

بنام خدا

شیوه نامه تبصره ۴ ماده واحده قانون

تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها

در شهرداری شهریار

ماده ۱: هدف

در تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها آمده است: " صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای تعیین کاربری، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰ درصد از اراضی آنها را برای عوض اراضی واقع در طرح های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح های نوسازی و بهسازی شهری" را به شهرداری (مرجع قانونی) واگذار نمایند. از آنجائی که هزینه های آماده سازی، میزان سطوح لازم برای تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی شهر و نحوه اعمال تا سقف ۲۰ درصد در قانون مشخص و معین نشده است، این شیوه نامه با در نظر گرفتن مقتضیات هر محل، ارزش افزوده ناشی از کاربری و امتیازات تعیین شده در طرح تفصیلی برای اراضی، به منظور ایجاد رویه واحد، جلوگیری از تبعیض، ایجاد شفافیت و سرعت بخشیدن به انجام امور دریافت کنندگان خدمات از شهرداری شهریار تدوین شده است. بدیهی است مفروض این شیوه نامه موافقت صاحبان اراضی برای استفاده از امتیازات طرح تفصیلی است و چنانچه مالک تمایل به استفاده از این امتیازات نداشته باشد، با رعایت اصل تسلیط مالک محق به استفاده از حقوق مالکانه خود و استفاده از اراضی طبق شرایط قبل از طرح تفصیلی است.

ماده ۲: دایره شمول و زمان اجرا

۱-۲- این شیوه نامه از تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۰۱ ملاک عمل شهرداری است و تجدید نظر در آن برای سال های بعد منوط به تصویب آن در شورای اسلامی شهر خواهد بود.

۲-۲- این شیوه نامه مشمول توافقات قبلی شهرداری با صاحبان اراضی، در مورد نحوه آماده سازی و تامین سطوح لازم برای تاسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی نبوده و توافقات قبلی که مراحل قانونی آن انجام شده، به قوت خود باقی است.

۳-۲- این شیوه نامه شامل اراضی با چهار کاربری مسکونی، تجاری_خدماتی، مختلط مسکونی و تجاری، مختلط تجاری و خدماتی دارای سند رسمی به مساحت تا ۳۰۰۰ مترمربع و حداکثر تا ۲۵۰ مترمربع برای اراضی دارای اسناد عادی که شهرداری نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام می کند، همچنین برای سایر کاربری های تعریف

شده در طرح تفصیلی، با هر مساحت تدوین شده است. برای سایر اراضی خارج از دایره شمول، نحوه اعمال قانون بر اساس توافقات شهرداری با صاحبان این گونه اراضی و طی مراحل قانونی خواهد بود.

ماده ۳: هزینه های آماده سازی

با توجه به عدم امکان انجام تعهدات آماده سازی توسط صاحبان اراضی مشمول این شیوه نامه، هزینه های آماده سازی شامل عملیات روبنائی، ساخت و ایجاد تاسیسات، تجهیزات و خدمات عمومی شهر (و عملیات زیربنائی) شامل: زیرسازی، جدول گذاری، روسازی و آسفالت معابر و پیاده روسازی (به ازاء هر متر مربع مساحت زمین (پس از رعایت اصلاحی) برای سال ۱۰۴۱ مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ (یک میلیون ریال) تعیین می گردد تا توسط شهرداری اخذ و صد در صد آن صرف پروژه های آماده سازی محدوده های الحاق به شهر گردد.

ماده ۴: سطوح لازم برای تأسیسات، تجهیزات و خدمات عمومی و حداکثر تا ۲۰ درصد از اراضی

برای تأمین سطوح لازم به منظور ایجاد تأسیسات، تجهیزات و خدمات عمومی در شهر و تأمین اراضی جهت عوض اراضی دارای کاربری عمومی و طرح های نوسازی و بهسازی شهری (حداکثر ۰۲ درصد) در شهر شهریار که در قانون پیش بینی شده است. طبق درصدهای مندرج در جدول شماره یک بر اساس مساحت زمین عمل خواهد شد.

