



گزارش کارشناسی

پرونده‌های دیوان عدالت اداری

در خصوص:

تقاضای ابطال «قسمت اول بند ۹» صفحه ۱۷ تعرفه عوارض
محلی شهرداری بیرجند در سال ۱۳۹۶، «توضیح ۲ پاراگراف ۲
صفحه ۲۳» و «پاراگراف ۲ صفحه ۲۷» طرح تفصیلی شهر بیرجند
مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۳ (در خصوص اخذ عوارض حق
مرغوبیت)»

کد گزارش: ۹۷۰۴۰۳۳

تاریخ انتشار: ۱۳۹۷/۰۴/۰۳

پژوهشکده شورای نگهبان

شناسنامه گزارش

گزارش کارشناسی پرونده‌های دیوان عدالت اداری

موضوع:

تقاضای ابطال «قسمت اول بند «۹» صفحه ۱۷ تعرفه عوارض محلی شهرداری بیرجند در سال ۱۳۹۶»، «توضیح ۲ پاراگراف ۲ صفحه ۲۳» و «پاراگراف ۲ صفحه ۲۷» طرح تفصیلی شهر بیرجند مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۳ (در خصوص اخذ عوارض حق مرغوبیت)»

تهیه و تنظیم:

محمد امین ابریشمی راد

نظارت:

سید مجتبی حسینی پور

پژوهشکده شورای نگهبان

شماره گزارش: ۹۷۰۳۰۳۳

تاریخ تنظیم: ۱۳۹۷/۰۴/۰۳

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

گزارش کارشناسی پرونده‌های استعلامی دیوان عدالت اداری

(ابطال اخذ عوارض تغییر کاربری و اخذ بخشی از «اضافه ارزش به‌دست آمده از طریق تراکم مازاد)

موضوع شکایت: تقاضای ابطال «قسمت اول بند «۹» صفحه ۱۷ تعرفه عوارض محلی شهرداری بیرجند در سال ۱۳۹۶، «توضیح ۲ پاراگراف ۲ صفحه ۲۳» و «پاراگراف ۲ صفحه ۲۷» طرح تفصیلی شهر بیرجند مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۳ (در خصوص اخذ عوارض حق مرغوبیت))

شاکی: آقای حسن محمدزاده

طرف شکایت: شورای اسلامی شهر بیرجند و کمیسیون ماده (۵) شورای عالی شهرسازی و معماری ایران (خراسان جنوبی بیرجند)

جهت مغایرت شرعی: برخی از آیات قرآن کریم و قواعد فقهی «اکل مال

بالباطل» و «الاضرر»

شماره و تاریخ نامه دیوان: ۲۸۱/۶ - ۱۳۹۷/۱/۵

مقدمه

شاکی به موجب تقدیم درخواستی، ابطال قسمت‌هایی از مصوبه‌ی شورای اسلامی شهر بیرجند و طرح تفصیلی آن شهر که اقدام به تعیین عوارض جهت «تغییر کاربری» و الزام به اخذ بخشی از «اضافه ارزش به‌دست آمده از طریق تراکم مازاد» کرده را تقاضا کرده است. شاکی معتقد است، تعیین چنین عوارض‌هایی خارج از حدود صلاحیت قانونی شورای اسلامی شهر و کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است و از این جهت، اخذ

عوارض مزبور بدون رضایت شهروندان مغایر با موازین قانونی و شرعی است. در این گزارش پس از تبیین موضوع، به ذکر ادله‌ی شاکی و تبیین صلاحیت مراجع مزبور در این رابطه پرداخته می‌شود.

