



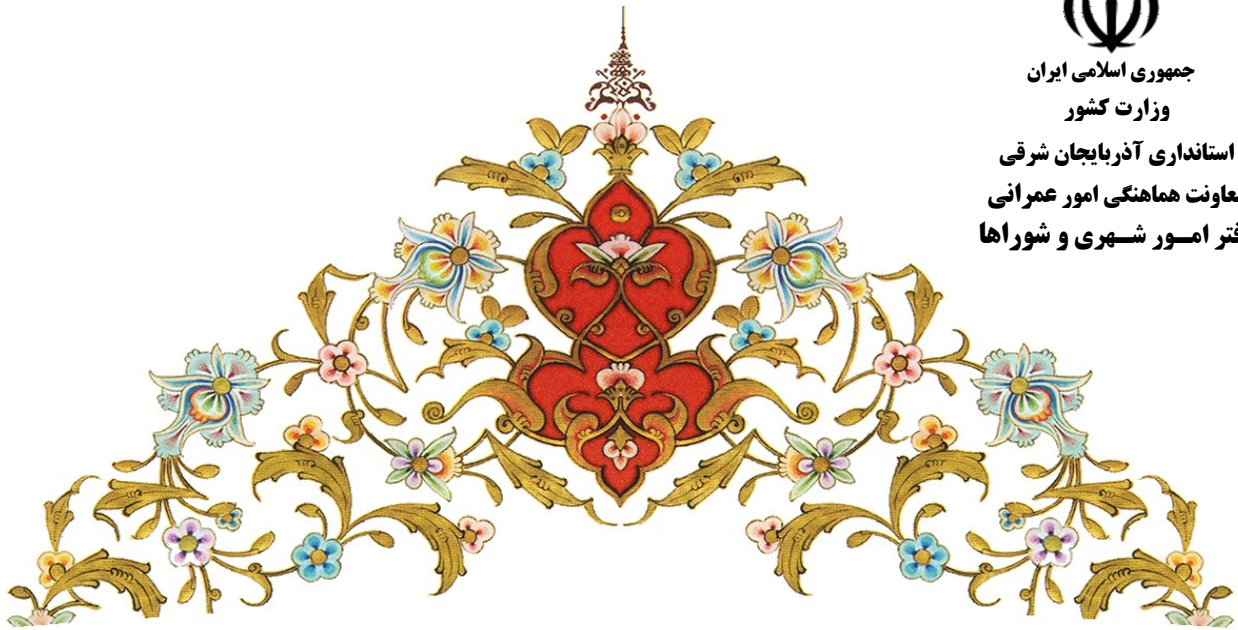
جمهوری اسلامی ایران

وزارت کشور

استانداری آذربایجان شرقی

معاونت هماهنگی امور عمرانی

دفتر امور شهری و شوراهای



دستور العمل تعرفه عوارض محلی

سال ۱۳۹۹ شهرداری های

استان آذربایجان شرقی

**شهرداری کوزه کنان**

بهمن ماه ۱۳۹۸

## فهرست:

- ماده ۱: تعاریف، مفاهیم و کلیات ..... ۴
- ۱-۱ ملاحظات ..... ۴
- ۲-۱ موارد مستثنی از دریافت پروانه و پرداخت عوارض ..... ۶
- ۳-۱ مقررات عمومی ..... ۷
- ماده ۲: صدور پروانه ساختمانی ..... ۱۰
- ۱-۲ شرایط پرداخت ..... ۱۰
- ۲-۲ عوارض صدور پروانه ساختمان ..... ۱۲
- ۴-۲ تسهیلات تجدید بنا ..... ۱۶
- ۵-۲ نحوه صدور پروانه ساختمانی المثنی ..... ۱۶
- ۶-۲ نحوه استرداد عوارض و بهای خدمات ..... ۱۷
- ۷-۲ ابقاء ..... ۱۷
- ماده ۳: عوارض حصارکشی ..... ۱۹
- ماده ۴: عوارض ارزش افزوده ناشی از تبدیل یک یا چند واحد به واحدهای بیشتر ..... ۱۹
- ماده ۵: سهم ارزش افزوده ورود به محدوده شهر ..... ۲۰
- ۱-۵ اراضی وارد شده به محدوده شهر ..... ۲۰
- ۲-۵ املاک دارای ساختمان وارد شده به محدوده یا حریم شهر ..... ۲۰
- ماده ۶: سهم شهرداری از بابت اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری ..... ۲۱
- ماده ۷: ضوابط احداث پارکینگ ..... ۲۵
- ماده ۸: عوارض بر حق مشرفیت ..... ۲۵
- ماده ۹: عوارض تعبیه درب اضافی (ارزش افزوده) ..... ۲۷
- ماده ۱۰: عوارض کارشناسی و بازدید ..... ۲۹
- ماده ۱۱: عوارض بر مشاغل ..... ۲۹
- ماده ۱۲: عوارض تبلیغات محیطی ..... ۳۲
- ماده ۱۳: عوارض نوسازی ..... ۳۵
- ماده ۱۴: عوارض قطع درختان معابر شهر ..... ۳۶
- ماده ۱۵: بهای خدمات توسعه فضای سبز ..... ۳۶
- ماده ۱۶: عوارض خدمات مدیریت پسماندها ..... ۳۷
- ماده ۱۷: عوارض ذبح احشام ..... ۳۹
- ماده ۱۸: عوارض حق الثبت ..... ۳۹
- ماده ۱۹: عوارض پیمان ها و قراردادهای ..... ۳۹
- ماده ۲۰: عوارض حق نظارت و طراحی مهندسین ..... ۴۰
- ماده ۲۱: عوارض حمل بار ..... ۴۰
- ماده ۲۲: عوارض توزین باسکول ..... ۴۰

- ماده ۲۳: عوارض خدمات آتش نشانی و امور ایمنی شهرداری ..... ۴۰
- ماده ۲۴: سهم آموزش و پرورش ..... ۴۱
- ماده ۲۵: هزینه ترمیم حفاری های معابر شهر ..... ۴۱
- ماده ۲۶: آماده سازی ..... ۴۱
- ماده ۲۷: هزینه‌ها و جرایم مربوط به تاکسیرانی و ..... ۴۱
- ماده ۲۸: حق جلسه ..... ۴۱
- ماده ۲۹: تسهیلات تشویقی ..... ۴۱
- ماده ۳۰: تعرفه هزینه‌های ثبت درخواست و تشکیل پرونده ..... ۴۲
- ماده ۳۱: تعرفه حق الارض هفته بازار ..... ۴۲
- ماده ۳۲: تعرفه حق الارض (از قبیل فروشندگان میوه و تره بار و ...) بغیر از محل و روز هفته بازار ..... ۴۲
- ماده ۳۳: تعرفه هزینه‌های غسالخانه و گورستان ..... ۴۲
- ماده ۳۴: تعرفه هزینه‌های تردد ماشین آلات کشاورزی و نیمه سنگین و سنگین ..... ۴۳
- ماده ۳۵: تعرفه هزینه‌های سفال گران ..... ۴۳
- ماده ۳۶: تعرفه هزینه‌های نگهداری از کانال‌های آب ..... ۴۳
- ماده ۳۷: تعرفه هزینه‌های بند ۲۰ ماده ۵۵ ..... ۴۳

## ماده ۱: تعاریف، مفاهیم و کلیات

### ۱-۱ ملاحظات

- افزایش عوارض نباید بیشتر از نرخ تورم سال ۹۸ باشد.
- جلوگیری از اثرات تورمی و منفی
- مدنظر قرار دادن تشویق و محدودیت در موضوعات خاص
- تعدیل عوارض و وصول تدریجی آن به شکل نقدی و غیر نقدی به منظور حمایت از سرمایه‌گذاران
- دریافت سهم شهرداری از پروژه‌ها به جای عوارض با نگرش حمایت از سرمایه‌گذاران و ایجاد درآمد پایدار شهرداری
- مشارکت دادن مردم و دستگاه‌های دولتی و غیر دولتی در تصمیم‌گیری‌ها و انجام پروژه‌های عمرانی
- ابلاغ تعرفه به کلیه واحدهای شهرداری جهت رعایت آن
- ابلاغ ضوابط شهرسازی به واحدهای درآمد شهرداری جهت رعایت آنها در وصول عوارض مصوب
- ممهور نمودن کلیه صفحات تعرفه به مهر شهرداری، شورای شهر و فرمانداری (تأیید کننده)
- هزینه درآمدها در ردیف‌های مربوطه
- ابلاغ تعرفه عوارض سال آینده به دستگاه‌ها و سازمان‌ها و نهادهای دولتی، نظامی و غیردولتی و...
- رعایت قوانین و مقررات جاری کشور

### تعاریف

K: ضریب و در فرمول‌های مختلف متفاوت است. S: مساحت عرصه یا اعیانی ملک

R<sub>p</sub>: رتبه حرفه مشاغل R<sub>L</sub>: رتبه موقعیت مشاغل K<sub>B</sub>: ضریب تعدیل K<sub>S</sub>: ضریب مساحت

P: قیمت (ارزش) منطقه‌ای روز، عبارت است از ارزش معاملاتی زمین در سال ۱۳۹۸ که در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۷ و اصلاحیه‌های بعدی آن تعیین شده است.

### یاد آوری

با توجه به افزایش ارزش منطقه‌ای ۱۳۹۸، احتمال افزایش بی‌رویه عوارض با فرمول‌های این دستورالعمل را به دنبال داشته باشد. لذا به منظور جلوگیری از آثار تورمی و منفی آن، ضرورت دارد نسبت به تعدیل منطقی ضرایب در موقع پیشنهاد و تصویب تعرفه اقدام گردد. و یا ارزش منطقه‌ای مورد عمل سال پیش استفاده گردد.

جدول ارزش منطقه ای (معاملاتی) سال ۱۳۹۹ به پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر کوزه کنان و تأیید فرمانداری به شرح ذیل می باشد:

الف) ارزش معاملاتی حریم (خارج از محدوده) شهر کوزه کنان

مبلغ به ریال	اراضی واقع در حریم (خارج از محدوده) شهر کوزه کنان	ردیف
۱۱۳۲۰	اراضی کشاورزی و بایر از انتهای حد غربی محدوده شهر خامنه (کبوتر علی چای) تا اول تقاطع راه مشهور به خرابه لر	۱
۱۱۸۷۰	اراضی غیر کشاورزی و بایر از انتهای حد غربی محدوده شهر خامنه (کبوتر علی چای) تا اول تقاطع راه مشهور خرابه لر	۲
۱۲۶۴۰	اراضی کشاورزی از تقاطع راه خرابه لر تا محدوده شهر کوزه کنان در حد شمالی	۳
۱۳۶۳۰	اراضی غیر کشاورزی از تقاطع راه خرابه لر تا محدوده شهر کوزه کنان در حد شمالی	۴
۱۱۷۶۰	اراضی کشاورزی از تقاطع راه خرابه لر تا محدوده شهر کوزه کنان در حد جنوبی	۵
۱۲۴۲۰	اراضی غیر کشاورزی از تقاطع راه خرابه لر تا محدوده شهر کوزه کنان در حد جنوبی	۶
۱۱۳۲۰	اراضی کشاورزی از ضلع غربی محدوده شهر کوزه کنان تا انتهای حریم شهر کوزه کنان	۷
۱۱۸۷۰	اراضی غیر کشاورزی از ضلع غربی محدوده شهر کوزه کنان تا انتهای حریم شهر کوزه کنان	۸
۱۱۸۷۰	اراضی شهرک صنعتی کوزه کنان	۹
۱۰۷۷۰	اراضی مزروعی مشجر	۱۰
۱۰۶۱۰	اراضی مزروعی آبی	۱۱
۱۰۲۵۰	اراضی مزروعی دیمی	۱۲
۱۰۰۹۰	اراضی بایر غیر مزروعی	۱۳

ب) ارزش معاملاتی داخل محدوده شهر کوزه کنان

مبلغ به ریال	اراضی واقع در داخل محدوده شهر کوزه کنان	ردیف
۱۸۴۷۰	طرفین خیابان شهدا در جهت جنوب به شمال تا اول تقاطع خیابان شهید جیحونی	۱
۱۶۰۵۰	طرفین خیابان شهدا در جهت جنوب به شمال از اول تقاطع خیابان شهید جیحونی تا ابتدای خیابان شهید بهشتی	۲
۱۸۴۷۰	طرفین خیابان بازار از تقاطع شهید جیحونی تا مخابرات قدیم	۳
۱۶۰۵۰	طرفین خیابان بازار از مخابرات قدیم تا میدان الغدیر	۴
۲۰۸۹۰	طرفین جاده شبستر تسوج در حد شمالی	۵
۱۸۴۷۰	طرفین جاده شبستر تسوج در حد جنوبی	۶
۱۸۴۷۰	خیابان ۳۰ متری تا مخابرات، خیابان شهید جیحونی	۷
۱۷۲۶۰	خیابان حافظ تا میدان الغدیر	۸
۱۶۰۵۰	خیابانهای مدرس، شهید رجائی، هاشمی نژاد، شهید مقدسی، ۱۲ متری و بیشتر	۹
۱۴۸۴۰	کوچه های ۱۰ متری و بیشتر	۱۰
۱۳۶۳۰	کوچه های ۶ متری و بیشتر	۱۱
۱۲۴۲۰	سایر کوچه ها	۱۲
۱۱۶۵۰	ارزانترین قیمت اراضی داخل محدوده	۱۳

