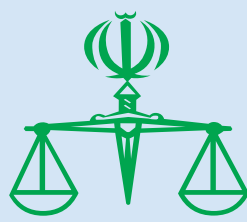


عید سعید غدیر خم
بر عموم مسلمین جهان مبارک باد



دوشنبه بیست و هشتم مرداد ماه ۱۳۹۸

سال هفتاد و پنجم شماره ۲۱۶۷۹

ویژه قوانین و مقررات

روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

(۱۱۸۹)

شامل: قوانین - مذاکرات مجلس شورای اسلامی - رویه‌های قضایی - عهدنامه‌ها - آئیننامه‌ها

WWW.RRK.IR

WWW.DASTOUR.IR

تصویب‌نامه‌ها - تصمیم‌نامه‌ها - اساسنامه‌ها و آگهیها

تک شماره ۱۵۰۰ تومان

عنوان مندرجات

صفحه

۱	شعب دیوان عدالت و سایر مراجع اداری	۱۳۹۸/۲/۱۷	رای شماره ۱۹۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری
۲	شورای اسلامی شهر یزد	۱۳۹۸/۲/۲۴	رای شماره ۲۲۴ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع: ابطال ردیفهای ۲، ۳ و ۴ ذیل ماده ۱۰ و بندهای ۱ تا ۶ ماده ۱۰ از فصل سوم دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۷ شورای اسلامی شهر یزد
۷	شورای اسلامی شهر آمل	۱۳۹۸/۲/۲۴	رای شماره ۲۸۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با موضوع: ابطال تبصره‌های ۱ و ۲ ماده ۷ از مصوبه جلسه شماره ۱۶/۱۵۵۹ - ۱۳۹۴/۳/۱۶ شورای اسلامی شهر آمل در خصوص مقررات و ضوابط اجرایی نصب تابلوهای تبلیغات محیطی و صنفی (معرف کاربری)
۸	شعب دیوان عدالت و سایر مراجع اداری	۱۳۹۸/۲/۳۱	رای شماره‌های ۲۸۸ الی ۳۰۵ و ۳۰۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری
۹	شهرداری استان تهران - شورای شهرسازی و معماری استان تهران - شورای اسلامی استان تهران	۱۳۹۸/۲/۱۶	مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون ضوابط و مقررات اجرایی طرح ساماندهی باغات کن
۱۴	شورای شهرسازی و معماری استان مرکزی	۱۳۹۸/۴/۱۷	مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون طرح جامع شهر اراک
۱۴	شهرداری استان تهران - شورای شهرسازی و معماری استان تهران - شورای اسلامی استان تهران	۱۳۹۸/۴/۳	مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون اصلاح پیوست ۳ طرح جامع تهران - دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهر تهران

قوانین و مقررات عمومی

۱۳۹۸/۳/۲۵

شماره ۹۸۰۰۳۲۹

بسمه تعالی

جناب آقای اکبر پور

رئیس هیأت‌مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۹۸۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۰۱۹۹ مورخ ۱۳۹۸/۲/۱۷ جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

مدیرکل هیأت عمومی و هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۸/۲/۱۷ شماره دادنامه: ۱۹۹ شماره پرونده: ۳۲۹/۹۸

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

اعلام‌کننده تعارض: آقای سیدعلی جزایری

موضوع: اعلام تعارض در آراء صادر شده از شعب دیوان عدالت اداری

گردش کار: آقای سیدعلی جزایری قاضی (دیوان عدالت اداری) به رئیس دیوان

عدالت اداری اعلام کرده است:

«احتراماً به استحضار می‌رساند:

۱- در پرونده شماره بایگانی ۹۶۱۱۱۰ آقای رضا حسن ترکی دادخواستی به

طرفیت اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی شهرستان ری به خواسته اعتراض نسبت به

رای شماره ۱۰۹ - ۱۳۹۶/۲/۱۶ هیأت حل اختلاف کارگر و کارفرما تقدیم که به شعبه ۵۹ بدوی دیوان ارجاع و به موجب دادنامه ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۱۹۱۵۴۴ - ۱۳۹۶/۶/۱۱ با این استدلال که شخصیت حقوقی مراجع شبه قضایی از جمله هیأت‌های حل اختلاف کارگر و کارفرما مستقل از اداره یا نهادهایی است که هیأت در آن استقرار دارد و اعضای آن هیأت مشتمل بر نمایندگان کارگر و کارفرما، فرماندار و رئیس دادگستری از سوی اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی منصوب نمی‌شود با وحدت ملاک از رأی وحدت رویه شماره ۱۵۹ - ۱۵۸ - ۱۳۸۱/۵/۱۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری اقامه دعوی و طرح شکایت به خواسته اعتراض به آراء هیأت حل اختلاف کارگر و کارفرما جز به طرفیت آن هیأت را قانونی ندانسته مستنداً به بند پ ماده ۵۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری قرار رد شکایت به لحاظ عدم توجه دعوی به خوانده صادر نموده است. این رأی به لحاظ اسقاط حق تجدیدنظر خواهی قطعیت می‌یابد.

۲- در پرونده شماره بایگانی ۹۴۱۴۴۵ آقای حسین رشیدی دادخواستی به طرفیت اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی شهرستان ری به خواسته اعتراض نسبت به رأی شماره ۷۳۴ - ۱۳۹۴/۶/۱۸ هیأت حل اختلاف کارگر و کارفرما تقدیم که به شعبه ۱۹ سابق دیوان ارجاع و شعبه مرجوع الیه به موجب دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۱۹۰۴۳۹ - ۱۳۹۶/۲/۲۵ حکم به رد شکایت صادر می‌نماید. این رأی به لحاظ عدم تجدیدنظرخواهی قطعیت یافته است.

۳- در پرونده شماره بایگانی ۹۴۱۹۷۶ شعبه ۲۰ سابق (۶۳ فعلی) شرکت پیش‌ساخته‌سازان صبا آرمه بتن دادخواستی به طرفیت اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی شهرستان رباط‌کریم به‌خواسته اعتراض نسبت به رأی شماره ۳۰۴/۹۴ - ۱۳۹۴/۵/۱۸ هیأت حل اختلاف کارگر و کارفرما مطرح که شعبه سابق‌الذکر وفق دادنامه قطعیت یافته شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۲۰۰۶۰۰ - ۱۳۹۵/۴/۲۳ ضمن ورود در ماهیت حکم به رد شکایت صادر می‌نماید.

مشاهده نمی‌گردد. علی‌هذا و مستنداً به ماده ۱۰ دیوان عدالت اداری حکم به رد شکایت شاکی صادر و اعلام می‌گردد. رأی صادره با توجه به اقامتگاه شاکی و خواننده ظرف مدت ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در شعب تجدیدنظر دیوان عدالت اداری به درخواست هر یک از طرفین یا وکیل یا قائم‌مقام و نماینده قانونی آنها خواهد بود.

این رأی به لحاظ عدم تجدیدنظرخواهی قطعیت یافت.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۸/۲/۱۷ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

اولاً: تعارض در آراء محرز است.

ثانیاً: با وجود اینکه اعضای هیأتها و کمیسیونهای موضوع بند ۲ ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ مستقل از نهادها و دستگاههای اجرایی مربوطه می‌باشد و در اظهارنظر و اتخاذ تصمیم بر اساس مقررات حاکم بر موضوع برابر صلاحیت اعطایی مقنن رفتار می‌کنند و برای این گونه هیأتها ساز و کارهای لازم برای دفاع در مراجع قضایی در قوانین مربوطه پیش‌بینی نشده است و رأی شماره ۱۱۸ - ۱۳۷۲/۸/۲۴ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در باب رسیدگی به تعارض آراء از شعب دیوان مؤید و مبین پذیرش دفاعیات اداره کار در پرونده‌های مربوط به شکایت از آراء هیأتها حل اختلاف اداره کار می‌باشد، بنابراین آراء شماره ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۱۹۰۰۴۳۹ - ۱۳۹۶/۲/۲۵ و ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۲۰۰۰۶۰۰ - ۱۳۹۵/۴/۲۳ شعب ۱۹ و ۶۳ بدوی دیوان عدالت اداری که طرح دعوا به طرفیت اداره کار، تعاون و تأمین اجتماعی به خواسته اعتراض به آراء هیأتها حل اختلاف اداره کار را استماع کرده در این حد صحیح و موافق مقررات تشخیص شد. این رأی با استناد به بند ۲ ماده ۱۲ و ماده ۸۹ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ برای شعب دیوان عدالت اداری و سایر مراجع اداری مربوط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

معاون قضایی دیوان عدالت اداری - مرتضی علی اشراقی

۱۳۹۸/۳/۲۵

شماره ۹۷۰۱۴۸۸

بسمه تعالی

جناب آقای اکبرپور

رئیس هیأت‌مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۱۰۲۲۴/۱۰۵۸۰۹۹۷۰۹۰۵۸۰۱ مورخ ۱۳۹۸/۲/۲۴ با موضوع: «ابطال ردیفهای ۲، ۳ و ۴ ذیل ماده ۱۰ و بندهای ۱ تا ۶ ماده ۱۰ از فصل سوم دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۷ شورای اسلامی شهر یزد» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

مدیرکل هیأت عمومی و هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۸/۲/۲۴ شماره دادنامه: ۲۲۴ شماره پرونده: ۱۴۸۸/۹۷

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای سیدعلیرضا میرجلیلی با وکالت آقای امید محمدی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال ردیفهای ۲ و ۳ و ۴ ذیل ماده ۱۰ و بندهای ۱

تا ۶ ماده ۱۰ از فصل سوم دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۷ شورای اسلامی شهر یزد

گردش کار: ۱- آقای امید محمدی به وکالت از آقای سیدعلیرضا میرجلیلی به موجب

دادخواستی ابطال ردیفهای ۲ و ۳ و ۴ ذیل ماده ۱۰ و بندهای ۱ تا ۶ ماده ۱۰ از فصل

سوم دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۷ شورای اسلامی شهر یزد را خواستار شده و در جهت

تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«ریاست محترم دیوان عدالت اداری

با سلام و دعای خیر

احتراماً، اینجانب امید محمدی به وکالت از موکل خود در جهت تبیین خواسته

به استحضار آن عالی مقام می‌رساند، شورای اسلامی شهر یزد طی مصوبه‌ای تحت عنوان

تعیین و وصول «عوارض تفکیک املاک غیر مشمول ماده ۱۰۱»، مبادرت به اعطای جواز

به شهرداری یزد جهت اخذ وجوهی غیرقانونی از شهروندان مربوطه می‌نماید. مصوبه مذکور

به نحو ذیل است:

الف) بخش اول: مصوبات مورد اعتراض: تحت عنوان «عوارض تفکیک املاک

غیر مشمول ماده ۱۰۱» از فصل سوم دفترچه عوارض سال ۱۳۹۷ شهرداری یزد به شرح

ذیل می‌باشد:

با توجه به اینکه در موضوع استقلال شخصیت حقوقی هیأت‌های حل اختلاف کارگر و کارفرما از اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی و نیز توجه دعوی به آن اداره آراء متعارض از شعب صادر گردید لذا مراتب در اجرای ماده ۸۹ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری به حضور آن مقام عالی اعلام می‌گردد.»

گردش کار پرونده‌ها و مشروح آراء به قرار زیر است:

الف: شعبه ۵۹ بدوی دیوان عدالت اداری در رسیدگی به پرونده شماره ۱۰۷۴/۱۹۰۱۹۰۹۹۸۰۹۰۶۶۰ با موضوع دادخواست آقای رضا حسن ترکی به طرفیت اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی شهرستان ری و به خواسته اعتراض به رأی شماره ۱۰۹ - ۱۳۹۶/۲/۱۶ هیأت حل اختلاف کارگر و کارفرما به موجب دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۱۹۰۱۵۴۴ - ۱۳۹۶/۲/۱۱ به شرح زیر رأی صادر کرده است:

نظر به اینکه موضوع شکایت اعتراض شاکی نسبت به رأی هیأت حل اختلاف کارگر و کارفرما مستقر در اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی است، حال آن که دعوی به طرفیت اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی مطرح گردیده، بنابراین از آنجا که شخصیت حقوقی مراجع شبه قضایی از جمله هیأت‌های حل اختلاف کارگر و کارفرما مستقل از اداره یا نهادی است که هیأت در آن استقرار دارد و اعضای آن هیأت مشتمل بر نمایندگان کارگر، کارفرما، فرماندار و رئیس دادگستری از سوی اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی منصوب نمی‌شوند. لذا با وحدت ملاک از رأی وحدت رویه شماره ۱۵۹ - ۱۵۸ - ۱۳۸۱/۵/۱۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری اقامه دعوی و طرح شکایت به خواسته اعتراض به آراء هیأت حل اختلاف کارگر و کارفرما جز به طرفیت آن هیأت را قانونی ندانسته مستنداً به بند پ ماده ۵۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری قرار رد شکایت به لحاظ عدم توجه دعوی به خواننده صادر و اعلام می‌گردد. این رأی ظرف مهلت ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در شعب تجدیدنظر دیوان عدالت اداری است.

این رأی به لحاظ عدم تجدیدنظرخواهی قطعیت یافت.

ب: شعبه ۱۹ بدوی دیوان عدالت اداری در رسیدگی به پرونده شماره ۱۴۳۱/۱۹۰۱۹۰۹۹۸۰۹۰۶۴۰ با موضوع دادخواست آقای حسین رشیدی به طرفیت اداره تعاون، کار و رفاه اجتماعی شهر ری و به خواسته نقض رأی شماره ۷۳۴ - ۱۳۹۴/۶/۱۸ هیأت حل اختلاف به موجب دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۱۹۰۰۴۳۹ - ۱۳۹۶/۲/۲۵ به شرح زیر رأی صادر کرده است:

به موجب بند ۲ ماده ۱۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آراء و تصمیمات قطعی هیأت‌هایی مانند هیأت حل اختلاف کار منحصرأ از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها قابل فرجام‌خواهی در دیوان عدالت اداری است. روش رسیدگی فرجامی از نوع شکلی است، رسیدگی شکلی در مقابل ماهوی می‌باشد که روش مراجع تالی است. منظور از رسیدگی شکلی این است که مرجع عالی (دیوان عدالت اداری) به ماهیت شکایت نظر نمی‌کند بلکه مقصود تشخیص این امر است که رأی صادره وفق موازین قانونی صادر شده به ویژه مقررات شکلی رعایت شده است یا خیر؟ بنابراین شاکی می‌بایست در دادخواست خود بیان نماید که طرف شکایت کدام ماده قانونی (مانند قانون کار) یا کدام مقررته متکی به قانون مانند مقررات مزبور به ماده ۱۶۴ قانون کار (آیین دادرسی کار) را نقض نموده است با بررسی ادله و مدارک ابرازی و استدلالات به عمل آمده تخطی از قوانین و مقررات (در محدوده اعتراض و نسبت به شاکی) که موجبات نقض رأی معترض‌عنه را فراهم نماید ملاحظه نگردید، بنابراین به استناد ماده ۶۳ قانون مارالذکر و ماده ۱۵۷ قانون کار و مفاد دادنامه شماره ۵۳۳ - ۱۳۸۹/۱۱/۲۵ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری حکم به رد شکایت صادر می‌گردد. رأی صادره به استناد ماده ۶۵ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در شعب تجدیدنظر دیوان عدالت اداری است.

این رأی به لحاظ عدم تجدیدنظرخواهی قطعیت یافت.

ج: شعبه ۶۳ بدوی دیوان عدالت اداری در رسیدگی به پرونده شماره ۱۹۵۳/۹۴۰۹۹۸۰۹۰۲۰۰۱۹۵۳ با موضوع دادخواست شرکت پیش‌ساخته‌سازان صبا آرمه بتن با مدیریت آقایان علیرضا شاهرخی و علیرضا حسینی طباطبائی به طرفیت اداره کار رباط کریم و به خواسته اعتراض به رأی شماره ۹۴/۳۰۴ - ۱۳۹۴/۵/۱۸ صادره از هیأت حل اختلاف و درخواست نقض آن به موجب دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۲۰۰۰۶۰۰ - ۱۳۹۵/۴/۲۳ به شرح زیر رأی صادر کرده است:

در خصوص شکایت شرکت پیش‌ساخته‌سازان صبا به طرفیت خواننده در اعتراض به رأی شماره ۹۴/۳۰۴ - ۱۳۹۴/۵/۱۸ با توجه به شرح شکایت شاکی و دفاع خواننده و ملاحظه اسناد و محتویات پرونده متشکله در اداره کار و اظهارات هر یک از کارگر و کارفرما ملاحظه می‌گردد که خواننده با رعایت مقررات شکلی و انطباق شکایت شاکی و دفاع خواننده با مقررات قانون کار و آیین‌نامه اجرایی موضوع ماده ۱۶۴ قانون کار مبادرت به صدور رأی نموده و ایراد شکلی و ماهوی از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها

ردیف	تاریخ	دادنامه	موضوع رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری	مرجع تصویب کننده عوارض
۴	۸۷/۴/۹	۲۱۸	ابطال مصوبات شورای اسلامی شهر شیراز مبنی بر اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به طور رایگان به عنوان بهای خدمات در بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها	شورای اسلامی شهر شیراز
۵	۸۷/۴/۲	۲۰۹	سلب قسمتی از مالکیت افراد به عنوان مابه‌ازاء عوارض تفکیک فیزیکی املاک و مستحقات و تملک آن به طور رایگان خلاف صریح حکم قانونگذار و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر است. (ابطال مصوبه ۱۳۸۴/۸/۱۱ شورای اسلامی شهر اصفهان در زمینه اختصاص قسمتی از اراضی و مستحقات اشخاص به شهرداری به طور رایگان به عنوان عوارض تفکیک فیزیکی اراضی و املاک مذکور)	شورای اسلامی شهر اصفهان
۶	۸۹/۱۰/۲۰	۴۵۹	ابطال مصوبه چهارم (پ) کمیسیون مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۱۷ شورای اسلامی شهر قم (مبنی بر اخذ چهل درصد قیمت منقطعاً با عنوان توافق یا بهای خدمات ناشی از تفکیک)	شورای اسلامی شهر قم
۷	۸۹/۱۱/۴	۴۹۲	اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و یا وصول مبلغی به عنوان هزینه خدمات مذکور به منظور صدور پروانه احداث بنا خلاف قانون می‌باشد.	شورای اسلامی شهر خمین
۸	۹۰/۸/۹	۳۳۶	ابطال بندهای ۳-۴-۱۶ طرح تفصیلی شهر کرمان و مصوبه شماره ۱۷۷۴-۱۳۸۰/۱۰/۱۸ شورای اسلامی شهر کرمان در آن قسمت که متضمن دریافت قسمتی از اراضی مورد تفکیک و یا افراز به عنوان تأمین احتیاجات عمومی شهری است	شورای اسلامی شهر کرمان
۹	۹۱/۹/۷	۳۸۱	ابطال مصوبه شماره ۷۵۸۵/ش الف س مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۳ شورای اسلامی شهر شیراز در برقراری عوارض مالیات بر ارزش افزوده تفکیک و افراز اراضی	شیراز
۱۰	۹۱/۵/۱۶	۲۷۵	ابطال مصوبه یکصد و هفتاد و هفتمین جلسه شورای اسلامی شهر قم مورخ ۱۳۸۷/۶/۲۵ که متضمن دریافت قسمتی از اراضی مورد درخواست تفکیک است. (به عنوان عوارض بهای خدمات)	شورای اسلامی شهر قم
۱۱	۹۱/۹/۱۳	۶۲۱	ابطال مصوبه شماره ۳۱۰۶/ش-۱۳۸۳/۷/۱۸ شورای اسلامی شهر مشهد (غیرقانونی بودن دریافت بخشی از اراضی اشخاص به عنوان عوارض تفکیک زمین)	شورای اسلامی شهر مشهد
۱۲	۹۱/۹/۲۰	۶۲۷	ابطال بخش (الف) و بندهای ۱ الی ۷ از بخش (ج) مصوبه شماره ۵۱۰۶-۱۳۸۳/۱۱/۸ (غیرقانونی بودن دریافت بخشی از اراضی اشخاص به عنوان عوارض تفکیک زمین)	شورای اسلامی شهر گرگان
۱۳	۹۱/۹/۲۰	۶۳۴	ابطال دستور العمل شماره ۳۶۲۸-۱۳۸۱/۹/۲۳ با موضوع اخذ عوارض تفکیک مجدد، مصوب جلسه ۲۵۷ شورای اسلامی شهر گرگان	شورای اسلامی شهر گرگان
۱۴	۹۲/۱/۲۶	۳۹	ابطال اطلاق بندهای ۱ و ۲ ماده ۱۸ مصوبه تعیین عوارض محلی سال ۱۳۸۹ شورای اسلامی شهر اردبیل مبنی بر دریافت عوارض ناشی از تفکیک از این حیث که شامل اراضی کمتر از ۵۰۰ مترمربع می‌شود.	شورای اسلامی شهر اردبیل
۱۵	۹۳/۶/۱۷	۱۰۱۸	ابطال قسمتهایی از تعرفه بهای خدمات شهرداری اراک مورد عمل از ۱۳۹۳/۱/۱	شورای اسلامی شهر اراک
۱۶	۹۴/۹/۱۰	۱۰۸۶	ابطال قسمتی از کد ۱۲۰۴ مصوبه مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۱۳ شورای اسلامی شهر ماهدشت در مورد تعیین سرانه خدماتی در خصوص تفکیک اراضی	ماهدشت
۱۷	۹۴/۱۲/۱۸	۱۳۱۰	ابطال ماده واحده مصوبه شماره ۴۰۳۰/ش الف س- ۱۳۸۶/۱۱/۱۴ و تبصره‌های ۶ و ۸ آن و مصوبه اصلاحی آن به شماره ۸۵۹۶-۱۳۸۷/۱۱/۸ از تاریخ تصویب (ابطال عوارض تفکیک)	شورای اسلامی شهر شیراز
۱۸	۹۵/۲/۲۸	۹۷	ماده ۲۲ از مصوبه شماره ۳۸۸-۱۳۹۰/۱۱/۱۲ شورای اسلامی شهرگرگان در خصوص وضع عوارض برای تفکیک اعیانی اعم از مسکونی تجاری خدماتی اداری و سایر مغایر قانون است و ابطال می‌شود	شورای اسلامی شهر گرگان
۱۹	۹۵/۴/۱	۲۴۴	بندهای ۳ و ۴ و ۵ بخش ۱۲ فصل دوم دفترچه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۴ شهرداری کرج در خصوص عوارض تفکیک عرصه از تاریخ تصویب مندرج در دفترچه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۴ شهرداری کرج، در حضور عضو شورای شهر کرج، منتج به نتیجه ابطال مصوبه از تاریخ تصویب	شورای اسلامی شهر کرج
۲۰	۹۵/۵/۱۹	۳۴۲	ابطال بند ۱ ماده ۱۷ تعرفه عوارض و بهای شهری در سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهرگرگان (ابطال عوارض تفکیک عرصه موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری در مورد اراضی با مساحت ۵۰۰ متر کمتر)	گرگان

۱۰) عوارض تفکیک املاک غیر مشمول ماده ۱۰۱ توضیحات:

۲- ساختمان‌هایی که توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ جریمه و ابقا می‌شوند در صورت موافقت کمیسیون ماده ۵ با تغییر کاربری به وضع موجود و رعایت سایر ضوابط، عوارض تفکیک بر اساس وضع موجود در غیر این صورت بر اساس کاربری طرح تفصیلی محاسبه می‌شود.

