



شورای اسلامی شهر لواسان

شماره: ۸۷۷
تاریخ: ۲۹/۱۱/۱۴۰۴
پیوست:

۶- دستور جلسات :

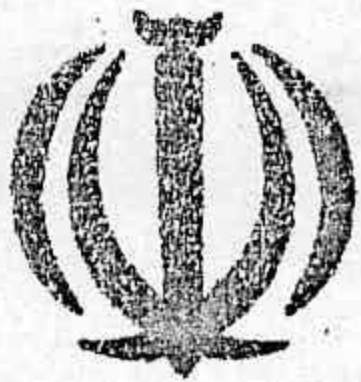
شماره ردیف	دستور جلسه	نظر کمیسیون ذریبط	شماره جلسه	تاریخ جلسه
بند اول	مجوز اخذ قدرالسهم برای تفکیک پلاک ثبتی ۲۳/۴۶۷ واقع در ناران		۲۰۵	۱۴۰۴/۱۱/۲۹

۷- خلاصه مفید مذاکرات :

(درخواست شهرداری) شهرداری لواسان طی مکاتبه شماره ۱۱۷۲۶/ص/۴۲/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۹ اعلام نموده است بازگشت به مکاتبه شماره ۸۷۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۷ آن شورای محترم و درخواست واحد املاک به شماره ۱۴۰۳/۵/۹۵۰۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۱ منضم به نظریه جدید کارشناسان رسمی دادگستری در خصوص دریافت قدرالسهم بابت تفکیک طبق ماده (۱۰۱) قانون شهرداری‌ها مربوط به پلاک ثبتی ۲۳/۴۶۷ واقع در ناران، خیابان شهید منتظری، خیابان بدر، بین کوچه نیکی ۵ و ۷، به استحضار می‌رساند : نظر به مذاکره حضوری و مکاتبه واحد شهرسازی به شماره ۱۴۰۴/۵/۲۱۹۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۳ منضم به صورتجلسه کمیسیون فنی و شهرسازی به شماره ۱۴۰۴/۵/۲۱۱۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۳۰ در خصوص پلاک ثبتی فوق مطابق با چهار سند مالکیت ابرازی به شماره های چاپی ۱۶۳۰۸۹، ۱۶۳۰۹۰، ۱۶۳۰۹۱ و ۱۶۳۰۹۲ سری ب-۹۹ به ترتیب دو دانگ و دو دانگ و یک دانگ و یک دانگ مشاع از شش دانگ عرصه قطعه مزروعی با وضعیت طلق به مساحت ۹۴۱۳/۸۰ مترمربع به شماره پلاک ثبتی ۴۶۷ فرعی از ۲۳ اصلی بخش ۱۱ حوزه ثبت لواسانات استان تهران با مالکیت آقایان حسین عظیمی، علی خدادای، محمود غلامی و مسعود غلامی و ابعاد اربعه با اوصاف مندرج در اسناد، بدینوسیله به پیوست ضمن ارسال تصویر نظریه بروز کارشناسی هیأت پنج نفره کارشناسان رسمی دادگستری؛ شهرداری بنا به موارد ذیل در خصوص دریافت مبلغ ریالی قدرالسهم سرانه با اخذ مجوز از شورای محترم اسلامی شهر در نظر دارد؛ (۱) علیرغم اینکه معابر مجاور ملک قبلاً تأمین گردیده و در حال حاضر هیچ مساحتی از پلاک موصوف در طرح تعریض گذر واقع نگردیده است شهرداری ضمن اخذ تعهد محضری از مالکین به شماره ۴۱۷۷۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۶ دفتر اسناد رسمی شماره یک لواسان مبنی بر اینکه چنانچه شهرداری در آینده برابر طرح های مصوب شهری موظف به تعریض معابر گردد مالک یا مالکین مکلف به رعایت و آزادسازی رایگان و بلاعوض معابر تا سقف ۱۸/۷۵ درصد هستند. (تعهد مبتنی بر سقف قانونی لحاظ گردیده است.) (۲) تامین سرانه و تشخیص امکان و یا عدم امکان تامین سرانه و همچنین اثبات آن در هر ملک به صورت موردی و منطبق با ضوابط شهرسازی می باشد که این امر در صلاحیت شهرداری قرار گرفته است (۳) با توجه به وضعیت ملک و شرایط مالکین که طبق توافق تفکیک با شهرداری در خصوص تامین سرانه می باشد و همچنین استقرار ملک و توپوگرافی ملک در محل و رعایت ضوابط شهرسازی و حد نصاب تفکیک و با عنایت به توافق بیست درصدی (۲۰٪) شهرداری با مالک در قدرالسهم، برای شهرداری امکان تفکیک مطابق با طرح تفصیلی و متعاقباً تفکیکی مجزا از ملک و از مساحت باقیمانده ناشی از تفکیک وجود ندارد (۴) ملک موصوف در بافت کاملاً ساخته شده قرار داشته و با توجه به توضیحات مشروح یاد شده در خصوص عدم وجود اصلاحی در ملک موصوف نسبت به معابر پیرامونی آن، تبعاً امکان ایجاد فضای خدماتی جدیدی در ملک وجود ندارد و کسر زمین عملاً غیر ممکن می باشد. (۵) با توجه به شکل و نقشه ملک و محل استقرار آن در محل و معابر و همچنین املاک اطراف آن در عمل امکان جدا سازی و ایجاد قطعه ای مستقل و قابل بهره برداری برای تامین سرانه وجود نداشته و اخذ سرانه اختصاصی از ملک علاوه بر موارد مشروح فوق موجبات برهم زدن حد نصاب قانونی قطعات پیشنهادی مالکین و همچنین توافق با شهرداری می گردد. (۶) همانگونه که مستحضر می باشید در سنوات گذشته در اجرای طرح های مصوب شهری املاک اشخاص در معرض تعریض قرار گرفته و از آنجائیکه عموماً توافقی هم با مالکین صورت نگرفته، شکایت های متعددی علیه شهرداری در محاکم قضایی مطرح و منجر به صدور آرای محکومیت های سنگین مالی علیه شهرداری گردیده و تاکنون مبالغ سنگینی از حساب شهرداری برداشت

