متن مصوبه شورا (صورتجلسه شماره ۱۷۲ مورخ (۱۴۰۵/۰۲/۳۱)

با صلوات بر محمد و آل محمد(ص) و با احترام ، در خصوص نامه شماره ۱۰۳۷ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۱۳ شهرداری حمیدیا در خصوص ارسال شیوه نامه اجرایی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها ارسال می گردد لذا خواهشمند است ضمن بررسی و در صورت موافقت با موضوع مذکور مراتب را امر به ابلاغ فرمایید.

شیوه نامه اجرایی تبصره ۳ اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها سال۱۴۰۵

این شیوه نامه در اجرای تبصره ۳ اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و به منظور تسهیل و تشویق تفکیک مجاز و بازدارندگی و پیشگیری از تفکیک های غیر مجاز و بدون رعایت اصول شهرسازی، تدوین گردیده است.

۱) تفکیک مجاز املاک با سند شش دانگ اولیه(پلاک اصلی) تا ۵۰۰ متر مربع از پرداخت سرانه معاف بوده و برای املاک با مساحت اولیه بیش از ۵۰۰ متر مربع ضمن رعایت معابر طبق ضوابط طرح تفضیلی یا جامع (که به عهده مالک می باشد) ، طبق جدول بند ۲ ردیف(ج) و بر اساس مساحت باقیمانده پس از کسر معابر محاسبه و دریافت می گردد

تبصره ۱ـ چنانچه مساحت زمین سهم واگذاری به شهرداری ، برابر با حداقل نصاب تفکیکی در آن پهنه از شهر (طبق ضوابط طرح تفضیلی) و یا مساحت کوچکترین قطعات تفکیکی باشد ، سهم شهرداری به صورت زمین واگذار گردد و در مواردی که امکان تامین انواع سرانه،شوارع و معابراز زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دفترچه کارشناسی موضوع این آیین نامه دریافت نماید.

۲) اسناد مالکیت صادره بعد از تاریخ ۱۳۹۰/۰۳/۱۴ با مساحت سند اولیه بیش از ۵۰۰ متر مربع که فاقد سابقه تفکیک شهرداری باشند از جمله موارد ناشی از تقاضای ثبتی، همچنین قطعه بندی های ناشی از ساخت و ساز ، مشمول سرانه خدمات طبق جدول ذیل می گردد:

ملاک عمل	مبنای سرانه خدمات (بر اساس مساحت زمین)
الف: ۱- ساخت و سازهای انجام شده تا پایان سال ۱۳۹۸(ملاک عکس هوایی سال ۱۳۹۸) (مسکونی / تجاری) ۲- زمین های قطعه بندی شده تا پایان سال ۱۳۹۸ (ملاک عکس هوایی سال ۱۳۹۸)	**۱-۱:** معادل **۴ درصد** از مساحت موجود قطعه(بالای حد نصاب) **۱-۲:** معادل ۶ درصد مساحت موجود قطعه(زیر حد نصاب) **۲-۱:** معادل **۶ درصد** از مساحت موجود قطعه(بالای حد نصاب) **۲-۲:** معادل **۱۰ درصد** از مساحت موجود قطعه(زیر حد نصاب) **کارشناسی دفترچه شهرداری ۱۴۰۵**
ب: در صورتی که اراضی و املاک بعد از سال ۱۳۹۸بدون مجوز شهرداری تفکیک یا قطعه بندی شده باشد. ۱-در صورتیکه حد نصاب تفکیکی و سایر ضوابط شهر سازی رعایت شده باشد(مسکونی / تجاری) ۲-در صورتیکه حد نصاب تفکیکی رعایت نشده باشد (مسکونی / تجاری) ۳-اراضی تفکیکی از اول سال ۱۴۰۵	**ب-۱:** مسکونی ۱۳۵ تا ۱۵۰ / تجاری ۳۵ تا ۵۰ **(۱۲ درصد)** مسکونی ۱۵۱ تا ۲۰۰ / تجاری ۵۱ تا ۷۵ **(۱۱ درصد)** مسکونی ۲۰۱ تا ۲۵۰ / تجاری ۷۶ تا ۱۰۰ **(۱۰ درصد)** مسکونی ۲۵۱به بالا / تجاری ۱۰۱ متر به بالا **(۹ درصد)** **ب -۲: ۱۷ درصد** **کارشناسی دفترچه شهرداری ۱۴۰۵** **ب -۳** **پنج درصد به ضریب های ردیف های ب -۱ و ب -۲ اضافه می گردد.**
ج: شرایط مجاز**(با مجوز شهرداری)** ***در صورتیکه سهم شهرداری از کوچک ترین قطعه کمتر باشد شهرداری موظف است باقیمانده قطعه را تملک کند.**	مسکونی ۱۳۵ تا ۱۵۰/ تجاری ۳۵ تا ۵۰ **(۱۰ درصد)** مسکونی ۱۵۱ تا ۲۰۰ /تجاری ۵۱ تا ۷۵ **(۹ درصد)** مسکونی ۲۰۱ تا ۲۵۰/ تجاری ۷۶ تا ۱۰۰ (**۸ درصد)** مسکونی ۲۵۱ به بالا / تجاری ۱۰۱ متر به بالا **(۷ درصد)**

تبصره ۲–ساختمانهای احداثی و اراضی محصور قبل از ۱۳۷۳/۸/۳۰ (ملاک عکس هوایی) طرح مصوب شهری ، از پرداخت سرانه خدمات و شوارع معاف می باشند.(در صورت عدم تفکیک)

تبصره ۳– اسناد مالکیت صادره بعد از ۱۳۷۳/۸/۳۰(اولین طرح مصوب شهری) و قبل از ۱۳۹۰/۰۳/۱۴ از پرداخت سرانه خدمات معاف و در صورت عدم رعایت شوارع و معابر طبق ضوابط زمان ساخت به متراژ کسر گذر همان قطعه و حداکثر به میزان ۱۰ درصد مساحت زمین مشمول سرانه معابر می گردد.