شرح و بررسی

شاکی این پرونده مالک زمینی به مساحت ۲۲۶۲/۵ متر مربع در شهر بیرجند است. پس از موافقت شهرداری و کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، جهت تغییر کاربری ملک مزبور، شهرداری بیرجند به استناد مصوبات موضوع شکایت، تقاضای اخذ وجوهی بیشتر از ارزش خود آن زمین، بابت «ارزش افزوده و حق مرغوبیت ایجاد شده» از شاکی کرده است. با این توضیح که بر طبق پاراگراف قسمت اول بند «۹» صفحه «۱۷» «تعرفه عوارض محلی شهرداری بیرجند در سال ۱۳۹۶» که به تصویب شورای شهر بیرجند رسیده است، «املاکی که بر اساس مصوبه کمیسیون ماده (۵) از کاربری پایین‌تر به کاربری با ارزش بالاتر تغییر می‌یابند براساس ضوابط طرح تفصیلی مشمول پرداخت حق تعیین کاربری به شرح ذیل می‌گردند...» جزء «۱» ذیل این بند نیز میزان این عوارض را «(۴۶٪) مابه‌التفاوت ارزش کارشناسی روز کاربری پایین‌تر به مرغوب‌تر براساس قیمت کارشناس رسمی دادگستری» تعیین کرده است.

همچنین در این زمینه، پاراگراف «۲» صفحه «۲۷» طرح تفصیلی مربوطه بیان داشته «هرگونه تغییر استفاده از کاربری پایین‌تر به کاربری مرغوب‌تر که طبق ضوابط طرح تفصیلی مصوب مجاز باشد منوط به پرداخت حق تعیین کاربری به میزان ۵۰٪ مابه‌التفاوت کاربری پایین‌تر به مرغوب‌تر است.»

علاوه بر این، در قسمت توضیح «۲» پاراگراف «۲» صفحه «۲۳» طرح تفصیلی مزبور، مقرر گردیده است: «چنانچه زمینی با توجه به ویژگی‌های خود (مساحت و غیره) بتواند تراکم ساختمانی بیشتری را اختیار نماید، باید بخشی از اضافه

ارزش به دست آمده از این طریق را (به شرحی که خواهد آمد) برای عمران شهر در اختیار حساب عمران شهر شهرداری (حساب ویژه تا زمان تشکیل سازمان عمران شهر) قرار دهد که از این پس هر یک از آنها که باشد «حساب ویژه عمران شهر» نامیده می شود.

اخذ این اضافه ارزش و دیگر اضافه ارزش هایی که بعداً به آنها اشاره می شود با تصویب شورای شهر که به تأیید مراجع قانونی رسیده باشد صورت می پذیرد.»

با مشخص شدن مفاد موضوعات مورد شکایت شاکی، مقدمتاً این نتیجه به دست می آید که موضوع شکایت ایشان در خصوص بند «۹» صفحه «۱۷» «تعرفه عوارض محلی شهرداری بیرجند در سال ۱۳۹۶» و پاراگراف «۲» صفحه «۲۷» طرح تفصیلی مربوطه، ناظر به غیرقانونی و خلاف شرع بودن «اخذ عوارض مربوط به تغییر کاربری» است؛ و موضوع توضیح «۲» پاراگراف «۲» صفحه «۲۳» طرح تفصیلی مزبور، غیرقانونی و خلاف شرع بودن «الزام به اخذ بخشی از «اضافه ارزش به دست آمده از طریق تراکم مازاد» است که در شکایت شاکی از چنین موضوعی به اشتباه تحت عنوان عوارض حق مرغوبیت یاد شده است. چرا که موضوع عوارض «حق مرغوبیت» ناشی از افزایش بهای املاک به دلیل انجام طرح های عمرانی (نظیر عرض شدن خیابان یا احداث یک خیابان جدید) است. در حالی که موضوع مطروحه در اینجا چنین عوارضی نبوده، بلکه نوعی عوارض به جهت دادن امتیاز خاص به یک ملک (اعطای تراکم بیشتر) می باشد. در ادامه به بررسی ادله قانونی و شرعی شاکی در این زمینه پرداخته می شود.

الف) ادله شاکی

ادله شاکی به دو دسته ادله قانونی و شرعی قابل تقسیم است:

اول) ادله قانونی:

۱) با عنایت به صدور آرای متعدد از سوی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

مبنی بر غیرقانونی بودن اخذ عوارض بابت «تغییر کاربری»، «حق مرغوبیت»، «ارزش افزوده» و سایر موارد مشابه دیگری که هیچ‌گونه خدماتی در قبال آنها به شهروندان ارائه نمی‌شود، مصوبات مزبور مغایر با قانون می‌باشند.