آدرس: لواسان کوچک - بلوار امام خمینی (ره) - شورکاب - بلوار باستی - نبش خیابان شماره

تلفن: ۲۶۵۵۱۹۱۹ - ۲۶۵۵۱۹۱۸ - ۲۶۵۵۱۹۱۶ - فکس: ۲۶۵۵۱۹۱۵



شورای اسلامی شهر لواسان

پوست:

تاریخ: ۲۹

شماره: ۸۷۷

۱۴۰۴/۱۱/۲۹

شده و از این بابت شهرداری در اجرای سایر وظایف خود دچار اختلال گردیده است و همچنین شهرداری در راستای خدمات رسانی هر چه بهتر به شهروندان و الویت تملک اراضی و املاک تحت تصرف خویش و تامین سرانه های مورد نیاز و ضروری شهری و آزاد سازی و بازگشائی و تعریض معابر شهری و از جمله تامین بخشی از هزینه های تملک اعیانی و ورزشگاه شهدای لواسان که به مساحت بیش از ۲۷۰۰۰ مترمربع که جزء سرانه های ورزشی شهر می باشد و در تصرف و اداره شهرداری بوده و شهرداری در طول سالیان متمادی با ایجاد مستحذات و اعیانی های متعدد، هزینه های سنگینی را در حفظ و نگهداری ملک موصوف که دارای عرصه ای اوقافی در بهترین منطقه لواسان می باشد متحمل شده است که جهت حفظ سلامت اقشار مختلف جامعه بسیار ضروری می باشد. فلذا شهرداری در نظر دارد بابت انجام موارد معنونه و بابت آن بخش از قدر السهم شهرداری که جهت تامین سرانه های عمومی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰۱) که اشعار می دارد تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت نماید، معادل بیست درصد (۲۰٪) ارزش ریالی ملک موصوف (۷/۳۴۲/۷۶۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال برابر نظریه هیات کارشناسی ۵ نفره دادگستری) و صورتجلسه کمیسیون فنی و شهرسازی که معادل ۱/۴۶۸/۵۵۲/۸۰۰/۰۰۰ ریال می باشد را نقداً دریافت نماید و درآمد حاصل از آن به شرح فوق هزینه تملک سرانه های عمومی اعم از فضای سبز، ورزشی، خدماتی و معابر شهری نماید. لازم به ذکر است مالکین بیش از یکسال است که درخواست قانونی خود مبنی بر تفکیک را به شهرداری ارائه و از همان موقع لایحه مربوطه به شورای محترم اسلامی شهر ارسال و شورای محترم اصرار به تامین سرانه داشته و از آنجائیکه از سال گذشته این شهرداری جهت تامین هزینه احکام دادگستری اقدام به فروش چند قطعه زمین نموده و علیرغم چند مرحله آگهی مزایده و به علت رکود بازار ملک، موفق به فروش آنها نگردیده و از طرفی درآمدهای شهرداری هم کفایت تامین این حجم از بدهی را نمی نماید. (تصویر مکاتبات در شصت و یک برگ). لذا خواهشمند است در اجرای تبصره (۴) ذیل ماده (۱۰۱) اصلاحی قانون شهرداری دستور فرمائید موضوع در صحن علنی آن شورای محترم مطرح و نتیجه را امر به ابلاغ فرمایند که لایحه فوق طی شماره ۸۷۷/ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۹ در دفتر دبیرخانه شورای شهر ثبت و در جلسه مطرح که به شرح ذیل اتخاذ تصمیم گردید:

۸- متن مصوبه شورا:

با عنایت به نظریه کمیته محترم انطباق به شماره ۰۴۱۱۳۴/ش ت مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۷ و انعکاس موضوع طی مکاتبه ۸۷۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۷ و پاسخ شهرداری به شماره ۱۱۷۲۶/ص/۴۲/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۷ در خصوص رفع ابهام در تامین سرانه و دریافت ارزش ریالی آن از مالکین پلاک ثبتی شماره ۲۳/۴۶۷ واقع در ناران با عنایت به توضیحات و توجیهاات ارائه شده در لایحه جدید به شماره ۱۱۷۲۶/ص/۴۲/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۷ مبنی بر عدم امکان تامین سرانه، با دریافت ریالی قسمتی از ملک به مبلغ ۱/۴۶۸/۵۵۲/۸۰۰/۰۰۰ ریال بابت ۲۰٪ سهم سرانه تفکیک ناشی از اجرای تبصره ۴ ذیل ماده ۱۰۱ قانون شهرداری که ارزش کل ملک توسط هیات ۵ نفره کارشناسان رسمی دادگستری ۷/۳۴۲/۷۶۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال برآورد گردیده موضوع مطروحه فوق در جلسه رسمی (فوق العاده) بیست و نهم بهمن ماه سال ۱۴۰۴ مطرح و پس از بحث و تبادل نظر و استماع نظرات اعضای شورا با رأی مثبت اکثریت اعضای حاضر در جلسه (۴ رأی موافق و ۱ رأی مخالف) مورد موافقت و تصویب گردید، رعایت کلیه قوانین و مقررات الزامی است.

آراء اعضاء شورای اسلامی	موافق	مخالف	دلایل مخالفت	امضاء
۱ مهدی کریمی نیا	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
۲ رضا حمیدوند	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
۳ قاسم کردی کلاکی	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
۴ وحید حاجی مومجی	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
۵ حمزه صفا	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	بنابر دلایل قبل که در لایحه ذکر شده تصویب نشود	
جمع	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
تصمیم شورا			تصویب شد <input type="checkbox"/> / تصویب نشد <input type="checkbox"/>	

۹- نتیجه رأی گیری مخفی

متن مصوبه	تصمیم شورا
	تصویب شد <input type="checkbox"/> / تصویب نشد <input type="checkbox"/>

آدرس: لواسان کوچک - بلوار امام خمینی (ره) - شورکاب - بلوار باستی - نبش خیابان ستاره

تلفن: ۲۶۵۵۱۹۱۹ - ۲۶۵۵۱۹۱۸ - ۲۶۵۵۱۹۱۶ - فکس: ۲۶۵۵۱۹۱۵



شماره: ۱۱۷۲۶ ص ۴۲، ۱۴۰۴
تاریخ: ۱۴۰۴/۱۱/۲۹
پیوست: ندارد

۴۲، ۱۴۰۴ ص
شهرداری
ط ۲، در اصلی

"بسمه تعالی"

