

دلائل برای پیشنهاد طرح:

با عنایت به وظیفه ذاتی شورای اسلامی شهر تهران در نظارت بر تحقق درآمد ها و نحوه هزینه کرد درآمد های شهرداری تهران و ارائه گزارش های متعدد مبنی بر افزایش چشمگیر درآمد های حوزه شهرسازی و ایجاد ابهام و نحوه کسب و کارسازی این درآمد ها، موضوع «شفافیت در فرایند نحوه اخذ و کارسازی درآمد های حوزه شهرسازی با روش های غیر نقد و غیر منقول» امری مغفول مانده می باشد.

- ۱- ایجاد شفافیت در اعلام و وصول عوارض پرونده های شهرسازی (پروانه ها و گواهی های صادره)
- ۲- انتشار اطلاعات املاک کارسازی شده سازمان شهرسازی تهران مطابق تبصره شانزدهم بودجه ۱۴۰۲
- ۳- نحوه فروش و واگذاری واحد های احداثی آتی
- ۴- تبیین قرارداد ها و تفاهم نامه های فی مابین شهرداری تهران و مالکین
- ۵- برقراری ارتباط میان مالکین اولیه و خریداران واحد های احداثی در سال های آتی
- ۶- جلوگیری از تضییع حقوق شهرداری تهران و مطلع سازی شهروندان از سهام شهرداری از پروژه های ساختمانی

مطابق با گزارش های معاون محترم مالی و اقتصاد شهری بیش از ۹۰ درصد بودجه سال ۱۴۰۲ محقق گردیده و بیش از ۱۵۸ درصد بودجه سال ۱۴۰۱ تحقق یافته است. این تحقق بودجه بیشتر متوجه پروژه های مشارکتی سازمان نوسازی شهرداری تهران و کارسازی عوارض صدور پروانه در تهاتر با واحد های احداثی آتی می باشد. آنطور که برآورد می گردد در حدود ۱۵۰۰ میلیارد تومان رقم کارسازی عوارض صدور پروانه و بیش از ۳۰ هزار میلیارد تومان رقم مشارکت و خرید قدرالسهم سازمان نوسازی از املاک مطرح شده در کمیسیون ماده ۵ می باشد.

گزارش بودجه سال ۱۴۰۱ و شش ماهه نخست سال ۱۴۰۲ صرفا به ارائه آمار کلی رقم تحقق درآمد اشاره داشته است و به صورت تفصیلی رقم درآمدی هر یک از پرونده های درآمدی حوزه شهرسازی را تبیین ننموده است. در این گزارش عمده تحقق درآمدی را در حوزه نقد عنوان داشته است که این میزان درآمد نقدی به صورت پول وارد حساب های خزانه نگردیده و این میزان، معادل ریالی قدرالسهم شهرداری تهران و عوارض وصولی شهرداری تهران می باشد. فارغ از اینکه این میزان درآمد از جنس درآمد های غیر نقد و غیر منقول بوده و نمی بایست در زمره درآمد های نقدی در نظر گرفته شود، لیکن ثبت این درآمد و اینکه این درآمد ها متعلق به چه پلاک هایی می باشد در وهله نخست برای شورای اسلامی شهر و سپس برای شهروندان نامشخص و غیر شفاف می باشد. کما اینکه تاکنون سازمان نوسازی شهرداری تهران گزارش تفصیلی این پرونده های درآمدی را به شورای شهر ارائه ننموده و صرف مکاتبات محرمانه درونی اتوماسیونی، این اعداد و ارقام در جای دیگر و در سامانه های شهرداری مثبت نگردیده است. بدون هرگونه پیش داوری جابجایی ارقام چند ده هزار میلیارد تومانی در یک فرایند غیر شفاف و سطح دسترسی محدود اطلاعات در تاریک خانه، بیم تالی فاسد را به همراه دارد.

همچنین به جهت اینکه بسیاری از این پرونده های مشارکتی با وجود کارسازی عوارض در سال ۱۴۰۱ با گذشت بیش از یکسال از کارسازی، هنوز به صدور پروانه نینجامیده و امکان متفی شدن و یا تغییر مالکیت و یا فروش زمین، تغییر نهاد های بالادستی تصمیم گیر، تغییر سیاستگذاری دست گاه های اصلی مالک زمین و وجود دارد، هرگونه اتفاق مبنی بر متفی شدن پروژه به شکل کمی و کیفی مورد توافق وجود دارد. با توجه به اینکه در کارنامه درآمدی، این پرونده ها ثبت شده است، تفریغ بودجه و محاسبات بودجه را به چالش می کشاند. عدم شفافیت در این زمینه منجر به پدیده اختلاس گزارش دهی بودجه ای خواهد انجامید.