۲) بر طبق اصل ۴۷ قانون اساسی^۱، مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است و ضوابط آن را قانون معین می‌کند. به استناد ماده (۳۰) قانون مدنی^۲ نیز هر مالکی نسبت به مایملک خود حق هرگونه تصرف و انتفاع دارد. بنابراین، حتی با پذیرش اینکه کمیسیون ماده (۵) شورای عالی شهرسازی و معماری و شوراهای اسلامی شهر متولیان اداره‌ی امور شهری و ضابط و کنترل‌کنندگان پروانه‌های صادره برای کاربری‌های مورد تقاضای شهروندان هستند، اخذ وجوه به عنوان عوارض از شهروندان جامعه اسلامی در ازای اعمال حق مالکیت‌شان تنها می‌تواند توسط قانونگذار تجویز شود و حال آنکه چنین صلاحیتی برای مراجع مزبور وجود ندارد. لذا، اخذ بلاوجه اموال مردم مغایر با اصل ۴۷ قانون اساسی و ماده (۳۰) قانون مدنی است.

۳) بر طبق ماده (۸۰)^۳ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵- با اصلاحات بعدی، وظایف شوراهای اسلامی شهر تعیین شده و حال آنکه در ماده مزبور و در سایر قوانین مربوطه در زمینه‌ی اخذ عوارض تحت عنوان «تغییر کاربری اراضی» هیچ‌گونه صلاحیتی برای این شوراها پیش‌بینی نشده است. علاوه بر این، در هیچ قانونی، چنین صلاحیتی برای کمیسیون ماده (۵) شورای عالی شهرسازی و معماری در نظر

۱. اصل ۴۷- مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است. ضوابط آن را قانون معین می‌کند.

۲. ماده ۳۰- هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه‌گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد.

۳. شماره مواد این قانون، در اصلاحاتی که در سال ۱۳۹۶ بر آن صورت گرفت، تغییر کرد و شماره ماده (۷۱) نیز به (۸۰) تبدیل شد.

گرفته نشده است.

۴) با توجه به «قانون راجع به لغو حق مرغوبیت»^۱ -مصوب ۱۳۶۰- و همچنین «قانون مالیات بر ارزش افزوده» -مصوب ۱۳۸۷- اخذ عوارض به عنوان «تغییر کاربری» و «حق مرغوبیت» مغایر قانون است؛ به‌ویژه اینکه عوارض مشخص شده در قانون مالیات بر ارزش‌افزوده صرفاً مربوط به کالا و خدمات (نظیر خدمات حمل‌ونقل و امثالهم) است. توضیح آنکه، موضوعات مطروحه در مواد (۱۶)^۲، (۳۸)^۳ و (۳۹)^۴ قانون مزبور صرفاً امور معاملاتی و مبادلاتی و کالاها و خدمات

۱. ماده واحده- نظر به اینکه طبق قانون نحوه خرید املاک و اراضی مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ شورای انقلاب جمهوری اسلامی ایران دریافت حق مرغوبیت از مالک یا مالکین املاکی که در اثر توسعه معابر و یا میداین و امثال آن به املاک آنها تعلق می‌گرفته منتفی گردیده است. لذا حق مرغوبیت ناشی از اجرای طرح‌های عمرانی و ترمیم و توسعه و غیره که به موجب قوانین سابق بر آن به املاک اشخاص اعم از (حقیقی و یا حقوقی) تعلق گرفته لکن تاکنون وصول نشده ملغی و از این تاریخ به بعد دیگر وجهی به عنوان حق مرغوبیت چه بابت اصل و چه از جهت خسارت توسط شهرداری‌ها وصول نخواهد شد و این قبیل مطالبات در هر مرحله از وصول باشد دریافت نمی‌گردد.

۲. ماده ۱۶- نرخ مالیات بر ارزش افزوده، یک‌ونیم درصد (۱/۵٪) می‌باشد.