۳- عوارض تفکیک در خصوص واحدهایی که بدون مجوز از یک واحد به چند واحد تبدیل گردیده (در صورت موافقت کمیسیون ماده ۱۰۰ با ابقاء بنا و موافقت شهرداری) با توجه به مساحت زمین برابر ارقام این ماده محاسبه می‌گردد.

۴- چنانچه ملکی بدون مجوز شهرداری تفکیک گردد و عرض معابر آن از ضوابط شهرسازی کمتر باشد و نیاز به تعریض گذر داشته باشد عوارض تفکیک اراضی از زمین باقیمانده پس از کسر معابری که بدون اخذ وجه از سند خارج می‌گردد محاسبه می‌شود.

عوارض تفکیک عرصه

۱-۱) عوارض تفکیک اراضی با کاربری تجاری و کارگاهی: (هنگام صدور مجوز) به ازای هر مترمربع زمین ۴ P
۱-۲) عوارض تفکیک اراضی با کاربری صنعتی و انباری: (هنگام صدور مجوز) به ازای هر مترمربع زمین ۳ P
۱-۳) عوارض تفکیک اراضی با کاربری مسکونی و سایر کاربری‌ها: (هنگام صدور مجوز) به ازای هر مترمربع زمین ۲ P
۱-۴) عوارض تفکیک اراضی با کاربری تجاری و کارگاهی: (بدون مجوز) به ازای هر مترمربع زمین ۶ P
۱-۵) عوارض تفکیک اراضی با کاربری صنعتی و انباری: (بدون مجوز) به ازای هر مترمربع زمین ۵ P
۱-۶) عوارض تفکیک اراضی با کاربری مسکونی و سایر کاربری‌ها: (بدون مجوز) به ازای هر مترمربع زمین ۳ P

(ب) بخش دوم - دلایل اعتراض به مصوبات:

شوراهای اسلامی شهر یزد طی مصوباتی تحت عنوان تعیین و وصول «عوارض تفکیک عرصه»، مبادرت به اخذ جواز به شهرداری جهت اخذ وجوهی غیر قانونی و غیر شرعی از شهروندان می‌نمایند. این در حالی است که با استناد به دلایل ذیل این مصوبه‌ها مغایر قوانین و مقررات می‌باشند:

۱. مغایرت با آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

در ارتباط با عوارض تفکیک عرصه، بر اساس دادنامه‌های شماره ۲۱۸ - ۱۳۸۷/۴/۹ و ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱۱/۲۰ و ۴۹۲ - ۱۳۸۹/۱۱/۴ و ۲۷۵ - ۱۳۹۱/۵/۱۶ و ۶۲۱ - ۱۳۹۱/۹/۱۳ و ۶۲۷ - ۱۳۹۱/۹/۲۰ و ۶۳۴ - ۱۳۹۱/۹/۲۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، تعیین و دریافت عوارض تفکیک عرصه، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شوراهای اسلامی شهرها تشخیص داده شده است. با توجه به این که هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در آرای مشابه اخذ چنین وجوهی در شهرهای دیگر را خلاف قانون قلمداد کرده اصل عدالت و حفظ حقوق شهروندی نیز اقتضاء می‌کند وقتی اخذ عوارضی از شهروندان بخشی از این سرزمین که در مغایرت با قانون شناخته شده نمی‌توان اخذ همان وجه را از مردمان شهروندان دیگر جایز و قانونی قلمداد کرد چرا که این امر با اصل ۲۰ و بند ۱۴ اصل ۳ قانون اساسی مبنی بر یکسانی افراد در برابر قانون، مغایر است.

جدول نمونه‌های آرای ابطالی عوارض تفکیک عرصه و اعیان توسط هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

ردیف	تاریخ	دادنامه	موضوع رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری	مرجع تصویب کننده عوارض
۱	۸۶/۵/۲	۳۱۶	ابطال بند ۶۳ مصوبه مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۶ شورای اسلامی شهر ارومیه مبنی بر اختصاص قسمتی از اراضی بایر به شهرداری به طور رایگان در زمان تفکیک اراضی مزبور	شورای اسلامی شهر ارومیه
۲	۸۶/۹/۱۱	۹۶۴	تبصره ۲ بند (الف ۲) دستورالعمل نحوه محاسبه درصد مربوط به تأسیسات شهری املاک و اراضی داخل محدوده خدماتی شهر کرمان به شماره ۱۷۷۴ مورخ ۱۳۸۰/۱۰/۱۸ مصوب جلسه مورخ ۱۳۸۰/۸/۱۴ شورای اسلامی شهر کرمان	شورای اسلامی شهر کرمان
۳	۸۷/۳/۱۲	۱۴۸	عدم صلاحیت شهرداری نسبت به تفکیک و افراز و عدم امکان طرف دعوا بودن آن در این خصوص و انحصار صلاحیت تفکیک و افراز نسبت به دادگاهها و ادارات ثبت اسناد	وحدت رویه

ردیف	تاریخ	دادنامه	موضوع رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری	مرجع تصویب کننده عوارض	ردیف	تاریخ	دادنامه	موضوع رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری	مرجع تصویب کننده عوارض
۲۱	۹۵/۹/۱۶	۶۸۶ الی ۶۹۵	ابطال تعرفه عوارض شورای اسلامی شهرهای مختلف در خصوص وضع عوارض تفکیک (اعم از عرصه و اعیان)	شهریار- گرگان - خوی - شهر جدید هشتگرد	۳۵	۹۶/۳/۱۶	۲۱۵ الی ۲۲۰	موضوع رأی: ابطال تبصره ۲ ماده ۱، تبصره ۴ و ۵ ماده ۱۴، مواد ۱۵، ۱۶، ۲۰، ۲۴، ۲۵، ۳۰، ۳۱، ۳۵ و تبصره‌های آن و تبصره اصلاحی ماده ۳۵، ۳۶ و تبصره آن، ۴۱، ۴۴، ۴۰ از دفترچه یکپارچه سازی ضوابط محاسبات درآمدی مصوب شورای اسلامی شهر مشهد؛ با موضوعات: - عوارض حذف یا کسر پارکینگ - عوارض تغییر کاربری - بهای خدمات تفکیک عرصه	مشهد
۲۲	۹۵/۹/۱۶	۶۹۶	ابطال مصوبه شماره ۲۴۰۷ - ۱۳۸۹/۱۱/۳ شورای اسلامی شهر شاندیز در خصوص وضع عوارض کسری حد نصاب تفکیک	شاندیز	۳۶	۹۶/۴/۱۳	۳۱۵	ابطال ماده ۱۶ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۲ مصوب شورای اسلامی شهر گرگان در خصوص - عوارض تفکیک و کسری حد نصاب تفکیک	گرگان
۲۳	۹۵/۹/۱۶	۶۹۷ و ۶۹۸	آن قسمت از بندهای ذیل ماده ۱۳ تعرفه عوارض محلی شهرداری بازرگان که اخذ عوارض نسبت به اراضی کمتر از ۵۰۰ متر را تجویز می کند مغایر حکم مقنن بوده و قابل ابطال است. ابطال اخذ عوارض حق تفکیک	شهر بازرگان	۳۷	۹۶/۵/۱۰	۴۳۹	موضوع رأی: ابطال مواد ۲۰ و ۲۴ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر گرگان در سال ۱۳۹۵ در خصوص: - تفکیک اراضی و افراز	گرگان
۲۴	۹۵/۹/۳۰	۷۵۳	ابطال تبصره ۱۱ ماده ۴۳ تعرفه عوارض شورای اسلامی شهر همدان در سال ۱۳۹۵ در خصوص وضع عوارض تفکیک اراضی و ساختمان	همدان	۳۸	۹۶/۶/۱۴	۵۶۴	۱- ابطال بندهای (ج) و (د) جدول تعرفه شماره ۶ مصوبه شورای اسلامی شهر محلات در تعیین عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری اراضی و املاکی که در کمیسیون ماده ۵ کاربری آنها به مسکونی و تجاری تغییر می کند. ۲- ابطال تعرفه شماره ۱۵ - ۱۳۸۷/۱۱/۲ در خصوص تعیین عوارض تفکیک ارزش افزوده ناشی از تفکیک عرصه و بهای خدمات آماده سازی و بند الف تعرفه اصلاحی شماره ۱ - ۱۳۸۸/۳/۵ در تعیین وصول بهای خدمات آماده سازی معابری که در اثر تفکیک اراضی و املاک اشخاص ایجاد شده	محلات
۲۵	۹۵/۹/۳۰	۷۷۰ و ۷۷۱	ابطال ماده ۲۲ و کلیه بندهای ذیل آن از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۱ مصوب شورای اسلامی شهر میانه مبنی بر واگذاری قسمتی از ملک و عوارض به شهرداری برای تغییر کاربری و تفکیک	میانه	۳۹	۹۶/۶/۲۸	۶۰۷ - ۶۰۸ - ۶۰۹	موضوع رأی: ابطال جداول ۲-۱، ۲-۱، ۲-۱، ۲-۲، ۲-۳، ۲-۴ از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر خرم آباد در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری {عوارض تفکیک اعیان؛ عوارض تفکیک عرصه؛ و عوارض ارزش افزوده تغییر کاربری}	خرم آباد
۲۶	۹۵/۱۰/۷	۷۷۳	ابطال بند ۱۱ و بند ۱۶ دفترچه عوارض شورای اسلامی شهر محمد شهر در سال ۱۳۹۵ در خصوص وضع عوارض ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری از تاریخ تصویب {عوارض ارزش افزوده ناشی از تفکیک و افراز}	محمدشهر	۴۰	۹۶/۷/۱۸	۶۶۲	موضوع رأی: ابطال بند ۱۳-۲ دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۶ شورای اسلامی شهر جدید هشتگرد در خصوص عوارض تفکیک عرصه در کاربریهای مختلف املاک برای کمتر از پانصد مترمربع	هشتگرد
۲۷	۹۵/۱۲/۱۰	۱۳۱۲	{ابطال مصوبه جلسه شماره ۱۷۵ - ۱۳۹۵/۱/۲۴ شورای اسلامی شهر هشتگرد در خصوص وضع عوارض تفکیک و افراز در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲}	هشتگرد	۴۱	۹۶/۷/۲۵	۶۸۶	موضوع رأی: ابطال مصوبه ماده ۱۵ دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ملایر در خصوص وضع عوارض تفکیک اعیانی	ملایر
۲۸	۹۵/۱۲/۱۰	۱۳۱۳	{ابطال ماده ۱۷ تعرفه عوارض و بهای خدمات شورای اسلامی شهر گرگان برای سال ۱۳۹۴ به بعد از تاریخ تصویب در خصوص وضع عوارض تفکیک عرصه اراضی تا ۵۰۰ متر در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲}	گرگان	۴۲	۹۶/۸/۲	۷۳۰	عوارض تفکیک اراضی و املاک زیر ۵۰۰ متر	بجنورد
۲۹	۹۵/۱۲/۱۰	۱۳۱۴، ۱۳۱۵، ۱۳۱۶	{ابطال قسمتهایی از مصوبه شماره ۲۱۸۵ - ۱۳۸۷/۱۱/۱۴ شورای اسلامی شهر بهشهر در خصوص دریافت تعرفه عوارض تفکیک هزینه خدمات ناشی از تفکیک اراضی یا عرصه املاک}	بهشهر	۴۳	۹۶/۸/۲	۷۳۱	عوارض تفکیک و افراز (عوارض کسری مساحت عرصه)	تبریز
۳۰	۹۵/۱۲/۱۷	۱۳۴۵	تبصره های ماده ۵ تعرفه بهای خدمات و عوارض ساختمانی مصوب ۱۳۹۱ {عوارض نقل و انتقال املاک؛ حق تفکیک}	نوشهر	۴۴	۹۶/۸/۲	۷۳۲ الی ۷۳۵	{ابطال تعرفه عوارض محلی شوراهای اسلامی شهرهای اردبیل، خمین و اراک در خصوص عوارض ناشی از تفکیک و افراز در عرصه های کمتر از ۵۰۰ مترمربع}	اردبیل، خمین، اراک
۳۱	۹۵/۱۲/۱۷	۱۳۵۶ الی ۱۳۵۹	شورای اسلامی شهر ملایر در تصویب ماده ۶ تعرفه عوارض محلی سال های ۱۳۹۴، ۱۳۹۵ در مورد زیربنای ساختمانهای مسکونی مزاد بر پروانه یا بدون پروانه که در کمیسیون ماده ۱۰۰ منجر به صدور رأی بر ابقاء بنا می گردد و شورای اسلامی شهر تبریز در تصویب قسمت اخیر شق ۶ بند الف - ماده ۱۰، ماده ۱۷، شق ۱-۴ - بند ۱ و بند ۳ ماده ۱۸ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۴ و مواد ۱۸، ۲۰، بند ۳ ماده ۲۳ و ماده ۲۶ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵ در مورد زیربنای پروانه ساختمانی (عوارض مزاد بر تراکم)، ابقای اعیانی ها، تفکیک عرصه و افراز ناشی از تغییر یا تثبیت کاربری و مشرفیت و ارزش اضافه شده وضع عوارض کرده است	ملایر - تبریز	۴۵	۹۶/۸/۲۳	۸۱۴	ابطال بند ۱۱ مصوبه مورخ ۱۳۹۲/۸/۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ابلاغی به شماره ۳۰۰/۴۱۳۶۴ - ۱۳۹۳/۸/۶ مبنی بر «تفکیک اراضی و صدور هرگونه پروانه ساختمانی، جهت اراضی محدوده منطقه ۲۲ با مساحت بیش از ۱۰۰۰ متر مربع، در صورت عدم تمایل مالکان به واگذاری رایگان ۷۰ درصد اراضی خود به شهرداری منوط به تأمین عرصه و اجرای فضاهای خدماتی و عمومی توسط مالکان و بر اساس میزان واحد پذیری و جمعیت پذیری، مجاز خواهد بود»	منطقه ۲۲ تهران
۳۲	۹۵/۱۲/۲۴	۱۴۴۳	ابطال بند ۳-۲ طرح تفصیلی شهر اسلامشهر مصوب سال ۱۳۹۳ در خصوص وضع ضوابط تفکیک اراضی در کاربری های پیشنهادی طرح تفصیلی در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ {تملک رایگان ۷۰ درصد از اراضی}	اسلامشهر	۴۶	۹۶/۹/۷	۸۶۲	{ابطال مواد ۴ و ۱۲ تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۵ مصوب شورای اسلامی سنندج در خصوص وضع عوارض کسری حدنصاب تفکیک}	سنندج
۳۳	۹۵/۱۲/۱۷	۱۳۵۵	عوارض بعد از کمیسیون {ابطال مواد ۶، ۷، ۸، ۹ و بندهای (۱-۹) الی (۹-۱۵) و مواد ۱۲، ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹، ۲۱، ۲۳، ۲۴، ۳۶، ۳۷ و ۵۰ و تبصره های آن مندرج در دفترچه تعرفه عوارض سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ملایر از تاریخ تصویب در خصوص عوارض وضع مزاد بر جرائم ماده صد، عدم اجرای نما، تراکم سطح، پیش آمدگی و بالکن، حذف و کسر پارکینگ، تفکیک اعیانی و اراضی، تملک باغات نقل و انتقال اموال غیر منقول و سرقتی، قراردادهای بیمه کاری و حق نظاره و طراحی مهندسی طرح و اصلاح حد در اجرای مقررات ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری}	ملایر	۴۷	۹۶/۹/۲۱		ابطال تبصره های ۳ و ۶ بند ۱۶ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۴ مصوب شورای شهر بجنورد {عوارض تفکیک}	بجنورد
۳۴	۹۶/۳/۲	۱۸۶ الی ۱۸۹	ابطال بند ۱ ماده ۱۷ تعرفه عوارض و بهای خدمات شهری برای سال ۱۳۹۴ مصوب شورای اسلامی شهر گرگان در خصوص عوارض تفکیک عرصه (اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری)	گرگان	۴۸	۹۶/۱۰/۵	۱۰۰۶	ابطال ماده ۴۴ عوارض کسری حدنصاب تفکیک و اخذ هزینه آماده سازی از تعرفه سالانه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۵	همدان
					۴۹	۹۶/۱۰/۱۲	۱۰۳۱	ابطال تبصره قسمت ب و بند ۶ ماده ۱۹ تعرفه مصوب عوارض محلی و بهای خدمات شهرداری اردبیل در خصوص عوارض قانونی از بابت اسناد صادره اداره ثبت {عوارض تفکیک زیر ۵۰۰ متر و اخذ عوارض تفکیک از اراضی دارای سند ۱۴۷ و عطف بما سبق نشدن ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری}	اردبیل
					۵۰	۹۶/۱۰/۲۶	۱۰۸۹	ابطال ماده ۵۴ تعرفه سال ۱۳۹۴ شهرداری سمنان - عوارض تغییر کاربری - عوارض تفکیک	شورای شهر سمنان

متن دادنامه ردیف ۳۹: جدول: رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۶۰۷ - ۶۰۸ - ۶۰۹ - ۱۳۹۶/۶/۲۸:

مطابق ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ مقرر شده است که «چنانچه مصوبه‌ای در هیأت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی الزامی است. هرگاه مراجع مربوط، مصوبه جدیدی مغایر رأی هیأت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت، بدون رعایت مفاد ماده ۸۳ قانون مذکور و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب‌کننده در هیأت عمومی مطرح می‌نماید.» نظر به اینکه در آراء شماره ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱۰/۲۰ - ۶۳۴ - ۱۳۹۱/۹/۲۰ - ۷۱۷ - ۱۳۹۱/۱۱/۱۱، ۱۰۱۸ - ۱۳۹۲/۶/۱۷ - ۳۵۰ - ۱۳۹۴/۳/۲۵، ۷۸۳ - ۱۳۹۴/۶/۲۴ و ۱۰۸۶ - ۱۳۹۴/۹/۱۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبات شوراهای اسلامی شهرهای مختلف در خصوص عوارض ارزش افزوده، عوارض تفکیک عرصه و اعیان خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع وضع تشخیص و ابطال شده است و شورای اسلامی شهر خرم‌آباد در تصویب جداول ۲-۱۸، ۲-۱۳ و ۲-۱۴ از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵ به ترتیب با عناوین عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر و تعیین کاربری، عوارض تفکیک عرصه موضوع ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مشمول املاک واقع در محدوده قانونی و حریم مصوب شهر و عوارض تفکیک اعیان املاک واقع در محدوده قانونی و حریم مصوب شهر آراء فوق‌الذکر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری را رعایت نکرده‌اند، بنابراین قسمتهای یاد شده از تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر خرم‌آباد با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۱۳ و ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

متن دادنامه ردیف ۴۳: جدول: رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۷۳۱ - ۱۳۹۶/۸/۲

