

جناب آقای نجفی
شهردار محترم نیشابور
با سلام و احترام؛

نامه شماره ۳۸۵۷/۳/۱۱۲۱۹ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۱۳ هیأت تطبیق مصوبات شوراها در ارتباط با اصلاح مصوبه شماره ۲۰۹۸/ش - ۱۳۹۶/۰۹/۰۴ با موضوع نحوه محاسبه بهای خدمات تغییر بهره برداری و افزایش تراکم، نحوه محاسبه بهای خدمات ورود به محدوده - تامین سرانه خدماتی و معابر طرح جامع شهر نیشابور و نحوه محاسبه بهای خدمات تفکیک؛ در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و نهم آذرماه یکهزار و سیصد و نود و شش شورای اسلامی شهر نیشابور مطرح شد و متن مصوبه یاد شده به شرح زیر اصلاح شد:

((نحوه محاسبه بهای خدمات تغییر بهره برداری و افزایش تراکم))

ماده ۱) کلیه تغییر بهره برداری های موردی اراضی و املاک (محدوده و حریم) مشمول پرداخت بهای خدمات تغییر بهره برداری یا تراکم بر اساس مفاد این مصوبه می شوند.
تبصره ۱) بدیهی است در مواردی که املاک دارای توافق قبلی با شهرداری باشند، آن توافق معتبر است.
تبصره ۲) بهای خدمات مذکور صرفاً در هنگام تغییر بهره برداری از سمت گروه غیرانتفاعی به سمت گروه انتفاعی دریافت خواهد شد.
ماده ۲) کاربری ها به ۶ گروه اصلی به شرح زیر تقسیم می شوند:

انتفاعی گروه ۱	انتفاعی گروه ۲	نیمه انتفاعی	مینا	نیمه غیر انتفاعی	غیر انتفاعی
تجاری		صنعتی	مسکونی	ورزشی	فضای سبز
بانکها و کلیه مؤسسات مالی و اعتباری	اداری	انبارداری		فرهنگی	باغ
		تجهیزات شهری گروه ۱	ادارات دولتی	تجهیزات شهری گروه ۲	زراعی
شرکت های تجاری و دفاتر بازرگانی خصوصی			گردشگری	آموزشی	دامداری
				بهداشتی	معبر
			اقامتی		پارکینگ

تبصره ۱) بهای خدمات تغییر بهره برداری به بهداشتی زمانی وصول می گردد که بهره برداری انتفاعی از آن صورت پذیرد و مواردی نظیر مراکز درمانی خیریه و خانه های بهداشت را شامل نمی گردد.
تبصره ۲) کاربری تجهیزات شهری سطح یک، شامل پمپ بنزین، *cng* شخصی و دفاتر شرکت های خدماتی و تجهیزات شهری سطح ۲، شامل *CNG* دولتی و ایستگاه آتش نشانی می باشد.

ماده ۳) بهای خدمات تغییر بهره برداری به شرح رابطه زیر محاسبه و دریافت گردد:

نوع تغییر بهره برداری	فرمول محاسبه
مبنا به انتفاعی گروه ۱	$80P \times$ مساحت
مبنا به انتفاعی گروه ۲	$75P \times$ مساحت
مبنا به نیمه انتفاعی	$70P \times$ مساحت
غیرانتفاعی به نیمه غیرانتفاعی	$60P \times$ مساحت
غیرانتفاعی به مبنا	$75P \times$ مساحت
غیرانتفاعی به نیمه انتفاعی	$85P \times$ مساحت
غیرانتفاعی به انتفاعی گروه ۲	$95P \times$ مساحت
غیرانتفاعی به انتفاعی گروه ۱	$100P \times$ مساحت
نیمه غیرانتفاعی به مبنا	$60P \times$ مساحت
نیمه غیرانتفاعی به نیمه انتفاعی	$70P \times$ مساحت
نیمه غیرانتفاعی به انتفاعی گروه ۲	$85P \times$ مساحت
نیمه غیرانتفاعی به انتفاعی گروه ۱	$100P \times$ مساحت
نیمه انتفاعی به انتفاعی گروه ۲	$40P \times$ مساحت
نیمه انتفاعی به انتفاعی گروه ۱	$50P \times$ مساحت
انتفاعی گروه ۲ به انتفاعی گروه ۱	$40P \times$ مساحت

تبصره ۱) حداقل قیمت منطقه ای ۲۰۰۰۰ ریال لحاظ می شود.