۳. ماده ۳۸- نرخ عوارض شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در رابطه با کالا و خدمات مشمول این قانون، علاوه بر نرخ مالیات موضوع ماده (۱۶) این قانون، به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف- کلیه کالاها و خدمات مشمول نرخ ماده (۱۶) این قانون، یک و نیم درصد (۱/۵٪)؛

ب- انواع سیگار و محصولات دخانی، سه درصد (۳٪)؛

ج- انواع بنزین و سوخت هواپیما، ده درصد (۱۰٪)؛

د- نفت سفید و نفت گاز، ده درصد (۱۰٪) و نفت کوره پنج درصد (۵٪).

۴. ماده ۳۹- مؤدیان مکلفند عوارض و جرائم متعلق موضوع ماده (۳۸) این قانون را به حساب‌های رابطی که بنابه درخواست سازمان امور مالیاتی کشور و توسط خزانه‌داری کل کشور افتتاح می‌گردد و از طریق سازمان امور مالیاتی کشور اعلام می‌گردد، واریز نمایند. سازمان امور مالیاتی کشور موظف است عوارض وصولی هر ماه را تا پانزدهم ماه بعد به ترتیب زیر به حساب شهرداری محل و یا تمرکز وجوه حسب مورد واریز نماید:

الف) عوارض وصولی بند (الف) ماده (۳۸) در مورد مؤدیان داخل حریم شهرها به حساب شهرداری محل و در مورد مؤدیان خارج از حریم شهرها به حساب تمرکز وجوه وزارت کشور به منظور توزیع بین دهیاری‌های همان شهرستان بر اساس شاخص جمعیت و میزان کمتر توسعه یافتگی؛

ب) عوارض وصولی بندهای (ب)، (ج) و (د) ماده (۳۸) به حساب تمرکز وجوه به نام وزارت کشور.

مربوط به آن حوزه را شامل می‌شوند. عوارض منظور شده برای شهرداری‌ها در قانون مزبور نیز صرفاً ناظر بر تولید و حمل و نقل، صادرات و واردات کالاهای خاص و مشخص در مواد (۳۸) و (۴۳)^۱ می‌باشند که دقیقاً عنوان آنها تعیین شده و در هیچ کجای این قانون در خصوص اموال غیرمنقول و تعیین عوارض بر این اموال تصریحی وجود ندارد. در تأیید نکته فوق، ایشان به مشروح مذاکرات جلسه ۲۶۵ مجلس شورای اسلامی^۲ نیز اشاره کرده‌اند که به عقیده ایشان با توجه به مشروح مذاکرات مجلس به خصوص راجع به تبصره «۱» ماده (۵۰) قانون مزبور، در قانون مزبور عوارض صرفاً راجع به حقوق گمرکی و سود بازرگانی و متوجه واردات بوده است و ارتباطی به موضوع زمین، تفکیک، صدور پروانه ساختمانی و بالاخص تغییر کاربری ندارد. لذا، اخذ چنین عوارضی تنها می‌تواند توسط قانونگذار تجویز شود و از صلاحیت کمیسیون ماده (۵) شورای عالی شهرسازی و معماری و شورای اسلامی شهر نیز خارج است.

(۵) با توجه به اینکه شهرداری بیرجند در هنگام تقاضای صدور پروانه ساختمانی

۱. ماده ۴۳- مالیات و عوارض خدمات خاص به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف- حمل و نقل برون شهری مسافر در داخل کشور با وسایل زمینی (به استثناء ریلی)، دریایی و هوایی پنج درصد (۵٪) بهاء بلیط (به عنوان عوارض).

ب- عوارض سالیانه انواع خودروهای سواری و وانت دو کابین اعم از تولید داخلی یا وارداتی حسب مورد معادل یک در هزار قیمت فروش کارخانه (داخلی) و یا یک در هزار مجموع ارزش گمرکی و حقوق ورودی آنها.