مطابق ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲، مقرر شده است که: «چنانچه مصوبه‌ای در هیأت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی الزامی است. هرگاه مراجع مربوط، مصوبه جدیدی مغایر رأی هیأت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت، بدون رعایت مفاد ماده ۸۳ قانون مذکور و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب‌کننده در هیأت عمومی مطرح می‌نماید.» نظر به اینکه در آراء شماره ۶۹۶ - ۱۳۹۵/۹/۱۶ - ۷۵۳ - ۱۳۹۵/۹/۳۰، ۷۷۰ - ۷۷۱ - ۱۳۹۵/۱۰/۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبات تعدادی از شوراهای اسلامی شهرهای کشور مبنی بر دریافت عوارض کسری حد نصاب تفکیک، عوارض تفکیک یا افزای املاک و الزام متقاضی تفکیک به واگذاری قسمتی از ملک و عوارض برای تفکیک به لحاظ مغایرت با قانون و خروج از حدود اختیارات ابطال شده است و شورای اسلامی شهر تبریز در تصویب ماده ۲۰ تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۶ سهم تفکیک عرصه و افزای عوارض کسری مساحت عرصه وضع کرده است، بنابراین ماده مذکور به لحاظ مغایرت با آراء هیأت عمومی با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

متن دادنامه ردیف ۵۰: جدول: رأی هیأت عمومی به شماره ۱۰۸۹ - ۱۳۹۶/۱۰/۲۶

۱- «با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری تعیین عوارض تفکیک با توجه به صلاحیتهای سازمان ثبت اسناد و املاک در این خصوص، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر در وضع عوارض تشخیص و ابطال شده است، بنابراین قسمت اول ماده ۵۴ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۳ مصوب شورای اسلامی شهر سمنان که در آن مقرر شده است «مالکین زمینهایی که پس از تفکیک به شهرداری مراجعه می‌نمایند قرارداد واگذاری و یا سند در صورتی که حق و حقوق شهرداری ناشی از تفکیک (واگذاری عرصه) پرداخت نشده باشد و یا اینکه بر اساس ماده ۱۰۱ تفکیک نشده باشند و یا تفکیک بر اساس ماده ۱۰۱ قبل از سال ۱۳۹۰ (قبل از اصلاح قانون ماده ۱۰۱) باشد. عوارض به شرح ذیل قابل وصول خواهد بود...»، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع وضع تشخیص شد و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

۲- نظر به اینکه در ماده واحده قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۹۰، قانونگذار در خصوص تفکیک اراضی کمتر از ۵۰۰ مترمربع تعیین تکلیف نکرده است، بنابراین قسمت آخر بند سوم ماده ۵۴ مصوبه مورد شکایت که در آن مقرر شده است «پلاکهایی که دارای سند مالکیت بوده و مساحت آنها کمتر از ۵۰۰ متر باشد، هزینه تفکیک مطابق جدول ذیل قابل وصول خواهد بود.» خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب تشخیص شد و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

۳- نظر به اینکه تبصره ماده ۵۴ تعرفه عوارض سال ۱۳۹۳ در قسمتی که در آن مقرر شده «املاکی که از طریق ماده ۱۴۸ و ۱۴۷ قانون ثبت تفکیک شده‌اند می‌بایست

ردیف	تاریخ	دادنامه	موضوع رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری	مرجع تصویب‌کننده عوارض
۵۱	۹۶/۱۱/۱۰	۱۱۴۶	ابطال مواد ۲۷، ۳۰، ۳۳، ۳۴، ۴۸، ۵۹ و ۶۱ موضوع تعرفه اخذ عوارض شهرداری برازجان در سالهای ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ شورای اسلامی شهر برازجان ۱۷- عوارض افزایش بار ترافیکی ناشی از عدم وجود پارکینگ، ۲۷- عوارض نگهداری فضای سبز، ۳۰- عوارض تفکیک و تجمیع، ۳۳- عوارض ناشی از انتقال مالکیت، ۳۴- عوارض بر رهن اراضی و املاک، ۴۸- عوارض ارزش افزوده ناشی از ساخت، ۶۱- عوارض نقل و انتقال اموال منقول، ۵۹- عوارض آغاز به کار مشاغل غیر مشمول نظام صنفی	برازجان
۵۲	۹۶/۱۱/۱۰	۱۱۴۸	موضوع رأی: ابطال ردیف ۴ فصل یک تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی شهرداری بندر عباس در سال ۱۳۹۵ مصوب شورای اسلامی شهر بندر عباس مبنی بر عوارض تفکیک اراضی و کسری حد نصاب تفکیک املاک	بندر عباس
۵۳	۹۶/۱۱/۱۰	۱۱۴۹	موضوع رأی: ابطال مواد ۷ و ۸ و ۱۳ تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۳۹۵ شهرداری سنندج مصوب شورای اسلامی شهر سنندج مبنی بر عوارض تفکیک اراضی و اعیان و کسری حد نصاب تفکیک املاک	سنندج
۵۴	۹۶/۱۱/۱۰	۱۱۵۰	ابطال بند ۴ بخشنامه شماره ۹۵۱۰۵ - ۱۳۹۵/۱۱/۱۲ مدیر کل دفتر امور شهری و شوراهای استانداری آذربایجان شرقی (خلاف شرع بودن اخذ عوارض تفکیک از اراضی با قطعات کوچک و مازاد بر میزان مقرر قانونی)	آذربایجان شرقی
۵۵	۹۶/۱۱/۱۰	۱۱۵۳	موضوع رأی: ۱- ابطال تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ایمنشهر مبنی بر تعیین عوارض تفکیک عرصه برای اراضی کمتر از ۵۰۰ متر مربع. ۲- ابطال وضع عوارض فضای سبز در هنگام صدور پروانه مصوب شورای اسلامی شهر ایمنشهر. ۳- ابطال قسمتی از تعرفه عوارض سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر ایمنشهر در خصوص اخذ عوارض پذیره از تاسیسات شهری.	ایمنشهر
۵۶	۹۶/۱۲/۱۵	۱۲۶۹	ابطال بند ۲۳- از دفترچه عوارض محلی شهرداری تاکستان در سال ۱۳۹۴ و بند (۸) کمیته فنی شهرداری تاکستان مصوب شورای اسلامی شهر تاکستان مبنی بر وضع عوارض تفکیک و کسری نصاب تفکیک	تاکستان
۵۷	۹۶/۱۲/۲۲	۱۲۹۶	موضوع رأی: ابطال قسمتی از تعرفه عوارض سال ۱۳۹۶ شورای اسلامی شهر مشکین دشت در خصوص عوارض ارزش افزوده ناشی از تفکیک اراضی و اعیان	مشکین دشت

متن دادنامه ردیف ۲۳: جدول: رأی شماره ۶۹۷ - ۶۹۸ - ۱۳۹۵/۹/۱۶ هیأت عمومی موضوع ابطال مصوبه شورای اسلامی شهر بازرگان در خصوص اخذ عوارض حق تفکیک مطابق تبصره ۳ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۹۰ مقرر شده است که «در اراضی با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف ۲۵ درصد و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر شهر در اثر تفکیک و افزای این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک تا ۲۵ درصد از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس دادگستری دریافت نماید.» نظر به حکم پیش گفته قانونگذار، ماده ۱۳ مصوبه شورای اسلامی شهر بازرگان که برای امر تفکیک تعیین عوارض شده است خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع تصویب تشخیص داده شد و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

متن دادنامه ردیف ۲۵: جدول: دادنامه شماره ۷۷۰ - ۷۷۱ - ۱۳۹۵/۱۰/۷ هیأت عمومی در خصوص ابطال ماده ۲۳ از تعرفه عوارض سال ۱۳۹۱ شهر میانه با توجه به اینکه در قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب سال ۱۳۹۰ در خصوص کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری در هنگام تقاضای تفکیک تعیین تکلیف شده است و تغییر کاربری نیز از اختیارات کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری است و با توجه به آراء شماره ۴ - ۱۳۹۱/۱/۱۴ و ۱۹۸ - ۱۳۹۲/۳/۲۰ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، ماده ۲۲ مصوبه مورد اعتراض که در آن متقاضی، مکلف به واگذاری قسمتی از ملک و عوارض به شهرداری برای تغییر کاربری و تفکیک شده است مغایر قانون است و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

وصول مبلغی معادل آن به عنوان هزینه خدمات تفکیک و افراز، مغایر مقررات و صلاحیت شوراهای مذکور می‌باشد.

در دادنامه شماره ۱۴۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۲ مقرر شده که امر تفکیک و افراز کلیه اراضی و املاک واقع در محدوده و حریم شهرها حسب مورد در قلمرو صلاحیت دادگاه‌های عمومی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دارد و وظیفه شهرداری منحصراً اظهار نظر کتبی نسبت به نقشه ملک و ارسال آن به مرجع ذیصلاح مقرر در ماده ۱۵۴ قانون ثبت اسناد و املاک کشور است و رأساً در باب تفکیک و افراز مسئولیتی ندارد.

۴. مغایرت عوارض تفکیک و افراز با قانون ثبت اسناد و مغایرت با اصل تسلیط طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور وظیفه تفکیک و افراز اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها با رعایت طرح‌های جامع، تفصیلی یا هادی و سایر ضوابط مربوط به شهرسازی و نقشه مورد تأیید و تصویب شهرداری محل، به عهده ادارات ثبت اسناد و املاک کشور و مراجع ذیصلاح دادگستری محل وقوع ملک محول شده است. نظر به این که حکم مقرر در بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ نیز مفید وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر در زمینه تصویب نرخ خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمان‌های وابسته به آن با رعایت آیین‌نامه مالی و معاملات شهرداری‌ها است، مصوبات شوراهای اسلامی شهر در قسمت‌های عوارض تفکیک اراضی خلاف اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروع و مغایر هدف و احکام مقنن در خصوص مورد است. ماده ۱۰۶ از آیین‌نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات بعدی نیز دلیل دیگری است بر این مهم که تفکیک اعیانی و آپارتمان از زمره وظایف ادارات ثبت بوده و ارتباط با شهرداری‌ها ندارد، از سوی دیگر به استناد اصل ۱۰۵ قانون اساسی تصمیمات شوراهای نایبستی خلاف موازین اسلام و قوانین کشور باشد، حال این که مصوبات معترض‌انه حداقل خلاف مواد ۱۵۰ قانون ثبت و ۱۰۶ آیین‌نامه ثبت است. شرح وظایف شهرداری‌ها در ماده ۵۵ از قانون شهرداری نیز بیان شده و تفکیک از زمره وظایف شهرداری نبوده است.

۵. لزوم اخذ عوارض در قبال ارائه مستقیم خدمات از سوی شهرداری اخذ عوارض در قبال ارائه خدمات قابل دریافت است. اخذ عوارض بدون ارائه خدمات خاص و مشخص جایز نیست. «عوارض» در برابر «خدمات» موضوعیت می‌یابد و به عبارتی دیگر ما به ازای خدمات ارائه شده هستند و اصولاً پرداخت‌کننده عوارض می‌باید از نوعی خدمات و انتفاع مستقیم برخوردار شوند. در رابطه با موضوع حاضر نیز شهرداری در خصوص موضوع تفکیک و افراز ارائه دهنده خدماتی نیست تا امکان برقراری عوارض برای خدمت داشته باشد.

۶. مغایرت با موازین شرعی

نظر شورای نگهبان (مغایرت با موازین شرعی)

شماره: ۹۶/۱۰۲/۱۸۳۱

تاریخ: ۱۳۹۶/۴/۲۱

بسمه تعالی

رئیس محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام و تحیت

عطف به نامه شماره ۹۰۰۰/۲۱۰/۱۸۵۰۲/۲۰ مورخ ۱۳۹۶/۲/۹؛

موضوع بند چهارم بخشنامه شماره ۹۵۱۰۵ - ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ استانداری آذربایجان غربی در خصوص اخذ حق السهم شهرداری از تفکیک املاک، در جلسه مورخ ۱۳۹۶/۴/۱۴ فقهای معظم شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت و نظر فقهاء به شرح ذیل اعلام می‌گردد: - با توجه به نظریه قبلی فقهای شورای نگهبان که طی شماره ۸۹/۳۰/۴۰۴۲۱ - ۱۳۸۹/۸/۱۲ اعلام گردیده؛ اطلاق مصوبه مذکور نسبت به مقدار بیش از لزوم و نیز در خصوص خدماتی که تصدی آن امور ارتباطی به شهرداری ندارد و نسبت به قطعات کوچک خلاف موازین شرع شناخته شد و با عنایت به این که چنین اختیارات قانونی برای استانداری‌ها نیز پیش‌بینی نشده که تشخیص آن به عهده دیوان عدالت اداری است در این صورت مصوبه خلاف شرع می‌باشد.

اشاره به نظر شورای نگهبان به منظور ارسال موضوع به آن مرجع نیست بلکه صرفاً در جهت تقویت استدلال‌ها و تشحیذ ذهن قضات است. لذا به منظور پیشگیری از این امر تقاضای اعمال ماده ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری سال ۱۳۹۲ که مقرر می‌دارد: «چنانچه مصوبه‌ای در هیأت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی، الزامی است. هرگاه مراجع مربوط، مصوبه جدیدی مغایر رأی هیأت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت بدون رعایت مفاد ماده (۸۳) این قانون و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب‌کننده، در هیأت عمومی مطرح می‌نماید.» را از آن مقام دارم.

۱۵ پابت تبدیل، ۱۵ پابت تفکیک و همچنین هزینه آماده‌سازی و کسری حد نصاب وصول گردد.» با ماده واحده قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری از این جهت که ناظر به کلیه اراضی از جمله اراضی با متر از زیر ۵۰۰ متر می‌باشد مغایرت دارد بنابراین قسمت مذکور، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر سمنان تشخیص داده شد و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.}

۴- نظر به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبات شوراهای اسلامی که ناظر به دریافت قسمتی از ملک یا وجه آن در مقابل موافقت با تغییر کاربری می‌باشد خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شوراهای اسلامی شهر تشخیص و ابطال شده است، بنابراین آن قسمت از بند سوم ماده ۵۴ مورد شکایت که مقرر می‌دارد «املاکی که همزمان درخواست تفکیک و تغییر کاربری را دارند می‌بایست بابت هزینه‌های تفکیک و تغییر کاربری حداقل ۳۰٪ و حداکثر ۴۰٪ ارزش روز زمین را بر اساس جدول فوق پرداخت نمایند.» خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر سمنان تشخیص شد و با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

۲. مغایرت عوارض تفکیک با قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت

از سوی دیگر با عنایت به آرای ذکر شده از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر غیرقانونی بودن اخذ عوارض تفکیک عرصه، اخذ وجوه مذکور بر خلاف ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت نیز می‌باشد. همچنین با توجه به حکم مقرر در تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب سال ۱۳۸۹ مبنی بر ممنوعیت دریافت هرگونه وجه، کالا یا خدمات، مازاد بر حکم مقنن در قبال ارائه خدمات توسط مراجع مذکور در قوانین یاد شده، اخذ عوارض تفکیک عرصه خلاف قانون است. در این قوانین دریافت هرگونه وجه، کالا و یا خدمات تحت هر عنوان از اشخاص حقیقی و حقوقی توسط نهادهای عمومی غیردولتی غیر از مواردی که در مقررات قانونی مربوط معین شده یا می‌شود ممنوع شده و از آنجا که اخذ وجوهی به عنوان عوارض تفکیک عرصه خلاف مقررات دانسته شده لذا هیچ توجیهی برای اخذ این وجوه پذیرفته نیست. در هر حال وضع قاعده‌آمده مشعر بر الزام اشخاص به پرداخت هرگونه وجه در قبال استفاده از تسهیلات و خدمات دولتی، اختصاص به قوه مقننه و یا ماذون از قبل قانونگذار دارد.

قائم‌مقام دبیر شورای نگهبان به موجب نامه شماره ۹۰/۳۰/۴۲۶۲۰ - ۱۳۹۰/۳/۲۹ اعلام کرده است که: «موضوع مصوبه شماره ۲/۳۱۰۶ - ۱۳۸۳/۷/۱۸ شورای اسلامی شهر مشهد، در جلسه مورخ ۱۳۹۰/۳/۲۵ فقهای شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت و خلاف موازین شرع شناخته نشد و چنانچه مجوز قانونی وجود نداشته باشد خلاف موازین شرع می‌باشد.» هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز بر همین اساس مصوبه را برخلاف موازین شرع اعلام نمود و آن را ابطال کرد. در این استدلال یکی از بدیع‌ترین و جالب‌ترین استدلال‌های شورای نگهبان مبنی بر این که مصوبه‌ای که بر خلاف قانون مصوب باشد خلاف شرع است مطرح شده که می‌تواند در بسیاری از مسائل حقوقی راهگشا باشد. مقصود از اشاره به این موضوع ارسال آن به شورای نگهبان نیست بلکه جهت تشحیذ ذهن قضات آن مرجع است.

۳. خروج شورا از حدود صلاحیت خود در مواردی می‌توان خروج شورا را در زمینه‌های مختلف، از قانون و مقررات و حدود صلاحیتشان مشاهده نمود که در موضوعاتی مانند «عوارض یا بهای خدمات تفکیک و افراز» متجلی شده است. توضیح اینکه طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۱۵۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک، وظیفه تفکیک و افراز اراضی واقع در محدوده شهرها و حریم آنها با رعایت طرح‌های جامع، تفصیلی یا هادی و سایر ضوابط مربوط به شهرسازی و نقشه مورد تأیید و تصویب شهرداری محل به عهده اداره‌های ثبت اسناد و املاک کشور و مراجع ذیصلاح دادگستری محل وقوع ملک محول شده است و در صورت عدم اظهار نظر کتبی شهرداری نسبت به نقشه تفکیک و افراز در مهلت قانونی مراجع مذکور نسبت به افراز و تفکیک ملک رأساً اقدام می‌نماید. نظر به قسمت اول قانون موسوم به تجمیع عوارض مصوب ۱۳۸۱ مبنی بر حصر جواز اخذ هرگونه وجه از تولیدکنندگان و واردکنندگان کالا و ارائه‌دهندگان خدمات از تاریخ یکم فروردین ماه ۱۳۸۲ بر اساس مقررات قانون مزبور و تجویز و برقراری عوارض محلی جدید و یا افزایش نرخ عوارض محلی به شرح تبصره ۱ ماده ۵ قانون یاد شده و این که حکم مقرر در بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ نیز مفید وظایف و اختیارات شورای اسلامی شهر در زمینه تصویب نرخ خدمات ارائه شده توسط شهرداری و سازمان‌های وابسته به آن با رعایت آیین‌نامه مالی و معاملات شهرداری‌ها است، مصوبات شوراهای اسلامی شهرها چه از حیث اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان و چه از لحاظ

شماره ۹۵۰۱۱۱۲

۱۳۹۸/۳/۲۵

بسمه تعالی

جناب آقای اکبرپور

رئیس هیأت‌مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۹۸۰۹۹۷۰۹۰۵۸۰۱۰۲۸۱ مورخ ۱۳۹۸/۲/۲۴ با موضوع: «ابطال تبصره‌های ۱ و ۲ ماده ۷ از مصوبه جلسه شماره ۱۶/۱۵۵۹ - ۱۳۹۴/۳/۱۶ شورای اسلامی شهر آمل در خصوص مقررات و ضوابط اجرایی نصب تابلوهای تبلیغات محیطی و صنفی (معرف کاربری)» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

مدیرکل هیأت عمومی و هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۸/۲/۲۴ شماره دادنامه: ۲۸۱ شماره پرونده: ۱۱۱۲/۹۵

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: آقای سیدبهرام نورمحمدی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند ۱ و تبصره‌های ۱ و ۲ ماده ۷ از مصوبه جلسه

شماره ۱۶/۱۵۵۹ - ۱۳۹۴/۳/۱۶ شورای اسلامی شهر آمل موضوع نامه شماره ۱۲۱۹۶/۳۳ - ۱۳۹۴/۳/۵ شهرداری شهر آمل

گردش کار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال مصوبه شماره ۱۶/۱۵۵۹ - ۱۳۹۴/۳/۱۶

شورای اسلامی شهر آمل در خصوص عوارض و بهای صدور مجوز تابلوهای تبلیغاتی را

خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«ریاست و مستشاران محترم دیوان عدالت اداری

احتراماً معروض می‌دارد که شورای اسلامی شهر آمل به موجب مصوبه شماره

۱۶/۱۵۵۹ - ۱۳۹۴/۳/۱۶ به شهرداری آمل (نیابتاً سازمان آرامستان شهرداری آمل) اجازه

داده تا از واحدهای صنفی بابت صدور مجوز تابلوهای منصوبه روی سردرب و پشت‌بام

مبالغی اخذ نماید و یا در صورت امتناع واحد صنفی نسبت به جمع‌آوری تابلو اقدام نماید،

در حالی که صدور چنین مجوزی و متعاقب آن اخذ وجه هیچ گونه مبنای قانونی ندارد و

کما اینکه در مواردی کاملاً مشابه آرای متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره‌های

۴۰۶ و ۴۰۷ - ۱۳۸۷/۶/۳ شماره ۲ - ۱۳۸۹/۱/۱۶، ۵۵۱ - ۱۳۹۲/۸/۲۰، ۷۷۱ - ۱۳۹۱/۱۰/۱۵ و ۳۲۱ -