## ۲-۱ موارد مستثنی از دریافت پروانه و پرداخت عوارض

۱. سایبان خودرو در حیاط با مصالح غیر بنایی منفک از ساختمان، سایبان روی درب حیاط حداکثر با ۳۰ سانتیمتر پیش آمدگی در معابر، سایبان در حاشیه بام خانه ها و بالای پنجره‌های معابر ۱۰ متر و بالاتر حداکثر ۲۵ سانتیمتر و در کلیه قطعات، باران گیر در ورودی‌های زیرزمین با مصالح غیربنایی جهت پوشش پله‌های ورودی و رمپ و بالکن روباز در طبقه همکف به صورت منقطع و طبق ضوابط ناماسازی تلقی خواهد شد.
  ۲. سرویس بهداشتی در حیاط به مقدار حداکثر ۵ مترمربع [در مسکونی] و ۹ مترمربع [در کارگاهی] با ورودی از حیاط
  ۳. ناماسازی ساختمان یا دیوارهای ملک بدون تجدید بنای آنها به شرطی که به معبر تجاوز نشده باشد.
  ۴. تعمیرات جزئی و تعویض در و پنجره‌ها بدون تغییر در ابعاد آنها
  ۵. تغییر در تقسیمات داخلی ساختمان های مسکونی بدون نقض اصول سازه‌ای، معماری، تأسیساتی و بهداشتی
  ۶. الحاق دو یا چند مغازه به همدیگر بدون تغییر در ابعاد ساختمان، به شرطی که مغازه‌ها در یک مسیر گذر واقع شوند.
  ۷. احداث گلخانه با هر طرحی در داخل خانه
  ۸. نصب پنجره به بالکن‌های سه طرف بسته
  ۹. استفاده ادارات، سازمان‌ها، شرکت‌ها و... از اعیانی واحدهای مجاز مربوطه به عنوان مهد کودک، کتابخانه، واحد آموزش، غذا خوری، باشگاه ورزشی و... فقط برای کارکنان خود
  ۱۰. تبدیل قسمتی از اعیانی به پارکینگ و ایجاد پارکینگ در اعیانی
  ۱۱. استفاده از زیر پله یا تراس بارعایت ارتفاع مندرج در نقشه در طبقه همکف و یا اطاقک بالای پله به عنوان انباری بارضایت کلیه مالکین ساختمان
  ۱۲. احداث ساختمان‌های موقت پروژه‌های عمرانی و ساختمانی تا مدت اعتبار مهلت موافقت نامه اولیه و یا مدت اعتبار پروانه ساختمانی قابل قبول بوده و مالک یا پیمانکار مکلف است بعد از انقضاء مهلت مذکور نسبت به برچیدن تأسیسات فوق الذکر اقدام نماید. بدیهی است شهرداری از پیمانکار در رابطه با برچیدن ساختمان‌های مورد بحث این بند، تعهد ثبتی اخذ خواهد نمود.
  ۱۳. احداث حوض یا استخر یا مخزن آب و مواد سوختی در داخل خانه و حیاط خود بدون پوشش سقف
  ۱۴. اجرای عقب کشی در املاک مطابق طرح توسعه شهری با اخذ مجوز از شهرداری
  ۱۵. تعبیه و جابجایی پنجره موجود با اخذ مجوز از شهرداری
  ۱۶. تعمیر اساسی ساختمان‌های با ارزش تاریخی و فرهنگی با تایید سازمان میراث فرهنگی، بدیهی است که تعمیر اساسی که نیازمند ستون گذاری در داخل اعیانی موجود بوده بایستی به شکلی باشد که شکل ظاهری و دیوارهای جانبی ساختمان تغییر نیابد.
  ۱۷. تعویض سقف مسکونی‌ها در صورت احتمال ریزش به صورت رایگان، درمورد تجاری‌ها با اخذ ۵۰ درصد عوارض پذیره بدون افزایش ارتفاع و زیربنا (مساحت) در صورتی که ملک عقب کشی نداشته باشد.
- تبصره ۱: چنانچه علیرغم مفاد پروانه ساختمانی و یا مفاد گواهی معامله ملکی، کاربری آن با نوع درخواست فعالیت مالک در آن ساختمان تطبیق نماید موافقت با درخواست مالک در صورت ارایه گواهی استحکام بنا و ایمنی و تأمین پارکینگ مورد نیاز برای فعالیت جدید و فقدان مشکل بهداشتی و مزاحمت برای سایرین و دریافت عوارض استفاده جدید بلامانع است. در صورت مغایرت کاربری ملک، بایستی کاربری آن مطابق ضوابط، توسط کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی تغییر و بعداً اقدام گردد.
- تبصره ۲: شهرداری باید قبل از ارجاع پرونده تغییر کاربری به کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی تغییرات طرح های هادی در رابطه با مطالبات مربوطه مطابق تعرفه مصوب تضمین کافی از متقاضی دریافت نماید. بدیهی است عدم اخذ تضمین دلیل بر عدم پرداخت هزینه یا عوارض تغییر کاربری نخواهد بود.

### ۳-۱ مقررات عمومی

۱. به موجب تصویبنامه ۱۸۲۴۵۵/ت/۴۱۱۳۴ ک مورخ ۸/۱۰/۱۳۸۷ و تصویبنامه ۲۵۱۴۸۳/ت/۴۴۰۲۵ ک مورخ ۱۷/۱۲/۱۳۸۸ کمیسیون موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی و قانون جامع حمایت از ایثارگران، کلیه جانبازان ۲۵ درصد و بالاتر، آزادگان و خانواده شهدا (همسر، فرزندان و والدین) و سایر مشمولین مقرر در ماده ۱ تصویب نامه وقانون مذکور از پرداخت عوارض زیربنا و پذیره برای یک بار تا ۱۲۰ (یکصد و بیست) متر مربع مسکونی و تجاری تا ۲۰ (بیست) مترمربع در کاربری مربوطه و با رعایت ضوابط شهرسازی معاف می‌باشند. مازاد بر یکصد و بیست مترمربع مشمول پرداخت عوارض است. در صورتی که در این خصوص قوانین جدید مصوب و ابلاغ گردد، ملاک عمل قوانین جدید خواهد بود.
- تبصره: به منظور حمایت از افراد تحت پوشش بهزیستی و معلولان عزیز و کمیته امداد، بیماران خاص سرپرست خانوار تسهیلات این بند در مورد آنها نیز اعمال خواهد شد .
۲. در صورت احداث ساختمان به صورت چند واحدی مسکونی که مالکیت آنها به تعداد واحدهای احداثی باشد به شرط ارائه سند مالکیت یا قرارداد واگذاری به نام متقاضیان از تسهیلات بندهای ۱ و ۲ این ماده استفاده خواهند کرد.  
تذکر: تسهیلات بندهای ۱ و ۲ مشمول پرونده های مطروحه در کمیسیون ماده ۱۰۰ نخواهد بود.
۳. عوارض ساختمان‌هایی چون آسایشگاه معلولان و سالمندان، بازپروری معتادان با رعایت مقررات شهرسازی و در کاربری مربوطه عوارض احداث ندارند. در صورت تبدیل این نوع ساختمان‌ها یا استفاده غیر از موارد مذکور، در زمان تبدیل برابر مقررات شهرداری با آنها رفتار خواهد شد.
۴. برای احداث یک واحد مسکونی (حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع) که در تملک مسجد یا حوزه های علمیه باشد صدور پروانه ساختمانی عوارض ندارد.
۵. مساحت پارکینگ الزامی و مورد نیاز مطابق ضوابط طرح تفصیلی و یا هادی در محاسبه عوارض زیربنا کسر خواهد شد و در صورت احداث پارکینگ اضافی و استفاده به عنوان پارکینگ به آن قسمت نیز عوارض تعلق نخواهد گرفت.
۶. در محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی چنانچه ملکی دارای چند بر باشد قیمت منطقه‌ای گرانترین بر ملک مشرف به معبر (بر ملک اعم از بر دسترسی شامل در ورودی یا پنجره می‌باشد) بعداز تعریض محاسبه خواهد شد.
۷. مالکین کلیه واحدهای مسکونی که دارای پروانه ساختمانی معتبر (از لحاظ مدت اعتبار) می‌باشند بنا به ضرورت اگر خواستار تعویض و تغییر نقشه‌های ساختمانی بدون افزایش مساحت زیربنا و تعداد واحد و نوع استفاده باشند مشمول پرداخت مجدد عوارض صدور پروانه ساختمانی نخواهند بود.
۸. پروانه‌های ساختمانی مسکونی که مراحل صدورشان وفق مقررات (تهیه و تأیید نقشه‌های ساختمانی و تعیین تکلیف نهایی کلیه عوارض مربوطه) تا قبل از اجرای این مصوبه طی شده باشد مشمول مقررات این تعرفه نبوده و شهرداری موظف به صدور پروانه‌های مذکور بر مبنای ضوابط قانونی قبلی می‌باشند. بدیهی است که مالکین و ذینفع‌های این نوع پرونده‌ها تا آخر خرداد سال اجرای این مصوبه مجاز به استفاده از این تبصره می‌باشند. که در صورت عدم اقدام تا تاریخ مذکور مطابق مقررات زمان مراجعه اقدام خواهد شد که این موضوع باید به نحو شایسته کتباً موقع اقدام متقاضی به وی ابلاغ گردد.
۹. دهنه مورد نظر برای هر مغازه یعنی بر هر مغازه در این دستورالعمل، عبارت است از فاصله بین دو تیغه (عرض مغازه)، بنابراین چنانچه یک مغازه دارای چند درب باشد ملاک محاسبه دهنه مجاز است و به اضافه طول آن یعنی به بزرگ ترین بر ملک عوارض پذیره تعلق خواهد گرفت. چنانچه دهنه‌ها از جهات مختلف باشند فقط اضافه بر دهنه مجاز از بزرگ ترین بر مغازه ملاک عمل خواهد بود.

مثال: اگر دهنه مجاز واحد تجاری به معبری ۱۴ متر و معبر دیگر ۱۲ متر باشد ملاک محاسبه عوارض، بزرگترین دهنه ملک (دهنه طولانی) با مبنای گران ترین ارزش منطقه‌ای خواهد بود.

۱۰. در ساختمان‌های مختلط مسکونی، تجاری عوارض زیربنای مساحت مسکونی و تجاری وفق مقررات و ضوابط مربوطه دریافت خواهد شد. بدیهی است این موضوع در مورد سایر ساختمان‌های مختلط نیز عمل خواهد شد.
۱۱. کلیه عوارض پذیره مجتمع‌های اداری و تجاری مانند پاساژ، تیمچه، سرای در زمان احداث و صدور پروانه آن بر مبنای ۱۰۰٪ قیمت منطقه‌ای گرانترین بر ملک مشرف به گذر محاسبه خواهد شد.
۱۲. عوارض فضاهای راهرو پاساژها و مجتمع‌های تجاری ۵۰٪ پذیره تعلق گرفته و فضای باز مشاعی که در طول ارتفاع ساختمان امتداد داشته و تمام طبقات را از هر طبقه قابل رؤیت می‌نماید مشمول عوارض پذیره نخواهد بود.
۱۳. عوارض پذیره واحدهای صنعتی کلاً بر اساس قیمت منطقه‌ای بر جبهه اصلی محاسبه خواهد شد.
۱۴. احداث ساختمان برای مساجد، امامزاده‌ها و تکایا و حسینیه‌ها و پایگاه‌های مقاومت بسیج به انضمام کتابخانه و یا موزه در محوطه آن‌ها، پایگاه‌های مقاومت بسیج از نظر احداث (پس از تأیید شدن نقشه‌ها و صدور پروانه رایگان ساختمانی و پرداخت عوارض نوسازی و سطح شهر) عوارض ندارند. چنانچه قسمت‌هایی از اماکن مذکور به عنوان تجاری و خدماتی و... در نظر گرفته شوند و پروانه ساختمانی درخواست نمایند به شرح ضوابط تعرفه، مشمول پرداخت عوارض مربوطه خواهد بود و همچنین نحوه پرداخت عوارض ساختمان‌های صندوق‌های اعتباری عام المنفعه و غیر دولتی مشابه عوارض صدور پروانه ساختمان‌های بانک‌ها با ۲۰٪ کاهش یعنی با وصول ۸۰٪ عوارض متعلقه اقدام خواهد شد.
۱۵. در صورت افزایش زیربنای پروانه ساختمانی عوارض اعیانی احداثی جدید صرفاً با اشل و ضریب و ارزش منطقه‌ای زمان صدور مجوز افزایش زیربنا، محاسبه و وصول می‌شود.
۱۶. به منظور تشویق احداث پارکینگ، هرگونه احداث اعیانی در پیلوت و پارکینگ و همچنین قسمت‌های اشتراکی ساختمان‌های مسکونی مانند روشنایی، داکت و انباری حداکثر تا ۱۵ متر مربع برای هر واحد در پیلوت عوارض احداث ندارد و چنانکه مساحت پارکینگ احداثی کمتر از مساحت مقرر در طرح توسعه شهری باشد ولی ظرفیت گنجایش تعداد خودرو به تعداد مورد نیاز طرح را داشته باشد به شرطی که در جابجایی و گنجایش خودروها ایراد وارد نشود عوارضی تحت عنوان کسری یا کاهش پارکینگ دریافت نخواهد شد.
- ✓ در صورت احداث پارکینگ اضافی و مازاد بر ضوابط طرح توسعه شهری و استفاده به عنوان پارکینگ به آن قسمت نیز عوارض تعلق نخواهد گرفت.
- ✓ به منظور تشویق سازندگان پارکینگ‌های عمومی در کاربری مربوطه و با رعایت سایر ضوابط شهرسازی، عوارض ندارد.
۱۷. تأمین پارکینگ مسکونی و تجاری مختلط و کارخانه‌ها و ادارات و ساختمان‌های عمومی دیگر با رعایت ضوابط شهرسازی و سطح اشغال در فضای باز به صورت سایبان بلامانع است.
۱۸. برای قسمت‌های سایبان و مخازن سوخت جایگاه‌های عرضه مواد نفتی و گاز معادل ۳۰٪ عوارض زیربنای صنعتی محاسبه و وصول خواهد شد و عوارض قسمت دفتری با مبنای اداری و اعیانی‌ها دیگر مثل تعویض روغن، فروشگاه و... با مبنای تجاری وصول می‌شود.
۱۹. در محاسبه عوارض صدور پروانه و گواهی‌های مرتبط، در صورت اعمال عوارض مشرفیت و پرداخت غرامت به مالک، ارزش منطقه‌ای عرض معبر بعد از عقب کشی املاک و با ارزش منطقه‌ای معبر جدید مبنای محاسبه عوارض خواهد بود.