درویش و فرزند پیر حیات از شورای
شماره: ۸۷۷
تاریخ: ۲۹/۱۱/۱۴۰۴

جناب آقای مهدی گرمی نیا

ریاست محترم شورای اسلامی شهر لواسان

با سلام و احترام

موضوع: بازگشت به نامه ۸۷۴ آن شورای محترم درخواست صدور مجوز بابت اخذ قدرالسهم برای تفکیک پلاک ثبتی ۲۳/۴۶۷ واقع در ناران به شرح لایحه:

متن لایحه:

بازگشت به مکاتبه شماره ۸۷۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۷ آن شورای محترم و درخواست واحد املاک به شماره ۱۴۰۳/۵/۹۵۰۱ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۱ منضم به نظریه جدید کارشناسان رسمی دادگستری درخصوص دریافت قدرالسهم بابت تفکیک طبق ماده (۱۰۱) قانون شهرداری‌ها مربوط به پلاک ثبتی ۲۳/۴۶۷ واقع در ناران، خیابان شهید منتظری، خیابان بدر، بین کوچه نیکی ۵ و ۷، به استحضار می‌رساند:

نظر به مذاکره حضوری و مکاتبه واحد شهرسازی به شماره ۱۴۰۴/۵/۲۱۹۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۳ منضم به صورتجلسه کمیسیون فنی و شهرسازی به شماره ۱۴۰۴/۵/۲۱۱۹ مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۳۰ در خصوص پلاک ثبتی فوق مطابق با چهار سند مالکیت ابرازی به شماره های چاپی ۱۶۳۰۸۹، ۱۶۳۰۹۱، ۱۶۳۰۹۰ و ۱۶۳۰۹۲ سری ب-۹۹ به ترتیب دو دانگ و دو دانگ و یک دانگ و یک دانگ مشاع از ششدانگ عرصه قطعه مزروعی با وضعیت طلق به مساحت ۹۴۱۳/۸۰ مترمربع به شماره پلاک ثبتی ۴۶۷ فرعی از ۲۳ اصلی بخش ۱۱ حوزه ثبت لواسانات استان تهران با مالکیت آقایان حسین عظیمی، علی خدادای، محمود غلامی و مسعود غلامی و ابعاد اربعه با اوصاف مندرج در اسناد، بدینوسیله به پیوست ضمن ارسال تصویر نظریه بروز کارشناسی هیأت پنج نفره کارشناسان رسمی دادگستری؛ شهرداری بنا به موارد ذیل در خصوص دریافت مبلغ ریالی قدرالسهم سرانه با اخذ مجوز از شورای محترم اسلامی شهر در نظر دارد:

(۱) علیرغم اینکه معابر مجاور ملک قبلاً تأمین گردیده و در حال حاضر هیچ مساحتی از پلاک موصوف در طرح تعریض گذر واقع نگردیده است شهرداری ضمن اخذ تعهد محضری از مالکین به شماره ۴۱۷۷۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۶ دفتر اسناد رسمی شماره یک لواسان مبنی بر اینکه چنانچه شهرداری در آینده

(صفحه یک از سه)



شماره: _____
تاریخ: _____
پوست: ۱۴۰۴/۱۱/۲۹
ندارد

برابر طرح های مصوب شهری موظف به تعریض معابر گردد مالک یا مالکین مکلف به رعایت و آزادسازی رایگان و بلاعوض معابر تا سقف ۱۸/۷۵ درصد هستند. (تعهد مبتنی بر سقف قانونی لحاظ گردیده است.)
(۲) تامین سرانه و تشخیص امکان و یا عدم امکان تامین سرانه و همچنین اثبات آن در هر ملک به صورت موردی و منطبق با ضوابط شهرسازی می باشد که این امر در صلاحیت شهرداری قرار گرفته است.

(۳) با توجه به وضعیت ملک و شرایط مالکین که طبق توافق تفکیک با شهرداری در خصوص تامین سرانه می باشد و همچنین استقرار ملک و توپوگرافی ملک در محل و رعایت ضوابط شهرسازی و حد نصاب تفکیک و با عنایت به توافق بیست درصدی (۲۰٪) شهرداری با مالک در قدر السهم، برای شهرداری امکان تفکیک مطابق با طرح تفصیلی و متعاقباً تفکیکی مجزا از ملک و از مساحت باقیمانده ناشی از تفکیک وجود ندارد.