۱۳۹۱/۴/۲۶ با مضمون ابطال مصوبات شورای اسلامی شهرهای تهران، مشهد و

زاهدان وجود دارد که به موجب مواد ۸۹ و ۹۰ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان

عدالت اداری برای کلیه مراجع اداری لازم‌الاتباع می‌باشد که رئیس دیوان عدالت اداری در

نامه شماره ۹۰۰۰/۲۱۱/۶۳۸۲۵/۲۰۰ - ۱۳۹۳/۶/۲۵ خطاب به وزیر کشور تقاضای ابطال

مصوبات غیر قانونی مشابه را با استفاده از اختیارات وزیر کشور و به جهت جلوگیری از

تراکم پرونده‌ها و اطلاع دادرسی کرده است. ضمناً الزام مالک ملک به پرداخت هرگونه

وجهی به شهرداری (خارج از مقررات تقنینی) و اجبار به انعقاد قرارداد جهت صدور مجوز

تابلوی منصوبه خلاف اصل تسلیط به شرح اصل ۲۲ قانون اساسی و در تعارض با حق

مالکیت مشروع اشخاص و خارج از اختیارات قانونی شوراهاست. ضمن اینکه مصوبه

شورای شهر مربوط به تاریخ ۱۳۹۴/۳/۱۶ می‌باشد و بر فرض مطابقت با مقررات و قوانین

برای سال ۱۳۹۵ قابلیت اجرایی خواهد داشت و این اقدام که بلافاصله پس از تصویب اجرا شود

مخالف تصریح قانونی مذکور است زیرا که وفق تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده،

شوراهای اسلامی شهر و بخش جهت وضع هر یک از عوارض محلی جدید که تکلیف آنها

در این قانون مشخص نشده باشند موظفند موارد را حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه هر سال

برای اعلام عمومی در جراید تصویب و اعلام نماید. مضافاً اینکه لازم به ذکر است،

شهرداری بابت تابلوهای منصوبه سردرب و پشت‌بام در فضای معادی ملک شخصی هیچ گونه

خدماتی ارائه نداده و نمی‌دهد تا مستحق دریافت وجهی باشد. ضمناً در موردی کاملاً

مشابه وفق آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره ۴۰۶ و ۴۰۷ - ۱۳۸۷/۶/۳،

مصوبه شورای اسلامی شهر تهران مبنی بر لزوم اخذ بهای خدمات مورد ادعا (هزینه

تبلیغات محیطی) بابت تابلوهای منصوبه سردرب شرکتها، بانکها مغایر هدف و حکم مقنن

و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر تهران تشخیص و ابطال شده است. لذا

مصوبه مذکور که تابلوی منصوبه سردرب مغازه‌ها (معرف) و تبلیغاتی پشت‌بام را به اندازه

مازاد بر ۵ مترمربع را مستحق دریافت وجه دانسته است، از این حیث که تابلو با اوصاف

مذکور از جمله مصادیق ماده ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی

کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ نیست تا وضع عوارض بر آن امکان‌پذیر باشد،

لذا تقاضای ابطال آن می‌شود. ضمناً با توجه به اینکه مقنن حکم صریحی در خصوص

ممنوعیت استفاده از پشت‌بام وضع نکرده است، مصوبه مورد شکایت که بدون اذن مقنن،

نصب تابلوی شناسایی با تبلیغاتی بر روی پشت‌بام را ممنوع اعلام کرده است، و در موارد

بنا به مراتب و نظر به این که مصوبه شورای اسلامی شهر یزد در خصوص عوارض تفکیکی املاک و اراضی با قانون به شرح تبیین شده مغایرت دارد و خارج از حدود اختیارات آن شورا می‌باشد، لذا مستنداً به مواد ۱۳، بند ۱ ماده ۱۲، ۸۸ و ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری سال ۱۳۹۲ استدعای ابطال مصوبه شورای اسلامی شهر یزد و جلوگیری از اخذ عوارض غیرقانونی شهرداری یزد از زمان تصویب و خارج از نوبت را دارم.»

۲- متن تعرفه‌های مورد اعتراض به شرح زیر است:

تعرفه عوارض سال ۱۳۹۷ شهرداری یزد

(۱۰ عوارض تفکیک املاک غیر مشمول ماده ۱۰۱:

۱-.....

۲- ساختمانهایی که توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ جریمه و ابقاء می‌شوند در صورت موافقت کمیسیون ماده ۵ با تغییر کاربری به وضع موجود و رعایت سایر ضوابط عوارض تفکیک بر اساس وضع موجود در غیر این صورت بر اساس کاربری طرح تفصیلی محاسبه می‌شود.

۳- عوارض تفکیک در خصوص واحدهایی که بدون مجوز از یک واحد به چند واحد تبدیل گردیده (در صورت موافقت کمیسیون ماده ۱۰۰ با ابقاء بنا و پذیرش شهرداری) با توجه به مساحت زمین برابر ارقام این ردیف محاسبه می‌گردد.

۴- چنانچه ملکی بدون مجوز شهرداری تفکیک گردد و عرض معابر آن از ضوابط شهرسازی کمتر باشد و نیاز به تعریض گذر داشته باشد عوارض تفکیک اراضی از زمین باقیمانده پس از کسر معابری که بدون اخذ وجه از سند خارج می‌گردد محاسبه می‌شود.

۱-۱۰ عوارض تفکیک اراضی با کاربری تجاری و کارگاهی (هنگام صدور مجوز):

به ازای هر مترمربع زمین ۲p

۲-۱۰ عوارض تفکیک اراضی با کاربری صنعتی و انباری (هنگام صدور مجوز):

به ازای هر مترمربع زمین ۳p

۳-۱۰ عوارض تفکیک اراضی با کاربری مسکونی و سایر کاربریها (هنگام صدور مجوز):

به ازای هر مترمربع زمین ۲p

۴-۱۰ عوارض تفکیک اراضی با کاربری تجاری و کارگاهی (بدون مجوز): به ازای

هر مترمربع زمین ۶p

۵-۱۰ عوارض تفکیک اراضی با کاربری صنعتی و انباری (بدون مجوز): به ازای

هر مترمربع زمین ۵p

۶-۱۰ عوارض تفکیک اراضی با کاربری مسکونی و سایر کاربریها (بدون مجوز):

به ازای هر مترمربع زمین ۳p»

۳- رئیس دیوان عدالت اداری رسیدگی به موضوع را در اجرای ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ به هیأت عمومی ارجاع کرد.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۸/۲/۲۴ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان و نیز با حضور نماینده معرفی شده از سوی طرف شکایت تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

مطابق ماده ۹۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ مقرر شده است که: «چنانچه مصوبه‌ای در هیأت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی الزامی است. هرگاه مراجع مربوط مصوبه جدیدی مغایر رأی هیأت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت، بدون رعایت مفاد ماده ۸۳ قانون مذکور و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب‌کننده در هیأت عمومی مطرح می‌نماید.» نظر به اینکه در آراء شماره ۲۱۸ - ۱۳۸۷/۴/۹، ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱۰/۲۰، ۴۹۲ - ۱۳۸۹/۱۱/۴ و ۲۷۵ - ۱۳۹۱/۵/۱۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مصوبات تعدادی از شوراهای اسلامی شهرهای کشور مبنی بر دریافت عوارض تفکیک، هزینه یا بهای خدمات تفکیک و افراز و اختصاص قسمتی از املاک متقاضیان تفکیک و افراز به شهرداری به طور رایگان به لحاظ مغایرت با قانون و خروج از حدود اختیارات ابطال شده است و شورای اسلامی شهر یزد در تصویب ردیفهای ۲ و ۳ و ۴ ذیل ماده ۱۰ و بندهای ۱ تا ۶ ماده ۱۰ از فصل سوم تعرفه عوارض سال ۱۳۹۷ عوارض تفکیک املاک غیر مشمول ماده ۱۰۱ قانون شهرداری تعیین کرده است، بنابراین قسمتهای مورد شکایت به لحاظ مغایرت با آراء هیأت عمومی با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۹۲ و ۸۸ و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می‌شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۸/۲/۲۴ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

مطابق تبصره ۲ ماده ۸۴ و ماده ۸۷ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲، نظر فقهای شورای نگهبان برای هیأت عمومی لازم‌الاتباع است و دبیر شورای نگهبان قانون اساسی طی نامه شماره ۵۹۲۸/۱۰۰/۹۷ - ۱۳۹۷/۴/۲۳ اعلام کرده است که در صورتی که قانوناً مجوزی برای شورای شهر در جعل این گونه عوارض باشد مصوبه مورد شکایت خلاف شرع نمی‌باشد، علیهذا نظر به اینکه شورای اسلامی شهر حق وضع عوارض برای تابلوهای معرف محل را ندارند، تبصره‌های ۱ و ۲ ماده ۷ از مصوبه مورد اعتراض تحت عنوان مقررات و ضوابط اجرایی نصب تابلوهای تبلیغات محیطی و صنفی (معرف کاربری) مصوب شورای اسلامی شهر آمل به علت مغایرت با قانون و خارج بودن از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر، مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۱۳ و تبصره ۲ ماده ۸۴ و ۸۷ و ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ به تبعیت از نظر فقهای شورای نگهبان از تاریخ تصویب ابطال می‌شود. رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی

خاص با موافقت شهرداری و سایر مالکان ساختمان اخذ عوارض را تجویز کرده است خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شورای اسلامی شهر آمل تشخیص و به استناد بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری تقاضای ابطال بند مذکور می‌شود. کما اینکه استدلال مذکور عیناً در بند (ج) رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۵۵۱ - ۱۳۹۲/۸/۲۰ درج گردیده و بر اساس آن مصوبه شورای شهر زاهدان ابطال شده است. علیهذا با عنایت به مراتب فوق‌الذکر و مستنداً به قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی و قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری درخواست ابطال مصوبه شماره ۱۶/۱۵۵۹ - ۱۳۹۴/۳/۱۶ شورای اسلامی شهر آمل از تاریخ تصویب و صدور رأی در قالب وحدت رویه به دلیل تعارض و تخالف با قانون از حضور قضات شریف دیوان عدالت اداری مورد استدعاست. ضمناً با توجه به اینکه شورای شهر آمل با در اختیار قرار دادن و انتشار متن مصوبه مورد اشاره به شهروندان خودداری می‌نماید وفق ماده ۲۰ قانون تشکیلات دیوان تقاضای استعلام دارم.» متن صورتجلسه مورد اعتراض به قرار زیر است:

شماره جلسه: ۱۶/۱۵۵۹	عنوان جلسه: فوق‌العاده	روز: شنبه	مورخ: ۱۳۹۴/۳/۱۶
شروع جلسه: ۲۱ ساعت ختم: ۲۳	ریاست جلسه: آقای خسرو ابراهیم‌زاده		
محل تشکیل جلسه: سالن اجتماعات شورا	غائبین جلسه: آقایان پژمان و آذرگشت (موجه)		

بند یک:

نامه شماره ۱۲۱۹۶/۳۳ - ۱۳۹۴/۳/۵ شهرداری مبنی بر مقررات و ضوابط اجرایی نصب تابلوهای تبلیغات محیطی و صنفی (مصرف کاربری) مراتب در جلسه رسمی شورا مطرح و پس از بررسی موافقت داشته و تصویب می‌دارد تا سازمان آرامستان در خصوص ماده ۳ بابت برگزاری مزایده عمومی به صورت آگهی در سطح استان مازندران برای مدت معین اقدام نماید.

بخش اول: تابلوهای تبلیغاتی محیطی

به استناد بند ۲۷ ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ و بند ۲۵ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب سال ۱۳۷۵ و در اجرای ماده ۵۷ قانون شهرداریها به شهرداری آمل (سازمان آرامستان) اجازه داده می‌شود تا نسبت به ساماندهی برنامه تبلیغات محیطی ذیل اقدامات زیر را به عمل آورد. ماده هفت (۷): تابلوهایی که مشمول پرداخت عوارض موضوع این مصوبه نمی‌باشد. تبصره ۱: در صورتی که مساحت هر یک از تابلوها از میزان سقف تعیین شده تجاوز نماید مشمول پرداخت عوارض مزاد بر استاندارد (دستورالعمل اجرایی ارائه شده از سوی سازمان آرامستان) تابلو می‌گردد.

تبصره ۲: نصب نمایشگر در مکان خصوصی و رو به معبر عمومی با هر میزان مساحت مشمول بر عوارض بوده و طبق نوع عوارض تبلیغاتی تابلو بیلبرد اخذ خواهد شد.» علی‌رغم ارسال نسخه ثانی شکایت و ضمائم آن برای طرف شکایت تا زمان رسیدگی به پرونده در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری هیچ پاسخی از طرف شکایت واصل نشده است.

پرونده در اجرای ماده ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ به هیأت تخصصی شوراهای اسلامی دیوان عدالت اداری ارجاع شد و هیأت مذکور در خصوص خواسته شاکی، بند ۱ شماره جلسه ۱۶/۱۵۵۹ - ۱۳۹۴/۳/۱۶ مربوط به مصوبه شماره ۱۲۱۹۶/۳۳ - ۱۳۹۴/۳/۵ تحت عنوان ضوابط اجرایی نصب تابلوهای تبلیغاتی محیطی و صنفی (معرف کاربری) مصوب شورای اسلامی شهر آمل را به استثناء تبصره‌های ۱ و ۲ ماده ۷، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی ندانسته است و به استناد مواد ۱۲ و ۸۴ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه شماره ۳۸۸ - ۱۳۹۷/۱۱/۳۰ رأی به رد شکایت شاکی صادر کرده است، رأی مذکور به علت عدم اعتراض از سوی رئیس دیوان عدالت اداری و یا ده نفر از قضات دیوان عدالت اداری قطعیت یافته است.

رسیدگی به تبصره‌های ۱ و ۲ ماده ۷ مصوبه شورای اسلامی شهر آمل در دستور کار هیأت عمومی دیوان عدالت اداری قرار گرفت.

در خصوص ادعای مغایرت مصوبه شماره ۱۶/۱۵۵۹ - ۱۳۹۴/۳/۱۶ شورای اسلامی شهر آمل با شرع مقدس اسلام، دبیر شورای نگهبان به موجب لایحه شماره ۹۷/۱۰۰/۵۹۲۸ - ۱۳۹۷/۴/۲۳ اعلام کرده است که:

«در صورتی که قانوناً مجوزی برای شورای شهر در جعل این گونه عوارض باشد مصوبه مورد شکایت خلاف شرع نمی‌باشد و تشخیص وجود حق قانونی شورای شهر آمل بر عهده دیوان عدالت اداری می‌باشد.»

شماره ۹۷۰۲۴۷۷ ۱۳۹۸/۴/۱۹

بسمه تعالی

جناب آقای اکبرپور

رئیس هیأت‌مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

با سلام

یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۹۸۰۹۹۷۰۹۰۵۸۰۱۰۲۸۸ مورخ ۱۳۹۸/۲/۳۱ جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

مدیرکل هیأت عمومی و هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۸/۲/۳۱ شماره دادنامه: ۲۸۸ الی ۳۰۵ و ۳۰۷

شماره پرونده: ۲۴۷۷/۹۷، ۲۴۷۸/۹۷، ۲۴۷۹/۹۷، ۲۴۸۰/۹۷، ۲۴۸۱/۹۷، ۲۴۸۲/۹۷، ۲۴۸۳/۹۷، ۲۴۸۴/۹۷، ۲۴۸۵/۹۷، ۲۴۸۶/۹۷، ۲۴۸۷/۹۷، ۲۴۸۸/۹۷، ۲۴۸۹/۹۷، ۲۴۹۰/۹۷، ۲۴۹۱/۹۷، ۲۴۹۲/۹۷، ۲۴۹۳/۹۷، ۲۴۹۴/۹۷ و ۵۲۱/۹۸

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

اعلام‌کنندگان تعارض: ۱- آقای آقاشاری (مدیرکل دبیرخانه مرکزی و دفاتر استانی) دیوان عدالت اداری خانمها: ۲- نگار رستگار ۳- ساناز جمالی ۴- الهه شجاع نیا ۵- گونا خانی ۶- نرگس پلیمی نسب ۷- فرشته عاکفی ۸- فاطمه سارانی نژاد ۹- لیلا خاکی جوان ۱۰- شهلا صفاری ۱۱- آرزو مهرپارسا ۱۲- سیده شیما زواری ۱۳- یاسمن عطا الهی اشکور ۱۴- نیلوفر سرکاری کور عباسلو ۱۵- زهرا مناجاتی ۱۶- فاطمه قاسمی ۱۷- شرکت مجتمع صنعتی اسفراین ۱۸- منصوره رشادی ۱۹- رویا رحیمی بافرانی ۲۰- مرضیه کرمی

موضوع: اعلام تعارض در آراء صادر شده از شعب دیوان عدالت اداری

گردش کار: زانی که شاغل در بخش غیردولتی خصوصی بوده و صندوق بازنشستگی آنها تأمین اجتماعی بوده و زایمان کرده بودند به موجب دادخواستی به طرفیت سازمان تأمین اجتماعی خواستار پرداخت و حقوق فوق‌العاده‌های ایام مرخصی زایمان افزایش یافته از ۶ ماه به ۹ ماه شده اند و شعب دیوان عدالت اداری در رسیدگی به دادخواست آنها به‌شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

گردش کار پرونده ها و مشروح آراء به قرار زیر است:

الف: شعب بدوی ۵۲، ۱۴، ۴۷، ۲۵، ۱۲، ۴۹، ۳۵ و ۵۸ دیوان عدالت اداری در رسیدگی به خواسته تقاضای افزایش مرخصی زایمان از ۶ ماه به ۹ ماه و پرداخت حقوق و مزایا به موجب دادنامه‌های شماره ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۲۹۳ - ۱۳۹۶/۲/۱۶، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۳۱۷ - ۱۳۹۶/۲/۱۶، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۳۷۸ - ۱۳۹۶/۲/۱۱، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۴۳۸ - ۱۳۹۶/۲/۱۶، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۶۱۷ - ۱۳۹۶/۲/۲۰، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۲۱۴ - ۱۳۹۶/۱/۷، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۲۵۰ - ۱۳۹۶/۱/۲۲، ۹۵۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۲۵۷ - ۱۳۹۵/۱۱/۵، ۹۵۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۱۱۷۵ - ۱۳۹۵/۱۰/۵، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۲۵۹ - ۱۳۹۶/۲/۲۰، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۱۵۸۴ - ۱۳۹۵/۹/۲۴، ۹۵۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۱۷۲۳ - ۱۳۹۵/۱۰/۱۲، ۹۵۰۹۹۷۰۹۵۷۷۰۰۱۵۵۷ - ۱۳۹۵/۹/۲۲

ثانیاً با توجه به اینکه در تبصره ۲ قانون اصلاح قوانین تنظیم جمعیت و خانواده مصوب سال ۱۳۹۲ به دولت اجازه داده شده است مرخصی زایمان مادران را به ۹ ماه افزایش دهد و هیأت وزیران نیز به موجب مصوبه شماره ۹۲۰۹۱/ت۹۲۰۹۱-۴۶۵۲۵۷ هـ - ۱۳۹۲/۴/۱۹ مدت مرخصی زایمان (یک و دوقلو) زنان شاغل در بخش‌های دولتی و غیردولتی ۹ ماه تمام با پرداخت حقوق و فوق‌العاده‌های مربوط تعیین کرده است و هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز به موجب رأی شماره ۲۲۵ - ۲۲۴ مورخ ۱۳۹۵/۴/۲۲ بند موصوف از مصوبه مذکور را ابطال نکرده است، بنابراین پرداخت حقوق و فوق‌العاده‌های مربوط در بخش غیردولتی در مرخصی زایمان از ۶ ماه به ۹ ماه از حقوق مادران شاغل در بخش‌های غیردولتی است و از آنجا که هیأت عمومی دیوان عدالت اداری پیش از این در رأی شماره ۱۳۲۸ - ۱۳۹۳/۸/۱۹ با استناد به ماده ۶۴ قانون تأمین اجتماعی سازمان تأمین اجتماعی را در صورتی از پرداخت حقوق و مزایای ایام مرخصی زایمان واجد تکلیف ندانسته که کارفرمایان طبق قوانین و مقررات مکلف باشند حقوق یا مزد بیمه شدگان را بپردازند، بنابراین چون در قانون اصلاح قوانین تنظیم جمعیت و خانواده مصوب سال ۱۳۹۲ و مصوبه شماره ۹۲۰۹۱/ت۹۲۰۹۱-۴۶۵۲۵۷ هـ - ۱۳۹۲/۴/۱۹ هیأت وزیران، تکلیفی متوجه کارفرمایان زنان شاغل در بخش غیردولتی در پرداخت حقوق و فوق‌العاده‌های ایام مرخصی زایمان پیش بینی نشده است، سازمان تأمین اجتماعی مکلف به پرداخت حقوق و فوق‌العاده‌های مربوط است و رویه جاری در سازمان تأمین اجتماعی در خصوص مورد چه در زمانی که مرخصی زایمان طبق ماده ۳ قانون ترویج تغذیه با شیر مادر و حمایت از مادران در دوران شیردهی مصوب سال ۱۳۷۴ و قانون اصلاح ماده ۳ قانون مذکور مصوب سال ۱۳۸۶، ۴ و ۶ ماه تعیین شده بود، حقوق مربوط به مادران پرداخت می‌شده است، بنا به مراتب با افزایش مرخصی زایمان به ۹ ماه نیز تکلیف کماکان متوجه سازمان تأمین اجتماعی است و آراء صادر شده به وارد دانستن شکایت به شرح مندرج در گردش کار صحیح و موافق مقررات تشخیص شد. این رأی به استناد بند ۲ ماده ۱۲ و ماده ۸۹ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ برای شعب دیوان عدالت اداری و سایر مراجع اداری مربوط در موارد مشابه لازم‌الاجراست.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

معاون قضایی دیوان عدالت اداری - مرتضی علی اشراقی

۹۵۰۹۹۷۰۹۰۳۵۰۲۸۹۰ - ۱۳۹۵/۹/۷، ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۲۵۰۰۴۵۰ - ۱۳۹۶/۱/۲۱، ۹۵۰۹۹۷۰۹۵۷۴۰۰۲۵۶ - ۱۳۹۶/۲/۲۰، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۷۴۰۰۲۵۶ - ۱۳۹۵/۹/۲۱، ۹۵۰۹۹۷۰۹۵۷۴۰۰۲۵۶ - ۱۳۹۶/۲/۲۰، ۹۵۰۹۹۷۰۹۵۷۴۰۰۲۵۶ - ۱۳۹۵/۷/۱۰، ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۳۵۰۲۴۵۶ - ۱۳۹۵/۱۲/۲۲، ۹۵۰۹۹۷۰۹۵۷۴۰۰۲۵۱ - ۱۳۹۵/۱۱/۱۶، ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۳۵۰۳۵۱۴ - ۱۳۹۵/۶/۱۳، ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۳۵۰۰۰۰۵ - ۱۳۹۶/۱/۵، ۹۶۰۹۹۷۰۹۰۳۵۰۰۰۰۱۳ - ۱۳۹۶/۱/۵ با این استدلال که اولاً: به موجب تبصره ۲ ماده واحد اصلاح قوانین تنظیم جمعیت و خانواده مصوب ۱۳۹۲ دولت مجاز به افزایش مدت مرخصی زایمان تا ۹ ماه شده است. ثانیاً: به موجب بند ۱ تصویب نامه شماره ۹۲۰۹۱/ت۹۲۰۹۱-۴۶۵۲۵۷ هـ - ۱۳۹۴/۱/۳۱ صادره از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مورد تأیید قرار گرفته است. ثالثاً: پرداخت حقوق و فوق‌العاده‌های شاغلین غیردولتی در خصوص مرخصی ۹ ماهه زایمان همانند مرخصی ۶ ماه سابق براساس قوانین و مقررات مربوطه و به دلیل شمول مقررات تأمین اجتماعی بر این دسته از شاغلین بر عهده سازمان تأمین اجتماعی می‌باشد، حکم به وارد دانستن شکایت و الزام تأمین اجتماعی به اجابت خواسته شاکیان صادر کرده‌اند.

