جناب آقای محمدزاده پودینه

شهردار محترم ملارد

با سلام و صلوات بر محمد و آل محمد (ص)

ردیف	دستور جلسه	شماره جلسه	تاریخ جلسه
۱	لایحه تغییر کاربری و تفکیک پلاک ثبتی ۳۳۸۶۱ فرعی از ۲ اصلی مربوط به پرونده ساختمانی ۴۹۶۷۳ (آقای حسن غلامی و شرکاء)	۳۴۱	۱۴۰۴/۹/۹

متن مصوبه شورا : نامه شهرداری ملارد به شماره ۹۲۶۶/ش م ص/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۸/۲۸ ، با عنایت به نامه شماره ۱۰۹۷۵/ ش م د / ۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۴ سرپرست معاونت شهرسازی و معماری شهرداری و قرارداد شماره ۹۱۰۳/ش م ص/۱۴۰۴ به تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۲ فی ما بین شهرداری و مالکین پلاک ثبتی ۳۳۸۶۱ فرعی از ۲ اصلی در خصوص تفکیک پلاک ثبتی مذکور و تغییر کاربری پلاک از کاربری تفریحی و توریستی مندرج در طرح تفصیلی مصوب به مختلط : تجاری – اداری – خدماتی دارای پرونده های ساختمانی به شماره ۴۹۶۷۳ به نشانی : ملارد – خیابان دکتر حسابی – خیابان چناران – روبروی بیمارستان شهدای سلامت ملارد به مساحت ۲۹۸۱۶ متر مربع که در زمان حاکمیت طرح مصوب پیشین (هادی) در حریم شهر ملارد واقع و پس از تصویب طرح جامع راهبردی و ساختاری شهر ملارد در شورایعالی شهر سازی و معماری ایران به محدوده توسعه و عمران شهر الحاق و طبق طرح تفصیلی مصوب ، کاربری آن تفریحی و توریستی تعیین گردیده و قسمتی از عرصه پلاک مذکور در طرح تعریض بلوار ۴۵ متری آیت اله هاشمی رفسنجانی و چناران قرار گرفته است بطوریکه ملک مذکور از سمت بلوار هاشمی رفسنجانی و از سمت خیابان چناران و جنوب ملک موصوف در مجموع به مساحت ۸۹۷۴/۶۵ مترمربع در طرح تعریض قرار دارد ، این شهرداری در نظر دارد در راستای اجرای بندهای ۹ و ۲۴ ذیل ماده ۵۵ و مواد ۱۰۰و ۱۰۱ قانون شهرداری و ماده ۱۷ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری های کشور مصوب ۱۴۰۱/۰۴/۰۱ نسبت به تفکیک پلاک ثبتی مذکور و تغییر کاربری از کاربری تفریحی و توریستی مندرج در طرح تفصیلی مصوب به کاربری مختلط تجاری - اداری و خدماتی و تایید نقشه تفکیکی و صدور پروانه ساختمان در قطعات تفکیکی سهم مالک به شرح قرارداد ذیل اقدام نماید .

قرارداد

بنا به درخواست شماره ۶۵۹۱/ش م و/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۱، این قرارداد فی مابین آقای حسن غلامی و شرکاء، مالکین پلاک ثبتی ۳۳۸۶۱ فرعی از ۲ اصلی به آدرس: ملارد- خیابان دکتر حسابی- خیابان چناران – روبروی بیمارستان شهدای سلامت ملارد به مساحت ۲۹۸۱۶ متر مربع از یک طرف و آقای خدابخش محمد زاده پودینه بعنوان شهردار ملارد از طرف دیگر، به استناد مواد ۱۰- ۱۸۳ – ۱۹۰ و۱۹۱ قانون مدنی تنظیم و منعقد گردید.

