیت تفکیک به صورت یک قطعه مجزا را نداشته باشد شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

*تبصره ۲- نقشه و مبلغ کارشناسی سهم شهرداری باید به تصویب شورای اسلامی شهر برسد.

*تبصره ۳- در خصوص اراضی که میزان شوارع و معابر آن بر اساس ضوابط از ۲۵ درصد باقیمانده بیشتر باشد شهرداری نسبت به جبران غرامت مازاد بر آن برابر ضوابط و مقررات در زمان صدور پروانه ساختمانی اقدام خواهد نمود.

۲) اراضی و املاک دارای نوعیت زراعی و باغات و هرگونه پلاک ثبتی که رای ماده ۱۲ آنها مشمول دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری باشد و یا دارای نوعیت باغ بر اساس رای کمیسیون ماده ۷ قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و آیین نامه اجرایی آن باشد:

در خصوص اراضی زراعی و باغی نسبت به اخذ سهم سرانه به نسبت مساحت زمین از پلاک مادر برابر ضوابط فعلی در خصوص دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری و با رعایت ضوابط و مقررات شهرداری در این خصوص اقدام گردد.
*تبصره: چنانچه سهم سرانه خدماتی ناشی از این شرایط با سرانه ناشی از بند ۱ این دستورالعمل متفاوت بود هرکدام که بیشتر بود ملاک عمل قرار گیرد.

*تبصره: چنانچه سهم سرانه متعلقه قابلیت تفکیک نداشته باشد (کمتر از حد نصاب تفکیک باشد) می بایست مساحت توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری، کارشناسی و مبلغ آن با تنظیم توافقنامه اخذ گردد.

نظر به اینکه حسب ضوابط طرح تفصیلی مصوب، محاسبه میزان تراکم ساختمانی و ...، مساحت و ابعاد سند مالکیت ملاک عمل می باشد لذا در صورت درخواست مالک مبنی بر بهره مندی از مزایای طرح تفصیلی وفق مساحت مندرج در سند



بسمتعلی

لايحه

شماره :

تاریخ :

پیوست :

دبیرخانه مرکز
۱۴۰۳/۰۳/۱۰
۱۲-۱۲۳۰۹

مالکیت ، ما به التفاوت امتیازات وفق سند و امتیازات متعلقه پس از اعمال بند های فوق، با پرداخت ارزش افزوده ناشی از طرح های توسعه شهری وفق ضوابط و مقررات امکان پذیر خواهد بود.

لذا این شهرداری در نظر دارد در صورت موافقت شورای اسلامی شهر فردیس در راستای تحقق سرانه کاربری خدماتی و ارتقا کیفی فضاهای شهری نسبت به اخذ سهم سرانه اینگونه املاک به شرح فوق، اقدام نماید . خواهشمند است دستور فرمائید؛ موضوع در یکی از جلسات صحن آن شورای محترم مطرح و نتیجه را امر به ابلاغ فرمائید.

محمد رضا احمدی نژاد

شهردار فردیس