همچنین در بسیاری از پرونده های شهرسازی مشاهده شده است که سازمان نوسازی شهرداری تهران به عنوان متولی و صاحب ملک، پرونده را به کمیسیون ماده ۵ شهر تهران درخواست داده و این کمیسیون صرفا بابت اینکه این پروژه متعلق به سازمان نوسازی شهرداری تهران بوده طبقات و تراکم بسیار بیش از حد درخواست سایر متقاضیان را به این زمین تخصیص داده است. قدرالسهم شهرداری از این ارزش افزایی دارایی و زمین تبیین نشده است و صرف اینکه شهرداری و سازمان نوسازی صرفا به میزان عوارض صدور پروانه در این پروژه ها مشارکت داشته باشند، سبب تضییع شدید حقوق شهرداری و سودجویی بسیار زیاد صاحبان اولیه زمین می باشد. تاکنون هیچ نمونه ای از قرارداد ها و تفاهم نامه های مرتبط با این املاک به شورای اسلامی شهر گزارش نشده است و نحوه تعامل و مشارکت و نوع توافقنامه با مالکین اولیه و تعیین سهم شهرداری از ارزش افزایی و مولد سازی این زمین ها با مالکین صورت نگرفته است. بیم آن می رود که با تغییرات مدیریتی و مالکیتی طرفین توافقنامه با شهرداری که بسیار طبیعی و بدیهی است، اصل سهم و حقوق شهرداری پایمال و فراموش گردد.

با توجه به اینکه میزان سهم شهرداری می بایست به نحو مقتضی به اطلاع خریداران احتمالی آتی املاک مورد مشارکت رسیده باشد و نظارت مردمی نیز به نحو مطلوبی فراهم گردیده تا خریداران ملکی آن مجموعه ها و تعاونی ها اطلاع از این موضوع داشته باشند که شهرداری تهران در این پروژه مشارکت

داشته و یا تعدادی از واحد های احدائی ملک متعلق به شهرداری می باشد. در برخی موارد در سالهای گذشته ، صرف موافقتنامه با اعضای هیات مدیره یک تعاونی و تغییرات مدیریتی آن تعاونی ها سبب فراموشی قدرالسهم شهرداری و عدم نظارت موثر واقع شده و بعد ها شاهد این بوده ایم که سهم شهرداری نیز توسط افراد سودجو به فروش رفته و شهرداری در تحویل واحد های احدائی دچار چالش حقوقی اساسی شده است. فلذا انتشار عمومی این قرارداد های مشارکتی سبب آگاهی مردم و یا خریداران خواهد بود.

سهم شهرداری تهران به چه صورت کارسازی شده است؟

سهم شهرداری به چه نحوی تثبیت و مستند گردیده شده است؟

در صورت دعاوی آتی این قدرالسهم شهرداری چگونه قابل احصاء می باشد؟

انتقال اسناد مالکیت جهت تعیین قدرالسهم شهرداری از عرصه و اعیان زمین به چه میزان و به چه نحوی بوده است؟

ماده واحده:

شهرداری تهران مکلف است نسبت به انتشار عمومی اطلاعات در حوزه شهرسازی در سامانه شفافیت حداکثر ظرف دو (۲) ماه از ابلاغ این مصوبه اقدام نماید.

۱. عوارض اعلام و وصول شده هر یک از پرونده های شهرسازی (پروانه ها و گواهی های صادره) بر اساس سندهای مالی و فیش های پرداختی به صورت برخط برای پلاک هایی که از ابتدای فروردین ماه سال ۱۴۰۲ به بعد نسبت به اعلام عوارض و یا اخذ پروانه و گواهی اقدام کرده اند :

۱. مساحت عرصه

۲. کل زیربنای پرونده

۳. کل عوارض پرداخت شده در فرایند صدور پروانه و گواهی

۴. هزینه پرداخت شده دفاتر خدمات الکترونیک

۵. عوارض قطع و کسر درخت

۶. هزینه پارکینگ بند "الف" ماده پنج (۵) - بهای خدمات بهره برداری پارکینگ از معابر شهری

۷. عوارض علی الحساب

۲. اطلاعات املاک کارسازی شده در تفاهم نامه ها، قرارداد ها و حواله های نقد و غیر نقد از قبیل املاک کارسازی شده سازمان نوسازی از جمله املاک مشمول تبصره شانزدهم بودجه سال ۱۴۰۲ ، پروژه های مشارکتی سازمان نوسازی ، سرمایه گذاری ، سازمان املاک ، مناطق و صورتجلسات قرارگاه مسکن و سایر قرارداد های فی مابین پیمانکاران و شهرداری به صورت تهاتر ملکی و یا تسویه دیون به صورت تهاتر ملکی :