(۴) ملک موصوف در بافت کاملاً ساخته شده قرار داشته و با توجه به توضیحات مشروح یاد شده در خصوص عدم وجود اصلاحی در ملک موصوف نسبت به معابر پیرامونی آن، تبعاً امکان ایجاد فضای خدماتی جدیدی در ملک وجود ندارد و کسر زمین عملاً غیر ممکن می باشد.

(۵) با توجه به شکل و نقشه ملک و محل استقرار آن در محل و معابر و همچنین املاک اطراف آن در عمل امکان جدا سازی و ایجاد قطعه ای مستقل و قابل بهره برداری برای تامین سرانه وجود نداشته و اخذ سرانه اختصاصی از ملک علاوه بر موارد مشروح فوق موجبات برهم زدن حد نصاب قانونی قطعات پیشنهادی مالکین و همچنین توافق با شهرداری می گردد.

(۶) همانگونه که مستحضر می باشید در سنوات گذشته در اجرای طرح های مصوب شهری املاک اشخاص در معرض تعریض قرار گرفته و از آنجائیکه عموماً توافقی هم با مالکین صورت نگرفته، شکایت های متعددی علیه شهرداری در محاکم قضایی مطرح و منجر به صدور آرای محکومیت های سنگین مالی علیه شهرداری گردیده و تاکنون مبالغ سنگینی از حساب شهرداری برداشت شده و از این بابت شهرداری در اجرای سایر وظایف خود دچار اختلال گردیده است و همچنین شهرداری در راستای خدمات رسانی هر چه بهتر به شهروندان و الویت تملک اراضی و املاک تحت تصرف خویش و تامین سرانه های مورد نیاز و ضروری شهری و آزاد سازی و بازگشائی و تعریض معابر شهری و از جمله تامین بخشی از هزینه های تملک اعیانی و ورزشگاه شهدای لواسان که به مساحت بیش از ۲۷۰۰۰ مترمربع که جزء سرانه های ورزشی شهر می باشد و در تصرف و اداره شهرداری بوده و شهرداری در طول سالیان متمادی با ایجاد مستحدمات و

(صفحه دو از سه)



اعیانی های متعدد، هزینه های سنگینی را در حفظ و نگهداری ملک موصوف که دارای عرصه ای اوقافی در بهترین منطقه لواسان می باشد متحمل شده است که جهت حفظ سلامت اقشار مختلف جامعه بسیار ضروری می باشد. فلذا شهرداری در نظر دارد بابت انجام موارد معنونه و بابت آن بخش از قدر السهم شهرداری که جهت تامین سرانه های عمومی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰۱) که اشعار می دارد تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت نماید، معادل بیست درصد (۲۰٪) ارزش ریالی ملک موصوف (۷/۳۴۲/۷۶۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال برابر نظریه هیات کارشناسی ۵ نفره دادگستری) و صورتجلسه کمیسیون فنی و شهرسازی که معادل ۱/۴۶۸/۵۵۲/۸۰۰/۰۰۰ ریال می باشد را نقداً دریافت نماید و درآمد حاصل از آن به شرح فوق هزینه تملک سرانه های عمومی اعم از فضای سبز، ورزشی، خدماتی و معابر شهری نماید. لازم به ذکر است مالکین بیش از یکسال است که درخواست قانونی خود مبنی بر تفکیک را به شهرداری ارائه و از همان موقع لایحه مربوطه به شورای محترم اسلامی شهر ارسال و شورای محترم اصرار به تامین سرانه داشته و از آنجائیکه از سال گذشته این شهرداری جهت تامین هزینه احکام دادگستری اقدام به فروش چند قطعه زمین نموده و علیرغم چند مرحله آگهی مزایده و به علت رکود بازار ملک، موفق به فروش آنها نگردیده و از طرفی درآمدهای شهرداری هم کفایت تامین این حجم از بدهی را نمی نماید. (تصویر مکاتبات در شصت و یک برگ).

لذا خواهشمند است در اجرای تبصره (۴) ذیل ماده (۱۰۱) اصلاحی قانون شهرداری دستور فرمائید موضوع در صحن علنی آن شورای محترم مطرح و نتیجه را امر به ابلاغ فرمایند.

سید علی حسینی
شهردار لواسان

(صفحه سه از سه)