تبصره- عوارض موضوع بند (ب) این ماده در مورد خودروهای با عمر بیش از ده سال (به استثناء خودروهای گازسوز) به ازاء سپری شدن هر سال (تا مدت ده سال) به میزان سالانه ده درصد (۱۰٪) و حداکثر تا صد درصد (۱۰۰٪) عوارض موضوع بند مزبور این ماده افزایش می‌یابد.

ج- شماره‌گذاری انواع خودروهای سواری و وانت دوکابین اعم از تولید داخلی و یا وارداتی به استثناء خودروهای سواری عمومی درون شهری یا برون شهری حسب مورد سه درصد (۳٪) قیمت فروش کارخانه و یا مجموع ارزش گمرکی و حقوق ورودی آنها (دو درصد (۲٪) مالیات و یک درصد (۱٪) عوارض).

حکم ماده (۱۷) این قانون و تبصره‌های آن به مالیات و عوارض این ماده قابل تسری نمی‌باشد.

۲. مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۶۸۳۸.

با کاربری مورد تقاضای شهروندان، به منظور اخذ عوارض مورد اشاره، آنها را مکلف به امضای قراردادی در این زمینه می‌نماید، شاکی معتقد است که اجبار و اکراه شهروندان به انعقاد چنین قراردادی با ماده (۱۹۰) قانون مدنی^۱ که قصد و رضای طرفین را شرط صحت معامله دانسته مغایر است.

دوم) ادله‌ی شرعی:

۱) اخذ وجوه از شهروندان تحت عناوینی نظیر «ماه‌النفوات کاربری پایین‌تر به مرغوب‌تر» یا «حق تعیین کاربری» و ...، با توجه به اینکه فاقد مجوز قانونی می‌باشد، مصداق بارز «اکل مال به باطل» و «تصرف ظالمانه و غاصبانه در اموال شهروندان» و «استیفای بلاجهت و نامشروع» است. همچنین اخذ چنین عوارضی با آیه «۳۴» سوره توبه^۲، آیه «۱۸۸» سوره بقره^۳ و آیه «۲۹» سوره نساء^۴ مغایر است.

۲) در حالی که وضع بلاجهت عوارض و تحمیل آن به شهروندان موجب ضرر رسیدن به آنها می‌شود، برخی از فقها نظیر «شیخ انصاری» با استناد به قاعده‌ی «لاضرر و لااضرار فی الاسلام»، اینگونه نتیجه گرفته‌اند که در اسلام هر حکمی که از سوی شارع وضع می‌شود و مستلزم ایجاد ضرر می‌باشد نفی شده است.^۵

ب) پاسخ طرف شکایت

طرف شکایت پاسخی در این خصوص ارائه ننموده است.

۱. ماده ۱۹۰- برای صحت هر معامله شرایط ذیل اساسی است.

۱) قصد طرفین و رضای آنها. ۲) ...

۲. «يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِنَّ كَثِيرًا مِنَ الْأَخْبَارِ وَالرُّهْبَانِ لَيَأْكُلُونَ أَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَيَصُدُّونَ عَنْ سَبِيلِ اللَّهِ وَالَّذِينَ يَكْتُمُونَ الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلَا يُنْفِقُونَهَا فِي سَبِيلِ اللَّهِ فَبَشِّرْهُمْ بِعَذَابٍ أَلِيمٍ»

۳. «وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدُلُّوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِيَأْكُلُوا قَرِيبًا مِنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ»

۴. «يا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا»

۵.

شیخ انصاری، مرتضی، المکاسب، چاپ سنگی، صفحات ۳۲۷ و ۳۷۳.

بررسی و جمع‌بندی

همانطور که پیش‌تر اشاره شد، موضوع مصوبات مورد شکایت شاکی راجع به بند «۹» صفحه «۱۷» «تعرفه عوارض محلی شهرداری بیرجند در سال ۱۳۹۶» و پاراگراف «۲» صفحه «۲۷» طرح تفصیلی مربوطه، «عوارض تغییر کاربری» است که با توجه به آراء متعدد هیأت عمومی دیوان و نظرات متعدد پژوهشکده شورای نگهبان ناظر بر خلاف قانون بودن وضع چنین عوارضی توسط شوراهای اسلامی شهر و همچنین عدم وجود صلاحیت قانونی جهت وضع این عوارض توسط کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، از ارائه‌ی توضیحات بیشتر در این زمینه خودداری می‌شود.