۲۰. به موجب ماده ۷۷ قانون شهرداری‌ها، رفع هرگونه اختلاف در مورد عوارض بین مؤدی و شهرداری، به کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور، دادگستری و شورای اسلامی شهر ارجاع میشود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی بوده و هرگونه اقدام مغایر با آن، غیر قانونی می‌باشد.
- تذکر: بدهی است که براساس تصمیم و تشخیص کمیسیون و طبق مقررات، اسناد لازم الاجرا به وسیله اداره ثبت، قابل وصول می‌باشد. اجرای ثبت مکلف است برطبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید.
- ✓ ضمناً شهرداری باید نسبت به فعال نمودن کمیسیون مذکور و ارجاع موارد لازم اقدام لازم به عمل آورد.
۲۱. واحدهای آهن‌فروشی و بلوک‌زنی و فروش مصالح ساختمانی و فروش ضایعات آهن، لاستیک و... که علاوه برای قسمت‌های مسقف و احداثی، از فضای باز به عنوان انبار کالا و باسکول استفاده می‌نمایند قسمت‌های مسقف مشمول عوارض پذیره تجاری بوده و فضاهای باز معادل ۳۰٪ عوارض استفاده به عنوان فضای تجاری مشمول دریافت عوارض پذیره تجاری خواهد بود و در صورت اخذ مجوز برای مسقف نمودن همان محل، ۷۰٪ مابه‌التفاوت زمان مراجعه محاسبه و وصول خواهد شد.
۲۲. عوارض صدور پروانه و عوارض ابقای اعیانی ساختمان‌های ابقاء شده در کمیسیون ماده ۱۰۰ در صورتی که توسط شهرداری محاسبه و مالک یا ذینفع مقداری از آن را واریز و مابقی به زمان مراجعه به نسبت مقدار واریز شده کسر و باقیمانده درصد مطالبات تناسب سازی و موقع مراجعه وصول و گواهی مفاصا حساب صادر خواهد شد.
- مثال: اگر عوارض صدور پروانه یا عوارض ابقاء ساختمان ابقاء شده در کمیسیون ماده ۱۰۰ مبلغ ۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال باشد و مالک در سال ۱۳۹۳ مبلغ ۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال (۲۰٪) از عوارض مذکور را پرداخت نماید و از پرداخت بقیه بدهی عوارض اعلامی شهرداری خودداری نماید و در سال ۱۳۹۹ برای پرداخت بقیه بدهی عوارض مراجعه نماید کل عوارض به سال مراجعه محاسبه و به دلیل پرداخت ۲۰٪ از عوارض اعلامی، ۸۰٪ محاسبه زمان مراجعه اخذ خواهد شد.
- ✓ بدیهی است این بند شامل جرایم آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ نخواهد بود.
۲۳. شهرداری شهرهای دارای سازمان بهسازی و نوسازی، ۱۰٪ عوارض زیربنا و پذیره پروانه های ساختمانی را برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر هزینه خواهد نمود.
۲۴. سهم آموزش و پرورش و بهای خدمات توسعه فضای سبز، از مبلغ قابل وصول با رعایت ضریب تعدیل مربوطه محاسبه و دریافت خواهد شد.
۲۵. وصول هرگونه عوارض این تعرفه توسط شهرداری در داخل محدوده و حریم مصوب شهر مجاز می‌باشد.
۲۶. هبه درآمدهای شهرداری از بابت عوارض و هزینه خدمات با پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر با رعایت سقف بودجه مصوب شهرداری و آئین نامه مالی شهرداری‌ها (به خصوص ماده ۳۷ آن) و ثبت در دفاتر مالی و صرفه و صلاح شهر و شهرداری مطابق بخشنامه بودجه سال مربوطه اعمال شود.
- ✓ بدیهی است تسهیلات این بند شامل جرایم نمی‌باشد.
۲۷. مدارک اثبات تجاری بودن ملک قبل از اولین طرح توسعه شهر ارائه یکی از مدارک: پروانه کسب، قبوض آب، برق، گاز، برگ پرداخت مالیات سالیانه یا پروانه تجاری مبنی بر تجاری بودن آن از مراجع ذیصلاح که در این صورت وضعیت موجود تلقی شده و مشمول پرداخت هیچ نوع عوارض نبوده و چنانچه اعیانی احداثی بعد از اولین طرح توسعه شهر باشد وجود هریک از این مدارک صرفاً سال وقوع تخلف را برای محاسبه جریمه مشخص خواهد نمود و درخصوص افرادی که نسبت به پرداخت عوارض

سالیانه کسب در سال های قبل اقدام نموده‌اند به استناد تبصره ۳ ماده ۲۷ قانون نظام صنفی کشور، برگ پرداخت عوارض موجب احراز حقوق صنفی نخواهد بود.

۲۸. کلیه معافیت‌های شهرداری به استناد قانون مالیات بر ارزش افزوده و قانون برنامه پنج ساله ششم و قوانین کشوری ملغی شده لذا اعطای هرگونه معافیت فاقد وجهت قانونی می باشد.

۲۹. منظور از طرح توسعه شهری، طرح جامع یا هادی، تفصیلی می باشد.

۳۰. کلیه دستگاه‌های اجرایی دولتی و سازمان‌های غیر دولتی و ... در خصوص مناسب سازی محیط شهری و ساختمان‌ها و اماکن مورد استفاده عمومی برای افراد دارای معلولیت، مکلفند مشابه آیین نامه اجرایی بند (ج) ماده ۱۹۳ قانون برنامه پنج ساله سوم توسعه و قانون جامع حمایت از معلولین و آیین نامه اجرایی آن اقدام نمایند. بنابراین شهرداری مکلف به رعایت آن بوده و صدور پایانکار به ساختمان‌هایی که مالکین و یا سازنده آنها نسبت به انجام تعهدات خود طبق نقشه‌های ساختمانی اقدام ننموده و مناسب‌سازی را انجام نداده باشند ممنوع است.

۳۱. مطابق ماده ۶۰۰ قانون مجازات اسلامی هر یک از مسئولین دولتی و مستخدمین و مأمورینی که مأمور تشخیص یا تعیین یا محاسبه یا وصول وجه یا مالی به نفع دولت است برخلاف قانونی یا زیاده بر مقررات قانونی اقدام و وجه یا مالی اخذ یا امر به اخذ آن نماید به حبس از دو ماه تا یک سال محکوم خواهد شد. مجازات‌مذکور در این ماده در مورد مسئولین و مأمورین شهرداری نیز مجری است و در هر حال آنچه بر خلاف قانون و مقررات اخذ نموده است به ذیحق مسترد می‌گردد.

۳۲. ماده ۳۰۱ قانون مدنی، کسی که عمداً یا سهواً چیزی را که مستحق نبوده است دریافت کند ملزم است آن را به مالک تسلیم کند.

## ماده ۲: صدور پروانه ساختمانی

### ۱-۲ شرایط پرداخت

در صورت پرداخت نقدی، ۷۶ درصد عوارض پروانه و ابقا (زیربنا، پذیره، پیش آمدگی) محاسبه و وصول خواهد شد. بقیه عوارض، جرایم و هزینه‌های خدمات شهری شامل کاهش نخواهد بود.

تبصره ۱: تقسیط مطالبات، مطابق دستورالعمل زیر و مبنی بر درخواست مؤدی و تشخیص و دستور کتبی شهردار با رعایت ماده ۷۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقای نظام مالی کشور انجام خواهد شد.

تبصره ۲: در هر صورت مؤدی به هر عنوان از قبیل اخذ گواهی پایان کار، انجام معامله و یا هرگونه مفاصا حساب قطعه مورد نظر مراجعه کند، بایستی باقیمانده مبالغ (بدهی) تقسیط شده را به صورت یکجا تأدیه نماید.

تبصره ۳: عوارض، به هیچ عنوان، به بعد از پایان کار قابل تقسیط نمی‌باشد.

تبصره ۴: در صورت پرداخت یکجای مانده مطالبات تقسیط شده، قبل از موعد سررسید چک‌های تحویلی، به مقدار ماه‌های قبل از موعد سررسید و برای مانده مطالبات بعد از تناسب‌سازی شامل تسهیلات تشویقی پرداخت نقدی زمان تقسیط می‌گردد.

تبصره ۵: برای مطالبات تقسیط شده بالای یک میلیارد ریال چک تضمین و یا ضمانت نامه بانکی اخذ خواهد شد.

تبصره ۶: در صورت پرداخت اقساطی، کارمزد به شرح زیر محاسبه و اخذ خواهد شد:

$$(1 + \text{تعداد اقساط}) \times \text{درصد مربوطه} \times \text{مبلغ تقسیط شده}$$

۲۴۰۰

✓ اقساط تا یک سال بدون کارمزد می باشد.

✓ اقساط تا دو سال با کارمزد ۸٪ می باشد.

✓ اقساط تا سه سال با کارمزد ۱۲٪ می باشد.

۱. مطالبات و عوارض شهرداری تا مبلغ پنج میلیون ریال (معادل ۵۰۰ هزار تومان) نقد و بدون تقسیط می باشد.
  ۲. از مبلغ پنج میلیون ریال تا پنجاه میلیون ریال بصورت  $\frac{1}{2}$  نقد و مابقی تا اقساط شش ماه.
  ۳. از مبلغ پنجاه میلیون ریال تا یکصد و پنجاه میلیون ریال بصورت  $\frac{1}{3}$  نقد و مابقی تا اقساط دوازده ماه.
  ۴. از مبلغ یکصد و پنجاه میلیون ریال تا سیصد میلیون ریال بصورت  $\frac{1}{4}$  نقد و مابقی تا اقساط هیجده ماه.
  ۵. از مبلغ سیصد میلیون ریال تا پانصد میلیون ریال بصورت  $\frac{1}{5}$  نقد و مابقی تا اقساط بیست و چهار ماه.
  ۶. از مبلغ پانصد میلیون ریال تا یک میلیارد ریال بصورت  $\frac{1}{7}$  نقد و مابقی تا اقساط سی ماه.
  ۷. از مبلغ یک میلیارد ریال به بالا بصورت  $\frac{1}{10}$  نقد و مابقی تا اقساط سی و شش ماه.
- ✓ اخذ تعهد کتبی و تنظیم مصالحه نامه جهت وصول به موقع اقساط الزامی است. ضمناً در صورت عدم وصول به موقع مطالبات تقسیط شده، باقیمانده آن ها در صورت افزایش عوارض مربوطه به نسبت به روز محاسبه و پس از تناسب سازی وصول خواهد شد و در صورت عدم افزایش مشمول قانون چک و از طریق مراجع قضایی نسبت به اخذ اصل مبلغ چک به همراه هزینه های دادرسی و مبلغ تاخیر تأدیه خواهد بود.

### نمونه فرم درخواست تقسیط مودی

به نام خدا

#### شهردار محترم کوزه کنان

احتراماً اینجانب ..... مالک پرونده شماره ..... از بابت ..... مبلغ ..... ریال به شهرداری بدهکار بوده که به دلیل عدم توانایی مالی قادر به پرداخت آن بطور یکجا نمی باشم و تقاضای تقسیط مبلغ فوق را دارم. خواهشمند است دستور فرمایید اقدام لازم را معمول نمایند. ضمناً متعهد می شوم در صورت عدم وصول به موقع مطالبات تقسیط شده و افزایش مبنای عوارض و بهای خدمات، باقیمانده مطالبات به نسبت روز، محاسبه و پس از تناسب سازی وصول شود.

## ۲-۲ عوارض صدور پروانه ساختمان

### ۲-۲-۱ مسکونی:

جدول شماره ۱: عوارض زیر بنای مسکونی به ازاء هر مترمربع

بالکن به شارع		زیربنای فاقد مجوز تفکیک عرصه		زیر بنای دارای مجوز تفکیک عرصه		طبقات سازه ای	ردیف
روپوشیده	رو باز	مازاد بر ضوابط	مطابق ضوابط	مازاد بر ضوابط	مطابق ضوابط		
۳۰P	۲۰P	۶P	۶P	۵P	۵P	زیر زمین اول و دوم و پایین تر	۱
		۸P		۱۰P		همکف، اول	۲
		۱۰P		۲۰P		دوم ، سوم و چهارم	۳
		۱۲P		۲۵P		پنجم و ششم	۴
		۱۴P		۳۲P		هفتم و هشتم	۵
		۱۶P		۳۵P		نهم و بالاتر	۶

### توضیحات جدول شماره ۱: عوارض زیر بنای مسکونی

تبصره ۱: عوارض بالکن روباز به حیاط ۵۰ درصد جدول فوق محاسبه خواهد شد.

تبصره ۲: منظور از زیربنای مازاد بر ضوابط شامل زیربنای افزون بر سطح اشغال و هر نوع تراکم مجاز طرح توسعه شهری بوده که در صورت تصویب کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی تغییرات طرح هادی اقدام خواهد شد.

تبصره ۳: برای اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع که دارای سند مالکیت باشند طبق ماده ۱۰۱ اصلاحی سهم شهرداری وصول خواهد شد.