۱. شماره پرونده شهرسازی

۲. مالکیت

۳. مساحت زمین

۴. تعداد واحد مسکونی، اداری و تجاری

۵. قدرالسهم طرفین قرار داد و میزان مالکیت

۶. میزان عوارض کارسازی شده (ریال) و نحوه قیمت گذاری و هیات کارشناسی

۷. وضعیت کارسازی

۸. درصد پیشرفت فیزیکی

۹. نوع آورده شهرداری

۱۰. وضعیت پروانه و قرارداد

۳. بارگذاری تمامی محدودیت های ارتفاعی ناشی از املاک نظامی ، انتظامی ، حاکمیتی ، امنیتی ، میراثی و طبیعی ؛ حرایم عناصر و خطوط شبکه حمل و نقل ، انرژی و تاسیساتی ؛ مخروط پرواز و ضوابطی که سبب محدودیت در ارتفاع و مشرفیت ساخت و ساز خواهد بود به صورت نقشه های برخط در سامانه تهران من و شفافیت

کیرن ۷۵۵۵

۴. تمامی آراء دیوان عدالت اداری در خصوص ابطال مصوبات کمیسیون ماده پنج و انواع پروانه و گواهی ساختمانی به تفکیک شماره پرونده و پلاک ثبتی و کد نوسازی املاک مشمول جهت اطلاع عموم شهروندان و متقاضیان و مراجعه کنندگان به شهرداری تهران

بسمه تعالی
 دفتر شهرداری تهران
 ۱۴۰۳/۱/۲۸

بسمه تعالی

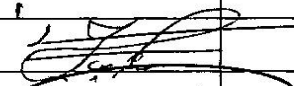
هیأت رئیسه محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

به پیوست طرح "الحاق یک ماده به مصوبه الزام شهرداری تهران به انتشار عمومی اطلاعات شهرسازی" با قید یک شهرویت را تقدیم می‌نماید.

خواهشمند است ضمن اعلام وصول مقرر فرمایید بررسی آن در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. ب. ۹۶۵۱۰۰

با احترام

اعضای شورای اسلامی شهر تهران (امضاء کنندگان طرح)					
ردیف	نام و نام خانوادگی	امضاء	ردیف	نام و نام خانوادگی	امضاء
۱	مهری عباسی		۱۴		
۲			۱۵		
۳			۱۶		
۴			۱۷		
۵	جعفر شریانی		۱۸		
۶	سید جلال		۱۹		
۷			۲۰		
۸			۲۱		
۹			شماره و تاریخ ثبت دبیرخانه: ۹۹۸ ۱۴۰۳/۱/۲۸		
۱۰					
۱۱			دستور اقدام:		
۱۲					
۱۳					

تاریخ: 1403/02/04

شماره: 1547/160

پیوست: 0



شورای اسلامی تهران

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای مهدی عباسی رئیس محترم کمیسیون شهرسازی و معماری - جناب آقای محمد آخوندی رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه - جناب آقای مهدی پیرهادی رئیس محترم سلامت، محیط زیست و خدمات شهری

موضوع: ارجاع طرح الحاق يك ماده به مصوبه الزام شهرداری تهران به انتشار عمومی اطلاعات شهرسازی

سلام علیکم؛

احتراماً به پیوست تصویر طرح «الحاق يك ماده به مصوبه الزام شهرداری تهران به انتشار عمومی اطلاعات شهرسازی» را ایفاد می‌نماید.

طرح مزبور در دوره ششم به صورت عادی توسط کمیسیون شهرسازی و معماری ارائه و به شماره 160/998 مورخ 1403/01/28 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در دویست و بیست و نهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران مورخ 1403/02/02 اعلام وصول شده است. ضمن ارجاع طرح مزبور به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک سیاست‌گذار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (14) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب 1378/1/11 هیأت وزیران و ماده یازدهم (11) و سیزدهم (13) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی‌گیری و بررسی پیشنهادهای اصل شده به شورا مصوب 1392/2/19 شورای عالی استان‌ها، گزارش مشترک آن کمیسیون ها دال بر تأیید یا رد عین طرح و یا انجام اصلاحات در متن آن را تا تاریخ 1403/03/05 به دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. / م 49/5

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- روسای محترم کمیسیون‌های عمران و حمل و نقل؛ فرهنگی، اجتماعی؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون مشترک و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات.

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار ..

- رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات.

- رئیس محترم امور پژوهش‌های شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی.

