

قدرالسهم شهرداری از افراز و تفکیک اراضی شهری چقدر است؟

بر اساس تبصره ۳ ماده ۱۰۱ قانون تفکیک اراضی شهری، حداکثر سهم شهرداری از تفکیک و افراز زمین‌های شهری مجموعاً برابر با $\frac{43}{75}$ درصد خواهد بود؛ یعنی شهرداری تنها می‌تواند ۲۵ درصد از اراضی شهری را برای سرانه فضای عمومی و خدماتی و ۲۵ درصد دیگر از باقی مانده زمین را برای شوارع و معابر از ملک مورد نظر تصاحب کند.

برای اراضی که طبق قانون به عنوان قدرالسهم شهرداری از زمین‌های شهری در نظر گرفته می‌شود، مبلغی توسط شهرداری به مالک پرداخت نخواهد شد. البته مالک یا مالکان زمین شانس این را دارند که با کارشناسان شهرداری برای پرداخت وجه نقد معادل بهای ملک به توافق برسند. همچنین، در صورتی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد وجود نداشته باشد نیز شهرداری می‌تواند با نظر کارشناس وجه معادل آن را دریافت کند.

بنابراین برای پاسخ‌دهی به سؤال سهم قانونی شهرداری از تفکیک اراضی شهری چه میزانی است؟ باید ابتدا حدود زمین و شرایط تفکیک و افراز آن مشخص شود؛ سپس کارشناس اعزامی قدرالسهم شهرداری را از زمین مورد نظر تعیین خواهد کرد.

ملاک در تعیین قدرالسهم شهرداری چیست؟

نحوه محاسبه قدرالسهم شهرداری برای زمین‌های شهری مشخص است. طبق تبصره ۳ ماده ۱۰۱، شهرداری حداکثر می‌تواند تا ۲۵ درصد اراضی شهری را بابت قدرالسهم تفکیکی به تملک خودش در بیاورد.

البته مقدار این رقم دقیق تعیین نشده و شهرداری با بررسی نقشه، نظر کارشناس و ... می‌تواند مالک بین صفر تا ۲۵ درصد از زمین شهری شود؛ بنابراین نمی‌تواند رقم دقیق قدرالسهم شهرداری را برای تفکیک و افراز تمام زمین‌های شهری مشخص کرد.

روش تفکیک زمین‌های شهری و متولی آن چیست؟

بر اساس ماده ۱۰۱ قانون شهرداری، ابتدا باید مالک نقشه تفکیکی یا افراز ملک را تهیه کرده و به شهرداری ارائه دهد. پس از دریافت نقشه، سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین کسر می‌شود. از زمان ارائه نقشه تا بررسی نهایی و اعلام تأیید نقشه توسط شهرداری، حدود ۳ ماه زمان لازم است.

پس از تأیید شدن نقشه تفکیکی، اداره ثبت اسناد و املاک، تفکیک و افراز ملک را بر اساس نقشه تأیید شده توسط شهرداری انجام خواهد داد. با توجه به اینکه تعیین تکلیف پرونده‌های تفکیک زمین‌های شهری توسط شهرداری زمان‌بر است، پیشنهاد می‌کنیم از یک وکیل ملکی متخصص در این زمینه مانند وکلای دادسو کمک بگیرید.

چون بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری می‌توانید دادخواست تفکیک یا افراز اراضی شهری را آماده کرده و به دادگاه حقوقی ارائه دهید. دادگاه پس از بررسی نقشه ارائه شده توسط مالک یا مالکان زمین مورد نظر و جلب نظر کارشناس رسمی دادگستری در امور شهری و شهرسازی، رأی نهایی را جهت تفکیک زمین صادر می‌کند.

برای فروش اراضی شهری لازم است که ابتدا متراژ زمین و حدود آن را مشخص کنید؛ سپس در صورتی که متراژ زمین بیشتر از ۵۰۰ متر است باید قدر السهم شهرداری را بپردازید، تا امکان افراز یا تفکیک زمین را داشته باشید.

آیا بابت تفکیک اراضی دولتی به شهرداری سهم یا هزینه تعلق می‌گیرد؟

سهم شهرداری از تفکیک اراضی دولتی هیچ تفاوتی با سایر اراضی و زمین‌های شهری نخواهد داشت. با این وجود بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری‌ها، تفکیک اراضی دولتی مطابق با تبصره ۱ ماده ۱۱ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ انجام خواهد شد.

با این وجود شرایط دیگری نیز برای تفکیک این اراضی وجود دارد که تنها وکلای ملکی متخصص در این زمینه از آن‌ها اطلاع دارند؛ بنابراین توصیه می‌کنیم جهت کسب اطلاعات دقیق‌تر درباره سهم شهرداری از تفکیک اراضی دولتی از وکلای متخصص این حوزه کمک بگیرید.

حدنصاب تفکیکی و حداقل متراژ تفکیک زمین چیست؟

برای تفکیک اراضی شهری و محاسبه سهم شهرداری قوانین و شرایط خاصی وجود دارد. طبق شرایط حدنصاب تفکیکی و حداقل متراژ تفکیک زمین، لازم است که بعد از تفکیک و افراز اراضی، زمین مورد نظر به قطعات کوچک تقسیم شده و حداقل متراژ زمین بر اساس ضوابط طرح تفصیلی تعیین شده باشد.

تمام مراجع رسیدگی به این موضوع مانند دادگاه، وزارت راه و شهرسازی و ... نیز ملزم به رعایت ضوابط و شرایط تعیین شده برای حدنصاب تفکیکی و حداقل متراژ تفکیک زمین خواهند بود.

قانون تفکیک اراضی زیر ۵۰۰ متر مربع چیست؟

طبق قانون زمین در شهرداری، برای اراضی که کمتر از ۵۰۰ هستند مبلغی برای قدرالسهم افراز و تفکیک شهرداری در نظر گرفته نمی‌شود؛ اما در صورتی که زمین بالای ۵۰۰ متر باشد، باید قدرالسهم تعیین شده توسط آن پرداخت شود.

حتی در شرایطی که زمین مورد نظر دارای سند ۶ دانگ بوده و پس از تفکیک با سند عادی به دیگران فروخته شده باشد، قدرالسهم شهرداری محفوظ است. در این شرایط افرادی که ملک را خریداری کرده‌اند ممکن است به خاطر عدم تفکیک و افراز زمین شهری و پرداخت سهم شهرداری دچار مشکل شوند.