

طرح اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری (اعاده شده از شورای نگهبان)

متن مصوبه (۱۳۸۸/۰۱/۲۹)	نظر شورا (۱۳۸۸/۰۲/۱۹)	اصلاحیه مجلس (۱۳۸۹/۰۱/۳۰)	نظر شورا (۱۳۸۹/۰۲/۱۵)	اصلاحیه مجلس (۱۳۸۹/۱۰/۱۱)	نظر شورا (۱۳۸۹/۱۰/۳۰)	اصلاحیه مجلس (۱۳۹۰/۰۱/۳۰)
<p>ماده واحده- ماده (۱۰۱) قانون شهرداری به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:</p> <p>ماده ۱۰۱- ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند در موقع دریافت تقاضاء تفکیک یا افراز اراضی غیردولتی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را بر اساس 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 تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.</p> <p>تبصره ۱- رعایت حد نصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حد نصابها، ضوابط، آئین‌نامه‌ها و موازین شرع شناخته شد.</p>	<p>۱- نظر به اینکه با عنایت به قوانین جاری تقاضای افراز و تفکیک بسیاری از اراضی باید از طریق دادگاهها بعمل آید و در ماده (۱۰۱) اصلاح پاره ای از مواد و الحاق مواد جدید به قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۳۴ مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ این امر پیش بینی شده اما در این مصوبه در خصوص موارد مذکور تعیین تکلیف نشده فلذا ماده واحده از این حیث ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p> <p>۲- اطلاق ماده واحده در خصوص واگذاری امر تفکیک به ادارات ثبت در موارد وجود اختلاف در مالکیت و یا در صورت اختلاف در تقسیم، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p>	<p>پاراگراف اول ماده (۱۰۱) به شرح زیر اصلاح شد.</p> <p>ماده ۱۰۱- ادارات ثبت اسناد و املاک حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضاء تفکیک یا افراز اراضی غیردولتی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را بر اساس 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 حد اکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.</p>	<p>نظر شورا (۱۳۸۹/۱۰/۳۰)</p> <p>۱- علی‌رغم اصلاح بعمل آمده، ماده (۱۰۱) از حیث عدم تعیین مهلت برای کمیسیون ماده (۵) و موظف نمودن قاضی به اخذ نظر کمیسیون مزبور برای رسیدگی و اتخاذ تصمیم، خلاف موازین شرع تشخیص داده شد.</p>	<p>- در سطر دوم عبارت «غیردولتی» حذف شد و متن ذیل بعد از پاراگراف اول ماده (۱۰۱) اضافه گردید:</p> <p>بعد از انقضاء 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 در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌نماید.</p>	<p>اصلاحیه مجلس (۱۳۹۰/۰۱/۳۰)</p> <p>- متن ذیل به انتهای ماده (۱۰۱) اضافه شد:</p> <p>کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه باملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.</p>	

اصلاحیه مجلس (۱۳۹۰/۰۱/۳۰)	نظر شورا (۱۳۸۹/۱۰/۳۰)	اصلاحیه مجلس (۱۳۸۹/۱۰/۱۱)	نظر شورا (۱۳۸۹/۰۲/۱۵)	اصلاحیه مجلس (۱۳۸۹/۰۱/۳۰)	نظر شورا (۱۳۸۸/۰۲/۱۹)	متن مصوبه (۱۳۸۸/۰۱/۲۹)
			<p>۱- ایراد بند (۳) این شورا در خصوص عدم تعیین تکلیف در مهلت مقرر توسط شهرداری کماکان به قوت خود باقی است.</p> <p>۲- علی‌رغم اصلاح به عمل آمده در خصوص ایراد بند (۴) این شورا (مغایرت با اصل ۸۵ قانون اساسی) کماکان بقوت خود باقی است، بعلاوه اطلاق مفاد ماده (۱) قانون نوسازی و عمران شهری، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p>		<p>۳- عدم قید مهلت برای شهرداری در خصوص تأیید و ابلاغ نقشه به مالک و عدم تعیین تکلیف در این خصوص، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p> <p>۴- اطلاق تعیین میزان قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی و سطوح مربوط به معابر به میزانی که در تبصره (۳) ماده واحده (ماده ۱۰۱) آمده از این جهت که نیاز به ضابطه دارد، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد.</p> <p>۵- منحصر نمودن عوامل مذکور در تبصره (۳) ماده واحده در آنچه ذکر شده و در نظر نگرفتن سایر دریافت های شهرداری مثل عوارض گوناگون خلاف شرع است و تصمیم گیری باید با توجه به همه دریافت ها در رابطه با</p>	<p>دستورالعمل‌های مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است.</p> <p>– مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶.</p> <p>– قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱.</p> <p>– قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن.</p> <p>– قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی – اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن.</p> <p>– ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن.</p> <p>تبصره ۲- در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری</p>