شرح مختصری از موقعیت و وضعیت ملک:

ملک موضوع این قرارداد مربوط به ششدانگ عرصه و اعیان پلاک ثبتی ۳۳۸۶۱ فرعی از ۲ اصلی به نشانی : ملارد- خیابان دکتر حسابی - نبش خیابان چناران و بلوار هاشمی رفسنجانی – روبروی بیمارستان شهدای سلامت ملارد می‌باشد که در زمان حاکمیت طرح مصوب پیشین (هادی) در حریم شهر ملارد واقع و پس از تصویب طرح جامع راهبردی و ساختاری شهر ملارد در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران به محدوده توسعه و عمران شهر الحاق و طبق طرح تفصیلی مصوب ، کاربری آن تفریحی و توریستی تعیین گردیده و قسمتی از عرصه پلاک مذکور در طرح تعریض بلوار ۴۵ متری آیت اله هاشمی رفسنجانی و چناران قرار گرفته است. ملک مذکور از سمت بلوار هاشمی رفسنجانی و از سمت خیابان چناران و جنوب ملک موصوف در مجموع به مساحت ۸۹۷۴.۶۵ متر مربع در طرح تعریض قرار دارد.

موضوع درخواست مالکین :

تغییر کاربری و تفکیک پلاک ثبتی ۳۳۸۶۱ فرعی از ۲ اصلی از کاربری تفریحی و توریستی مندرج در طرح تفصیلی مصوب به مختلط تجاری – اداری - خدماتی برابر توافقات مطرح در بند های ذیل:

ماده یک : تعهدات شهرداری : الف) انجام اقدامات قانونی از حیث اخذ مجوز تغییر کاربری از مراجع ذیصلاح و تایید نقشه تفکیکی پلاک های موضوع این قرارداد ، مستند به ماده ۱۷ قانون درآمدهای پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری‌ها مصوب سال ۱۴۰۱ و صدور پروانه ساختمان در قطعات تفکیکی سهم مالک با کاربری و مختلط تجاری – اداری - خدماتی با شرایط و مشخصات به شرح ذیل پس از پرداخت عوارض متعلقه و سیر سایر مراحل قانونی:

۱- قطعات قدرالسهم مالک با کاربری مختلط تجاری – اداری - خدماتی به مساحت ۱۱۳۸۱.۲۳ متر مربع با تراکم ۳۴۰ درصد و سطح اشغال ۷۰ درصد (طبق ضوابط و مقررات مختلط (شهر و منطقه) همکف و اول ۷۰ درصد و سایر طبقات ۵۰ درصد می باشد) .

۲- قطعات قدرالسهم مالک با کاربری اداری - خدماتی به مساحت ۵۳۹۰.۲۷ مترمربع با تراکم ۲۸۰ درصد و سطح اشغال ۷۰٪

۳- قطعات قدرالسهم شهرداری با کاربری مختلط تجاری – اداری - خدماتی به مساحت ۲۵۳۴.۸۳ متر مربع با تراکم ۳۴۰ درصد و سطح اشغال ۷۰ ٪ (طبق ضوابط و مقررات مختلط (شهر و منطقه) همکف و اول ۷۰ ٪ و سایر طبقات ۵۰ ٪ می باشد).

تبصره یک : ضوابط تامین پارکینگ و سایر ضوابط و مقررات احداث بنا در کلیه کاربری ها مطابق با ضوابط طرح تفصیلی مصوب و آخرین تغییرات مصوب مراجع ذیصلاح می باشد.

ماده دو: تعهدات مالکین :

الف : مالکین متعهد می باشند قبل از ارسال مراتب به کمیسیون ماده (۵) نسبت به ارائه آراء کمیسیون ماده (۱۲) قانون زمین شهری و ماده (۷) آیین نامه اجرایی ماده (۱) لایحه حفظ و گسترش فضای سبز شهرها اقدام نمایند.

