

رای شماره 1552859 هیأت تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان عدالت اداری با موضوع: بخشی از توضیحات در بند 2-1-4 ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا و رعایت پارکینگ طرح تفصیلی انتقال و اصلاح سند و مالکیت و واگذاری آن بصورت رایگان به شهرداری جهت صدور مجوز ساختمانی ابطال نشد

هیأت تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست

* شماره پرونده: ه/ع/ 0000451

شماره دادنامه سیلور: 140231390001552859 تاریخ: 1402/06/19

* شاکی: آقای محمدرضا سالم

* طرف شکایت: شهرداری منطقه یک یزد (شورای اسلامی شهر یزد)

* موضوع شکایت و خواسته: ابطال بخشی از توضیحات در بند 2-1-4 ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا و رعایت پارکینگ طرح تفصیلی انتقال و اصلاح سند و مالکیت و واگذاری آن بصورت رایگان به شهرداری جهت صدور مجوز ساختمانی (ضمیمه شماره یک)

* شاکی دادخواستی به طرفیت شهرداری منطقه یک یزد (شورای اسلامی شهر یزد) به خواسته فوق الذکر به دیوان عدالت اداری تقدیم کرده که به هیأت عمومی ارجاع شده است متن مقرره مورد شکایت به قرار زیر می باشد:

در کلیه پهنه های ضوابطی (بافت فرسوده و کل شهر) به منظور تشویق مالکان جهت نوسازی و در جهت اجرای طرح تفصیلی و تعریض معابر برای قطعات و پلاکهای با کاربری مسکونی که قسمتی از آنها در تعریض و اصلاح معبر قرار می گیرد و مشروط به اصلاح سند مالکیت و واگذاری آن به صورت رایگان به شهرداری با شرط زیر نسبت به صدور مجوز ساختمانی اقدامی خواهد شد جهت محاسبه تراکم ساختمانی و سطوح اشغال مساحت قطعه قبل از رعایت بره های اصلاحی در عرض گذر نهائی طبق این طرح ملاک عمل خواهد بود مشروط به رعایت حسن همجواری و اینکه تعداد طبقات ساختمانی از تعداد طبقات مجاز پهنه تراکمی تجاوز نکند ضمن رعایت سطح اشغال تبصره بند 2 ردیف 3-4-1 در باقیمانده زمین.

* دلایل شاکی برای ابطال مقرره مورد شکایت:

شاکی بیان داشته بخش ترفیعی طرح تفصیلی یزد (بند 2-1-4) مبنی بر تشویق مالکان جهت نوسازی و در جهت اجرای طرح تفصیلی و تعریض معبر برای قطعات و پلاکهای با کاربری مسکونی که قسمتی از آنها در تعریض و اصلاح معبر قرار می گیرد و مشروط به اصلاح سند و واگذاری آن بصورت رایگان به شهرداری نسبت به صدور مجوز ساختمان و الزام به عقب نشینی ناشی از اجرای طرح های عمرانی یا عمومی بدون پرداخت ثمن ملک مورد تملک یا غرامت و منوط نمودن صدور جواز ساخت با رعایت عقب نشینی مطابق طرح عمومی و عمرانی جواز نبوده و مغایر قواعد لاضرر و تسلیط و مواد 4 و 22 قانون اساسی و مواد 308 - 311 - 315 - 327 - 331 قانون مدنی و مقررات ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب 1367 با اصلاحات بعدی و آراء وحدت رویه شماره 172 و 173 مورخ 1381/5/27 و 1491 مورخ 1386/12/14 و 1440 مورخ 1386/12/7 و 133 مورخ 1390/3/30 و 147 مورخ 1392/2/30 و 210 مورخ 1392/2/27 و 450 و 454 مورخ 1392/7/15 در رأی شماره 1232 مورخ 1394/11/6 و 446 مورخ 1381/12/4 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بوده و شهرداریها مکلفند با رعایت قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب 1370 و

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداریها مصوب 1369 با اصلاحیه های بعدی در صورت تحقق و اجتماع شرایط قانونی لازم نسبت به تملک اراضی و املاک واقع در طرحهای عمرانی و عمومی دولتی و شهرداریها با واگذاری زمین معوض و یا پرداخت بهای روز ملک فارغ از میزان مساحت واقع در طرح اقدام نمایند لذا خواستار ابطال بخش ترفیعی مذکور گردیده است، ضمناً دلیل شاکی برای مغایرت با شرع قاعده فقهی لاضرر واصل تسلیط می باشد.