آراء شماره ۱۲۸۳ - ۹۵۰۹۹۷۰۹۰۵۶۰۰۱۲۴، ۱۳۹۵/۹/۱۷، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۱۰۰۱۲۴ - ۱۳۹۶/۲/۳، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۵۳۰۰۱۰۳۴، ۱۳۹۶/۳/۷، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۳۰۰۱۵۴۳ - ۱۳۹۶/۴/۷، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۱۰۰۶۶۶ - ۱۳۹۶/۳/۱۶ در شعب ۱، ۴، ۲ و ۲۸ تجدیدنظر دیوان عدالت اداری عیناً تأیید شد.

در اثر تجدیدنظرخواهی از سایر آراء مذکور، شعبه ۲۷ تجدیدنظر (۱۰ سابق) دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه‌های شماره ۱۰۰۴ - ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۱۰۰۴، ۱۳۹۶/۴/۱۲، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۹۲۰ - ۱۳۹۶/۴/۱۰، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۲۲۸۱ - ۱۳۹۵/۱۱/۱۸، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۹۸۲ - ۱۳۹۶/۴/۱۲، ۹۵۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۲۰۹۵ - ۱۳۹۵/۱۱/۹، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۹۹۹ - ۱۳۹۶/۴/۱۲، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۱۱۱۳ - ۱۳۹۶/۴/۱۳، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۲۰۹۷ - ۱۳۹۵/۱۱/۹، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۱۲۳ - ۱۳۹۶/۲/۲، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۲۲۵۴ - ۱۳۹۵/۱۱/۱۷، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۲۲۳ - ۱۳۹۶/۲/۳، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۲۰۱۰ - ۱۳۹۵/۱۰/۲۵، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۹۹۳ - ۱۳۹۶/۴/۱۲، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۲۲۵۵ - ۱۳۹۶/۴/۱۲، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۸۵۰ - ۱۳۹۶/۳/۲۹، ۹۶۰۹۹۷۰۹۵۶۰۰۰۱۱۰۱ - ۱۳۹۶/۴/۱۳ با

استدلال زیر آراء مذکور را نقض می‌کند:

با توجه به رأی شماره ۱۳۲۸ - ۱۳۹۳/۸/۱۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، مراجع متبوع مستخدم ملزم به اعطای مرخصی ۹ ماهه زایمان موضوع تبصره ۲ ماده واحد قانون اصلاح قوانین تنظیم جمعیت و خانواده مصوب ۱۳۹۲ می‌باشند و شاکی هم که از کارکنان بخش غیردولتی است باید دستگاه متبوع خود را طرف شکایت قرار دهد و از این رو هیچ گونه رابطه استخدامی با سازمان تأمین اجتماعی نداشته و خواسته متوجه این سازمان نمی‌باشد و این سازمان صرفاً مکلف به انجام وظایف قانونی مذکور در ماده ۵۹ قانون تأمین اجتماعی می‌باشد، به لحاظ عدم توجه دعوا به سازمان تأمین اجتماعی قرار رد شکایت صادر کرده‌اند.

شعبه ۸ تجدیدنظر دیوان عدالت اداری نیز در مقام رسیدگی به تجدیدنظرخواهی از رأی شماره ۶۱۷ - ۱۳۹۴/۳/۲۰ شعبه ۱۴ بدوی دیوان عدالت اداری به شرح زیر استدلال کرده است:

در خصوص دعوی تجدیدنظرخواهی سازمان تأمین اجتماعی (اداره کل تأمین اجتماعی استان تهران) به طرفیت خانم نگار رستگار نسبت به دادنامه شماره ۶۱۷ - ۱۳۹۴/۳/۲۰ موضوع پرونده کلاسه ۶۴۸ صادره از شعبه ۱۴ بدوی دیوان که به موجب آن حکم به ورود شکایت صادر شده است با توجه به مفاد اوراق و محتویات پرونده صرف نظر از آن که شاکی دلیلی بر استفاده از مرخصی (گواهی استراحت) ارائه ننموده است، نظر به اینکه افزایش مرخصی و موافقت با آن از ۶ ماه به ۹ ماه از وظایف دستگاه متبوع مستخدم می‌باشد و در فرض رعایت شرایط قانونی، تأمین اجتماعی مکلف به انجام وظایف قانونی (اجرای ماده ۵۹ قانون تأمین اجتماعی می‌باشد، لذا با وصف موجود دعوی متوجه سازمان تأمین اجتماعی نبوده و به استناد مواد ۶۵ و ۷۱ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری رأی معترض عنه نقض و در اجرای بند پ ماده ۵۳ قانون فوق‌الذکر قرار رد شکایت شاکی صادر و اعلام می‌گردد. رأی صادره قطعی است.

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۸/۲/۳۱ با حضور معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

اولاً: تعارض در آراء محرز است.

شماره ۴۱۴۷۶/۳۰۰

۱۳۹۸/۳/۲۷

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون ضوابط و مقررات اجرایی طرح ساماندهی باغات کن

شهردار محترم تهران

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران

شورای اسلامی شهر تهران

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۱۶، بر اساس تکلیف مصرح در بند ۷ مصوبه مورخ ۱۳۹۷/۶/۵ خود، ضوابط و مقررات اجرایی طرح ساماندهی باغات کن را مطابق متن مورد تأیید کمیته فنی شماره یک (متن پیوست) مورد تصویب قرار داد و مقرر نمود:

۱- در ضوابط پیشنهادی بر استقرار حداقلی فعالیت در باغات تأکید شده است که انتفاع و بهره‌برداری مالکین را در چارچوب حقوق مالکانه آنها تضمین میکند ولی عدول از این ضوابط و تبدیل آن به رویه ناصواب احداث تراکم مازاد و اخذ جریمه از طریق کمیسیون ماده ۱۰۰ موجب تخریب و نابودی قطعی تمام باغات خواهد بود، لذا ضمن تأکید بر برخورد قاطع کمیسیون ماده ۱۰۰ (با صدور آراء قلع بنا) با تخلفات و عدول از طرح مذکور، هر گونه افزایش تراکم و سطح اشغال احداث بنا نسبت به ضوابط این طرح مشمول فرآیند بررسی مغایرت‌های اساسی خواهد بود.

۲- به منظور تحقق حداکثری اهداف طرح ویژه صیانت، حفاظت و ساماندهی باغات کن و ضوابط مترتب بر آن شهرداری تهران مکلف است ضمن تهیه نقشه ممیزی باغات پیشنهادی لازم به منظور تعیین سازمان اجرائی متولی طرح و فرآیند ویژه صدور پروانه و نظارت بر حسن اجرای این ضوابط را تدوین و پس از تأیید دبیرخانه شورای عالی ملاک عمل قرار داده و تا آن زمان از صدور هر گونه پروانه در باغات خودداری نماید.

۳- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری حریم و بستر رودخانه و مسیل کن، دره زرنو و وسک را مجدداً از وزارت نیرو استعلام نموده در طرح لحاظ نماید. ضمناً با توجه به اینکه بر اساس آخرین اعلام نظر وزارت نیرو (آب منطقه‌ای) پردیس، تفرج و خدمات (در حوزه شهر سنگ) در حریم رودخانه کن قرار دارد لذا لازم است این پهنه و ضوابط مترتب بر آن حذف و تحت پهنه حریم طبیعی در طرح تثبیت شود.

مراتب جهت استحضار، صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق مالواجرد

ضوابط و مقررات طرح ویژه حفاظت و صیانت و ساماندهی باغات کن

(تکلیف بند ۷ مصوبه مورخ ۱۳۹۷/۶/۵ شورای عالی)

چکیده:

باغات کن که از کوهساران تا بزرگراه حکیم در میانه بافت منطقه (۵) شهرداری تهران گسترده شده‌اند، تنها عرصه‌های پیوسته باغ‌های شهر تهران هستند که به دلیل گسترش بافت شهری و سکونت در معرض تخریب و تغییرات وسیعی قرار گرفته‌اند. حفاظت و صیانت از باغات و ارتقا سطح کیفی زندگی شهری از اصلی‌ترین خواسته‌های مدیریت شهری و مالکین اراضی است که طرح حفاظت و صیانت از باغات کن با تدوین راهکارها و سیاست‌های اجرایی، سعی بر آن دارد که مشکلات و مسائل مختلف این محدوده را برطرف سازد. در تدوین نقشه‌راه آبی برای محدوده باغات کن، نظرات و دیدگاه‌های کلیه نهادهای و افراد ذی‌نفع و ذی‌نفع و طرح‌ها و برنامه‌های پیشین و اثرات آنها، مورد مطالعه قرار گرفته به‌نحوی که الگوی حفاظت و صیانت، نتیجه برآیند تمامی این بررسی‌ها است. الگوی نهایی حفاظت و حفاظت از باغات، بر مشارکت و حضور فعال مالکین اراضی و مدیریت شهری توامان با یکدیگر استوار شده تا طرح پیشنهادی تحقق‌پذیر شود.

کلید واژه

باغات فعال، نیمه فعال و غیرفعال، حقوق مکتسبه، حفاظت فعال، حفاظت مطلق باغات فعال، باغاتی که بیش از ۵۰ درصد مساحت ملک، را پوشش انبوه درختان تشکیل دهد.

باغات نیمه فعال، باغاتی که ۱۰ تا ۵۰ درصد مساحت ملک را پوشش انبوه تشکیل دهد. باغات غیرفعال، باغاتی که کمتر از ۱۰ درصد مساحت ملک را پوشش درخت تشکیل دهد. حقوق مکتسبه رسمی و قانونی در این طرح، مشتمل بر کلیه پروانه‌ها یا پایانکارهای ساختمانی است که تا قبل از سال ۸۵ بر اساس طرح تفصیلی قدیم و از سال ۸۵ طبق بند (۳) صورتجلسه ۳۹۳ م.م. در محدوده باغات کشت اجباری و از سال ۱۳۸۷ طبق بند ۶ صورت جلسه ۴۵۸ م.م. در محدوده کوهسار، صادر شده‌اند.

ضوابط و مقررات باغات کن

محدوده مشمول ضوابط و مقررات، حوزه فراگیر باغات کن، عرصه‌ای به وسعت ۱۰۷۲ هکتار است که قریب به ۵۵۰ هکتار آن، فضای سبز و باغاتی است که در حوزه آبریز رود - دره کن، گسترش یافته‌اند. حوزه فراگیر باغات کن، زیرحوزه‌های فعالیت متنوع با کاربری‌های متفاوتی را در بر می‌گیرد که با توجه به الزامات ساماندهی و ضرورت‌های صیانت و حفاظت، شش حوزه متمایز به قرار زیر را در برمی‌گیرد:

- حوزه (۱): اراضی کشت اجباری کن، که به واسطه ساخت و سازهای سالیان اخیر و تخریب باغات، مهم‌ترین عرصه برای صیانت و حفاظت است.
- حوزه (۲): باغات خرمالو، که یکپارچگی باغات و نقشی که در تأمین معیشت صاحبان باغات دارد، مستلزم کنترل و هدایت جدی ساخت و ساز و استقرار فعالیت‌ها، برای صیانت و نگهداشت این باغات است.
- حوزه (۳): عرصه کوهسار، که در ترکیب با کوهساران شمال تهران، عرصه‌ای با اهمیت برای ایجاد مراکز تفریحی و خدماتی و تجهیز پارک عمومی است.
- حوزه (۴): محله کن، که به واسطه ارزش‌های تاریخی، کالبدی و اجتماعی و مسائل و مشکلات متعدد آن، عرصه‌ای با اهمیت برای پیشبرد فرآیند حفاظت و صیانت از باغات است.
- حوزه (۵): حوزه علیای محله کن (عرصه ساماندهی میانی) که با توجه به واگذاری‌های سازمان زمین، یا توافق‌های انجام شده با مالکین، نیازمند سامان‌یابی همه جانبه است.
- حوزه (۶): حوزه سفلی محله کن (شهر سنگ)، که عرصه‌ای ارزشمند و ذخیره برای توسعه و تأمین بخشی از هزینه‌های اجرای طرح حفاظت از باغات از یک سو و ساماندهی اراضی پیرامون رود - دره کن از سوی دیگر است.
- حوزه (۷): حوزه بافت مسکونی متراکم، در گستره شرقی باغات کشت اجباری کن، عرصه‌ای متشکل از ساخت و سازهای جدید که هدایت و کنترل آن براساس ضوابط طرح تفصیلی تهران انجام می‌شود.
- حوزه (۸): حریم‌های طبیعی رودخانه و مسیل‌ها و حریم‌های مصنوعی (شبکه‌های ارتباطی و برق فشار قوی) که رعایت کلیه ضوابط و مقررات هر یک از آنها الزامی است.

ضوابط و مقررات حفاظت و صیانت از باغات کن، در دو فصل کلی مشتمل بر ضوابط عام و ضوابط و مقررات خاص هر یک از هشت حوزه و طبق نقشه پیوست تدوین شده که این نقشه‌ها، همراه با ضوابط و مقررات به صورت توأمان، اسناد اصلی هدایت و کنترل تحولات کالبدی و برنامه حفظ و نگهداشت باغات کن است و برای شهرداری و کلیه دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط و ذی‌نفعان حقوقی محدوده ۱۰۷۲ هکتار، لازم‌الاجراست.

فصل اول: ضوابط و مقررات عام

(۱): نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در کلیه باغات و سایر اراضی حوزه فراگیر باغات کن، طبق ضوابط و مقررات این سند است.

تبصره: هرگونه مداخله در باغات طبق نقشه احداث بنا و محوطه‌سازی مورد تأیید کمیته راهبری حفاظت و صیانت از باغات^۱ و براساس ضوابط این طرح است.

(۲): کلیه حقوق قانونی و رسمی موجود در محدوده طرح، تثبیت می‌شوند.

(۳): شهرداری تهران موظف است؛ ظرف مدت یک‌سال نسبت به جمع‌آوری کلیه عملکردهای ناسازگار مانند تعمیرگاه‌ها، سنگ‌بری‌ها، کارگاه‌های صنایع مزاحم و انبارها و... اقدام نماید.

(۴): رعایت حریم رود - دره کن و دره زرنو، طبق محدوده و مقررات شرکت منطقه‌ای آب و فاضلاب شهر تهران، الزامی است.

(۵): کلیه کاربری‌های خدماتی این طرح، در مکان خود، تثبیت شده و غیرقابل تغییر است. در صورت عدم امکان احداث کاربری در مکان تثبیت شده موضوع صرفاً از طریق کمیسیون ماده ۵ (حداکثر تا شعاع یکصد متری کاربری تثبیت شده) قابل پیگیری خواهد بود.

تبصره: ساخت بنا در کلیه کاربری‌های خدماتی (به استثنای پارکینگ‌های عمومی) تثبیت شده در محدوده طرح (به غیر از باغات)، با حداکثر ۵۰ درصد سطح اشغال و حداکثر ۱۵۰ درصد تراکم ساختمانی در ۳ طبقه مجاز است.

(۶): استقرار توده ساختمانی در کلیه باغات فعال و نیمه فعال، محدود به محل توده‌های ساختمانی موجود، با رعایت سطح اشغال طبق ضوابط این طرح بوده و در صورت عدم امکان، جایجایی درختان و غرس آنها در همان پلاک الزامی است.

تبصره (۱): در صورت امکان، حداقل عقب‌نشینی بنا نسبت به مرز پلاک (مجاور معبر)، ۳ متر است.

تبصره (۲): احداث کنسول برای کلیه بناهای درون باغات ممنوع است.

(۷): حداکثر مجاز میزان کف‌سازی‌های غیرقابل نفوذ در باغات، ۵ درصد وسعت فضای باز باغات، مشروط بر آنکه از ۲۰۰ مترمربع بیشتر نشود، طبق نقشه احداث ابنیه است.

(۸): نحوه تأمین پارکینگ در باغات در قطعات با دسترسی مستقیم به معابر سواره، طبق جدول (۱) و حداکثر در یک طبقه زیرزمین و صرفاً معادل سطح اشغال طبقه همکف است. تأمین پارکینگ در قطعات با دسترسی‌های پیاده، در پارکینگ‌های عمومی پیشنهادی در پیرامون باغات الزامی است. احداث پارکینگ در فضای باز ممنوع است.

جدول (۱): پارکینگ‌های مورد نیاز باغات

تعداد پارکینگ مورد نیاز به ازای هر ۱۰۰ مترمربع زیربنای خالص	عملکرد
۴	فرهنگی - خدمات رفاهی، خرده فروشی
۳	طبیعی
۳	آموزشی، درمانی، ورزشی، تفریحی

(۹): حداقل اندازه قطعه حاصل از تفکیک و افراز باغات و اراضی مزروعی و سایر اراضی (اعم از بایر و دایر) در محدوده باغات کن بعد از رعایت بره‌های اصلاحی، یک هکتار است.

(۱۰): شهرداری تهران موظف است، ظرف مدت یک سال از ابلاغ این سند، نسبت به نقشه‌برداری، تدقیق ممیزی و تهیه شناسنامه کلیه باغات (باغات کوهسار، خرمالو و کشت اجباری) اقدام نماید که مشتمل بر مکان، تعداد، نوع و محیط و سن تقریبی درختان موجود و به تفکیک هر یک از باغات است. این شناسنامه با تأیید کمیسیون ماده (۷) و شورای اسلامی شهر تهران، هر سال قابل تجدید و ملاک عمل تمدید پروانه و پایان کار ساختمانی است. هرگونه اقدام در این خصوص منوط به انجام موضوع و ارائه سند مالکیت است.

(۱۱): در کلیه باغات حوزه فراگیر کن، در صورت اهمال مالکین در نگهداری درختان، اجرای تبصره (۳) ماده (۴) آیین‌نامه قانون «اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها» (۱۳۸۹/۲/۱۵) مبنی بر الزام شهرداری نسبت به آبیاری و نگهداری درختان (با

۱ و ترکیب پیشنهادی اعضای کمیته عبارت است از: نماینده وزارت جهاد کشاورزی، نماینده وزارت راه و شهرسازی، نماینده وزارت نیرو، استانداری تهران، معاون شهرسازی و معماری شهرداری منطقه، معاون سازمان بوستان‌ها و فضای سبز، نماینده معاونت فنی و عمرانی، مدیر کل شهرسازی و طرح‌های شهری، نماینده شورای شهر تهران، رئیس شورایاری محله کن، مشاور و دو کارشناس خبره که کلیه امور توسعه در باغات اعم از تأیید مجوز احداث بنا، چگونگی احداث معابر، نحوه آبرسانی به باغات و... در چارچوب این ضوابط بر عهده این کمیته است.