ب : مالکین براساس توافق و در اجرای مقررات اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ ملزم به واگذاری سطوح خدمات و معابر مورد نیاز برای تامین شوارع عمومی و سایر قطعات مطابق نقشه پیشنهادی (که در سهم شهرداری قرار دارد، طبق جدول ذیل) پس از ابلاغ مصوبه کمیسیون ماده (۵) ، تایید و ارسال نقشه تفکیکی مصوب و صدور اسناد مالکیت تفکیکی توسط اداره ثبت شهرستان ملارد به نام شهرداری می باشد و شهرداری طبق تبصره ۴ ذیل اصلاحی ماده ۱۰۱ قانون شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به مالک پرداخت نمی نماید.

کاربری	طرح تفصیلی		طرح پیشنهادی					
			سهم شهرداری (پیش بینی شده بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها)		سهم مالک		جمع	
	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد	مساحت	درصد
مختلط تجاری – اداری - خدماتی	0	0	۲۵۳۴.۸۳	۸.۵۰	۱۱۳۸۱.۲۳	۳۸.۱۷	۱۳۹۱۶.۰۶	۴۶.۶۷
اداری - خدماتی	۰	۰			۵۳۹۰.۲۷	۱۸.۰۸	۵۳۹۰.۲۷	۱۸.۰۸
تفریحی - توریستی	۲۰۸۴۱.۳۵	۶۹.۹۰	0	0	0	0	0	0.00
معابر طرح تفصیلی	۸۹۷۴.۶۵	۳۰.۱۰	۸۹۷۴.۶۵	۳۰.۱۰	0	0.00	۸۹۷۴.۶۵	۳۰.۱۰
معابر داخلی تفکیک	۰	۰	۱۵۳۵.۰۲	۵.۱۵	۰	۰	۱۵۳۵.۰۲	۵.۱۵
جمع	۲۹۸۱۶	100	۱۳۰۴۴.۵	۴۳.۷۵	۱۶۷۷۱.۵۰	۵۶.۲۵	۲۹۸۱۶	100.00

***توضیحات: کاربری اداری – خدماتی مشمول کلیه ضوابط و مقررات مختلط تجاری – اداری – خدماتی خواهد بود.**

تبصره دو : مسئولیت پرداخت هزینه حق التحریر انتقال قطعات سهم شهرداری ، حسب توافق به صورت بالمناصفه به عهده طرفین و سایر هزینه های انتقال قطعات سهم شهرداری به عهده مالکین می باشد.

ب: انجام عملیات آماده سازی زیربنایی معابر حاصل از تفکیک به مساحت ۱۵۳۵.۰۲ مترمربع (تعیین بر و کف ، تسطیح ، زیرسازی ، جدول گذاری ، پیاده رو سازی و آسفالت معابر) تحت نظارت معاونت امور زیر بنایی و ترافیک شهرداری ملارد به عهده مالکین می باشد .

ج: پرداخت عوارض تغییر کاربری (عوارض ارزش افزوده اراضی و املاک ناشی از طرح های توسعه شهری برای موارد تغییر کاربری عرصه) از خدمات عمومی مصوب طرح تفصیلی به کاربری مختلط تجاری – اداری - خدماتی با ماخذ مساحت خالص قطعات سهم مالک حاصل از تفکیک ، طبق تعرفه عوارض و بهای خدمات سال پرداخت عوارض که همزمان با صدور پروانه ساختمانی هر قطعه بصورت مجزا در زمان اخذ پروانه ساختمانی محاسبه و از مالک دریافت می گردد.

د : مسئولیت پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی (شامل عوارض زیر بنا و عوارض تراکم تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب کننده طرح های توسعه شهری (طبق ضابطه طرح تفصیلی) با ماخذ مصوبات قانونی شورای اسلامی شهر در زمان صدور پروانه ، طبق حکم مقرر در ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر مصوب سال ۱۳۹۴ به عهده مالکین یا خریداران قطعات تفکیکی می باشد.

تبصره سه : مالکین متعهد می باشند ظرف مدت ۶ ماه پس از ابلاغ مصوبه کمیسیون ماده ۵ شورایعالی معماری و شهرسازی نسبت به شروع اجرای عملیات آماده سازی در معابر حاصل از تفکیک شامل : تسطیح ، زیرسازی و شبکه‌گذاری و حفاری ادارات خدمات رسان (آب، برق، گاز و تلفن درصورت نیاز) اقدام و حداکثر ظرف مدت ۱۲ ماه پس از مصوبه کمیسیون ماده ۵ نسبت به جدول گذاری ، پیاده رو سازی و آسفالت طبق برنامه زمانبندی شده اقدام نمایند.