*در پاسخ به شکایت مذکور، شهرداری یزد به طور خلاصه بیان داشته است که:

بند 2- 1- 4 ضوابط طرح تفصیلی جهت تسریع و تسهیل صدور پروانه برای مالکانی است که بخشی از پلاک آنها در تعریض و اصلاح معبر قرار می گیرد طبق این بند مالک در صورت تمایل و بدون هرگونه اجباری در ازای واگذاری مترائ در مسیر به شهرداری مشمول ضوابط تشویقی (محاسبه تراکم ساختمانی و سطح اشغال بر اساس مساحت قطعه قبل از رعایت برهای اصلاحی و عرض گذرنهائی و کاهش مترائ فضای باز مورد نیاز به ازای هر واحد از 30 به 25 متر) می گردد و در صورت عدم تمایل به استفاده از این ضوابط در ازای مترائ در مسیر طبق قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب 1370 و ماده 18 قانون نوسازی و عمران شهری مشمول غرامت و حق تشرف می گردد که از سوی شهرداری محاسبه و پرداخت می گردد لازم به توضیح است قانون تعیین وضعیت املاک و اراضی مران در طرحهای عمرانی که توسط خواهان مورد استناد قرار گرفته است در مورد طرح های اجرائی ملاک عمل است که توسط بالاترین مقام اجرائی سازمان تصویب و بودجه آن تصویب شده باشد در این صورت شهرداریها با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه موظف به تملک املاک واقع در طرح با توجه به ضوابط قانونی و نرخ کارشناسی می باشند در حالی که بند مورد اعتراض و توضیح آن بیشتر در خصوص تعریض و اصلاح معابر است که بر اساس ضابطه طرح تفصیلی صورت می پذیرد النهایه رد دعوی و حکم به ابقاء مصوبه که در جهت رفاه حال شهروندان مصوب گردیده است مورد استدعاست.

* در خصوص ادعای مغایرت مصوبه با شرع، قائم مقام دبیر شورای نگهبان به موجب نامه شماره 102/34310 مورخ 1401/9/26 اعلام کرده است که:

عطف به نامه شماره 0000451 مورخ 1400/6/23:

موضوع بند 2- 1- 4 ضوابط و مقررات مربوط به احداث بنا و رعایت پارکینگ طرح تفصیلی یزد، در جلسه مورخ 1401/9/24 فقهای معظم شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت که به شرح ذیل اعلام نظر می گردد:

- در صورت رضایت مالک برای انتقال اموال خود به شهرداری جهت بهره مندی از امتیازات مذکور در مصوبه مورد شکایت، مصوبه خلاف شرع شناخته نشد.

تشخیص قانونی بودن مصوبه و صلاحیت مرجع وضع آن بر عهده دیوان محترم عدالت اداری است.

پرونده شماره ه ت/0200117 مبنی بر درخواست ابطال قسمت «توضیح» ذیل بند 2-1-4 طرح تفصیلی شهر یزد سابقا در جلسه مورخ 1401/11/23 مورد رسیدگی قرار گرفته لکن به جهت عدم ارسال لایحه دفاعیه شهرداری یزد منتج به اتخاذ تصمیم نگردید. تاکنون نیز هیچ پاسخی از طرف شهرداری مذکور به این مرجع واصل نگردیده است. علی هذه پرونده مذکور مجددا در جلسه مورخ 1402/6/5 هیات تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست مورد رسیدگی قرارگرفت و اعضای محترم هیات به اتفاق آرا به شرح ذیل اعلام نظر نمودند:

رای هیات تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست

اولا بر اساس تبصره 6 ماده 100 قانون شهرداری اصلاحی مصوب 1358 مقرر گردیده: «در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرحهای مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنمایند. در صورتی که بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد

شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون های ماده صد است.»

ثانیا به موجب نظریه شماره 102/34310 مورخ 1401/9/26 فقهای محترم شورای نگهبان درخصوص استعلام نسبت به مغایرت قسمت «توضیح» ذیل بند 2- 1- 4 طرح تفصیلی شهر یزد با شرع تصریح گردیده: «در صورت رضایت مالک برای انتقال اموال خود به شهرداری جهت بهره مندی از امتیازات مذکور در مصوبه مورد شکایت، مصوبه خلاف شرع شناخته نشد. تشخیص قانونی بودن مصوبه و صلاحیت مرجع وضع آن برعهده دیوان محترم عدالت اداری است.»

بنابه مراتب مذکور و با عنایت به اینکه مالکین موظفند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح های مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنمایند و تسهیلات در نظر گرفته شده در قسمت «توضیح» ذیل بند 2- 1- 4 طرح تفصیلی شهر یزد در راستای تشویق مالکین جهت نوسازی و در جهت اجرای طرح تفصیلی و تعریض معابر به تصویب رسیده و بر این اساس استفاده از این تسهیلات با رضایت و توافق مالکین با شهرداری صورت می پذیرد و با رعایت قید مزبور نیز مصوبه معترض عنه از سوی فقهای محترم شورای نگهبان مغایر شرع شناخته نشده، لذا قسمت «توضیح» ذیل بند 2- 1- 4 طرح تفصیلی شهر یزد در حدود اختیارات مرجع وضع آن بوده و مغایرتی با قوانین و مقررات مورد استناد شاکی نداشته و قابل ابطال نمی باشد. این رای به استناد بند (ب) ماده 84 قانون دیوان عدالت اداری اصلاحی مصوب 1402 ظرف مهلت بیست روز از تاریخ صدور از جانب رئیس محترم دیوان عدالت اداری یا 10 نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است. همچنین این رای به استناد ماده 93 قانون مذکور پس از قطعیت در رسیدگی و تصمیم گیری های آتی مراجع قضایی و اداری، معتبر و ملاک عمل خواهد بود.

رئیس هیأت تخصصی شهرسازی، منابع طبیعی و محیط زیست دیوان عدالت اداری

سعید کریمی