گروه اصلی	گروه فرعی	کاربری کلی	عملکرد	مقیاس عملکردی	حداقل اندازه قطعه (مترمربع)
تجاری	خرده فروشی		بازارچه فروش صنایع دستی، بازارچه کتاب و محصولات فرهنگی، فروش داروهای گیاهی و عرقیات سنتی	ناحیه‌ای	۲۰۰۰
	خدمات رفاهی		باغ - رستوران، آمبیوه فروشی، قهوه‌خانه، چاپخانه، کافی شاپ، کافه کتاب	منطقه‌ای	۲۰۰۰

زیرحوزه ۱-۱: باغسار حفاظتی مشارکتی (کشت اجباری)

(۲۲): هرگونه ساخت و ساز در محدوده باغسار مشارکت در حداقل اندازه قطعه ۲۰۰۰ مترمربع و با حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ و تراکم ساختمانی ۲۰٪ در دو طبقه، ضمن الزام به رعایت مفاد بند (۶) فصل اول سند حاضر (ضوابط و مقررات عام) مبنی بر استقرار توده ساختمانی در محل توده‌های ساختمانی موجود یا محل‌های فاقد درخت و در صورت عدم امکان، جابجایی درختان و غرس آنها در همان پلاک، مجاز است.

(۲۳): حداکثر ارتفاع بناهای ساختمانی از تراز زمین، ۷ متر است.

(۲۴): حداقل اندازه قطعه حاصل از تفکیک و افراز باغات و اراضی مزروعی و سایر اراضی (اعم از بایر و دایر) در محدوده باغات کن بعد از رعایت بره‌های اصلاحی، یک هکتار است.

(۲۵): حداث دیوارهای صلب، در مرز قطعات باغات و مجاور معابر ممنوع است. تعیین مرز همسایگی این دسته از قطعات، با کاشت درختان یا پرچین‌های با حداکثر ارتفاع ۱،۲ متر بلامانع است. تعیین محدوده مرز قطعات در مجاورت معابر، به قرار زیر است:

(الف): در معابر سواره، احداث هرگونه حائل و دیوار جداکننده، فنس، پرچین و... در مجاورت معبر، ممنوع است.

(ب): در معابر پیاده پس از عقب‌نشینی و تأمین حداقل عرض معبر ۳ متر احداث فنس یا پرچین با حداکثر ارتفاع یک متر بلامانع است. بخش عقب نشینی شده هر قطعه به صورت فضای سبز در اختیار مالک خواهد بود.

(۲۶): با توجه به رویکرد طرح مبتنی بر حفاظت از باغات و جلوگیری از تخریب درختان در اثر تعریض معابر، ایجاد معابر سواره جدید و تعریض معابر در باغات ممنوع بوده و کلیه معابر پیاده درون باغات تثبیت می‌شود.

(۲۷): جانمایی توده ساختمانی کلیه قطعات با تأیید کمیته راهبری حفاظت و صیانت از باغات، در محل‌های فاقد درخت یا فضاهایی با تراکم کم درخت (مشروط به عدم وجود درخت) یا در مکان درختان آسیب دیده مجاز است.

تبصره (۱): عقب نشینی توده به عمق حداقل ۳ متر از مجاورت معبر در صورت رعایت شرایط فوق ضروری بوده ولی فضای حاصل از عقب نشینی در مالکیت مالک باغ است.

تبصره (۲): حداقل عقب نشینی توده از مرز همسایگی قطعه فاقد بنا در وضع موجود، حداقل ۱،۵ متر (بر حسب وسعت و ابعاد قطعه و جانمایی درختان) است. بدیهی است در قطعات دارای بنا رعایت بند (۶) الزامی است.

(۲۸): شیوه عمل و نحوه استفاده از عناصر معماری و ساختمانی مناسب، در طراحی و اجرای ساختمان‌ها، مبتنی بر ضوابط زیر است:

- استفاده از سقف شیروانی در بام
- پیش آمدگی بنا (به استثناء سقف نهائی و باران‌گیر) و احداث کنسول مازاد بر سطح اشغال ممنوع است.

- استفاده از پوشش گیاهی در حداقل ده درصد سطح نمای ساختمان‌ها الزامی است.
- ایجاد نمای شیشه‌ای یا استفاده از کامپوزیت در نما مجاز نبوده و مصالح غالب مورد استفاده در نمای ساختمان، آجر، چوب، سیمان شسته و سنگ تراش خورده است.

- پیش‌بینی هرگونه نصب تجهیزات در نما و منظر ساختمان‌ها در نقشه‌های معماری، به گونه‌ای که اختلالی در جلوه‌های بصری و زیبایی نمای ساختمان‌ها ایجاد نشود.
- کفسازی مناسب (سنگفرش) ورودی اصلی سواره و پیاده تمامی ساختمان‌ها و معابر دسترسی، به باغات الزامی است.

- هرگونه تخریب مسیر نهرها و تغییر مسیر آنها در محدوده اراضی فوق ممنوع است.
- پرچین‌ها، حصار و دیوارهای جداکننده باید از گیاهان، چوب و مصالح بومی نظیر سنگ‌های رودخانه‌ای، سنگ‌های لاشه و شکسته یا آجر باشد. استفاده از فلز، ایرانییت و یا توری‌های مرغی و مانند آن ممنوع است.

زیرحوزه ۲-۱: کمربند سبز

(۳۰): حداقل عرض کمربند سبز، ۱۵ متر است. شرایط واگذاری و توافق با مالکان اراضی این محدوده به قرار زیر است:

(الف) شهرداری تهران موظف است نسبت به تملک آن بخش از باغات که در محدوده کمربند سبز قرار می‌گیرند و تبدیل آن به فضای سبز عمومی اقدام نماید احداث

مجوز دادستان) و دریافت هزینه‌های متعلقه با پانزده درصد (۰/۱۵) اضافی به عنوان کارمزد از مالک الزامی است.

(۱۲): کلیه درختانی که در بخش سواره معبر قرار دارند، در مکان خود تثبیت شده و شهرداری موظف است با فنس‌کشی و فضاسازی مناسب پیرامونی، از درخت محافظت نماید.

(۱۳): به منظور تسهیل سازکار تملیک و انجام توافق و اعطاء زمین معوض، شهرداری تهران موظف است بلافاصله پس از تصویب این طرح، نسبت به تهیه دستورالعمل نحوه انجام توافق با مالکین باغات، اراضی مزروعی و همچنین اراضی بایر کل محدوده طرح (اعم از پهنه سکونت،

فعالیت، مختلط و حفاظت) اقدام و برای تصویب به کمیسیون ماده ۵ شهر تهران ارایه نماید.

(۱۴): در خصوص پروانه‌های صادر شده مغایر با ضوابط این سند، در صورت عدم احداث بنا، شهرداری تهران موظف به توافق با مالکین جهت تعدیل بارگذاریها است.

(۱۵): احداث پارکینگ‌های عمومی صرفاً به صورت پارکینگ و بدون فضای تجاری با ۵۰ درصد سطح اشغال در ۳ طبقه روی زمین و ۴ طبقه زیرزمین مجاز است.

(۱۶): شهرداری تهران با ایجاد تمهیدات و مشوق‌های لازم، نسبت به پیگیری و هماهنگی با شرکت ملی پخش فرآورده‌های نفتی ایران (منطقه تهران) برای جابه جایی انبارهای نفت اقدام نماید.

فصل دوم: ضوابط و مقررات خاص

حوزه (۱): اراضی کشت اجباری

(۱۷): هرگونه مجوز ساخت و ساز و احداث بنا در باغات نیمه فعال و غیرفعال، منوط به وجود حداقل ۶ درخت در هر ۱۰۰ مترمربع زمین است.

(۱۸): حفظ درختان باغات، پیش و پس از ساخت و ساز الزامی بوده و صدور و تمدید مجوز فعالیت از سوی مراجع قانونی، منوط به تثبیت و یا افزایش تعداد درختان موجود باغ است.

تبصره: وزارت صنعت، معدن و تجارت، موظف است پس از ابلاغ این سند، نسبت به اتخاذ تدابیر مناسب و انجام هماهنگی و توافق‌های لازم با اتاق اصناف تهران، برای ممانعت از ادامه فعالیت باغاتی که حسب مکاتبه کمیته حفاظت و صیانت باغات، به دلیل تخلف از ضوابط این سند و عدم نگهداری درختان، مجاز به ادامه فعالیت نبوده، اقدام نماید.

(۱۹): مجوز فعالیت باغات، یک ساله است و تمدید آن منوط به رعایت ضوابط این سند و حفظ و نگهداشت درختان، طبق اسناد ملاک عمل در زمان صدور پروانه ملک است.

تبصره: در صورت عدم نگهداشت درختان طبق اسناد ملاک عمل، بند ۶ آیین‌نامه حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها ملاک عمل خواهد بود.

(۲۰): حداقل وسعت قطعه مشمول ضوابط این طرح برای ساخت و ساز در این محدوده، ۲۰۰۰ مترمربع است. بدیهی است قطعات با وسعت کمتر از آن، تنها در صورت

تجمع با پلاک‌های همجوار و برخورداری از حدنصاب مذکور، مجاز به ساخت بنا، طبق ضوابط این سند هستند.

(۲۱): در محدوده باغات کشت اجباری کن، سکونت ممنوع بوده و کاربری‌های مجاز به استقرار در باغات این محدوده طبق جدول (۲) این سند است.

جدول (۲): عملکردهای مجاز به استقرار در حوزه (۱) موسوم به اراضی کشت اجباری

گروه اصلی	گروه فرعی	کاربری کلی	عملکرد	مقیاس عملکردی	حداقل اندازه قطعه (مترمربع)
اوقات فراغت	فرهنگی	اجرای تاتر، فیلم، نمایش	سالن نمایش و آمفی تاتر	منطقه‌ای	۲۰۰۰
		موزه	موزه آثار هنری، نمایشگاه، گالری، نگارخانه، خانه فرهنگ، کتابخانه، فرهنگسرا، کانون پرورش فکری، کتابسرا	منطقه‌ای	۲۰۰۰
	ورزشی	انجمن‌ها، کانون‌ها، موسسات خیریه	شهری	۲۰۰۰	
خدمات	ورزشی	ورزشی	سالن‌های ورزشی کوچک	محل‌های	۵۰۰۰
		تفریحی	محوطه‌های روباز و مجموعه‌های کوچک تفریحی	ناحیه‌ای	۲۰۰۰
	آموزشی	طبیعی	فعالیت‌های باغ گیاه‌شناسی، جانورشناسی و تمانیک، فعالیت‌های پشتیبان تولید محصولات زراعی و گیاهان دارویی، بازارچه فروش گل و گیاه و محصولات باغی و کشاورزی،	منطقه‌ای - شهری	۲۰۰۰
		آموزشی	مدرسه طبیعت، مهد کودک،	منطقه‌ای	۲۰۰۰
درمانی	درمانی	مراکز تحقیقاتی و پژوهشی کشاورزی و باغداری	شهری	۵۰۰۰	
		آسایشگاه معلولین، خانه سالمندان، شیرخوارگاه، مراکز اجتماعی درمان محور	شهری	۲۰۰۰	

جدول (۳): جدول ملاک عمل برای توافق در مورد اراضی واقع در پارک کوهسار

ردیف	مساحت زمین مورد توافق	درصد برای اشخاص
۱	مساحت تا ۵۰۰۰ مترمربع	۲۰
۲	مساحت تا ۱۰۰۰۰ مترمربع برای مساحت مازاد بر ۵۰۰۰ مترمربع	۱۸
۳	مساحت تا ۲۰۰۰۰ مترمربع برای مساحت مازاد بر ۱۰۰۰۰ مترمربع	۱۶
۴	مساحت تا ۳۰۰۰۰ مترمربع برای مساحت مازاد بر ۲۰۰۰۰ مترمربع	۱۴
۵	مساحت تا ۵۰۰۰۰ مترمربع برای مساحت مازاد بر ۳۰۰۰۰ مترمربع	۱۲
۶	مساحت تا ۸۰۰۰۰ مترمربع برای مساحت مازاد بر ۵۰۰۰۰ مترمربع	۱۰
۷	مساحت بیش از ۸۰۰۰۰ مترمربع برای مساحت مازاد بر ۸۰۰۰۰ مترمربع	۸

(۴۰): احداث فضاهای پشتیبان مشتمل بر فعالیتهای مرتبط با تفرج و خدمات پشتیبان در گستره پارک طبیعت (صرفاً عرصه واقع در محدوده شهر تهران) با حداکثر سطح اشغال دو درصد، تراکم ساختمانی چهار درصد و حداکثر دو طبقه مجاز است. تبصره (۱): کلیه مستثنیات پارک کوهسار در صورت وجود حقوق مکتسبه، تثبیت می شود و هرگونه ساخت و ساز جدید در پارک طبیعت و مستثنیات آن، خارج از ضوابط این سند، ممنوع است.

تبصره (۲): هرگونه ساخت و ساز و بارگذاری در آن بخش از محدوده پارک طبیعت که خارج از محدوده شهر تهران قرار گرفته، ممنوع است.

(۴۱): در خصوص قطعات واقع در مجاورت محور کوهسار، کلیه ساخت و سازهای دارای حقوق مکتسبه (پروانه و پایانکار)، تثبیت شده و هر قطعه با ۱۰ متر عقب نشینی از محور، ملزم به ایجاد فضای سبز در بر محور است.

زیرحوزه ۲-۳: باغسار پذیرایی و سلامت

(۴۲): استفاده از اراضی و ضوابط ساخت و ساز در باغسار پذیرایی و سلامت، طبق ضوابط مندرج در جدول (۴) است.

جدول (۴): ضوابط ساخت بنا در باغسار پذیرایی و سلامت

حوزه عملکردی	حداقل وسعت (قطعه (مترمربع))	حداقل اصله درخت در ۱۰۰مترمربع	حداکثر سطح اشغال	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر طبقات
باغسار پذیرایی و سلامت	۵۰۰ تا ۱۰۰۰	۶	۷۵ مترمربع	-	۱
	۱۰۰۰ تا ۵۰۰۰	۶	۵٪	۷۵٪	۲
	بیش از ۵۰۰۰	۶	۵٪	۱۰٪	۲

تبصره: ساخت بنا، منوط به رعایت حداقل اصله درختان طبق جدول (۴) مجاز است و در باغات فعال، تثبیت درختان موجود، منوط بر آنکه از ۴ اصله درخت در هر یک صد مترمربع کمتر نباشد، ملاک عمل صدور پروانه است.

(۴۳): حداقل اندازه قطعه حاصل از تفکیک و افراز باغات و اراضی مزروعی و سایر اراضی (اعم از بایر و دایر) در محدوده باغسار پذیرایی و سلامت بعد از رعایت برهه های اصلاحی، یک هکتار است.

(۴۴): کاربری های مجاز به استقرار در این محدوده طبق جدول (۵) است.

جدول (۵): کاربری های مجاز به استقرار در حوزه باغسار پذیرایی و سلامت

گروه اصلی	گروه فرعی	کاربری کلی	عملکرد	مقیاس عملکردی	حداقل اندازه قطعه (مترمربع)
اوقات فراغت	فرهنگی	اجرای تاتر، فیلم، نمایش	سالن نمایش و آمفی تاتر	منطقه های	۲۰۰۰
		موزه	موزه آثار هنری، نمایشگاه، گالری، نگارخانه، خانه فرهنگ، کتابخانه، فرهنگسرا، کانون پرورش فکری، کتابسرا	منطقه های	۲۰۰۰
	تفریحی	محوطه های روباز و مجموعه های کوچک تفریحی	ناحیه ای	۲۰۰۰	
خدمات	طبیعی		فعالیت های باغ گیاه شناسی، جانورشناسی و تمانیک، فعالیت های پشتیبان تولید محصولات زراعی و گیاهان دارویی، بازارچه فروش گل و گیاه و محصولات باغی و کشاورزی	منطقه های - شهری	۲۰۰۰
			درمانی	آسایشگاه معلولین، خانه سالمندان، شیرخوارگاه، مراکز اجتماعی درمان محور	شهری
تجاری		خدمات رفاهی	باغ - رستوران، آبمیوه فروشی، قهوه خانه، چاپخانه، کافی شاپ، کافه کتاب	منطقه های	۱۰۰۰

بنا در باقی مانده قطعه در صورتیکه بیش از ۲۰۰۰ متر باشد بر اساس ضوابط این سند انجام می گیرد.

تبصره: در صورتیکه مساحت قطعه باقی مانده کمتر از ۲۰۰۰ متر باشد شهرداری موظف به تملک آن قطعه بر اساس توافق با مالک است.

(ب) چنانچه محدوده پلاک ثبتی ملکی در عرصه کمربند سبز، مغایر با پارسل های نقشه های مصوب این سند باشد، نحوه مداخله بر اساس تعیین حداقل عرض ۱۵ متر در طرح کمربند سبز و طبق ضوابط این سند است.

(۳۱): علاوه باغات واقع در کمربند سبز و بافت مسکونی متراکم، که در معرض تهدید ساخت و ساز قرار دارند، در اولویت تملک برای ایجاد فضای سبز عمومی و گسترش کمربند سبز هستند.

زیرحوزه ۳-۱: باغسار خدمات

(۳۲): نحوه ساخت و ساز در اراضی دارای حقوق مکتسبه (پروانه و پایانکار)، به صورت تثبیت حقوق مکتسبه و در اراضی بایر مابین این پلاک ها، صدور پروانه ساختمانی (در صورت نوعیت غیرباغ) با حداکثر ۵۰ درصد سطح اشغال، ۱۰۰ درصد تراکم ساختمانی و حداکثر در ۲ طبقه بلامانع است.

حوزه (۲): باغات خرما

زیرحوزه ۱-۲: باغات ارزشمند سبز

(۳۳): هرگونه ساخت و ساز در محدوده باغات خرما (زیرحوزه ۱-۲) در حداقل اندازه قطعه ۱۰۰۰ مترمربع و با حداکثر سطح اشغال ۵٪ و تراکم ساختمانی ۷/۵٪ در دو طبقه (حداکثر ۱۵۰ مترمربع بنا مشروط بر آنکه سطح اشغال از ۷۵ مترمربع بیشتر نشود برای زندگی و فعالیت بهره بردار)، ضمن الزام به رعایت مفاد بند (۶) فصل اول سند حاضر (ضوابط و مقررات عام) مبنی بر استقرار توده ساختمانی در محل توده های ساختمانی موجود یا محل های فاقد درخت و در صورت عدم امکان، جابجایی درختان و غرس آنها در همان پلاک، مجاز است. تبصره (۱): در قطعات ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر بنای قابل ساخت ۴۰ مترمربع، جهت انبار و تأسیسات مرتبط با باغداری است.

تبصره (۲): حرایم رود - دره کن و دره زرنو از این ضابطه مستثنی هستند.

(۳۴): فعالیت مجاز در این باغات متناسب با اندازه قطعه، باغداری و کشاورزی یا سکونت بهره بردار است.

(۳۵): تعریض و اجرای معابر طرح تفصیلی، اجرای طرح های اجرایی موجود (قبل از تصویب این طرح) و یا احداث هرگونه معبر جدید (از جمله طرح اتصال بزرگراه ایرانپارس به بزرگراه آزادگان، احداث و توسعه خط شرقی - غربی مترو و امتداد محور سیمون بولیوار به بزرگراه آزادگان) در باغات یکپارچه خرما، ممنوع است.

تبصره: شهرداری تهران ملزم است، موجبات بهسازی معابر (سنگفرش کردن، اصلاح جریان آب های سطحی و رفع موانع تأسیساتی معابر) با اولویت به معابر پیاده را فراهم سازد.

(۳۶): حداقل اندازه قطعه حاصل از تفکیک و افراز باغات و اراضی مزروعی و سایر اراضی (اعم از بایر و دایر) در محدوده باغات خرما بعد از رعایت برهه های اصلاحی، یک هکتار است.

زیرحوزه ۲-۲: کمربند سبز

(۳۷): ایجاد کمربندی سبز به عمق حداقل ۱۵ متر در مجاورت حوزه باغات خرما و برای جلوگیری از نفوذ و گسترش سکونت به داخل عرصه باغات توسط شهرداری تهران الزامی است.

(۳۸): در صورتی که سطح باقیمانده قطعاتی که در محدوده کمربند سبز قرار می گیرند، کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد، واگذاری کل قطعه به شهرداری الزامی است. شهرداری تهران موظف است پس از توافق با مالکان، معادل ارزش اراضی تملک شده را به مالکین پرداخت نماید.

حوزه (۳): ضوابط خاص گستره کوهساران

زیرحوزه ۱-۳: پارک طبیعت (پارک کوهسار)

(۳۹): گستره پارک طبیعت بر اساس طرحی یکپارچه با رویکرد حفاظت و تفرج سامان می یابد و شهرداری تهران ظرف مدت شش ماه ملزم به تهیه طرح و تصویب آن در کمیسیون ماده (۵) است.