- دفتر هیأت‌رئیس و مصوبات جهت پی‌گیری (49ط/6)

تاریخ: 1403/11/07

شماره: 20760/160

پیوست: 0

شماره:
تاریخ:
پیوست:



بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای محمد آخوندی رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه - جناب آقای مهدی عباسی رئیس محترم کمیسیون شهرسازی و معماری - جناب آقای مهدی پیرهادی رئیس محترم کمیسیون سلامت، محیط زیست و خدمات شهری

موضوع: ارجاع مجدد الحاق يك ماده به مصوبه الزام شهرداری تهران به انتشار عمومی اطلاعات شهرسازی

سلام علیکم؛

احتراماً با عنایت به تصمیم متخذه در دویست و نود و هشتمین جلسه رسمی شورا مورخ 1403/11/02 در خصوص طرح « الحاق يك ماده به مصوبه الزام شهرداری تهران به انتشار عمومی اطلاعات شهرسازی » به شماره ثبت 160/998 مورخ 1403/01/28، سیاستگذار است موضوع را مجدداً در کمیسیون مشترك بررسی و نتیجه را جهت طرح در صحن شورای اسلامی شهر تهران اعلام فرمایید .
قبلاً از توجهات جنابعالی کمال تشکر را دارد. /م 49ط/5

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.

- روسای محترم کمیسیون های عمران و حمل و نقل؛ فرهنگی، اجتماعی؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون مشترك و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار .

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی گیری (5/ط/49)

جناب آقای چمران - رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: جوابیه بررسی مصوبه الزام شهرداری تهران به انتشار عمومی اطلاعات شهرسازی

سلام علیکم

با احترام، پیرو نامه ۱۶۰/۴۶۰۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۰ و نامه ۱۶۰/۱۵۴۷ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۰۴ با موضوع ارجاع طرح "اصلاحیه مصوبه الزام شهرداری تهران به انتشار عمومی اطلاعات شهرسازی" جلسه مشترک برگزار شده و جمع بندی به پیوست انجام پذیرفت، مراتب جهت دستور اقدام لازم و همچنین قرارگیری در دستور کار صحن شورا ایفاد می گردد.

محمد اخوندی
عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
شورای اسلامی شهر تهران

مهدی عباسی
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

گزارش نهایی طرح "الحاق یک ماده به مصوبه الزام شهرداری تهران به انتشار عمومی اطلاعات شهرسازی"

ماده واحده:

شهرداری تهران مکلف است نسبت به برقراری دسترسی و انتشار عمومی برخط اطلاعات حوزه شهرسازی به شرح ذیل بر روی نقشه اطلاعات مکانی شهر تهران در سامانه شفافیت حداکثر ظرف سه (۳) ماه از ابلاغ این مصوبه اقدام نماید:

۱. انتشار اطلاعات کلیه عوارض اعلام و وصول شده و بهای خدمات در مراحل صدور پروانه‌ها و گواهی‌های هر یک از پرونده‌های شهرسازی که از ابتدای فروردین ماه سال ۱۴۰۲ به بعد نسبت به تشکیل پرونده کرده اند بر اساس سندهای مالی و رسیدهای پرداختی با جزییات اطلاعات ذیل:

۱. مساحت عرصه

۲. کل زیربنای تایید نقشه و مازاد پرونده (به تفکیک کاربردهای اصلی ساختمان)

۳. کل عوارض و جرایم وصول شده در فرآیند صدور پروانه و گواهی

۴. بهای خدمات پرداخت شده دفاتر خدمات الکترونیک

۵. عوارض قطع و کسر درخت

۶. عوارض پارکینگ یا بهای خدمات بهره برداری پارکینگ از معابر شهری

۷. عوارض علی‌الحساب پرداخت شده

۸. نحوه پرداخت عوارض (به تفکیک تهاتر، نقد، تقسیط، تخفیف و ...)

۹. معافیت‌ها، تخفیفات و بخشودگی‌های اعمال شده در پرونده

۲. انتشار اطلاعات پرونده‌های شهرسازی، پروژه‌های موضوع تفاهم‌نامه‌ها، قراردادهای و حواله‌های نقد و غیرنقدی، تهاتر ملکی و یا تسویه دیون فی مابین شهرداری و مشارکت‌کنندگان از جمله پروژه‌های سازمان نوسازی شهر تهران (از جمله پروژه‌های تامین مسکن با عوارض آورده شهرداری از محل اعتبارات مصوب بودجه شهرداری تهران)، سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تهران (پروژه‌های مشارکتی) و مناطق ۲۲ گانه که پرونده‌های شهرسازی آنها از ابتدای فروردین ماه سال ۱۴۰۱ به بعد تشکیل گردیده با جزییات اطلاعات ذیل:

۱. شماره پرونده شهرسازی

۲. مساحت زمین

۳. میزان مالکیت عرصه و قدرالسهم طرفین قرارداد
 ۴. تعداد واحد مسکونی، اداری، تجاری، خدماتی و پارکینگ (نقشه تایید شده یا مصوبه کمیسیون ماده پنج)
 ۵. آورده طرفین مشارکت کننده (به تفکیک شهرداری - مشارکت کنندگان)
 ۶. میزان عوارض کارسازی شده (ریال) در پرونده
 ۷. گزارش کارشناسی تعیین قیمت و ارزش املاک و دارایی طرفین قرارداد
 ۸. قدرالسهم طرف شهرداری معادل عوارض کارسازی شده (تعداد واحد، مساحت کاربردها، نوع کاربری)
 ۹. درصد پیشرفت فیزیکی (در مقطع زمانی ماهانه)
 ۱۰. پروانه و گواهی‌های صادره برای موضوع قرارداد
۳. انتشار اطلاعات آرای قضایی صادره (ابطال، الزام، نقض، دستور موقت، اصلاح و سایر موارد) برای هریک از پرونده‌های شهرسازی در مراحل صدور پروانه و گواهی‌های ساختمانی با قابلیت دسترسی اطلاعات بر اساس شماره پرونده، پلاک ثبتی و کد نوسازی املاک بر روی نقشه اطلاعات مکانی با جزییات اطلاعات شامل:
۱. رای کمیسیون های ماده صد
 ۲. مصوبات کمیسیون ماده پنج
 ۳. صدور پروانه ساختمانی
 ۴. صدور پایان کار ساختمانی
 ۵. کمیسیون ماده ۷ (باغات)
 ۶. مصوبات شورای شهر
 ۷. پروانه و پایان کار ساختمانی
 ۸. تعیین تکلیف اجرای طرح
 ۹. دستور موقت
 ۱۰. رای کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری
 ۱۱. مصوبات کمیته معابر
 ۱۲. مصوبات شورای معماری منطقه

۴. انتشار اطلاعات عملکرد شهربان و حریم بان - ناحیه (جلوگیری، اعلام اختصار، اجرای رای) - دفتر خدمات الکترونیک (گزارش مامور بازدید دفتر) - مهندسان ناظر (گزارش تخلفات اعلام شده ناظرین) و ماموران شهرداری منطقه (کارشناس بررسی خلاف) بر عملیات ساختمانی از شروع به کار تا اتمام عملیات ساختمانی برای پرونده‌های شهرسازی که از ابتدای فروردین ماه سال ۱۴۰۱ شروع عملیات ساختمانی آنها ثبت گردیده است.

۵. انتشار اطلاعات تمامی آرای صادره کمیسیون‌های قانونی شهرداری تهران برای هریک از پرونده‌های شهرسازی در مراحل صدور پروانه و گواهی‌ها و عملیات ساختمانی با قابلیت دسترسی اطلاعات بر اساس شماره پرونده، پلاک ثبتی و کد نوسازی املاک بر روی نقشه اطلاعات مکانی

۶. انتشار اطلاعات تصمیمات شورای معماری و کمیسیون رواداری اجرایی مناطق بصورت نقشه های اطلاعات مکانی برخط با امکان رویت کلیه صورتجلسات تایید شده مدیران منطقه برای پرونده‌های شهرسازی که از ابتدای فروردین ماه سال ۱۳۹۱ تشکیل پرونده آنها ثبت گردیده است. (درگام اول برای پرونده های از ابتدای ۱۴۰۰ به بعد صورت پذیرد و در گام دوم از ابتدای اجرای طرح تفصیلی)

۷. انتشار اطلاعات محدوده های دارای محدودیت ارتفاعی شهر از قبیل حریم املاک نظامی، انتظامی، حاکمیتی، امنیتی، میراثی و طبیعی؛ عناصر و خطوط شبکه حمل و نقل، انرژی و تاسیساتی؛ مخروط پرواز و سایر محدودیت‌هایی که بواسطه شرایط خاص و مشرفیت ساخت و ساز تعیین شده به صورت نقشه های اطلاعات مکانی برخط در سامانه تهران من و شفافیت.

۸. انتشار اطلاعات املاکی که امکان صدور دستور نقشه بدلیل قرارگیری در محدوده‌های دارای محدودیت ارتفاعی شهر ندارند به صورت نقشه های اطلاعات مکانی برخط در سامانه تهران من و شفافیت.