تبصره ۴: عوارض زیربنای خانه باغها با همان ضریب جدول فوق محاسبه خواهد شد.

### ۲-۲-۲ غیر مسکونی:

جدول شماره ۲: عوارض پذیره یک متر مربع از یک یا چند واحد تجاری، خدماتی

بالکن به شارع		زیربنای فاقد مجوز تفکیک عرصه		زیر بنای دارای مجوز تفکیک عرصه		طبقات سازه ای	ردیف
روپوشیده	رو باز	مازاد بر ضوابط	مطابق ضوابط	مازاد بر ضوابط	مطابق ضوابط		
۱۰۰P	۶۰P	۴۰P	۳۶P	۳۴P	۲۰P	همکف	۱
		۲۶P	۲۲P	۲۰P	۱۲P	زیر زمین	۲
		۲۵P	۲۰P	۱۷P	۱۰P	اول به بالا	۳

### توضیحات جدول شماره ۲: عوارض پذیره یک یا چند واحد تجاری، خدماتی

- تبصره ۱:** عوارض انباری تجاری، خدماتی و صنعتی طبقه همکف و طبقات زیرزمین و بالای همکف با دسترسی از داخل ساختمان ۸۰٪ عوارض طبقه مربوطه محاسبه و وصول خواهد شد.
- تبصره ۲:** عوارض انباری تجاری، خدماتی و صنعتی طبقات با دسترسی مستقل، ۱۰۰٪ عوارض تجاری، خدماتی و صنعتی طبقه مربوطه محاسبه و اخذ خواهد شد. در صورت تبدیل این نوع انباری‌ها به استفاده تجاری و خدماتی و ... از طریق کمیسیون ماده ۱۰۰ رسیدگی خواهد شد.
- تبصره ۳:** حداکثر مساحت بالکن (نیم طبقه) داخل واحد تجاری و خدماتی و بالای پارکینگ ملحق به تجاری و خدماتی تا ۵۰٪ مساحت اعیانی مطابق ضوابط طرح توسعه شهری، عوارض ۶۰٪ طبقه مربوطه (طبقه ای که بالکن در آن طبقه احداث یا ایجاد می شود) محاسبه خواهد شد.
- تبصره ۴:** در صورت الحاق انباری مجاز تجاری و خدماتی به تجاری و خدماتی مجاز، عوارض پذیره مساحت قسمت الحاقی (طبق جدول ۲) با ضریب ۶۰٪ محاسبه و وصول خواهد شد.
- تبصره ۵:** در صورت احداث نیم طبقه یا بالکن بیش از ۵۰٪ اعیانی مربوطه، این احداثی به عنوان یک واحد مستقل (یک طبقه مستقل) منظور خواهد شد.
- تبصره ۶:** عوارض پذیره تجاری و خدماتی زیرزمین دوم و سوم به ترتیب ۱۰٪ برای هر طبقه زیرزمین نسبت به زیرزمین اول تعدیل خواهد شد.
- تبصره ۷:** برای اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع که دارای سند مالکیت باشند طبق ماده ۱۰۱ اصلاحی سهم شهرداری وصول خواهد شد.

جدول شماره ۳: عوارض پذیره یک متر مربع از یک یا چند واحد صنعتی، کارگاهی و سایر کاربری ها

بالکن به شارع		زیربنای فاقد مجوز تفکیک عرصه		زیر بنای دارای مجوز تفکیک عرصه		طبقات سازه ای
سه طرف بسته روپوشیده	روپاز	مازاد برضوابط	مطابق ضوابط	مازاد برضوابط	مطابق ضوابط	
۳۰P	۲۰P	۱۰P	۸P	۱.۷P	P	کلیه طبقات

### توضیحات جدول شماره ۳: عوارض پذیره یک یا چند واحد صنعتی، کارگاهی و سایر کاربری ها

- تبصره ۱:** عوارض بالکن روپاز به حیاط ۵۰ درصد جدول فوق محاسبه خواهد شد.
- تبصره ۲:** سایر کاربری‌ها شامل ساختمان‌های اداری، آموزشی، آموزش عالی، بهداشتی و درمانی و حرف پزشکی، ورزشی و تفریحی، مراکز فرهنگی و هنری مورد تأیید دستگاه‌های مسئول، کمیته امداد امام (ره)، سازمان بهزیستی، هلال احمر و توانبخشی و ... در کاربری مربوطه توسط اشخاص حقیقی و حقوقی می‌باشد.

تبصره ۳: در صورت انتقال مشاغل مزاحم شهری موضوع بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری به محل‌های تعیین شده شهرداری، ۵۰٪ کلیه عوارض پروانه ساختمانی و هزینه ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری مشمول مطابق ضوابط و تعرفه وصول خواهد شد.

تبصره ۴: پیش‌آمدگی سقف آخرین طبقه ساختمان که به منظور استفاده سایبان (باران‌گیر) احداث شود مشمول این عوارض نخواهد بود.

تبصره ۵: منظور از پذیره مازاد بر ضوابط شامل زیربنای افزون بر سطح اشغال و هر نوع تراکم و ارتفاع و عرض دهنه مجاز طرح توسعه شهری بوده که در صورت تصویب کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی تغییرات طرح هادی اقدام خواهد شد.

تبصره ۶: املاک و اراضی که از بابت ورود به محدوده شهر طبق ضوابط شهرسازی بلامانع شناخته شوند، عوارض زیربنا و پذیره این گونه املاک و اراضی [بر اساس جدول شماره ۳] با ۱۰ درصد کاهش محاسبه خواهد شد.

تبصره ۷: کلیه تالارهای پذیرایی و رستوران‌ها و غذاخوری‌ها، فست‌فودها و... دارای مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و یا سایر مراجع مربوطه، تجاری محسوب و عوارض آن بر اساس جدول مربوطه (جدول شماره ۲) وصول خواهد شد.

تبصره ۸: برای اراضی با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع که دارای سند مالکیت باشند طبق ماده ۱۰۱ اصلاحی سهم شهرداری وصول خواهد شد.

## ۲-۳ نحوه صدور پروانه ساختمان و تمدید

### ۲-۳-۱ صدور پروانه ساختمان

- صدور پروانه ساختمانی و تعیین نوع استفاده از آنها به استناد ماده ۱۰۰ و بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی به شرح زیر خواهد بود:
۱. در پروانه‌های ساختمانی که از طرف شهرداری صادر می‌شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروریست و نوع استفاده از آن درج گردد.
  ۲. اقدام به دریافت پروانه ساختمانی با ثبت درخواست مالک در شهرداری شروع خواهد شد و شهرداری در صورت مطابقت ضوابط، مجوز تهیه نقشه را کتباً به متقاضی اعلام خواهد نمود.
  ۳. مالک موظف است طبق مجوز تهیه نقشه نسبت به تهیه و ارائه آن به شهرداری در اسرع وقت اقدام نماید و عوارض پروانه ساختمانی با ارزش معاملاتی زمان صدور پروانه ساختمانی محاسبه خواهد شد.
  ۴. مالک مکلف است در زمان تعیین شده ساختمان خود را به اتمام برساند.
  ۵. مالک یک سال برای شروع عملیات ساختمانی مهلت دارد. ضمناً مالک می‌تواند بعد از تأیید نقشه‌های ساختمانی با دریافت مجوز نسبت به تجهیز کارگاه و آماده سازی زمین اقدام نماید. این مجوز دلیلی برای شروع عملیات ساختمانی نمی‌باشد.
  ۶. برای ساختمان‌های نظامی، انتظامی و امنیتی نیاز به ارائه نقشه‌های تفصیلی ساختمانی نبوده و شهرداری با اعلام بروکف و دریافت عوارض احداث طبق مفاد این تعرفه اقدام خواهد نمود. ضمناً کلیه دستگاه‌ها ملزم به اخذ پروانه احداث از شهرداری می‌باشند.
  ۷. به اسناد عادی و غیر ثبتی با اخذ تنفیذ قضایی یا احراز مالکیت توسط مراجع قضایی و تعهد محضری برابر مقررات شهرسازی نسبت به صدور پروانه اقدام خواهد شد.
  ۸. مجوز تهیه نقشه ۶ ماه برای صدور پروانه اعتبار داشته و ۶ ماه دیگر قابل تمدید می‌باشد.

## ۲-۳-۲ تمدید و تجدید پروانه

مالک مکلف به اتمام به موقع ساختمان به منظور جلوگیری از متروکه ماندن آن‌ها و ممانعت از ایجاد مشکلات ترافیکی و اجتماعی و مبلمان شهری و... حداکثر تا انتهای مهلت پروانه ساختمانی بوده و چنانچه در مهلت مقرر، ساختمان احداث نشود پروانه ساختمانی با رعایت موارد زیر اقدام خواهد شد.

۱. در اجرای بند ۱ این ماده، تاریخ تمدید پروانه از ابتدای اتمام مهلت پروانه ساختمانی و یا اتمام مهلت تمدید منظور خواهد شد.
۲. در صورت وقوع عوامل غیر مترقبه و خارج از اختیار مالک و یا صدور احکام قضایی که موجب رکود عملیات ساختمانی شده باشد با رعایت مفاد تعرفه عوارض، نسبت به کسر مدت رکود عملیات ساختمانی از مهلت پروانه و یا تمدید آن نسبت به بقیه مدت تمدید خواهد شد.
۳. شهرداری مکلف است به منظور رعایت ضوابط تمدیدها و پایانکار، موضوع را به صورت کتبی موقع اخذ پروانه احداث به مالک ابلاغ و در سوابق پرونده ملکی یک نسخه از موارد امضاء شده را نگهداری نماید.
۴. منظور از شروع عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی اجرای فونداسیون بوده و مالک مکلف به اعلام شروع به مهندس ناظر می‌باشد.
۵. اخذ پایانکار در مهلت قانونی پروانه و تمدید آن به شرطی که مراحل احداث توسط مهندس ناظر مربوطه تأیید شود رایگان و نماکاری در صدور پایانکار الزامی است؛ لذا متوجه ساختن مالک به این موضوع در هنگام صدور پروانه ساختمانی و اعلام کتبی به ایشان ضروری است.
۶. اصلاح سند در اجرای ماده ۴۵ قانون ثبت و صلح معوض برای املاک غیرثبته ضروری بوده و شهرداری قبل از اصلاح سند نمی‌تواند پایانکار صادر نماید.
۷. شهرداری موظف است قبل از اتمام مدت زمان پروانه های ساختمانی از روش های مختلف مانند نامه نگاری، ارسال پیامک و... موضوع را به مالکان اطلاع رسانی نماید .
۸. تمدید پروانه و تاخیر در پایانکار بر اساس تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی به شرح ذیل اقدام خواهد شد.

**متن قانون:** در پروانه های ساختمانی که از طرف شهرداریها صادر می شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است قید گردد و کسانی که در میدان ها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می نمایند باید ظرف مدت مقرر در پروانه ها ساختمان خود را به اتمام برسانند و در صورتی که تا دو سال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم ناتمام بگذارند عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد عوارض به دو برابر مآخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴ درصد در سال بالغ گردد. ابنیه ناتمام که از طرف مقامات قضایی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود.

جدول شماره ۴ : مدت اعتبار پروانه‌های ساختمانی و نحوه تمدید

ردیف	زیربنای پروانه	مدت اعتبار پروانه	تمدید	عدم شروع عملیات احداث ساختمان در مدت مهلت پروانه و تمدید
۱	تا ۵۰۰ مترمربع	۳۶ ماه	یک نوبت به مدت دو سال	پروانه قبلی از درجه اعتبار ساقط و پروانه جدید مطابق ضوابط روز و تعرفه زمان مراجعه با کسر دریافتی قبلی صادر می شود. <u>این موضوع در متن پروانه ساختمانی درج و به مالک یا قائم مقام وی تفهیم شود.</u>
۲	تا ۱۰۰۰ مترمربع	۴۸ ماه		
۳	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۵۴ ماه		
۴	تا ۵۰۰۰ مترمربع	۶۰ ماه		
۵	هر ۵۰۰۰ مترمربع بعدی یک سال به مدت پروانه اضافه می شود که در کل از ۷ سال تجاوز ننماید.			

## ۲-۴ تسهیلات تجدید بنا

به منظور مقاوم‌سازی ساختمان‌ها با رعایت اصول فنی و ایمنی و بهداشتی و به منظور نوسازی شهر با رعایت آخرین ضوابط شهرسازی، تسهیلاتی به شرح زیر در محاسبه عوارض لحاظ می‌شود.