تبصره ۴– در صورتی که تفکیک، بعد از سال۱۳۹۸ انجام شده باشد چنانچه معابر مطابق طرح و ضوابط و مقررات حاکم بر شهرداری و با تایید کمیسیون ماده ۵ رعایت شده باشد از پرداخت سرانه معابر معاف(مشروط به کسر از سند مالکیت) و در صورت عدم رعایت معابر برابر طرح تفکیکی موردتایید شهرداری ، به میزان معابری که رعایت ننموده است به نرخ کارشناسی روز (هیات کارشناسی)محاسبه و اخذ می گردد.(یک و نیم برابر کارشناسی دفترچه کمتر نباشد).

تبصره ۵–چنانچه مساحت سند اولیه پلاک تا ۵۰۰ متر مربع باشد از پرداخت سرانه معاف می باشد.

۳) کلیه املاک با هر مساحتی که یک بار سرانه یا سطوح خدمات را پرداخت نموده باشند صرفا در صورت تایید نقشه های تفکیکی توسط شهرداری ، از پرداخت سرانه معاف هستند . در غیر اینصورت (عدم تایید نقشه های تفکیکی توسط شهرداری)برای قطعات با مساحت بیش از ۵۰۰ متر مربع که سرانه یا سطوح را پرداخت نموده باشند مشمول سرانه خدمات به میزان بند ب جدول شماره یک خواهند شد.

۴) اسناد مالکیت صادره تا ۱۳۷۳/۰۸/۳۰ (اولین طرح مصوب شهری) در صورت عدم تفکیک، از پرداخت سرانه خدمات معاف می باشند.

۵) چنانچه بر اثر تفکیک یا اجرای طرح شهرداری، مجموع سرانه معابر و سرانه خدمات یک ملک، بیش از ۴۳,۷۵ درصد گردد، ارزش زمین مازاد بر ۴۳,۷۵ درصد به نرخ کارشناسی روز(هیات کارشناسی) به مالک پرداخت می گردد.

۶) املاکی که صرفا تمام آن در مسیر طرح های عمرانی شهرداری قرار دارد به شرط تملک توسط شهرداری یا سایر دستگاههای متولی ، و بهره برداری توسط آنها در همان کاربری، از پرداخت سرانه معابر و سرانه خدمات معاف می باشند.

۷)املاکی که در طرح های عمومی و خدماتی قرار دارد به شرط تملک توسط دستگاههای متولی ، و بهره برداری توسط آنها در همان کاربری، صرفا ازپرداخت سرانه خدمات معاف می باشند.

۸)سرانه یا ارزش افزوده تبدیل به احسن (هر کدام بیشتر باشد)زمین های موقوفه ای که تولیت آن با اداره اوقاف می باشد ، مشروط به ارائه نامه کتبی ازآن اداره ، در حساب های فی مابین شهرداری و اداره اوقاف لحاظ می گردد.

۹) سرانه معابر و خدمات کلیه اراضی و املاک مشمول بندها و تبصره های فوق (به استثناء تبصره ۴ که به نرخ روز می باشد) برای سال ۱۴۰۵ ، بر اساس ارقام دفترچه ارزش روز املاک هیات کارشناسان رسمی سال تصویب این تعرفه محاسبه می گردد.

۱۰) در خصوص املاک ساخته شده در صورتیکه سرانه معابر ملک بر اساس ضوابط طرح حاکم بر شهر در زمان ساخت رعایت گردیده باشد از پرداخت سرانه معابر معاف می گردد.

۱۱) در خصوص املاک تجاری ساخته شده در صورتیکه رعایت پارکینگ بر معبر به بازسازی بعدی موکول شده باشد از پرداخت سرانه معابر معاف می گردد.(مشروط به رعایت گذربندی)

توضیحات :

به اسناد شش دانگی که با نظر شهرداری در قالب مجوز تفکیک صادر شده یا دارای مفاصا حساب شهرداری باشد، همچنین اسناد ششدانگ صادره قبل از ۱۳۹۰/۰۳/۱۴ ، زمین های واگذاری در چارچوب طرح های آماده سازی مصوب ، املاک واگذار شده توسط شهرداری، اراضی شهرک های قدس و لاله و شهید بهشتی در صورت عدم تفکیک بعد از واگذاری، سرانه تعلق نمی گیرد.

مساحت زمین: مساحت بر اساس سند ارائه شده و در صورت نداشتن سند ، مساحت موجود زمین که در تصرف باشد ملاک عمل است.

این آیین نامه در ۱۱ بند و ۵ تبصره در تاریخ ۲۹/ ۰۲ /۱۴۰۵ برای اجرا در سال ۱۴۰۵ به تصویب شورای اسلامی شهر حمیدیا رسید.