تبصره (۱): طرح پارک طبیعت در محدوده طرح، ملاک عمل و جایگزین طرح تفصیلی مجموعه تفرجی و گردشگری پارک کوهسار (موضوع بند ۶ مصوبه ۴۵۸ ک.م.د. ۵) است.

تبصره (۲): اراضی با مالکیت خصوصی واقع در محدوده پارک طبیعت (داخل محدوده شهر تهران)، همچنان مشمول ضوابط توافق املاک و اراضی طبق بند ۶ مصوبه ۴۵۸ (جدول (۳)) بوده و شهرداری تهران ملزم به ارائه زمین معوض در محدوده مستثنیات طرح پارک کوهسار یا معادل ارزش آن است.

(۵۲): در کلیه املاک دارای بنا (تا پیش از تصویب این طرح) با وسعت کمتر از ۷۵ مترمربع، احداث سرپناه با رعایت سطح اشغال موجود و حداکثر یک طبقه روی زمین، مجاز است.
(۵۳): در محدوده بافت فرسوده محله کن، استفاده از تسهیلات تشویقی بافت‌های فرسوده (به استثنای طبقه و تراکم تشویقی) مجاز است.

زیرحوزه ۵ - ۴: بافت مسکونی تراکم

(۵۴): کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران، در این حوزه لازم الاجراست.

زیرحوزه ۶ - ۴: فعالیت و خدمات محله

(۵۵): در محورها و مراکز خدماتی محله، ضوابط و مقررات پهنه‌بندی طرح تفصیلی شهر تهران، لازم الاجراست.

(۵۶): نحوه استفاده از اراضی و ضوابط ساخت و ساز در محور پیاده رحیمی، طبق ضوابط مندرج در جدول (۹) است

جدول (۹): ضوابط و مقررات محور پیاده رحیمی (حد فاصل روستایی تا دره زرنو)

اندازه قطعه	سطح اشغال	تعداد طبقات	تراکم ساختمانی	کاربری مجاز به استقرار وسعت
کمتر از ۱۰۰ مترمربع	٪۸۰	۱	٪۸۰	تجاری و خدمات
بیش از ۱۰۰ مترمربع	٪۸۰	۲	٪۱۶۰	مختلط

(۵۷): با توجه به عدم امکان تأمین پارکینگ در اراضی و املاک شمال محور رحیمی (پیاده راه)، تأمین پارکینگ مورد نیاز این قطعات، در محل پارکینگ تثبیت شده در نقشه‌ها الزامی است.

حوزه (۵): حوزه علیای محله کن (عرصه ساماندهی میانی)

(۵۸): کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران، در حوزه‌های خدمات محله‌ای، بافت مسکونی و شهرک مسکونی لازم الاجراست.

تبصره: اراضی خدماتی شهرک‌های مسکونی در زیرپهنه (R۲۳۱) طبق طرح اولیه شهرک تثبیت شده و غیرقابل تغییر است.

(۵۹): حداکثر سطح اشغال مجاز زیرحوزه باغ پذیرایی مخابرات، حدود ۵٪ و تراکم ساختمانی آن، ۱۰٪ در دو طبقه است.

(۶۰): هرگونه بارگذاری در در محدوده پارک تفرج کلبه صحرا ممنوع است.

حوزه (۶): شهر سنگ

زیرحوزه ۱-۶: بازار تزئینات ساختمانی

(۶۱): استفاده از اراضی و ضوابط ساخت و ساز در زیر حوزه بازار تزئینات ساختمانی طبق ضوابط مندرج در جدول (۷) است.

تبصره: صدور هرگونه مجوز احداث بنا در محدوده شهر سنگ (زیرپهنه S۲۲۲)، منوط به تهیه طرح اجرایی یکپارچه و با رعایت ضوابط و مقررات این سند (جدول (۱۰)) و طرح مفهومی پیشنهادی، پس از تصویب در کمیسیون ماده (۵) شهر تهران با میانگین تراکم ساختمانی ۱۱۲٪ و سطح اشغال ۳۰٪ مجاز است.

(۶۲): صدور پایانکار ساختمانی منوط به واگذاری ۳۰ درصد وسعت کاربری‌های تجاری و اداری احداث شده به شهرداری تهران جهت تأمین بخشی از هزینه‌های حفاظت و صیانت از باغات کن است (وفق بند ۳ مصوبه ۶۸ م.م.۵)

(۶۳): کاربری‌های مجاز به استقرار در بازار تزئینات ساختمانی و بازار مصالح ساختمانی شامل کاربری‌های تجاری و خدماتی است.

جدول (۱۰): ضوابط ساخت و ساز در بازار تزئینات ساختمانی، مصالح ساختمانی

حوزه عملکردی	حداقل فضای سبز و باز همگانی (درصد)	حداکثر سطح اشغال (درصد)	میانگین تعداد طبقات	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)
بازار تزئینات ساختمانی	٪۵۰	٪۵۰	۴	٪۲۰۰
بازار مصالح ساختمانی	٪۷۰	٪۳۰	۳	٪۹۰
مجموع				

زیرحوزه ۲-۶: بازار مصالح ساختمانی

(۶۴): استفاده از اراضی و ضوابط ساخت و ساز در زیر حوزه بازار مصالح ساختمانی طبق ضوابط مندرج در جدول (۱۰) است.

زیرحوزه ۳-۳: پردیس خدمات شهری (مجتمع ایستگاهی مترو)

(۴۵): استفاده از اراضی و ضوابط ساخت و ساز در پردیس خدمات شهری (مجتمع ایستگاهی مترو)، طبق ضوابط مندرج در جدول (۶) است.

جدول (۶): ضوابط ساخت بنا در پردیس خدمات شهری (مجتمع ایستگاهی مترو)

حوزه عملکردی	حداقل وسعت قطعه (مترمربع)	حداقل اصله درخت در ۱۰۰مترمربع	حداکثر تراکم ساختمانی	حداکثر طبقات
پردیس خدمات شهری (مجتمع ایستگاهی مترو)	-	۴	٪۶۰	۲

(۴۶): کاربری‌های مجاز به استقرار در پردیس خدمات شهری (مجتمع ایستگاهی مترو) طبق جدول (۷) است.

جدول (۷): عملکردهای مجاز به استقرار در حوزه پردیس خدمات شهری (مجتمع ایستگاهی مترو)

گروه اصلی	گروه فرعی	کاربری کلی	عملکرد
اوقات فراغت	فرهنگی	اجرای تاتر، فیلم، نمایش	سالن نمایش و آمفی تاتر
	ورزشی	موزه	موزه آثار هنری، نمایشگاه، گالری، نگارخانه، خانه فرهنگ، کتابخانه، فرهنگسرا، کانون پرورش فکری، کتابسرا
	تفریحی	محوطه‌های روباز و مجموعه‌های کوچک تفریحی	سالن‌های ورزشی کوچک
خدمات		تاسیسات و تجهیزات شهری	محوطه‌های روباز و مجموعه‌های کوچک تفریحی
تجاری	خرده فروشی		بازارچه فروش صنایع دستی، بازارچه کتاب و محصولات فرهنگی، فروش داروهای گیاهی و عرقیات سنتی
	خدمات رفاهی		باغ - رستوران، آمبیوه فروشی، قهوه‌خانه، چایخانه، کافی شاپ، کافه کتاب

حوزه (۴): ضوابط خاص محله کن

زیرحوزه ۱-۴: کمربند سبز

(۴۷): در صورتی که سطح باقیمانده قطعاتی که در محدوده کمربند سبز قرار می‌گیرند، کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع باشد، واگذاری کل قطعه به شهرداری الزامی است. شهرداری تهران موظف است پس از توافق با مالکان، معادل ارزش اراضی تملک شده را به مالکین پرداخت نماید.

زیرحوزه ۲-۴: خدمات درمانی

(۴۸): مصوبه کمیسیون ماده پنج شهر تهران (بند ۹ مصوبه ۵۱۴ کمیسیون ماده ۵) در این حوزه تثبیت می‌شود.

زیرحوزه ۳-۴: بافت مسکونی ارزشمند محله

(۴۹): شهرداری تهران موظف است جهت حفظ کیفیت فضایی بافت ارزشمند محله (محدوده بافت فرسوده)، طرح ویژه بازآفرینی محله کن را با رویکرد طراحی شهری (ضمن ارائه پیشنهاد در خصوص سیما و منظر شهری، سطح اشغال، محل استقرار توده، جنس مصالح نما، نحوه و میزان عقب‌نشینی در طبقات، میزان و نحوه تأمین پارکینگ و...) تهیه و به تصویب کمیسیون ماده (۵) شهر تهران برساند.

تبصره: حداکثر تراکم ساختمانی محله ۱۸۰ درصد است که می‌بایست در فرایند تهیه طرح ویژه بازآفرینی محله کن متناسب با ویژگی‌های هر پلاک (عرض معبر و اندازه قطعه، فرم قطعه و...)، تدقیق شود.

(۵۰): در بافت مسکونی ارزشمند محله، استقرار سکونت، خدمات پشتیبان سکونت و عملکردهای گردشگری - تفریحی و اقامتی مجاز است.

زیرحوزه ۴-۴: بافت مسکونی کم تراکم

(۵۱): استفاده از اراضی و ساخت و ساز در بافت مسکونی کم تراکم متناسب با اندازه قطعه و عرض معبر طبق ضوابط مندرج در جدول (۸) است.

جدول (۸): ضوابط ساخت و ساز در بافت مسکونی کم تراکم

عرض معبر	حداکثر تعداد طبقات	حداکثر سطح اشغال (درصد)	حداکثر تراکم ساختمانی (درصد)
کمتر از ۶ متر	۲	٪۶۰	٪۱۲۰
بیش از ۶ متر	۳	٪۶۰	٪۱۸۰

۷- اصلاحات مربوطه به سند پدافند غیرعامل طرح بر اساس مکاتبه شماره ۳۲۲۸/۲/۲۰۴/۹۸۳۶۷ مورخ ۱۳۹۸/۴/۳ سازمان پدافند غیرعامل اعمال شود.

۸- به جهت نظارت اعمال مدیریت پیکارچه بر روستاهای واقع در حوزه پیرامونی کلانشهر و کنترل ساخت و سازهای حاشیه روستاها، حریم شهر در بخش غربی تا حد کنارگذر و در بخش شرقی تا منتهی‌الیه محدوده طرح هادی روستای «قلعه نو» افزایش یابد. همچنین فرودگاه شهر و میسر دسترسی به آن به حریم شهر افزوده شود. همچنین بر مفاد بند ۷ ماده واحده قانون تأسیس شرکت شهرکهای صنعتی در خصوص شهرهای واقع در حریم تأکید می‌گردد.

۹- اصلاحات ضوابط و مقررات احداث بنا مطابق بند ۱۰ لغایت ۱۴ صورتجلسه کمیته فنی شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در اسناد طرح اعمال و پس از کنترل دبیرخانه شورای عالی در اسناد ابلاغی لحاظ شود.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود. خواهشمند است در اجرای ماده ۴۲ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران، دستور فرمائید اسناد مربوطه با اعمال اصلاحات مطابق مصوبه جهت ابلاغ به مراجع ذیربط به دبیرخانه شورای عالی ارسال شود.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق مالوآورد

بندهای ۱۰ تا ۱۴ صورتجلسه مورخ ۱۳۹۸/۴/۲ کمیته فنی شورای عالی

شهرسازی و معماری ایران

(موضوع بند ۹ صورتجلسه مورخ ۱۳۹۸/۴/۱۷ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)

۱۰- سند پهنه بندی تراکمی شهر با اعمال اصلاحات زیر مورد تأیید قرار گرفت.
۱۰-۱- پهنه تراکمی موسوم به «تراکم طبق طرح مصوب» در چهارچوب یکی از گونه‌های تراکمی طرح تدقیق شود و ضوابط احداث بنا آنها مستند به طرح تفکیکی هر یک گردد.

۱۰-۲- محدوده بافت تاریخی مطابق سند ابلاغی شورای عالی در سند تراکمی منعکس و ضوابط احداث بنا در آنها به ضوابط سازمان میراث فرهنگی مستند گردد.

۱۰-۳- پهنه تراکمی مربوط به سکونتگاههای سنجان و کرهرود به پهنه تراکم کم و پهنه تراکمی مربوط به کوی علی ابن ابیطالب و بافت پیرامون آن (غرب رودخانه و جنوب محور امام خمینی) به تراکم متوسط تعدیل شود. (نقشه پیوست)

۱۱- سند مربوط به محورهای عملکردی مختلط و ضوابط استقرار و اختلاط فعالیتها در آنها متناسب با نقش و عملکرد معیار شهر در سه سطح عملکردی ناحیه‌ای - محلی (معیار بیش از ۱۸ متر)، منطقه ای و شهری تدقیق و پس از کنترل دبیرخانه شورای عالی در اسناد طرح جامع لحاظ گردد.

۱۲- محدوده‌های مجاز استقرار ساختمانهای بلندمرتبه (از ۸ تا ۱۲ طبقه) در دوگونه پهنه‌ای و محوری با رعایت الزامات زیست محیطی، ملاحظات دید و منظر، ظرفیت شبکه، جنس خاک، احداثات بلند مرتبه موجود و غیره با هماهنگی اداره کل راه و شهرسازی استان، استانداری و شهرداری تدقیق و پس از کنترل و تأیید دبیرخانه به عنوان لایه مجزا بر روی پهنه‌های تراکمی شهر تثبیت شود. تبعا متعاقب ابلاغ طرح، احداث ساختمان بلند صرفا در پهنه‌های مجزا با رعایت سایر الزامات مندرج در جداول ضوابط و مقررات پذیر خواهد بود.
تبصره ۱: الگوی بلند مرتبه‌سازی «محوری» صرفا متخص به معابر با «عملکرد مختلط مقیاس شهری» خواهد بود.

تبصره ۲: در الگوی احداث بنا بلند مرتبه، رعایت سقف تراکم پهنه ضروریست.
۱۳- ضوابط احداث بنا و تفکیک اراضی در کاربری پیشنهادی تفریحی - گردشگری در جنوب محور ارتباطی فرودگاه با رویکرد شکل‌گیری فعالیت‌های بزرگ مقیاس مرتبط با گردشگری و جلوگیری از خرد شدن اراضی بازنگری گردد.

۱۴- جداول احداث بنا مصوب استان در کاربری مسکونی با اعمال اصلاحات به شرح پیوست مورد تأیید قرار گرفت.

۱۳۹۸/۵/۲

شماره ۶۳۶۴۰/۳۱۰

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون اصلاح پیوست ۳

طرح جامع تهران - دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهر تهران

شهردار محترم تهران

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۴/۳ خود، پیرو تکلیف مقرر در بند ۸ مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۸/۱۸ شورای عالی شهرسازی و معماری پیشنهاد شورای

تبصره: در محدوده بازار مصالح ساختمانی، احداث بنای غیراساسی برای انبار مصالح، در حداکثر ۲۰ درصد وسعت سایت، بلامانع است.

زیرحوزه ۳-۶: بافت مسکونی متراکم

(۶۵): کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران، در این حوزه لازم الاجراست.

حوزه (۷) بافت مسکونی متراکم و گستره و محورهای فعالیت

(۶۶): کلیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران، در زیرحوزه‌های بافت مسکونی،

گستره و محورهای فعالیت حوزه لازم الاجراست.

حوزه (۸): حرایم طبیعی و مصنوع

زیرحوزه ۱-۸: حریم طبیعی (رودخانه و مسیل)

(۶۷): رعایت کلیه ضوابط و مقررات بستر رودخانه کن و مسیل‌های دره زرنو و حریم

کمی آنها ضمن استعلام از وزارت نیرو، الزامی است.

زیرحوزه ۲-۸: حریم مصنوع (شبکه ارتباطی)

(۶۸): هرگونه ساخت و ساز در حریم خطوط انتقال نیرو و حرایم بزرگراهی ممنوع است.

تبصره: حریم انتقال نیرو با استعلام از وزارت نیرو و حرایم بزرگراهی مطابق مصوبات

کمیسیون ماده (۵) شهر تهران تعیین می‌شود.

شماره ۶۳۸۴۶/۳۱۰

۱۳۹۸/۵/۲

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون طرح جامع شهر اراک

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مرکزی

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۴/۱۷ خود، «طرح

توسعه و عمران (جامع) شهر اراک» مصوب مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۵ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مرکزی را پیرو بازدید کمیته فنی شماره یک و نظرات این کمیته، مورد بررسی قرار داد و طرح جامع را با لحاظ اصلاحات زیر تصویب نمود:

۱- افق طرح با حفظ سقف جمعیت ۶۵۳ هزار نفر (کاهش نرخ متوسط) به سال ۱۴۱۰ افزایش یابد.

۲- ضمن مخالفت با هرگونه بارگذاری بر روی باغات موسوم به باغات «فئات ناصری»، با الحاق اراضی زراعی واقع در شمال محور فرودگاه به شرح نقشه پیوست مخالف و مقرر گردید خط محدوده در این قسمت بر مسیر خط لوله گاز منطبق گردد.

۳- به منظور حصول اطمینان از تحقق سرانه خدماتی و ایفای حقوق دولتی و عمومی مقرر گردید کاربری کلیه اراضی الحاقی به محدوده شهر مطابق با نوعیت وضع موجود آنها در نقشه کاربری اراضی پیشنهادی طرح حفظ و متعاقبا طرح تفکیکی آنها با رعایت چهارچوب طرح جامع در کمیسیون ماده ۵ مصوب و مبنای اقدامات آتی گردد.

۴- ضمن انعکاس آخرین محدوده بافت تاریخی و بخش ارزشمند معاصر شهر و ارجاع ضوابط احداث بنا در آن به ضوابط سازمان میراث فرهنگی مقرر گردید کلیه تعریض‌های پیشنهادی طرح که به نحوی با بدنه بازار تاریخی تداخل دارد حذف گردد. همچنین تهیه طرح موضعی و موضوعی جهت تبدیل معابر حوزه پیرامونی بازار و بافت تاریخی به پیاده راه در اسناد طرح منعکس شود.

۵- طرح موضعی و موضوعی متضمن تسهیل انتقال صنایع آلاینده اراک بر اساس مصوبه هیات وزیران ضمن حفظ کاربری صنعتی آنها توسط شهرداری اراک تهیه و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ مبنای توافقات و اقدامات آتی گردد.

۶- شورای عالی ضمن استماع گزارش‌های تفصیلی تهیه شده توسط کمیته فنی، معاونت حمل و نقل وزارت راه شهرسازی مشاور تهیه‌کننده طرح جامع و استانداری مرکزی، در خصوص احداث معبر به طول حدود ۲ کیلومتر با عرض ۵۵ بر روی بافت ارزشمند معاصر اراک و آخرین راهکار اجرای آن، پیشنهاد مذکور که با رویکرد توسعه شبکه خودرو محور شهری تهیه شده است را با توجه به تجارب ارزشمند ملی و بین‌المللی سالهای اخیر فاقد توجیه و ضرورت کافی کارشناسی دانسته و هزینه‌های اجتماعی، اقتصادی و کالبدی مترتب بر اجرای آن را بسیار فراتر از تاثیرات آن در بهبود وضعیت ترافیکی بافت میانی اراک میدانند. لذا ضمن لغو طرح مذکور مقرر می‌نماید مطالعات ترافیکی و سند شبکه معابر طرح جامع با تکیه بر تدابیر معطوف به مدیریت ترافیک (کنترل و محدودسازی جریان ترافیک)، افزایش سهم حمل و نقل عمومی و هوشمند و کاهش تقاضای سفر، خصوصا در بخش جنوبی محور امام خمینی مورد بازنگری قرار گرفته و تقویت نقش و عملکرد شبکه معابر حسب نیاز صرفا با تکیه بر ظرفیت معابر موجود و اصلاح هندسی آنها حداکثر ظرف مدت یک ماه در استان بررسی پس از تأیید نمایندگان دبیرخانه شورای عالی، معاونت حمل و نقل وزارت راه و شهرسازی و وزارت کشور با تأیید دبیر شورای عالی در اسناد طرح جامع لحاظ گردد.

۲-۲-۳- تراکم مجاز در این باغ‌ها حداکثر ۳۰ درصد تعیین می‌گردد.
 ۳-۲-۳- تعداد طبقات در این باغ‌ها حداکثر ۲ طبقه و بیشترین ارتفاع از سطح زمین محل توده‌گذاری، با احتساب ۱۱۰ سانتیمتر جان‌پناه، ۸۶۰ سانتیمتر تعیین می‌گردد.
 در مواردی که ضوابط پهنه کمتر از ضوابط فوق‌الذکر می‌باشد، ضوابط زیر پهنه مربوطه ملاک عمل خواهد بود.

۳-۳- نحوه ساخت و ساز در باغ‌های با مساحت بین دوهزار (۲۰۰۰) تا پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع:

۱-۳-۳- سطح اشغال مجاز در این باغ‌ها حداکثر ۱۵ درصد مساحت زمین طبق سند مالکیت می‌باشد.