اما در خصوص توضیح «۲» پاراگراف «۲» صفحه «۲۳» طرح تفصیلی مزبور که بر لزوم اخذ بخشی از «اضافه ارزش به‌دست آمده از طریق تراکم مازاد» با تصویب شورای شهر تأکید نموده (و همانگونه که متذکر شدیم شاکی به اشتباه از این عوارض، تلقی به «عوارض مرغوبیت» کرده)، توجه به این نکته لازم است که بر طبق ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران^۱ - اصلاحی ۱۳۸۸- تنها بررسی و تصویب طرح تفصیلی و تغییرات آن‌ها در صلاحیت آن کمیسیون قرار گرفته است. از سوی دیگر، با مراجعه به بند «۳» ماده (۱) قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و

۱. ماده ۵- (اصلاحی ۱۳۸۸/۱/۲۳) بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آن‌ها در هراستان به‌وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار (و در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع‌دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر ذی‌ربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می‌شود. تغییرات نقشه‌های تفصیلی اگر بر اساس طرح جامع شهری مؤثر باشد باید به تأیید مرجع تصویب‌کننده طرح جامع (شورای عالی شهرسازی و معماری ایران یا مرجع تعیین‌شده از طرف شورای عالی) برسد.

تعیین وظائف آن^۱ مصوب ۱۳۵۳- که به تعریف طرح تفصیلی پرداخته، مشاهده خواهد شد که تعیین چنین موضوعاتی ناظر به اخذ بخشی از «اضافه ارزش به دست آمده از طریق تراکم مازاد»، در چارچوب طرح تفصیلی جای نمی‌گیرند. لذا، کمیسیون ماده (۵) قانون مزبور صلاحیت الزام به اخذ بخشی از «اضافه ارزش به دست آمده از طریق تراکم مازاد» را ندارد و از این جهت این قسمت از مصوبه طرح تفصیلی مغایر با قانون است.

نکته دیگر در این خصوص این است که هرچند عبارت ذیل توضیح «۲» پاراگراف «۲» صفحه «۲۳» طرح تفصیلی بپرچند، اخذ این اضافه ارزش را با تصویب شورای شهر و تأیید مراجع قانونی مربوطه ممکن دانسته، اما با توجه به منجز بودن عبارت صدر این قسمت، در واقع شورای شهر مکلف به اخذ چنین وجوهی از مردم شده است و علی‌الاصول، تنها میزان آن توسط آن شورا تعیین خواهد شد. مهم‌تر آنکه، در صورتی که این وجوه تحت عنوان عوارض از شهروندان اخذ گردد، حتی شورای شهر نیز صلاحیت وضع آن را ندارد؛ چراکه با توجه به ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و سایر قوانین مربوطه که به صلاحیت‌های شوراهای اسلامی شهر اشاره دارند، آن شورا صلاحیت وضع چنین عوارضی را ندارد و از این جهت نیز این قسمت از مصوبه مغایر با قانون است.

۱. طرح تفصیلی عبارت از طرحی است 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 و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان و تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین میشود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

امام خمینی (ره):

و از شورایی محترم نگهبان می‌خواهم و توصیه می‌کنم، چه در نسل حاضر و
چه در نسل مابقی آینده، که با کمال دقت و قدرت و ظایف اسلامی و ملی خود
رایینا و تحت تأثیر هیچ قدرتی واقع نشوند و از قوانین مخالف با شرع مطهر و
قانون اساسی بدون هیچ ملاحظه‌ای جلو گیری نمایند.

(سخن امام، ج ۲۱، ص ۴۲۲)



بزهشکده شورای نگهبان

تهران، خیابان شهید سپهبد قرنی، کوچه خسرو، پلاک ۱۲