متن مصوبه (۱۳۸۸/۰۱/۲۹)	نظر شورا (۱۳۸۸/۰۲/۱۹)	اصلاحیه مجلس (۱۳۸۹/۰۱/۳۰)	نظر شورا (۱۳۸۹/۰۲/۱۵)	اصلاحیه مجلس (۱۳۸۹/۱۰/۱۱)	نظر شورا (۱۳۸۹/۱۰/۳۰)	اصلاحیه مجلس (۱۳۹۰/۰۱/۳۰)
مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد. تبصره ۳. میزان قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی، تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) از کل زمین و سطوح مربوط به معابر، از بیست درصد (۲۰٪) الی بیست و پنج درصد (۲۵٪) از کل زمین براساس دستورالعملی تعیین می‌شود که بنا به پیشنهاد مشترک وزارت کشور و شورای عالی استانها به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران می‌رسد. عواملی همچون موقعیت محل اراضی، مساحت اولیه و باقیمانده پس از تفکیک، کاربری مصوب اراضی و تشویق متقاضیان تفکیک به مترازهای بالاتر از حد نصاب تفکیک در آن شهر، در تعیین درصدهای فوق مؤثر می‌باشد. تبصره ۴. کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در	شهرداری باشد. ۶_ اطلاق دریافت عین اراضی بعنوان قدرالسهم خدمات عمومی در تبصره (۳) ماده واحده (ماده ۱۰۱) نسبت به مواردی که عین زمین مورد نیاز نیست، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۷_ تبصره (۴) مبنیاً بر ایراد تبصره (۳)، خلاف موازین شرع و مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد. ۸_ اطلاق ایجاد حق نظارت برای دستگاههای مذکور در تبصره (۵) ماده واحده (ماده ۱۰۱)، مغایر اصول ۵۷ و ۱۷۴ قانون اساسی شناخته شد. ۹_ نظر به اینکه قسمت اخیر تبصره (۴)، لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت	تبصره (۳) ماده (۱۰۱) به شرح زیر اصلاح شد: تبصره ۳. میزان قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی، تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) از کل زمین در صورت نیاز شهرداری مطابق مفاد ماده (۱) قانون نوسازی و عمران شهری و مطابق طرح جامع و تفصیلی شهر و سطوح مربوط به معابر، از بیست درصد (۲۰٪) الی بیست و پنج درصد (۲۵٪) از کل زمین مطابق ضوابطی می‌باشد که به وسیله قانون تعیین شده است. عواملی همچون موقعیت محل اراضی، مساحت اولیه و باقیمانده پس از تفکیک، کاربری مصوب اراضی و تشویق متقاضیان تفکیک به مترازهای بالاتر از حد نصاب تفکیک در آن شهر، همچنین سایر عوارضی که شهرداری دریافت می‌کند،	۳_ در تبصره (۳) تعیین میزان قدرالسهم شهرداری چون ظهور در مجانی بودن و تبصره (۴) صراحت بر این امر دارد، بند (۴) خلاف موازین شرع شناخته شد. ۴_ ایراد بند (۵) شورای نگهبان نیز رفع نشده است، لذا اشکال مذکور کماکان بقوت خود باقی است. ۵_ علی‌رغم اصلاح به عمل آمده ایراد بند (۶) این شورا کماکان بقوت خود باقی است. ۶_ ایراد بند (۷) شورای نگهبان در خصوص تبصره (۴) مبنیاً بر ایراد تبصره (۳) نیز کماکان بقوت خود باقی است.	- متن ذیل جایگزین تبصره (۳) گردید: شهررداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.	۲_ در مورد مطالبات شهرداری در تبصره (۳)، در خصوص حداقل بیست درصد (۲۰٪) از کل زمین، در صورتی که نیاز به شوارع و معابر به مقدار مذکور در زمین مورد تفکیک نباشد، آیا باز هم باید به این میزان گرفته شود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر می‌گردد.	- متن ذیل جایگزین تبصره (۳) گردید: در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند شش‌دانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

اصلاحیه مجلس (۱۳۹۰/۰۱/۳۰)	نظر شورا (۱۳۸۹/۱۰/۳۰)	اصلاحیه مجلس (۱۳۸۹/۱۰/۱۱)	نظر شورا (۱۳۸۹/۰۲/۱۵)	اصلاحیه مجلس (۱۳۸۹/۰۱/۳۰)	نظر شورا (۱۳۸۸/۰۲/۱۹)	متن مصوبه (۱۳۸۸/۰۱/۲۹)
		<p>حق دریافت هیچگونه وجه دیگری ندارد.</p> <p>- در سطر اول عبارت «شوارع عمومی و اراضی خدماتی» جایگزین عبارت «شوارع عمومی ای» گردید و متن ذیل به انتهای تبصره (۴) اضافه شد:</p> <p>در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افزایش میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.</p>		<p>در تعیین درصدهای فوق مؤثر می‌باشد.</p> <p>پاراگراف دوم تبصره (۴) ماده (۱۰۱) حذف شد.</p> <p>تبصره (۵) ماده (۱۰۱) حذف شد.</p>	<p>مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ را ملاک عمل قرار داده است، عبارت «قطعی و لازم لاجراء است» در ماده (۴) لایحه قانونی مذکور خلاف موازین شرع و مغایر اصل ۱۵۹ قانون اساسی شناخته شد.</p> <p>تبصره (۵) ماده (۱۰۱)</p>	<p>قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.</p> <p>در سایر موارد مربوط به اجراء طرحهای عمومی و عمرانی، قانون «نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجراء برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، مصوب سال ۱۳۵۸» و اصلاحات بعدی آن ملاک عمل خواهد بود.</p> <p>تبصره ۵- نظارت بر اجراء این قانون در محدوده شهرها بر عهده وزارت مسکن و شهرسازی و در حریم شهرها بر عهده وزارت جهادکشاورزی می‌باشد.</p> <p>تبصره ۶- هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افزایش اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازاتهای اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.</p>