### ۲-۴-۱ عوارض تجدید بنا

۱. به اندازه مساحت اعیانی ساختمان‌های مسکونی مجاز و یا احدائی‌های قبل از طرح هادی و یا جامع فعلی شهر در کاربری مربوطه و حداکثر برابر ضوابط طرح توسعه شهری با اخذ (پروانه) مجوز از شهرداری، عوارض زیر بنا ندارد. چنانچه طبق ضوابط طرح توسعه شهری امکان صدور مجوز به اندازه مساحت قبلی مقدور نباشد مطابق ضوابط طرح مذکور اقدام خواهد شد.
  ۲. در صورت نوسازی ساختمان‌های مجاز اداری و صنعتی و... با رعایت کاربری مربوطه و سایر ضوابط زمان مراجعه و به اندازه مساحت قبلی و در ساختمان‌های تجاری و خدماتی حداکثر تا ارتفاع و دهنه مجاز و تراکم و سطح مجاز اشغال زمین مندرج در طرح توسعه شهری زمان مراجعه با پرداخت ۲۵٪ عوارض متعلقه، پروانه ساخت صادر خواهد شد.
  ۳. در صورت نوسازی ساختمان‌های مجاز فرهنگی، ورزشی، آموزشی و بهداشتی و توانبخشی و اداری و نظامی با رعایت ضوابط زمان مراجعه و به اندازه مساحت قبلی با پرداخت ۱۰٪ عوارض متعلقه، پروانه ساخت صادر خواهد شد.
  ۴. اضافه بنای بندهای (۱) و (۲) و (۳) ناشی از صدور پروانه ساختمانی مطابق ضوابط شهرسازی معادل ۵۰٪ عوارض پروانه ساختمانی وصول می‌شود. شایان ذکر است که رعایت مقررات قوانین خاص مثل قانون ساماندهی مسکن در صورت شمول الزامی است. این بند مشمول ساختمان‌های تجاری و خدماتی نخواهد بود.
  ۵. در تجمیع قطعات مسکونی به منظور استفاده مسکونی، موقع صدور پروانه با رعایت ضوابط شهرسازی، معادل ۲۵٪ تسهیلات این ماده (عوارض زیر بنا) دریافت خواهد شد.
  ۶. تجدید بنای ساختمان‌های تخریب شده ناشی از حوادث غیر مترقبه از جمله زلزله، بمباران، رانش زمین، حریق و... با تأیید مراجع ذی صلاح به اندازه اعیانی تخریب شده عوارض حوادث تعلق نمی‌گیرد.
  ۷. در اجرای تبصره ۶ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در هنگام صدور پروانه ساختمانی مالک مکلف به اجرای عقب‌کشی و اصلاح معابر مطابق ضوابط طرح‌های توسعه شهری بوده و شهرداری مکلف به پرداخت غرامت نمی‌باشد. جهت تشویق شهروندان به نوسازی املاک با اخذ پروانه ساختمانی، از ۴ برابر مساحت، مقدار واقع در عقب‌کشی عوارض پروانه اخذ نخواهد شد.
- تبصره: در زمان نوسازی ملک در رابطه با مقدار واقع در مسیر و انتقال آن بنام شهرداری، اقدامات لازم توسط شهرداری انجام خواهد شد.

## ۲-۵ نحوه صدور پروانه ساختمانی المثنی

صدور پروانه ساختمانی المثنی فقط با تأیید مراجع ذی صلاح و نیروی انتظامی در موقع مفقودی و سرقت و آتش‌سوزی و سایر حوادث غیر مترقبه دیگر بعد از محرز شدن وقوع حادثه با دریافت هزینه‌های خدمات به شرح زیر مقدور خواهد بود.

- زیربنای ۵۰۰ تا ۳۰۰۰ مترمربع معادل ۳۰۰۰ ریال برای هر مترمربع
- زیربنای از ۵۰۱ تا ۱۰۰۰ مترمربع معادل ۲۵۰۰ ریال برای هر مترمربع
- زیربنای از ۱۰۰۱ تا ۲۰۰۰ مترمربع معادل ۲۰۰۰ ریال برای هر مترمربع
- زیربنای از ۲۰۰۱ تا ۳۰۰۰ مترمربع معادل ۱۵۰۰ ریال برای هر مترمربع
- زیربنای بیش از ۳۰۰۱ مترمربع معادل ۵۰۰ ریال برای هر مترمربع



## ۲-۶ نحوه استرداد عوارض و بهای خدمات

الف) پروانه ساختمانی در شرایط زیر باطل و عوارض وصولی بعد از کسر هزینه خدمات شهرداری مطابق تعرفه به مؤدی مسترد خواهد شد:

۱. مالک تا زمان تغییر کاربری با تصویب طرح هادی یا جامع جدید نسبت به شروع عملیات ساختمانی در مدت اعتبار پروانه و تمدید های قانونی آن دارای پروانه اقدام ننموده باشد.
  ۲. پروانه ساختمانی از طرف مراجع قضایی ابطال شده باشد.
  ۳. چنانچه مؤدی قبل از صدور پروانه و یا بعد از صدور پروانه ساختمانی بدون کسر هزینه تا مدت اعتبار پروانه و تمدید تا یک سال از احداث آن منصرف و ابطال پروانه و استرداد عوارض را درخواست نماید.
  ۴. در صورت انصراف مالک از انجام حفاری، دریافتی شهرداری با کسر هزینه خدمات شهرداری عوارض دریافتی مسترد می شود.
- تذکر: این استرداد مشمول کل مطالبات شهرداری به صورت واريز نقدی ردیف های این ماده خواهد بود.

جدول شماره ۵: درصد استرداد عوارض و بهای خدمات

مبلغ	تا ۱ میلیارد ریال	مازاد بر ۱ میلیارد تا ۲ میلیارد ریال	مازاد بر ۲ میلیارد تا ۳ میلیارد ریال	مازاد بر ۳ میلیارد و ارقام بعدی
بهای خدمات	٪۴	٪۳	٪۲	٪۱

ب) پروانه ساختمانی در شرایط زیر باطل و عوارض وصولی بدون کسر هزینه خدمات شهرداری مطابق تعرفه به مؤدی مسترد خواهد شد:

۱. توقف احداث بنا در اثر حوادث غیر مترقبه و قهری (ناشی از زلزله، طوفان، آتش سوزی و....) که موجب انصراف مالک از ادامه احداث ساختمان شود با تأیید موضوع توسط مراجع ذی ربط
۲. اشتباه واریزی اشخاص به حساب شهرداری
۳. انصراف قبل از تغییر کاربری و در صورت تقلیل مساحت مندرج در قرارداد

## ۲-۷ ابقاء

در صورت ابقای اعیانی ها در کمیسیون ماده ۱۰۰ عوارض ابقاء مانند عوارض صدور پروانه محاسبه خواهد شد.

ارزش معاملاتی ساختمان های احداثی سال ۱۳۹۹ موضوع تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری  
 $P +$  ارزش معاملاتی ساختمان طبق جدول شماره ۶ = ارزش معاملاتی اعیانی ها

- ✓ با توجه به تأثیر جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ در جلوگیری از تخلفات ساختمانی و حذف تدریجی عوارض، در صورت ضرورت و توجیه منطقی، می توان ارزش معاملاتی این جدول را افزایش داد.

تذکر: ارزش سرقفلی موضوع تبصره ۴ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری از طریق کارشناس رسمی با ارجاع کمیسیون تعیین خواهد شد.

## ۲-۷-۱ تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر در مورد اخذ جرایم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود.

جدول شماره ۶ ارزش معاملاتی ساختمان

ردیف	الف) انواع ساختمان (اسکلت)	مبلغ به ریال
۱	ساختمان اسکلت بتونی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه هر متر مربع	۱.۵۶۰.۰۰۰
۲	ساختمان اسکلت بتونی با هر نوع سقف از ۵ طبقه به بالا هر متر مربع	۱.۶۸۰.۰۰۰
۳	ساختمان اسکلت فلزی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه هر متر مربع	۱.۴۴۰.۰۰۰
۴	ساختمان اسکلت فلزی با هر نوع سقف از ۵ طبقه به بالا هر متر مربع	۱.۶۰۰.۰۰۰
۵	ساختمان مختلط بنایی با ستون های فلزی یا بتونی (که معمولاً در وسط ساختمان اجرا می شود)	۱.۲۶۰.۰۰۰
۶	اسکلت آجری	۱.۰۰۰.۰۰۰
۷	اسکلت مخلوط خشت و گل و سنگ و چوب	۸۴۰.۰۰۰
۸	ساختمان های تمام چوب معمولی	۹۲۰.۰۰۰
۹	ساختمان های تمام صنعتی (پیش ساخته یا ساخته شده از چوب های صنعتی و اشباع شده)	۱.۹۸۰.۰۰۰
<b>ب) ساختمان انبارهای با دهانه بیش از چهارمتر</b>		
۱۰	اسکلت آجری یا بلوک سیمانی یا سنگی با هر نوع سقف هر مترمربع	۱.۲۰۰.۰۰۰
۱۱	اسکلت فلزی و یا سوله های پیش ساخته با هر نوع سقف هر مترمربع	۱.۴۴۰.۰۰۰
<b>ج) سالن ها یا توقف گاه ها</b>		
۱۲	با مصالح بنایی سنگ و آجر و بلوک سیمانی با هر نوع سقف	۱.۳۲۰.۰۰۰
۱۳	اسکلت فلزی با ستون های بتون آرمه	۱.۵۶۰.۰۰۰
۱۴	گلخانه با هر نوع مصالح و هر نوع سقف	۷۵۰.۰۰۰
<b>د) آشیانه و سایبان ها</b>		
۱۵	با پایه های چوبی و مصالح بنایی با هر نوع سقف	۷۵۰.۰۰۰
۱۶	با پایه های فلزی یا ستون های بتون آرمه	۸۸۰.۰۰۰
<b>ه) تاسیسات</b>		
۱۷	دستگاه های حرارت مرکزی و شوفاژ سانترال	۳۰۰.۰۰۰
۱۸	تهویه مطبوع (گرمایش - خنک کننده)	۴۲۰.۰۰۰
۱۹	آسانسور و سایر	۶۳۰.۰۰۰
<b>و) سایر احداثی ها</b>		
۲۰	احداث هردیوار (هر مترطول)	۶۵۰.۰۰۰
۲۱	ارزش معاملاتی هر مترمربع عدم احداث پارکینگ مسکونی و یا غیر قابل استفاده بودن آن	۴۲۰.۰۰۰
۲۲	ارزش معاملاتی هر مترمربع عدم احداث پارکینگ غیر مسکونی یا غیر قابل استفاده بودن	۵۲۰.۰۰۰

نحوه تعیین قدمت ساختمان ها:

۱. بر اساس سوابق موجود در پرونده نوسازی مربوط به برگه های ممیزی املاک
۲. بر اساس سوابق موجود در پرونده پیشه و کسب
۳. بر اساس زمان صدور پروانه ساخت و گزارش پیشرفت فیزیکی ارائه شده از طرف نظام مهندسی
۴. بر اساس نوع ساخت و نوع مصالح مصرفی

۵. بر اساس اسناد و مدارک ارائه شده از طرف مالک مانند قبوض آب و برق و... و سند مالکیت و...
۶. بر اساس اخطاریه صادره از طرف مأمورین تخلفات ساختمانی
۷. بر اساس سوابق موجود در پرونده‌های تخلفات قبلی
۸. بر اساس سوابق استعلام‌های صادره برای نقل و انتقال و بانک و ادارات و...
۹. بر اساس نقشه وضع موجود طرح تفصیلی

### ماده ۳: عوارض حصارکشی

عوارض احداث دیوار صرفاً مطابق ضوابط شهرسازی و سایر مقررات مربوطه و مقتضیات محل فقط در صورت تقاضای احداث دیوار و فقط در کاربری‌های عمومی و باغ و اراضی زراعی که مالک صرفاً درخواست حصارکشی و یا همراه با آن احداث واحد کوچکی مثل خانه باغ را داشته باشند نیز این عوارض دریافت خواهد شد.

احداث دیوار در کاربری‌های عمومی و باغ و اراضی زراعی فقط برای بر مشرف به معبر و تا ارتفاع ۸۰ سانتی متر با مصالح بنایی و بقیه به صورت نرده یا فنس با اخذ تعهد ثبتی مبنی بر حفظ وضعیت باغ و مزروعی زمین و و استعلام از مراجعی چون سازمان پارک‌ها و یا واحد مربوطه در شهرداری و جهاد کشاورزی (خارج از محدوده شهرها) و راه و شهرسازی و... و با رعایت ضوابط طرح توسعه شهری مقدور خواهد بود.

تبصره ۱: صدور مجوز حصارکشی بنام مالک صرفاً به منزله محصور نمودن آن تلقی، هیچگونه مجوزی در جهت احداث بنا محسوب نشده و مراتب می‌بایست در مجوز صادره از سوی شهرداری صراحتاً قید شود.

تبصره ۲: مالکین املاکی که داوطلبانه و رایگان نسبت به عقب کشی دیوار خود مطابق طرح توسعه شهری اقدام نمایند مشمول این عوارض نبوده و شهرداری مبلغی دریافت نخواهد کرد.

تبصره ۳: برای املاکی که پروانه ساخت (به غیر از خانه باغ) اخذ می‌نمایند این عوارض شامل نمی‌شود.

تبصره ۴: املاک ناشی از اجرای مواد ۱۱۰ قانون شهرداری، مشمول عوارض این بند نبوده و مطابق ماده ۱۱۰ اقدام خواهد شد.

تبصره ۵: فنس کشی عوارض احداث دیوار ندارد.

تبصره ۶: احداث دیوار بیش از ۸۰ سانتی متر با مصالح ساختمانی، مغایر مقررات موجود تلقی و غیر قانونی خواهد بود.

جدول شماره ۷ عوارض هر متر احداث دیوار

عوارض هر متر طول احداث دیوار = ۴P (حداقل هر متر طول ۲۰۰۰۰ ریال)
---

### ماده ۴: عوارض ارزش افزوده ناشی از تبدیل یک یا چند واحد به واحدهای بیشتر

۱. در صورت اخذ مجوز تبدیل یک یا چند واحد به واحدهای بیشتر با رعایت ضوابط مربوطه از جمله شهرسازی و سایر مقررات مندرج در طرح های توسعه شهری، به زمان مراجعه ما به التفاوت عوارض پروانه اخذ خواهد شد.

۲. در مواردی که مالکین ساختمان‌ها نسبت به پروانه اخذ شده یا مجاز شده از طریق ابقاء کمیسیون ماده ۱۰۰، به افزایش واحدهای بیشتر در اثر تبدیل واحد یا واحدهای مجاز اقدام نمایند و از طریق کمیسیون ماده ۱۰۰ ابقاء شوند علاوه بر اخذ عوارض قانونی، عوارض ارزش افزوده ناشی از این اقدام معادل  $10P$  برای هر متر مربع مسکونی جدا شده و برای تجاری و خدماتی جدا شده با ضریب ۱ برابر فرمول عوارض پذیره زمان مراجعه از میانگین واحدهای تبدیلی به عنوان عوارض تبدیل محاسبه و وصول خواهد شد.