جدول شماره یک:

سایر کاربری های عمومی*	حمل و نقل و انبار داری	تجهیزات شهری	صنعتی	تفریحی - گردشگری	باغ	مختلط تجاری و خدماتی	مختلط مسکونی و تجاری	تجاری - خدماتی	مسکونی	
۱۰	۱۵	۱۵	۱۵	۱۵	۲۰	۳۰	۳۰	۳۰	۲۵	سطوح لازم برای تأسیسات، تجهیزات و خدمات عمومی
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰	۱۰	۱۰	۱۰	سطوح لازم تا ۲۰ درصد (عوض طرح های عمومی و نوسازی و بهسازی بافت ها)

* سایر کاربری های عمومی شامل کاربری های مذهبی، تأسیسات شهری، آموزش عالی، آموزشی، اداری - انتظامی، ورزشی، درمانی، فرهنگی و هنری، پارک و فضای سبز است.

تبصره ۱: ده درصد از مقادیر تعیین شده در جدول شماره یک، به سطوح لازم برای ایجاد یا توسعه معابر طبق طرح تفصیلی اختصاص دارد که در مورد املاک دارای اصلاحی به طریق زیر اقدام می گردد:

۱-۱- املاک دارای اصلاحی به میزان کمتر یا مساوی ده درصد مساحت زمین، با رعایت اصلاحی، ۱۰ درصد از مقادیر جدول شماره یک کسر می گردد.

۱-۲- املاک دارای اصلاحی به میزان بیش از ده درصد مساحت زمین، درصد اصلاحی از مقادیر تعیین شده در جدول شماره یک کسر می گردد.

۱-۳- املاک دارای درصد اصلاحی، بیش از مقادیر تعیین شده در جدول شماره یک، ارزش مساحت مازاد طبق فرمول تبصره ۲ این شیوه نامه با اعمال ضریب ۱/۷ محاسبه و با سایر بدهی های مالک تهاتر و یا به حساب بستانکاری مالک منظور می گردد.

تبصره ۲: ارزش ریالی معادل سطوح سرانه به طریق زیر محاسبه می گردد.

۲-۱- ارزش ریالی معادل سطوح سرانه در کاربری های باغ، تفریحی-گردشگری، صنعتی، تجهیزات شهری، حمل و نقل و انبارداری با هر مساحتی طبق فرمول زیر محاسبه و اخذ می گردد. در این گونه املاک، در صورت درخواست کتبی مالک، اخذ سطوح سرانه به صورت زمین، مطابق مقادیر جدول شماره یک امکان پذیر است.

۲-۲- در اراضی با چهار کاربری شامل: ۱- کاربری مسکونی ۲- کاربری تجاری_خدماتی ۳- کاربری مختلط مسکونی و تجاری ۴- کاربری مختلط تجاری و خدماتی که مساحتی کمتر یا مساوی ۵۰۰ مترمربع دارند ارزش ریالی معادل سطوح سرانه طبق فرمول زیر محاسبه و اخذ می گردد.

۲-۳- اراضی با چهار کاربری شامل: ۱- کاربری مسکونی ۲- کاربری تجاری_خدماتی ۳- کاربری مختلط مسکونی و تجاری ۴- کاربری مختلط تجاری و خدماتی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ و کمتر یا مساوی ۲۰۰۰ مترمربع که به دلیل مساحت یا ابعاد زمین، افزاز سطوح سرانه در آنها میسر نیست، ارزش ریالی معادل سطوح سرانه طبق فرمول زیر محاسبه و اخذ می گردد. تشخیص عدم امکان افزاز سطوح سرانه در اینگونه اراضی برعهده هیاتی متشکل از شهردار، معاون شهرسازی و معماری، مدیریت حقوقی و املاک و مدیر درآمد شهرداری است.