ماده ۴) بهای خدمات واحدهای مسکونی اضافه بر تعداد واحد مندرج در طرح تفصیلی، مشروط بر تامین پارکینگ به ازای هر واحد اضافه در پروانه، بر اساس ضرایب جدول زیر و با استفاده از قیمت منطقه‌ای (P) زمان پرداخت محاسبه و دریافت گردد:

ردیف	شرح	هر مترمربع
۱	اولین واحد اضافه مازاد بر ضابطه پایه	۵۰ P
۲	دومین واحد اضافه مازاد بر ضابطه پایه	۶۵ P

تبصره ۱) حداقل قیمت منطقه ای محاسباتی ۲۰۰۰۰ ریال و حداکثر ۵۰۰۰۰ ریال می باشد.

تبصره ۲) احداث بناهایی که به علت عدم دریافت پروانه منجر به صدور رای جریمه از کمیسیون ماده ۱۰۰ می شود در صورت تامین پارکینگ علاوه بر اخذ جرایم مربوطه، عوارض و بهای خدمات صدور پروانه نیز اخذ می شود.

تبصره ۳) حداکثر تعداد واحدهایی که شهرداری نیشابور می تواند در پروانه به مؤدی مجوز آنرا دهد، به شرط تامین پارکینگ، دو برابر تعداد مندرج در طرح تفصیلی می باشد.

تبصره ۴) در مناطق غیر برخوردار برابر نقشه پیوست مبنای محاسبات برابر دفترچه قیمت منطقه ای دارایی می باشد.

((نحوه محاسبه بهای خدمات ورود به محدوده، تامین سرانه خدماتی و معابر طرح جامع شهر نیشابور))

ماده ۱) در راستای اجرای تبصره ۳ ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها، به منظور دریافت حقوق شهرداری نیشابور بابت سهم معابر و تامین سرانه خدمات و به تبع آن تفکیک یا افزاز، کلیه اراضی و املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداریها مشمول واگذاری ۴۳،۷۵ درصد از عرصه ملک خود به شهرداری نیشابور جهت تامین سهم معابر و سرانه خدمات به شهرداری می باشند.

تبصره ۱) کلیه املاک و اراضی که قبلاً سهم ورود به محدوده را کمتر پرداخت نموده اند می بایست تا حد ۴۳/۷۵ درصد از عرصه ملک خود را به شهرداری نیشابور جهت تامین سهم معابر و خدمات واگذار نمایند.

تبصره ۲) کلیه اراضی و املاک تا مساحت ۵۰۰ متر مربع عرصه ملک مؤدیان واقع در مناطق غیربرخوردار (مطابق با نقشه پیوست) که قبل از این مصوبه تفکیک گردیده شود، در صورت اخذ پروانه مشمول اصلاحیه تبصره ۳ ماده ۱۰۱ نمی گردند و در صورت تخلف می بایست ۴۳،۷۵ درصد از عرصه در تصرف مؤدی به شهرداری واگذار نمایند.

تبصره ۳) کلیه اراضی و املاک که از شهرداری پروانه یا پایانکار یا مفاصا حساب یا هنروع گواهی یا اعلام ضابطه براساس طرح تفصیلی ملاک عمل (یا ضابطه گذر بندی شهرداری) که دال بر تسویه حساب بدهی به شهرداری تا زمان صدور گواهی باشد دریافت نموده اند، یا مدارک و مستندات مبنی بر پرداخت یا واگذاری مزایای ورود به محدوده یا تامین سرانه خدماتی طرح جامع و معابر داشته باشند، از واگذاری حقوق شهرداری معاف می باشند، مگر آنکه در مستندات و مدارک صادره، قید شده باشد که حقوق شهرداری نیشابور دریافت نشده و در مجوز های بعدی اخذ خواهد شد.

تبصره ۴) باغ هایی که دارای رای کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری و ماده ۷ آیین نامه حفظ و گسترش فضای سبز مبنی بر عدم تایید باغ باشند نیز مشمول این مصوبه می گردند. و باید حقوق شهرداری نیشابور بابت سهم معابر و خدمات برابر این مصوبه را پرداخت نمایند.