۳. برای واحدهای ایجاد شده فاقد مجوز که ضوابط پارکینگ و فضای باز را رعایت نمایند ۶۰٪ عوارض این ماده وصول می‌شود.

تبصره ۱: در صورت تفکیک یک واحد به دو یا چند واحد، از کوچکترین واحد یا واحد مساوی عوارض این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۲: در صورت تجمیع دو یا چند واحد تجاری - خدماتی و مسکونی و ... عوارضی تحت هر عنوان دریافت نخواهد شد.

## ماده ۵: سهم ارزش افزوده ورود به محدوده شهر

### ۵-۱ اراضی وارد شده به محدوده شهر

از بابت کلیه اراضی که بنا به تقاضای مالک با طی مراحل قانونی، به محدوده شهر وارد می‌شوند علاوه بر تأمین و واگذاری سرانه فضای عمومی و خدماتی و تأمین اراضی مورد نیاز شوارع و معابر عمومی، در اجرای تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک و... معادل ۱۰٪ کل ملک به هنگام اخذ خدمات از شهرداری، توسط متقاضی به شهرداری واگذار خواهد شد.

تبصره ۱: مطالبه عوارض (یا سهم) این ماده توسط شهرداری از تاریخ تصویب قانون تعیین وضعیت املاک مصوب سال ۱۳۶۷/۸/۲۹ و اصلاحات بعدی آن خواهد بود.

تبصره ۲: اولویت واگذاری مطالبات این ماده به شهرداری سهمی از ملک می‌باشد که در صورت عدم امکان واگذاری ملک (یعنی سهم شهرداری کمتر از یک قطعه باشد)؛ مقدار ۱۰ درصد سهم شهرداری با قیمت کارشناس رسمی دادگستری دریافت خواهد شد.

تبصره ۳: حفظ باغات و توسعه آن‌ها در اولویت اول برنامه های فضای سبز شهرداری می‌باشد. در صورت حفظ املاک مزروعی و باغ از سوی مالک و درخواست گواهی معامله با اخذ تعهد ثبتي از خریدار مبنی بر حفظ کاربری قبل از ورود به محدوده شهر و درج آن در گواهی معامله، سهم فوق از طرف شهرداری مطالبه نخواهد شد و در مراجعات بعدی و در صورت درخواست خدمات از جمله تغییر کاربری، تفکیک، احداث ساختمان و ... حقوق شهرداری وصول خواهد شد.

تبصره ۴: اراضی که بنا به مقتضیات هر شهر بعد از ورود به محدوده شهر، مطابق کاربری طرح توسعه شهری به منظور استفاده کاربری عمومی مثل ورزشی، بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، آموزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری استفاده شود سهم ورود به محدوده شهر دریافت نخواهد شد.

تبصره ۵: در کاربری‌های زراعی و باغی برای کاربری‌های مورد استفاده صنعتی، کارگاهی و تولیدی ۵۰٪ سهم این ماده تعیین می‌گردد.

### ۵-۲ املاک دارای ساختمان وارد شده به محدوده یا حریم شهر

چنانچه ملکی خارج از محدوده یا حریم شهر واقع و اعیانی غیرمجاز احداث و بعداً وارد محدوده شهر شوند، بعد از رسیدگی به تخلفات ساختمانی آن از سوی کمیسیون مقرر در ماده ۹۹ قانون شهرداری (اعیانی‌های خارج از حریم شهر) یا ماده ۱۰۰ (اعیانی‌های خارج از محدوده و داخل حریم شهر) و در صورت ابقاء و یا بلامانع شناخته شدن اعیانی آن، از بابت مزایای (ارزش افزوده) ورود املاک دارای اعیانی به محدوده شهر، معادل ۱۰٪ کل عرصه ملک به هنگام اخذ خدمات از شهرداری، توسط متقاضی به شهرداری واگذار خواهد شد.

تبصره ۱: اخذ سهم این ماده در مورد ساختمان‌ها، با درخواست مالک برای ورود به محدوده شهر، علاوه بر جریمه تخلفات ساختمانی و عوارض مربوطه می‌باشد.

تبصره ۲: به ساختمان‌های روستاهای وارده به محدوده شهر عوارض این ردیف تعلق نمی‌گیرد. ضمناً بعد از ورود به محدوده شهر هرگونه اقدام عمرانی اعم از تفکیک و احداث و... مطابق ضوابط زمان مراجعه عمل خواهد شد.

تبصره ۳: اولویت واگذاری مطالبات این ماده به شهرداری سهمی از ملک می‌باشد که در صورت عدم امکان واگذاری ملک (یعنی سهم شهرداری کمتر از یک قطعه باشد)؛ مقدار ۱۰ درصد سهم شهرداری با قیمت کارشناس رسمی دادگستری دریافت خواهد شد.

## ماده ۶: سهم شهرداری از بابت اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداری و ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری

قطعه بندی ملک بزرگ به قطعات کوچکتر و با درخواست مالک، تفکیک اطلاق می‌شود. بنابراین تقسیم یک ملک به دو یا چند قطعه در اثر عبور لوله‌های آب و گاز و دکل‌ها و تیرهای برق و مشابه آنها صورت می‌گیرد تفکیک تلقی نشده و سهمی ندارد. بنابراین تفکیک به یکی از اشکال زیر انجام و مطالبات شهرداری مطابق این تعرفه وصول خواهد شد:

۱. تفکیک اراضی بایر یا اراضی دایر برای ساختمان سازی مسکونی در کاربری مربوط
۲. تفکیک اراضی غیر مسکونی
۳. تفکیک باغات و مزارع به عنوان باغ و مزرعه
۴. تفکیک باغ و مزارع برای استفاده غیر باغ و مزرعه بعد از صدور مصوبه مرجع ذیصلاح
۵. تقسیم باغات و مزارع و کاربری های عمومی بدون طی مراحل قانونی چه دارای سند و یا فاقد سند در صورت ابقای اعیانی‌ها توسط آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ سهمی مطابق تعرفه عوارض محلی تعلق می‌گیرد.
۶. زمینی که از طریق ادارات دولتی به صورت اجاره به شرط تملیک و غیره در داخل حریم و محدوده شهر واگذار می‌شود مشمول این ماده می‌باشد.

۷. بر اساس قانون تعیین وضعیت املاک کلیه هزینه‌های آماده سازی اراضی تفکیک شده و پیاده‌روها و کوچه‌های مرتبط حاصل از تفکیک بر عهده مالک است.

۸. در صورتیکه شهرداری [طبق مصالحه نامه\ توافق نامه یا صدور مجوز تفکیک،] کلیه هزینه‌های آماده سازی اراضی تفکیک شده و پیاده‌روها و کوچه‌های مرتبط حاصل از تفکیک را بر عهده بگیرد؛ ۱۵ درصد از خالص قطعات یا معادل قیمت آن را طبق نظر کارشناس رسمی مرتبط دادگستری علاوه بر قدرالسهم شهرداری دریافت خواهد نمود.

۹. زمینی که از طریق منابع طبیعی یا راه و شهرسازی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی داخل محدوده و حریم شهرها به صورت استیجاری و غیره واگذار می‌شود مشمول این ماده می‌باشند.

۱۰. زمین‌های اوقافی طبق جلسه مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۵ فقهای معظم شورای نگهبان مشمول تبصره ۴ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری نمی‌باشد. با توجه به نظریه شماره ۹۰/۳۰/۴۴۵۹۹ مورخه ۹۰/۹/۲ شورای محترم نگهبان تسری تبصره (۴) این قانون به موقوفات خلاف موازین شرع تشخیص داده شده است. در هر صورت اجرای ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه شهری برای این اراضی طبق ضوابط جاری الزامی است و سرانه‌های شوارع و معابر و خدماتی باید تامین شود. بدیهی است مالکیت این اراضی (سرانه‌ها) همچنان در اختیار اداره اوقاف قرار دارد.

۱۱. زمینی که کاربری آن فرهنگی و مذهبی بوده، در صورت تفکیک و افراز و حفظ کاربری و استفاده فرهنگی و مذهبی مانند مسجد و کتابخانه، از سهم تفکیک مستثنی می‌باشد.

۱۲. متقاضیان تفکیک و افراز با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع در داخل محدوده شهر با کاربری مربوط (مجاز) چه دارای اعیانی و چه فاقد اعیانی می‌باشند، این سهم دریافت خواهد شد.

۱۳. اراضی و املاکی که قبل از ورود به محدوده و حریم شهر سند مالکیت دریافت نموده باشند و درخواست مجوز تفکیک جدیدی هم ندارند، از بابت تفکیک و صدور سند، مشمول مقررات این ماده نمی‌باشند.

۱۴. اراضی که مطابق کاربری طرح توسعه شهری به منظور استفاده کاربری عمومی مثل ورزشی، بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، آموزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری استفاده شود از بابت تفکیک سهمی دریافت نخواهد شد.

برای قطعات بالای ۵۰۰ مترمربع که دارای سند ششدانگ می باشند به استناد ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری

به شرح زیر اقدام خواهد شد:

جدول شماره ۸: سهم شهرداری ها از کاربری های مسکونی ، تجاری به استناد ماده ۱۰۱ اصلاحی

ردیف	مساحت	درصد (خالص قطعات)	
		در صورت انجام آماده سازی توسط شهرداری	در صورت انجام آماده سازی توسط مالک
۱	قطعات ۵۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ متر مربع	۱۰ درصد قطعه	۱۰ + ۱۵ درصد قطعه
۲	قطعات بالای ۱۰۰۰ مترمربع تا ۳۰۰۰ متر مربع	۱۵ درصد قطعه	۱۵ + ۱۵ درصد قطعه
۳	قطعات بالای ۳۰۰۰ مترمربع تا ۵۰۰۰ متر مربع	۲۰ درصد قطعه	۱۵ + ۲۰ درصد قطعه
۴	قطعات بالای ۵۰۰۰ مترمربع	۲۵ درصد سهم سرانه های عمومی و خدماتی و ۲۵ درصد از باقی مانده ملک (۱۸/۷۵ درصد) سهم معابر و شوارع عمومی	۲۵ درصد سهم سرانه های عمومی و خدماتی و ۲۵ درصد از باقی مانده ملک (۱۸/۷۵ درصد) سهم معابر و شوارع عمومی بعلاوه ۱۵ درصد از خالص قطعات

جدول شماره ۹ سهم شهرداری ها از کاربری های صنعتی و کارگاهی و انباری به استناد ماده ۱۰۱ اصلاحی

ردیف	مساحت (مترمربع)	قطعات حاصل از تفکیک	سهم شهرداری
۱	کمتر از ۲۰۰۰	حداکثر دو قطعه	۷٪
۲	۲۰۰۰ تا ۶۰۰۰	۲۰۰۰ و بیشتر	۶.۵٪
۳	۶۰۰۰ تا ۱۵۰۰۰	۳۰۰۰ و بیشتر	۶٪
۴	بیش از ۱۵۰۰۰	۷۵۰۰ و بیشتر	۵٪

تذکر: در مواردی که امکان تامین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افزاز میسر نباشد شهرداری می تواند معادل قیمت آن را طبق نظر کارشناس رسمی مرتبط دادگستری دریافت نماید.

قیمت کارشناس رسمی ذیربط با تعیین شهرداری وصول خواهد شد. در صورت اعتراض طرفین (اعتراض شهرداری به عهده گروهی متشکل از کارشناسان مرتبط خواهد بود) به قیمت کارشناس رسمی ، موضوع تعیین قیمت به ترتیب به هیأت سه و بعد پنج نفر با پرداخت هزینه کارشناسی توسط معترض ارجاع خواهد شد.  
تذکر: قیمت کارشناسی احصاء شده توسط کارشناسان شهرداری بررسی و در صورت وجود مغایرت با قیمت واقعی و روز محل اعتراض خواهد شد.

تذکر: شهرداری از بابت تفکیک و افزاز مطابق جدول های ۸ و ۹ طبق ضوابط شهرسازی می باشد و در صورتیکه در ردیف ۴ جدول ۸، سهم شهرداری در هر مورد (سرانه های عمومی و خدماتی یا معابر و شوارع عمومی) بیشتر از درصدهای فوق باشد درصد بیشتر بصورت رایگان به شهرداری انتقال یافته ولی اگر درصدهای فوق کمتر باشد بایستی مانده درصدها را بصورت قطعه یا وجه نقد طبق نظریه کارشناسی رسمی دادگستری تامین نماید و در صورت بیشتر بودن یک سهم از سهم دیگر کسر نخواهد شد (بیشتر بودن درصد یک سهم به سهم دیگر ارتباطی ندارد).

تذکر: برای اسنادی که از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و قانون تعیین تکلیف اراضی فاقد سند رسمی و سایر قوانین جاری صادر شده باشند و مساحت آنها بیشتر از ۵۰۰ متر مربع باشد طبق موارد فوق، عمل خواهد شد.

تذکر: در صورتیکه در کاربری غیر مرتبط مالک متقاضی استفاده ورود به محدوده شهر و ارزش افزوده خدمات شهرداری و تفکیک به صورت همزمان باشد در مجموع ۸۰٪ سهم ماده ۵ و ۶ تعیین و در صورت درخواست و استفاده همزمان از ارزش افزوده خدمات شهرداری و تفکیک ۷۰٪ سهم ماده ۶ تعیین می شود.