۲-۳-۳- تراکم مجاز در این باغ‌ها حداکثر ۴۵ درصد تعیین می‌گردد.
 ۳-۳-۳- تعداد طبقات در این باغ‌ها حداکثر ۳ طبقه و بیشترین ارتفاع از سطح زمین محل توده‌گذاری با احتساب ۱۱۰ سانتیمتر جان‌پناه، ۱۱۸۰ سانتیمتر تعیین می‌گردد.
 ۴-۳-۳- در صورت استفاده مسکونی در باغ‌های با مساحت دوهزار (۲۰۰۰) تا پنج هزار (۵۰۰۰) مترمربع، میانگین مساحت هر واحد ۱۵۰ متر مربع تعیین می‌شود.

۳-۴- نحوه ساخت و ساز باغ‌های با مساحت بیشتر از پنج هزار (۵۰۰۰) مترمربع:

۱-۴-۳- سطح اشغال مجاز در این باغ‌ها تا سقف پنج هزار (۵۰۰۰) متر مربع، حداکثر ۱۵ درصد مساحت پنج هزار (۵۰۰۰) مترمربع می‌باشد و تراکم مجاز تا این سقف، حداکثر ۴۵ درصد پنج هزار (۵۰۰۰) مترمربع تعیین می‌گردد. سطح اشغال مجاز برای مساحت مازاد بر ۵۰۰۰ مترمربع، حداکثر ۱۰ درصد مساحت مازاد پنج هزار (۵۰۰۰) مترمربع و حداکثر تراکم مجاز برای مساحت مازاد، ۳۰ درصد مساحت مذکور می‌باشد.

۲-۴-۳- تعداد طبقات در این باغ‌ها ۳ طبقه با سطح اشغال ۱۵ درصد و یا حداکثر ۴ طبقه ضمن رعایت سقف تراکم مجاز (با کاهش سطح اشغال) تعیین می‌گردد. بیشترین ارتفاع از سطح زمین محل توده‌گذاری با احتساب ۱۱۰ سانتیمتر جان‌پناه، ۱۵۰۰ سانتیمتر می‌باشد.
 ۳-۴-۳- در صورت استفاده مسکونی در باغ‌های با مساحت بالای ۵۰۰۰ مترمربع، میانگین مساحت هر واحد مسکونی ۱۵۰ مترمربع تعیین می‌شود.

۵-۳- در صورت اختلاف ارتفاع سطح زمین محل توده‌گذاری، مبنای تراز ارتفاعی، میانگین سطح محل توده‌گذاری می‌باشد.

۶-۳- در باغ‌های با مساحت دو هزار (۲۰۰۰) مترمربع و بیشتر در صورت ارائه درخواست کتبی و محضری مالک مبنی بر تبدیل هفتاد (۷۰) درصد از مساحت عرصه باغ به فضای سبز عمومی تجهیز شده و واگذاری قانونی آن به شهرداری، احداث بنا در ۳۰ درصد باقیمانده با سطح اشغال ۶۰ درصد و تراکم ۲۴۰ درصد حداکثر در چهار (۴) طبقه مجاز می‌باشد. در صورتیکه تراکم زیر پهنه مصوب ۳۰۰ درصد و یا بیشتر باشد، حداکثر تراکم مجاز در ۳۰ درصد باقیمانده ملک معادل ۳۰۰ درصد با سطح اشغال ۶۰ درصد، حداکثر در پنج (۵) طبقه تعیین می‌گردد.

تبصره یکم (۱): تأمین سطوح مورد نیاز برای سرانه‌های خدماتی (تأسیسات، فضای سبز، پارکینگ) و گذر بندی در ۳۰ درصد باقیمانده صورت می‌پذیرد.
تبصره دوم (۲): هفتاد (۷۰) درصد باقی مانده باغ صرفاً به فضای سبز عمومی اختصاص یافته و به پهنه G111 و یا G112 تبدیل گردد.

۷-۳- در صورت تجمیع دو یا چند پلاک باغ و غیرباغ، ضوابط ساخت و ساز در باغ به ضوابط غیرباغ افزوده خواهد شد. در این صورت جانمایی توده‌گذاری با رعایت عدم سایه‌اندازی و اشراف برای قطعات پیرامون در محدوده "غیرباغ" و منوط به تأیید کمیته فنی باغ است.

۸-۳- در تمامی اراضی دارای نوعیت باغ در شهر تهران، احداث زیرزمین حداکثر در یک طبقه (منفی) با رعایت عدم آسیب به ریشه درختان مجاز است. حداکثر تراز ارتفاع کف زیرزمین ۱۴۰ سانتیمتر پایین‌تر از کمترین تراز ارتفاعی محل توده‌گذاری ساختمان است. (زیر سقف زیرزمین ۱۰۰ سانتی‌متر بالاتر از محل توده‌گذاری ساختمان خواهد بود، در ضمن به منظور رعایت ضوابط آتش نشانی برای ساختمان‌هایی با مساحت زیر بنای بیش از ۱۰۰۰ متر مربع، تراز ارتفاع کف زیر زمین ۲۰۰ سانتی متر تعیین می‌گردد). سطح اشغال زیرزمین حداکثر معادل سطح اشغال طبقه همکف خواهد بود و حداکثر ارتفاع طبقه زیرزمین ۲۴۰ سانتی‌متر تعیین می‌شود. احداث زیرزمین و محل مناسب توده‌گذاری در کمیته فنی باغ (موضوع ماده ششم (۶) این مصوبه) تعیین می‌شود.

۹-۳- به منظور ارتقاء کیفیت فضاهای صنعتی و کارگاهی (پهنه‌های S_۱)، نحوه ساخت و ساز در اراضی زراعی و باغ‌های موجود در این پهنه‌ها، با رعایت سقف تراکم ۴۵ درصد و تعداد طبقات حداکثر ۲ طبقه در عرصه فاقد درخت، سطح اشغال تا ۳۰ درصد (بنا به ضرورت) با اولویت استقرار فعالیت‌های دانش بنیان قابل افزایش است. حداکثر ارتفاع نیز ده (۱۰) متر می‌باشد.

اسلامی شهر تهران را در خصوص اصلاح پیوست ۳ طرح جامع شهر تهران (دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری) پیرامون ضوابط و مقررات مربوط به نحوه ساخت و ساز، افراز و تقسیم و تفکیک باغ‌ها، اراضی کشاورزی یا آیش واقع در محدوده شهر تهران را مورد بررسی قرار داد و ضمن تأیید صورتجلسه مورخ ۱۳۹۸/۴/۱ کمیته فنی شماره ۴، دستورالعمل مذکور را به شرح پیوست مورد تصویب قرار داد و مقرر نمود دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ضمن اعمال اصلاحات ویرایشی مراتب را به مراجع مربوط ابلاغ نماید. همچنین مقرر گردید به منظور تحقق حداکثری اهداف این دستورالعمل در صیانت و حفاظت از باغات تهران، شهرداری تهران نسبت به پایش مستمر نحوه اعمال ضوابط و ارائه گزارشات نوبه ای به شورای عالی در دوره‌های زمانی سه ماهه اقدام نماید.

لذا بدینوسیله «پیوست ۳ طرح جامع شهر تهران (دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری)» به شرح پیوست جهت اجرا ابلاغ می‌گردد.
 معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق‌مالوآجرد

اصلاحیه پیوست شماره ۳ سند طرح جامع مصوب شهر تهران

ضوابط و مقررات مربوط به نحوه ساخت و ساز، افراز و تقسیم و تفکیک باغ‌ها و اراضی کشاورزی یا آیش واقع در محدوده شهر تهران، موضوع دستورالعمل ماده چهارده (۱۴) قانون زمین شهری به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی (پیوست شماره ۳ سند طرح جامع شهر تهران) می‌گردد. در اجرای این دستورالعمل لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها نیز رعایت گردد

ماده یکم (۱) - تعاریف و تدقیق واژگان

باغ: باغ طبق مفاد بند «د» ماده «یک» آیین‌نامه اجرایی ماده (۱) قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۸/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام "تصویبی در سی و دومین اجلاس شورای عالی استان‌ها به تاریخ ۱۳۸۹/۲/۱۵ تعریف و تعیین می‌گردد.

اراضی کشاورزی و مزروعی: اراضی کشاورزی و مزروعی شامل اراضی می‌شود که یا در سند آن قید شده باشد و یا اینکه براساس رای کمیسیون ماده ۱۲ قانون شهری نوعیت زمین کشاورزی و مزروعی تعیین شده باشد.

سطح ناتراوا: سطحی از خاک که با پوشش‌های سخت و غیرقابل نفوذ در برابر آب پوشانده شده است.

مشخصات نقشه جانمایی: شامل مختصات جغرافیایی محل وقوع درختان (X و Y) است. این نقشه می‌بایست در اراضی با مساحت کمتر از ۲۰۰۰ متر مربع در مقیاس ۱:۱۰۰ و در اراضی با مساحت بیشتر از ۲۰۰۰ متر مربع در مقیاس ۱:۲۰۰ تهیه و شامل تمامی فضاهای میان تهی داخل ساختمان، راه پله، مشاعات و رمپ و لوپ می‌باشد.

ماده دوم (۲): باغ‌های داخل محدوده شهر

۱- فضای سبز عمومی: باغ‌هایی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها، تملک نموده و باید با حفظ یا ارتقاء وضعیت درختان و سیستم آبیاری به صورت فضای سبز عمومی نگهداری نماید (اعم از اینکه در طرح مصوب، کاربری آن‌ها فضای سبز باشد یا نباشد) و با تصویب مراجع مربوطه به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۲- پهنه سبز و باز (ارزشمند سبز و حفاظت ویژه): باغ‌هایی که به صورت انبوه و در کنار هم قرار گرفته و گستره‌ها یا بافت‌های ارزشمند سبز را تشکیل می‌دهند که مشتمل بر زیر پهنه‌های G211 و R241 (مطابق نقشه‌های پیوست) می‌باشند. هرگونه تغییر در این نقشه‌ها منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد بود.

۱-۲- حداقل نصاب تفکیک، افراز و تقسیم اراضی و املاک دارای نوعیت باغ موضوع بند(۲) ماده (۲) به میزان ده هزار (۱۰۰۰۰) مترمربع تعیین و هرگونه ساخت و ساز در آن طبق ضوابط طرح موضعی مصوب مجاز خواهد بود.

۲-۲- تا زمان تهیه و تصویب طرح‌های موضعی مذکور در بند ۱-۲ هرگونه ساخت و ساز صرفاً مطابق ضوابط پهنه G211 خواهد بود.

۳- فضای سبز خصوصی: باغاتی که به صورت پراکنده در پهنه‌های مختلف شهر به غیر از فضاهای سبز عمومی (زیر پهنه G1) و خدمات مصوب قرار دارند و به موجب مقررات و توسط مراجع ذیربط باغ تشخیص داده شده‌اند، به شرح زیر:

۱-۳- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم اراضی و املاک دارای نوعیت باغ موضوع بند ۳ ماده ۲ به میزان پنج هزار (۵۰۰۰) مترمربع تعیین می‌گردد.

۳-۲- نحوه ساخت و ساز در باغ‌های با مساحت کمتر از دوهزار (۲۰۰۰) مترمربع

۱-۲-۳- سطح اشغال مجاز در این باغ‌ها حداکثر ۱۵ درصد مساحت زمین طبق سند مالکیت می‌باشد.

جهت آبیاری درختان، توسط مالک تهیه و جهت تأیید به کمیسیون ماده هفتم (۷) آیین‌نامه اجرایی ماده (۱) قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها ارائه می‌شود.

۳- ۶ - محل توده ساختمانی و کف‌سازی ناتراوا بر اساس نقشه‌های بند ۲- ۶ در «کمیته فنی باغ» بررسی و تعیین شده و مبنای صدور پروانه ساختمان خواهد بود.

۴- ۶ - درج شناسنامه مصوب باغ در پروانه ساختمانی و پایان کار الزامی است.

۵- ۶ - نظارت مستمر جهت حفاظت و صیانت از درختان در حین عملیات ساختمانی و زمان بهره‌برداری توسط شهرداری انجام می‌پذیرد و در صورت هر نوع تغییر وضعیت درختان املاک، شهرداری می‌بایست موضوع را از کمیسیون‌های ماده هفتم (۷) آیین‌نامه اجرایی فوق‌الذکر استعلام نماید.

تبصره: اختیارات کمیته باغ صرفاً محدود به موارد مندرج در این دستورالعمل می‌باشد.

ماده هفتم (۷): شهرداری تهران مکلف است در جهت حفاظت حداکثری از باغ‌های غیرخصوصی موجود در پهنه‌های مختلف، پیشنهاد تغییر این پهنه‌ها به پهنه‌های فضای سبز عمومی را ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه تهیه و جهت تصویب به کمیسیون ماده ۵ و عنداللزوم شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ارائه نماید.

ماده هشتم (۸): عملکردهای موضوع جدول ذیل این دستورالعمل با رعایت ضوابط و مقررات دستگاه مربوطه و در چارچوب ضوابط و مقررات باغ‌ها قابلیت استقرار خواهند داشت.

تبصره ۱: گزارش کارشناسی شامل پیوست‌های مطالعاتی ترافیکی، زیست‌محیطی، اجتماعی از متقاضی درخواست پروانه ساختمانی مطالبه و جهت بررسی به کمیته فنی باغ ارائه و کمیته یاد شده می‌تواند در صورت نیاز مستندات لازم را جهت تأیید به کمیسیون ماده پنج ارسال و سپس نسبت به صدور پروانه اقدام نماید.

تبصره ۲: هرگونه تغییر در مفاد جدول کاربری‌ها و عملکردهای مجاز به استقرار منوط به تصویب پیشنهاد در کمیسیون ماده ۵ می‌باشد.

جدول کاربری‌ها و عملکردهای مجاز به استقرار در باغ‌ها			
گروه اصلی	کاربری	عملکرد	تعداد پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ متر مربع بنای خالص عملکرد
سکونت یا اقامت	سکونت خانوار	انواع الگوهای مسکن طبق ضوابط و مقررات، خوابگاه‌ها	مطابق با مفاد ماده چهارم این دستورالعمل
اوقات فراغت	فرهنگی	سالن‌های کنسرت و نمایش و آمفی تاتر موزه‌های تاریخی، آثار هنری، نمایشگاه، گالری، نگارخانه، خانه فرهنگ، کتابخانه، فرهنگسرا، کانون پرورش فکری	۲
	ورزشی	سالن‌های ورزشی	۲
	تفریحی	محوطه‌های روباز و مجموعه‌های کوچک تفریحی، سالن و تالار برگزاری جشن	۲
	طبیعی	فعالیت‌های باغ گیاه شناسی، جانور شناسی و تمانیک، فعالیت‌های پشتیبان تولید محصولات زراعی و گیاهان دارویی	۲
آموزشی	گردشگری	هتل، مهمان سرا و مراکز گردشگری	۲
	آموزشی	مدرسه طبیعت، مهدکودک، مدارس در پایه‌های مختلف، مراکز فنی و حرفه‌ای، مراکز آموزشی خصوصی، خدمات تحصیلی و تخصصی وابسته به معلولین جسمی و ذهنی	۲
	اداری	مراکز تحقیقاتی و پژوهشی، فناوری نوین، انجمن‌ها، کانون‌ها، تشکل‌های دولتی، موسسات خیریه	۱۵
خدمات	درمانی	آسایشگاه معلولین، خانه سالمندان، شیرخوارگاه، کانون کارآموزی کودکان و نوجوانان، مراکز اجتماعی درمان محور، موسسه حمایت از کودکان سرطانی، دامپزشکی	۲
	تجاری	کاربری‌های خدماتی خرد	۲
تجاری	کاربری‌های خدماتی خرد	رستوران، تهیه غذا، دکاهای فروش غذا	۲

۱۰- ۳- میزان مجاز کف‌سازی‌های ناتراوا در باغ‌ها، حداکثر ۵ درصدم‌زاد بر سطح اشغال وسعت فضای باغ‌ها در صورت عدم قطع درخت می‌باشد و جانمایی آن طبق نقشه احداث ساختمان مصوب کمیته فنی باغ است.

تبصره سوم (۳): تأمین پارکینگ مورد نیاز به صورت روباز در سطح ناتراوا امکان‌پذیر است.

ماده سوم (۳)- اراضی کشاورزی و مزروعی داخل محدوده شهر

۱- تبدیل اراضی کشاورزی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی (زیرپهنه G1) باشند بنا به درخواست مالک ملک، با استفاده از مقررات فضای سبز خصوصی موضوع بند (۳) ماده دوم (۲) این دستورالعمل بلامانع است. در این صورت لازم است که نقشه درختکاری باغ نیز همراه با نقشه‌های تفکیکی و ساختمانی تهیه و به تصویب کمیته فنی باغ برسد.

۲- در اراضی کشاورزی و مزروعی که فاقد کاربری خدمات و فضای سبز عمومی (زیرپهنه G1) باشند در صورت ارائه درخواست کتبی و محضری مالک مبنی بر تبدیل هفتاد (۷۰) درصد از مساحت عرصه ملک به فضای سبز عمومی تجهیز شده و واگذاری قانونی آن به شهرداری، احداث بنا در ۳۰ درصد باقیمانده با سطح اشغال ۶۰ درصد و تراکم ۲۴۰ درصد، حداکثر در چهار (۴) طبقه مجاز می‌باشد. در صورتی که تراکم زیر پهنه مصوب ۳۰۰ درصد و یا بیشتر باشد، حداکثر تراکم مجاز در ۳۰ درصد با باقیمانده ملک معادل ۳۰۰ درصد و سطح اشغال ۶۰ درصد، حداکثر در پنج (۵) طبقه تعیین می‌گردد.

تبصره یکم (۱): تأمین سطوح مورد نیاز برای سرانه‌های خدماتی (تأسیسات، فضای سبز، پارکینگ) و گذربندی در ۳۰ درصد باقیمانده صورت می‌پذیرد.

تبصره دوم (۲): هفتاد (۷۰) درصد باقی مانده باغ صرفاً به فضای سبز عمومی اختصاص یافته و به پهنه G111 یا G112 تبدیل گردد.

۳- تازمانیکه مالکین قصد ساختمان‌سازی نداشته باشند، می‌توانند از ضوابط تفکیک به شرح زیر استفاده نمایند:

الف - حداقل اراضی زراعتی آبی ۱۰ هکتار

ب - حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار

۴- چنانچه اراضی کشاورزی و مزروعی داخل محدوده شهر، جزء اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری قرار گرفته باشد، هرگونه عملیات اجرایی با رعایت ضوابط این دستورالعمل، منوط به اجرای بند شش (۶) ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران می‌باشد.

ماده چهارم (۴): در صورت استفاده مسکونی، تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز براساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب شهر تهران الزامی است. در صورت استفاده غیرمسکونی، تأمین پارکینگ به ازای هر ۱۰۰ مترمربع بنای خالص عملکرد پیشنهادی، مطابق با جدول کاربری‌ها و عملکردهای مجاز به استقرار در باغ‌ها انتهای این دستورالعمل می‌باشد.

ماده پنجم (۵): با تصویب و ابلاغ این دستورالعمل، هرگونه افزایش سطح اشغال، طبقه و تراکم در املاک باغ بیش از میزان مشخص شده ممنوع بوده و کلیه بندهای متناظر در ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران در صورت مغایرت با این دستورالعمل از جمله بندهای ۲-۶، ۲-۹، ۵-۱۰، ۸-۳، ۳-۱۴، ۷-۱۶، ۳۶- تبصره ۴ بند ۹-۱ در خصوص املاک باغ ملاک عمل نخواهد بود.

ماده ششم (۶): از تاریخ ابلاغ این مصوبه، صدور پروانه ساختمان در باغ‌ها صرفاً توسط معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران با تأکید بر رعایت موارد زیر انجام خواهد پذیرفت. نحوه عملکرد دقیق آن ظرف مدت حداکثر یک‌ماه توسط معاونت مذکور تدوین و ابلاغ خواهد گردید. تخلف از پروانه صادر شده، ممنوع و مستلزم قلع بنا خواهد بود.

۱- ۶ - شهرداری تهران مکلف است نسبت به تشکیل «کمیته فنی باغ» با عضویت نماینده معاونت شهرسازی و معماری (مدیرکل مربوطه)، نماینده سازمان بوستان‌ها و فضای سبز شهر تهران (با تخصص فضای سبز)، چهار نفر کارشناس خبره حقیقی با تخصص‌های معماری، فضای سبز، اکولوژی گیاهی و میراث فرهنگی (به انتخاب معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران) و معاون شهرسازی و معماری شهرداری منطقه‌ای که ملک در آن واقع است، جهت بررسی و تأیید نقشه‌های پیشنهادی اقدام نماید.

تبصره: رسمیت یافتن جلسات کمیته فنی باغ، منوط به حضور نمایندگان کمیسیون‌های شهرسازی و معماری و سلامت، محیط زیست و خدمات شهری شورای اسلامی شهر تهران (از هر کمیسیون یک نفر) بعنوان ناظر می‌باشد.

۲- ۶ - نقشه‌های جانمایی درختان در مقیاس مناسب (۱:۱۰۰ تا ۱:۲۰۰) با درج مشخصات کامل درختان و مسیر قنات و آب‌های زیرزمینی و چاه‌ها و منبع تخصیص آب