۲-۵- در خصوص اصلاحی زمین در املاک با مساحت کمتر یا مساوی ۵۰۰ مترمربع، املاک بیشتر از ۵۰۰ و کمتر یا مساوی ۲۰۰۰ مترمربع که افزاز سطوح سرانه در آنها میسر نیست و در سایر کاربری ها به غیر از کاربری های عمومی، ارزش مساحت واقع در اصلاحی طبق فرمول زیر با اعمال ضریب ۱/۷ محاسبه و با سایر بدهی های مالک تهاتر و یا به حساب بستانکاری مالک منظور می گردد.

$$A=K*\{55-(0.02*S)\geq 45\}*P*S$$

ضریب K	کاربری
۱	مسکونی
۱/۲	تجاری، خدماتی و مختلط
۰/۷	باغ
۰/۲	تفریحی-گردشگری، صنعتی، تجهیزات شهری، حمل و نقل و انبارداری
۰/۱	سایر کاربری ها (مذهبی، تأسیسات شهری، آموزش عالی، آموزشی، اداری-انتظامی، ورزشی، درمانی، فرهنگی و هنری، پارک و فضای سبز)

A= ارزش ریالی معادل سطوح سرانه

K= ضریب کاربری

S= مساحت زمین بحر از املایی، $S \leq 2000$

P= ارزش معاملاتی املاک طبق دفترچه عوارض مصوب سال ۱۴۰۱

تبصره ۳: در اراضی با کاربری های مذهبی، تأسیسات شهری، آموزش عالی، آموزشی، اداری-انتظامی، ورزشی، درمانی، فرهنگی و هنری، پارک و فضای سبز در طرح تفصیلی با هر مساحت که صاحبان اراضی قصد احداث بنا و بهره برداری از زمین، طبق ضوابط طرح تفصیلی را دارند، مطابق جدول شماره یک با لحاظ تبصره ۱ ذیل جدول، اقدام خواهد شد.

تبصره ۴: اراضی دارای کاربری عمومی که در صورت عدم تملک، شهرداری طبق قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها ملزم به صدور پروانه شده است، مطابق با این شیوه و مشابه اراضی با کاربری باغ محاسبه می گردد.

تبصره ۵: اراضی که همزمان مشمول این شیوه نامه و آئین نامه نحوه اعمال ماده ۱۰۱ قانون شهرداری موضوع بند ۱ دفترچه عوارض شهرداری شهیار در سال ۱۴۰۱ می گردند، هزینه های ناشی از اعمال ماده ۱۰۱ با اعمال ضریب ۰/۵ محاسبه می گردند.

تبصره ۶: اراضی مشمول این شیوه نامه که پروانه ساختمانی آنها در گذشته، بدون اعمال این قانون صادر شده است، مطابق شرایط مندرج در این شیوه نامه، با اعمال ضریب ۰/۵ محاسبه خواهد شد.

تبصره ۷: املاکی که در سنوات گذشته، ماده ۱۰۱ قانون شهرداری در مورد آنها اعمال شده است، این شیوه نامه مطابق شرایط مندرج در این شیوه نامه، با اعمال ضریب ۰/۵ محاسبه خواهد شد.

تبصره ۸: از آنجایی که هدف از قانون و شیوه نامه حاضر، تأمین بخشی از نیازمندیهای شهر در قبال بهره مندی صاحبان اراضی از امتیازات ایجاد شده ناشی از اجرای طرح های توسعه و عمران شهری است، بنابراین اجرای آن در زمان درخواست صدور پروانه انجام خواهد گرفت و مانع حقوق شهروندان در حق نقل و انتقال نخواهد بود.

بدیهی برای جلوگیری از تبعات سوء احتمالی، شهرداری باید نسبت به اخذ تعهدات قانونی از انتقال دهنده، برای اطلاع خریداران بعدی از موضوع قانون و شیوه نامه حاضر، تمهیدات لازم را معمول نماید.

تبصره ۹: بدهی های مالی ناشی از اجرای این شیوه نامه، با رعایت دستورالعمل تقسیط بدهی موءدیان شهرداری شهریار، موضوع ماده ۳۲ آئین نامه مالی شهرداری حداکثر تا پایان سالی مالی قابل تقسیط است.

ماده ۵: نحوه هزینه کرد درآمدهای حاصل از شیوه نامه

به منظور تحقق اهداف پیش بینی شده در تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، درآمدهای حاصل از اجرای این شیوه نامه باید در حساب جداگانه ای متمرکز گردیده و ۱۰۰ درصد آن برای عوض اراضی دارای کاربری خدمات عمومی صرف گردد.