مثال: تغییر کاربری ملکی با کاربری زراعی یا فضای سبز به تجاری به مساحت ۴۰۰۰ متر مربع  
 مطالبات (سهام) شهرداری به شرح زیر خواهد بود:

۱- سهم ورود به محدوده شهر (سهم ورود به محدود شهر)  $4000 \times 10\% = 400$  متر مربع

۲- سهم استفاده از ارزش افزوده خدمات شهرداری به تجاری  $3600 \times 45\% = 1620$  متر مربع

۳- سهم سرانه های عمومی، خدماتی و معابر و شوارع  $4000 - (400 + 1620) \times 43/75 = 866/25$  متر مربع

با توجه به تقاضای همزمان استفاده از ارزش افزوده خدمات شهرداری و تفکیک و ورود به محدوده شهر در مجموع ۸۰٪ سهم شهرداری مطابق ماده ۵ و ۶ به مساحت و درصد زیر تعیین می گردد:

سهم شهرداری  $(400 + 1620 + 866/25) \times 80\% = 2309$  متر مربع  $57/725$  درصد

سهم مالک  $4000 - 2164/68 = 1691$   $42/275$  درصد متر مربع

درمثال بالا درخواست و استفاده هم زمان از ارزش افزوده خدمات شهرداری و تفکیک، سهم شهرداری به شرح زیر تعیین می شود:

۱- سهم استفاده از ارزش افزوده خدمات شهرداری به تجاری  $4000 \times 45\% = 1800$  متر مربع

۲- سهم سرانه های عمومی، خدماتی و معابر و شوارع  $4000 - (1800) \times 43/75 = 962/5$  متر مربع

با توجه به تقاضای همزمان استفاده از ارزش افزوده خدمات شهرداری و تفکیک در مجموع ۷۰٪ سهم شهرداری مطابق ماده ۶ به مساحت و درصد زیر تعیین می گردد:

سهم شهرداری  $(1800 + 962/5) \times 70\% = 1933/75$   $48/35$  درصد متر مربع

سهم مالک  $4000 - 1933/75 = 2066/25$   $51/65$  درصد متر مربع

۱. شهرداری موظف است سهم خود از بابت اجرای این ماده در حریم شهر در کاربری باغ و زراعی را حفظ و فقط در توسعه فضای سبز استفاده نماید.
۲. در اجرای طرح تعریض و ایجاد معابر و میادین توسط شهرداری مساحت معابر مقرر در طرح توسعه شهری از سهم تفکیک شهرداری کسر خواهد شد و در رابطه با این نوع املاک مطابق عوارض بر حق مشرفیت اقدام خواهد شد.
۳. مبنای ریالی ارزش منطقه‌ای، ارزش بعد از تغییر کاربری خواهد بود. چنانچه بعد از تغییر کاربری فاقد ارزش منطقه ای در دفترچه ارزش معاملاتی باشد نزدیکترین بلوک و کاربری مربوطه مبنای عمل خواهد بود.
۴. قبل از ارسال پرونده به کمیسیون ماده ۵ یا کمیته تغییرات اساسی طرح‌های هادی شهرداری باید ضمانت لازم را اخذ نماید. شایان ذکر است قدر السهم شهرداری، نقداً به حساب سپرده شهرداری واریز یا ضمانت نامه بانکی معادل سهم اخذ خواهد شد پس از تصویب موضوع در کمیسیون مربوط، مبلغ ضمانتنامه یا وجوه نقد در حساب سپرده، به ترتیب به نفع شهرداری ضبط یا به حساب جاری منتقل خواهد شد و نیازی به اذن مؤدی نخواهد بود.
۵. املاکی که براساس طرح توسعه شهری دارای کاربری شناور از جمله تجاری می‌باشند مشمول پرداخت این سهم می‌باشند.
۶. اراضی و املاک مورد درخواست برای استفاده تجاری، خدماتی داخل حریم شهر مطابق این ماده اقدام خواهد شد.
۷. برای اراضی و املاک زراعی و باغ مورد استفاده خانه باغ، صنعتی، کارگاهی و تولیدی در خارج از محدوده و داخل حریم شهر ۵۰ درصد سهم این ماده تعیین می گردد.
۸. در صورتی که امکان تفکیک زمین طبق مقررات شهرسازی وجود نداشته باشد ارزش افزوده ناشی از خدمات شهرداری مطابق جدول شماره ۱۰ با قیمت روز براساس اعلام نظریه کارشناس رسمی دادگستری (طبق کاربری تغییر یافته) خواهد بود. ضمناً معادل این مبلغ ضمانتنامه بانکی یا وجوه نقد به حساب سپرده شهرداری تودیع خواهد شد و در صورتیکه مالک بعد از تصویب طرح در کمیسیون ماده ۵ اعلام انصراف نماید مطابق نحوه استرداد عوارض و بهای خدمات (ماده ۲) اقدام خواهد شد.

جدول شماره ۱۰ ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری

ردیف	عنوان کاربری	کاربری مورد درخواست				
		مسکونی	تجاری	کارگاهی و صنعتی	پارکینگ	سایر
۱	مسکونی	-	٪۳۰	٪۱۰	-	-
۲	تجاری	-	-	-	-	-
۳	باغ- زراعی- فضای سبز و باغ	٪۲۵	٪۴۵	٪۲۰	-	٪۱۰
۴	کارگاهی و صنعتی	-	٪۲۵	-	-	-
۵	پارکینگ	٪۴۰	٪۵۰	٪۲۵	-	٪۲۰
۶	سایر (اداری- آموزشی- ورزشی- بهداشتی- تاسیسات و تجهیزات شهری و ...)	٪۳۰	٪۴۰	٪۱۵	-	٪۱۰

**تبصره ۱:** در طرح ارائه شده از طرف مالک جهت ارسال به کمیسیون ماده ۵ استان بایستی سهم شهرداری به صورت مشخص تعیین گردد.  
**تبصره ۲:** در صورتیکه موضوع در کمیسیون ماده ۵ استان مطرح و مصوبه کمیسیون مردود یا مشروط (خارج از مفاد مصالحه نامه بر ذمه مالک) باشد اگر موارد مشروطی مورد قبول مالک یا شهرداری واقع نگردد ضمانتنامه یا وجوه نقد تودיעی به حساب سپرده با درخواست مالک بدون کسر هزینه خدمات شهرداری مسترد خواهد شد و ضمناً مراتب لغو مصوبه به کمیسیون ماده ۵ ارسال خواهد شد.

**تبصره ۳:** اجرای این بند منوط به درخواست مالک و تنظیم قرارداد فی مابین مشارالیه و شهرداری بوده و در مفاد قرارداد قید خواهد شد. مالک طرح هرگونه دعوی بر علیه شهرداری را در مراجع قضایی اعم از کیفری و حقوقی را از خود سلب می نماید.

**تبصره ۴:** قرارداد هایی که در راستای وظایف شهرداری به کمیسیون ماده ۵ یا کارگروه تخصصی امور زیربنایی ارسال می گردد در صورتی که بنا به دلائلی سال تصویب موضوع به سنوات آتی (خارج از سال مورد مصالحه) انتقال یابد با توجه به اینکه مودی هیچ گونه قصوری در رابطه با موضوع نداشته، لذا مبلغ قرارداد مورد قبول شهرداری بوده و شهرداری هیچ گونه مابه التفاوتی اخذ نخواهد نمود و در صورتی که قرارداد ها در سال مورد قرارداد مورد تصویب مراجع مذکور قرار بگیرد شهرداری بلافاصله بعد از تصویب و ابلاغ مفاد صورتجلسه از سوی مراجع مذکور نسبت به ضبط مبلغ ضمانت نامه بانکی یا ضبط وجه نقد سپرده مبادرت خواهد نمود در این خصوص نیازی به اذن مودی نمی باشد.

**تذکر:** به منظور حمایت از ایجاد جایگاه های عرضه سوخت CNG از بابت استفاده از خدمات شهرداری و ورود به محدوده شهر، سهمی دریافت نخواهد شد.

**تذکر:** کلیه بناهایی که در کمیسیون ماده ۱۰۰ ابقاء شوند. ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری اخذ نخواهد شد.  
**تذکر:** در صورتی که کاربری و تراکم ملکی در طرح تفصیلی قبلی مجاز و شهرداری برای آن پروانه ساختمانی صادر و یا پرونده ملک در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح و رای ابقاء توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ صادر شده باشد و در طرح تفصیلی فعلی کاربری و تراکم آن مغایر با طرح قبلی باشد در صورت درخواست تغییر کاربری و استفاده از خدمات شهرداری از سوی مالک به کاربری قبلی، شهرداری بدون دریافت هرگونه وجهی پرونده را جهت تغییر کاربری به کمیسیون ماده ۵ یا کمیته تغییرات اساسی طرح ها ارسال خواهد نمود.

**تذکر:** چنانچه ملکی در خارج از محدوده و داخل حریم شهر توسط کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات تغییر کاربری گردند، ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری معادل ٪۲۰ جدول مربوط اخذ خواهد شد و در صورتی که مطابق تبصره چهار ماده یک قانون مذکور مجوز صادر گردد، مبلغی اخذ نخواهد شد .

**تذکر:** شهرداری ها موظفند حداقل ٪۲۰ از درآمد حاصل از ارزش افزوده استفاده خدمات شهرداری را به منظور خرید زمین واحداث فضاهای عمومی شهر هزینه نمایند.



## ماده ۷: ضوابط احداث پارکینگ

پیش بینی و تأمین پارکینگ در ساختمان‌ها الزامی بوده و بایستی مطابق ضوابط طرح جامع یا هادی یا تفصیلی و در اجرای ماده ۱ قانون توسعه حمل و نقل و مدیریت مصرف سوخت و آیین نامه اجرایی آن نسبت به ایجاد پارکینگ اقدام گردد.

**تبصره ۱:** در صورت تبدیل پارکینگ ساختمان‌های دارای پروانه به استفاده غیر پارکینگ، موضوع باید توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ رسیدگی و با توجه به قانون و اهمیت و ضرورت موضوع و مفاد پروانه، رأی برگشت به حالت اولیه و قلع آثار تبدیلی صادر گردد. در صورتی که بر خلاف آن توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ ابقاء و عدم امکان ایجاد پارکینگ در قسمت دیگر ساختمان علاوه بر اعتراض به رأی بدوی توسط شهرداری و در صورت صدور رأی تجدید نظر (قطعی) و تأیید رأی بدوی یا ابقای تخلف مذکور به شرح فوق رأی کمیسیون اجرا خواهد شد و ساختمان‌هایی که بدون تأمین پارکینگ به صورت غیرمجاز (مازاد یا فاقد پروانه) احداث شوند مشمول مقررات این ماده و عوارض ابقای اعیانی ها خواهد بود.

**تبصره ۲:** در صدور پروانه ساخت و پایانکار و رأی توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ رعایت مفاد پروانه و ضوابط طرح توسعه شهری و به ویژه قانون توسعه حمل و نقل و مدیریت مصرف سوخت و آیین نامه اجرایی آن الزامی است.

**تبصره ۳:** شهرداری‌ها موظفند هر نوع درآمد حاصل از پارکینگ اعم از جرایم پارکینگ و ... را به حساب جداگانه‌ای واریز و صرفاً جهت احداث پارکینگ‌های عمومی هزینه نمایند.

## ماده ۸: عوارض بر حق مشرفیت

کلیه املاک واقع در معابر شهر که با خرید و یا با تملک به مالکیت شهرداری درمی‌آیند شهرداری حق تصرف و احداث دیوار به منظور ممانعت از ورود اشخاص را داشته و هیچ شهروندی حق بهره برداری از آن بدون مجوز شهرداری را ندارد بنابراین تا زمانی که مالکین همجوار چنین املاک عمومی از شهرداری اجازه نگرفته‌اند حق ایجاد درب به این املاک را هر چند که قسمتی از این املاک به خیابان تبدیل شده باشد ندارند مگر اینکه حق ارتفاع داشته باشند که مستلزم پرداخت حق مشرفیت خواهند بود. علیهذا، مالکین کلیه اراضی و املاکی که در اثر اجرای طرح‌های احداث، تعریض و توسعه و اصلاح معابر و میداين و چهارراه‌ها در برگذر احداثی یا اصلاحی و یا تعریضی و یا در توسعه و یا الحاق قسمتی از پلاک پشت جبهه به جبهه اصلی واقع می‌شوند؛ در صورت پرداخت عوارض حق مشرفیت، می‌توانند نسبت به دریافت مجوز ایجاد درب به خیابان اقدام نمایند. و در سایر موارد عوارض بر حق مشرفیت در زمان مراجعه برای توافق و اخذ خدمات شهرداری، اجرای طرح، نقل و انتقال، اصلاح سند، پایان کار ساختمان یا تفکیک و ... محاسبه و وصول خواهد شد.

عوارض برحق مشرفیت مطابق فرمول زیر برای کلیه معابر محاسبه و اخذ خواهد شد :

$$[(A-B) \times L \times P \times S] \times K$$

A عرض معبر جدید  
P ارزش منطقه ای بعد از اجرای طرح  
B عرض معبر قبلی  
L طول ضلع ملک مشرف به معبر  
S مساحت باقی مانده ملک  
K ضریب تعدیل (جدول ۱)

✓ در کاربری های تجاری و خدماتی با ضریب ۲ عمل خواهد شد.

✓ در کاربری مسکونی با ضریب ۱ عمل خواهد شد. (برای قطعات زیر ۱۰۰ متر مربع با ضریب ۱/۵ عمل خواهد شد.)

✓ در کاربری های اداری و غیره با ضریب ۱/۵ عمل خواهد شد.

✓ در کاربری های باغ و مزروعی با حفظ کاربری ۲۵٪ فرمول وصول خواهد شد.