تبصره چهار: درصورت عدم ایفای تعهدات توسط مالکین ، شهرداری مجاز است نسبت به انتقال قدرالسهم خود (به شرح جدول فوق) و دخل و تصرف آن از طریق اداره ثبت اسناد و املاک اقدام و یا یکطرفه نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید.

تبصره پنج : مالکین متعهد می گردند قبل از تایید و ارسال نقشه تفکیکی پلاک ثبتی موضوع این قرارداد به اداره ثبت براساس برآورد معاونت امور زیربنایی و ترافیک شهرداری ملارد نسبت به تسلیم چک بابت تضمین انجام تعهد آماده سازی معابر حاصل از تفکیک به مساحت ۱۵۳۵.۰۲متر مربع در وجه شهرداری ملارد اقدام نمایند.

هـ : مالکین اقرار نمودند در زمان انعقاد این قرارداد مالک رسمی پلاک ثبتی ۳۳۸۶۱ فرعی از ۲ اصلی است و تا کنون و تحت هر عنوانی عین و منافع ملک را به دیگری واگذار نکرده است و درصورتی که ملک موصوف مستحق الغیر درآید قرارداد حاضر باطل بوده و بها یا معوض می بایست به نرخ روز به شهرداری مسترد گردد و علاوه بر استرداد بهای روز یا معوض به میزان ۲۰ درصد قیمت ملک خسارت وجه التزام قراردادی تعیین گردید.

و: مالکین مکلف هستند پس از امضا قرارداد و تصویب آن در مراجع مربوطه نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال ملک موضوع قرارداد اقدام نماید.

ماده سه : تنفیذ قرارداد حاضر، منوط به تصویب توافقنامه حاضر توسط شورای اسلامی شهر ، کمیسیون ماده (۵) می‌باشد در غیراینصورت مفاد و موارد مندرج در این قرارداد کان لم یکن تلقی خواهد شد.

این قرارداد در سه ماده ، پنج تبصره در سه نسخه همراه پیوست های قرارداد به صورت متحدالمتن تهیه و تنظیم گردید.

شایان ذکر است منابع حاصل از این توافق در ردیف ۱۱۰۲۲۲ (عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری) ، ۱۱۰۲۰۱ (عوارض زیر بنا (مسکونی)) ، ۱۱۰۲۰۲ (عوارض زیر بنا (غیر مسکونی) ، ۱۱۰۲۰۳ (تراکم تا حد

مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب کننده طرح های توسعه شهری و کمیسیون ماده ۵ (کاربری مسکونی)) و ۱۱۰۲۰۴ (تراکم تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب کننده طرح های توسعه شهری و کمیسیون ماده ۵ (کاربری غیر مسکونی)) مستند به بند ۱ ذیل ماده ۲۹ آئین نامه مالی شهرداری ها در بودجه سال ۱۴۰۴ ثبت خواهدگردید ، به استناد بند ۳۴ ذیل ماده ۱۰۷ قانون شوراها در جلسه مطرح و تصویب شد.

طبق اعلام فرمانداری محترم شهرستان به شماره ۵۸۰۰/۱/۷۸۱۵ مورخ ۱۴۰۴/۹/۲۵ موضوع مغایر با قوانین و مقررات و حدود و اختیارات و وظایف شوراها تشخیص داده نشد. دستور فرمائید مستنداً به بند های ۸ و ۳۰ ماده ۱۰۷ اصلاحی قانون شوراهای شهر نسبت به اجرای مصوبه با رعایت ضوابط و مقررات قانونی اقدام نمایند./

حاجعلی بحری
رئیس شورای اسلامی شهر ملارد