ماده ۲) حقوق شهرداری نیشابور درخصوص ماده ۱ به صورت زمین دریافت می شود و در صورتی که سهم شهرداری نیشابور منجر به عدول از حد نصاب تفکیک یا ضوابط تفکیک گردد، قیمت روز (از طریق کارشناس رسمی دادگستری منتخب شهرداری) به ازای هر مترمربع عرصه سهم شهرداری محاسبه و دریافت می گردد. در صورتی که تفکیک سهم شهرداری نیشابور منجر به عدول از حد نصاب تفکیک یا ضوابط تفکیک نبوده، ولی مالک درخواست پرداخت ارزش روز را (از طریق کارشناس رسمی منتخب دادگستری) به جای ملک را داشته باشد، شهرداری مجاز است با تنظیم توافق نامه حقوق خود را صرفاً براساس ارزش زمین (از طریق کارشناس رسمی دادگستری) محاسبه و پس از تایید شورای اسلامی شهر دریافت نماید.

تبصره ۱) حقوق شهرداری در املاک باغ ویلا در حریم شهر نیز بر اساس همین ماده محاسبه و دریافت می شود.

ماده ۳) درخصوص آن دسته از اراضی و املاکی که به موجب طرح های تفصیلی یا اجرایی بخشی از عرصه ملک مؤدیان در مسیر قرار داشته باشد، چنانچه مشمول پرداخت سهم شهرداری نیشابور بابت تامین سرانه خدمات و معابر باشند، ابتدا مساحت عرصه در مسیر از سهم شهرداری کسر شده، چنانچه پس از آن شهرداری طلبکار شود، به نسبت مساحت طلبکاری شهرداری طبق مفاد ماده ۲ عمل شود. و چنانچه مؤدی صرفاً برابر طرح تفصیلی طلبکار شود ضمن رعایت کامل عرصه در مسیر، نسبت به مساحت طلب مؤدی مطابق با ضوابط عمل شود.

ماده ۴) در هرگونه پاسخگویی به اراضی و املاک با بهره برداری خدمات عمومی شامل بهداشتی، آموزشی، ورزشی و فرهنگی مشروط به حفظ و اجرای بهره برداری خدماتی از ملک، مادامی که این املاک بهره برداری خدماتی را حفظ نمایند، از پرداخت حقوق شهرداری بابت تامین سرانه خدماتی طرح جامع معاف خواهند بود.

تبصره ۱) چنانچه تامین خدمات عمومی کمتر از ۲۵ درصد باشد بایستی مابه التفاوت آن را پرداخت نمایند.

ماده ۵) در راستای اجرای تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها، به منظور دریافت حقوق شهرداری نیشابور بابت مزایای ورود به محدوده و به تبع آن تفکیک یا افزاز، کلیه اراضی و املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مشمول واگذاری ۲۰ درصد از عرصه ملک خود به شهرداری نیشابور می باشند.

تبصره ۱) در هر حال حقوق شهرداری نیشابور بابت مزایای ورود به محدوده، سهم معابر و تامین سرانه خدمات از ۵۰ درصد نباید بیشتر شود.

ماده ۶) مناطق غیربرخوردار برابر نقشه پیوست چنانچه اقدام به اخذ پروانه نماید مشمول تبصره ۳ ماده ۱۰۱ و ورود به محدوده نمی شوند و در صورت تخلف مشمول کلیه موارد فوق می گردد.

((نحوه محاسبه بهای خدمات تفکیک))

ماده ۱۵) بهای خدمات باز تفکیک عرصه به ازای هر مترمربع از کل عرصه ملک مؤدیان، اعم از اینکه مشمول پرداخت حقوق شهرداری بابت مزایای ورود به محدوده یا تامین سرانه خدماتی طرح جامع باشند یا نباشند، در املاک با کاربری انتفاعی گروه ۱ و ۲ و نیمه انتفاعی معادل ۱۰p و در سایر کاربری های گروه مبنا معادل ۶p و سایر کاربری ها معادل ۴p محاسبه و دریافت شود.

تبصره ۱) در باز تفکیک های بعدی املاک، بهای خدمات تفکیک به شرح فوق صرفاً شامل قطعه دوم و مابعد آن (آن هم قطعات کوچکتر) می شود.

تبصره ۲) رعایت حد نصاب تفکیک در کلیه تفکیک ها و افراز ها الزامی است.

بدیهی است این مصوبه با رعایت قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور قابل اجراست.

سیدهادی درودی
رئیس شورای اسلامی شهر نیشابور



رونوشت:

- نمایندگان محترم مردم شهرستان های نیشابور و فیروزه در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار
- معاونت محترم استانداری و فرمانداری شهرستان نیشابور جهت استحضار
- مرکز محترم منطقه ۲ و بازرسی کل استان خراسان رضوی جهت استحضار
- شورای محترم اسلامی شهرستان نیشابور جهت استحضار