✓ در کاربری های مختلط مسکونی - تجاری با ضریب ۱/۵ عمل خواهد شد.

جدول شماره ۱۱ جدول ضریب تعدیل (K)

ردیف	L	K	ردیف	L	K
۱	تا یک متر	۵٪	۱۲	تا ۱۲ متر	۱۶٪
۲	تا ۲ متر	۶٪	۱۳	تا ۱۳ متر	۱۷٪
۳	تا ۳ متر	۷٪	۱۴	تا ۱۴ متر	۱۸٪
۴	تا ۴ متر	۸٪	۱۵	تا ۱۵ متر	۱۹٪
۵	تا ۵ متر	۹٪	۱۶	تا ۱۶ متر	۲۰٪
۶	تا ۶ متر	۱۰٪	۱۷	تا ۱۷ متر	۲۱٪
۷	تا ۷ متر	۱۱٪	۱۸	تا ۱۸ متر	۲۲٪
۸	تا ۸ متر	۱۲٪	۱۹	تا ۱۹ متر	۲۳٪
۹	تا ۹ متر	۱۳٪	۲۰	تا ۲۰ متر	۲۴٪
۱۰	تا ۱۰ متر	۱۴٪	۲۱	بیش از ۲۰ متر	۲۵٪
۱۱	تا ۱۱ متر	۱۵٪	-	-	-

تبصره ۱: در مواردی که بعد از اجرای طرح تعریض و توسعه معابر موجود و ایجاد معابر و میادین و چهارراه ها، ملکی مشمول عقب کشی نشده و ارزش منطقه‌ای قبل و بعد از اجرای طرح تغییر کند از بابت ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح تعریض و یا ایجاد معابر جدید توسط شهرداری، عوارض بر حق مشرفیت بر مبنای کل مساحت ملک با مبنای ۲۰ برابر مابه التفاوت ارزش منطقه‌ای قبل و بعد از اجرای طرح محاسبه و اخذ خواهد شد.

تبصره ۲: حداقل P مبنای محاسبه عوارض این ماده ۲۰۰۰۰ ریال می باشد.

تبصره ۳: عوارض حق مشرفیت باقی مانده ملک از ۲۰٪ ارزش روز زمین (زمان مراجعه به شهرداری جهت پرداخت) بیشتر نخواهد بود.

تبصره ۴: در معابر جدیدالاحداث با هر عرض به دلیل فقدان معبر قبلی، مبنای مورد محاسبه این فرمول کلاً عرض معبر جدید خواهد بود.

تبصره ۵: عوارض برحق مشرفیت در مواقع زیر و هر کدام در زمان اجرا یا بعد از اجرای معبر فقط برای یک بار تعلق می‌گیرد:

- برای املاکی که قسمتی از آن‌ها در مسیر تعریض قرار می‌گیرند عوارض حق مشرفیت به هنگام توافق برای خرید یا بعد از اجرای طرح تعریض به هنگام مراجعه مالک بر مبنای ارزش منطقه‌ای روز، محاسبه و اخذ یا تهاتری (یعنی ارزش واگذاری مالک و مطالبات شهرداری به صورت ریز برآورد ریالی شده و تهاتر خواهد شد) اقدام خواهد شد.
- در هنگام توافق برای خرید یا تملک قسمتی از املاک برای اجرای طرح به شرطی که به غیر از معبر احداثی راه دسترسی به ملک وجود نداشته باشد.

- در موقع معامله املاکی که در بر خیابان واقع هستند و یا قرار می‌گیرند به سبب احداث خیابان ارزش افزوده پیدا نموده‌اند.

تبصره ۶: به استناد تبصره بند الف ماده ۱۸ قانون نوسازی و واگذاری باقیمانده اراضی از اجرای طرح‌ها که مساحت آنها کمتر از حد نصاب تفکیک مندرج در ضوابط طرح تفصیلی یا هادی شهر باشد به دلیل شناخته نشدن به عنوان یک قطعه و عدم امکان صدور سند به عنوان یک قطعه ممنوع است و به منظور جلوگیری از متروکه و مخروبه ماندن آن بایستی این گونه اراضی تماماً توسط شهرداری از مالک خریداری و یا طبق قانون تملک اقدام نماید.

- اراضی که در اجرای طرح تعریض به مالکیت شهرداری درمی‌آیند چنانچه در اجرای ماده ۱۹ قانون نوسازی به املاک همجوار الحاق شوند با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده، حق مشرفیت املاک مجاور ۷۰٪ عوارض این ماده دریافت خواهد شد.

- چنانچه ملکی که در بر معابر واقع است توسط مالک ملک همجوار (پشت جبهه و یا برهای آن) خریداری و به ملک خود الحاق نماید عوارض بر حق مشرفیت آنها ۷۰٪ عوارض این ماده دریافت خواهد شد.

**تبصره ۷:** چنانچه عرصه ملکی به صورت مجاز تفکیک و یا برحسب مرور زمان به صورت مجاز در آمده و مورد تأیید شهرداری قرار گرفته باشد و اینک مالک درخواست پروانه ساختمانی کرده باشد ولی بر اساس طرح های گذربندی فعلی، ملزم به رعایت عقب‌کشی‌های مقرر در طرح توسعه شهری باشد شهرداری مکلف است در زمان صدور پروانه ساختمانی ارزش عرصه واقع در عقب‌کشی را با عوارض برحق مشرفیت و پروانه ساختمانی تهاتر نماید و تراکم و سطح اشغال بعد از اجرای طرح برابر ضوابط طرح توسعه شهری اقدام خواهد شد.

**تبصره ۸:** در مواردی که در اثر اجرای طرح‌های احداث معابر جدید علاوه بر معبر موجود، معبر یا معابر جدیدی ایجاد شود جهاتی که از ملک به معابر مشرف شوند عوارض بر حق مشرفیت مطابق ارزش منطقه ای گرانترین بر ملک با احتساب مجموع طول اضلاع مشرف به معابر مبنای محاسبه عوارض قرار خواهد گرفت.

**تبصره ۹:** در صورتی که عمق یک پلاک (قطعه) تفکیک شده واقع در مسیر تعریض شهرداری بیش از ۲۵ متر باشد ۲۵ متر اول برابر تعرفه و عمق بیش از ۲۵ متر آن پلاک با مبنای ۵۰٪ عوارض ۲۵ متر اول اخذ خواهد شد.

**تبصره ۱۰:** عوارض بر حق مشرفیت املاک واقع در میداين و تقاطع‌ها و خروجی میداين و تقاطع‌ها حداکثر تا ۱۰ متر فاصله از محل مذکور با ضریب ۱/۵ برابر فرمول این تعرفه محاسبه خواهد شد.

**تبصره ۱۱:** محاسبه و اخذ عوارض بر حق مشرفیت طرح‌های اجرا شده از اول سال ۸۸ به بعد با مبنای این ماده اقدام خواهد شد و برای طرح‌های اجرا شده قبل از ۸۸، با مبنای ۴۵٪ این تعرفه اقدام خواهد شد.

**تذکر:** با توجه به برقراری عوارض بر حق مشرفیت از ۱۳۷۲ عوارض این ماده به املاک واقع در مسیر اجرا گردیده قبل از ۱۳۷۱ تعلق نخواهد گرفت.

**تبصره ۱۲:** محاسبه و دریافت این عوارض به هنگام مراجعه مالک یا ذینفع برای اخذ هرگونه خدمات از شهرداری از جمله پروانه ساخت، گواهی معامله، گواهی حفاری و... دریافت خواهد شد.

**تبصره ۱۳:** پرداخت هرگونه هزینه یا صدور پروانه ساختمانی منوط به اجرای ماده ۴۵ قانون ثبت و ثبت دردفاتر املاک شهرداری می‌باشد.

**تبصره ۱۴:** در صورت عدم حصول توافق جهت اجرای طرح توسعه و تعریض و اصلاح معابر و میداين و ایجاد معابر و میداين جدید فی ما بین شهرداری و مالک یا مالکین در رابطه با قیمت مقدار واقع در طرح توسعه، چنانچه موضوع به کارشناس رسمی ارجاع یا از طریق دادگاه حکمی صادر شود حق مشرفیت شهرداری از باقیمانده ملک ۲۰٪ قیمت روز بعد از اجرای شهرداری با تقویم کارشناس رسمی خواهد بود.

**تبصره ۱۵:** در صورتیکه در سنوات گذشته بیش از ۱۰٪ (ده درصد) از مساحت املاک در نتیجه اجرای طرح‌های مصوب شهری بدون دریافت هرگونه گرامتی به خیابان‌های جدید الحاق شده باشد برای باقیمانده این قبیل املاک عوارض مشرفیت شامل نخواهد شد.

## **ماده ۹: عوارض تعبیه درب اضافی (ارزش افزوده)**

در اجرای تبصره ۶ ماده ۹۶ و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری کلیه انهار، شوارع و معابر عمومی متعلق به شهرداری می‌باشد لذا در صورتی که ملکی دارای بیش از یک بر باشد و سایر اضلاع ملک محدود به معبر عمومی باشد و در سند مالکیت یا اسناد غیرثبتي و عرفی محل درب ذکر نشده باشد، در صورت تقاضای مالک جهت ایجاد در اضافی در ضلع دیگر ملک در معابر عمومی (همان ضلع دارای معبر)، عوارض ایجاد درب به ازای ایجاد هر درب به شرح زیر محاسبه و دریافت خواهد شد. در ایجاد در اضافی موضوع عدم ایجاد مشکلاتی مثل مزاحمت‌های ترافیکی و اشرافیت به واحدهای همسایه و شهرداری و ارائه خدمات و ... باید توسط هیأت تشخیص (کارشناسان شهرسازی - عضوی از شورا - نماینده ثبت اسناد) بررسی و تأیید شود تا مشکلاتی برای سایرین ایجاد نگردد.

تبصره ۱: در صدور مجوز موضوع این ماده رعایت ضوابط شهرسازی الزامی است.

تبصره ۲: بیش از یک ورودی پارکینگ در صورت عدم مغایرت با ضوابط شهرسازی و تأیید موضوع توسط هیأت تشخیص مقرر در این ماده عوارض متعلقه طبق فرمول مربوطه عمل خواهد شد.

تبصره ۳: در صورت دریافت عوارض برحق مشرفیت در صورت تعیین تکلیف درب اضافی عوارض این ماده دریافت نخواهد شد.

تبصره ۴: ایجاد هرگونه باز شو در کوچه‌های بن باز در اختیار شهرداری بوده و با رعایت ضوابط مربوطه و با تأیید هیأت تشخیص مجاز خواهد بود.

تبصره ۵: کوچه و یا راهرو اشتراکی و اختصاصی به آنهایی اطلاق می‌گردد که در اسناد مالکیت املاک قید و جزء عرصه آنها محسوب گردد و نیز شبکه تأسیسات آب و برق و گاز و فاضلاب بیرون از آنها قرار گرفته باشد.

تبصره ۶: به لحاظ حقوقی ایجاد هرگونه درب سواره و پیاده و یا روزنه و پنجره طبق ضوابط فوق الذکر زمانی می‌تواند صورت پذیرد که کوچه یا معبر عمومی بوده و اسناد مالکیت املاک آن حد به معبر تعریف شده باشد و کوچه مورد نظر در مالکیت خاص یک پلاک نباشد.

تبصره ۷: در محاسبه عوارض این ماده در صورتی که عرض گذر یا طول بر ضلع مشرف به گذر بیش از ۲۰ متر باشد ملاک عمل همان ۲۰ متر خواهد بود.

تبصره ۸: مجوز ایجاد درب برابر ضوابط شهرسازی برای هر ملک حداکثر یک درب نفررو تا عرض ۱/۵ متر و یک درب پارکینگ یا حیاط به عرض ۳ متر مجاز بوده در صورت تقاضای بیش از آن صرفاً با تأیید هیأت تشخیص و با رعایت ضوابط شهرسازی و مسایل حقوقی امکان پذیر خواهد بود. ضمناً تعداد درب‌های مجاز مجتمع‌ها بیش از یک درب نفررو و یک درب ماشین‌رو مطابق ضوابط شهرسازی عمل خواهد شد. چنانچه عرض درب ماشین‌رو در ضوابط طرح توسعه شهری بیش از ۳ متر باشد ضوابط مذکور ملاک عمل شهرداری خواهد بود.

تبصره ۹: ایجاد درب اضافی در معابر با عرض کمتر از ۶ متر ممنوع است مگر در صورت ابقاء در کمیسیون ماده ۱۰۰ و یا پیش بینی در طرح تفصیلی شهر.

تبصره ۱۰: در هر صورت صدور مجوز ایجاد درب اضافی در معابر با عرض بیش از ۶ متر و فقط در معابر (غیر اختصاصی) با رعایت مسایل حقوقی و شهرسازی و مقررات جاری و با تأیید هیأت تشخیص امکان پذیر می‌باشد.

تبصره ۱۱: با توجه به وضعیت هر شهر و ارزش افزوده ناشی از ایجاد درب اضافی شورای اسلامی شهر و شهرداری شهر مربوطه می‌تواند نسبت به تعدیل یا افزایش عوارض ایجاد درب اقدام نماید.

تبصره ۱۲: در محاسبه عوارض این ماده در صورتی که مساحت قطعه بیش از ۵۰۰ مترمربع باشد، ملاک عمل همان ۵۰۰ مترمربع خواهد بود.

تبصره ۱۳: ایجاد درب با درخواست مالک و پس از طی مراحل مقرر در این ماده امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۱۴: در مورد ایجاد درب در پخ یا قوس ساختمان یا ملک، تابع ضوابط شهرسازی می‌باشد.

تبصره ۱۵: در صورت درخواست مالکان مراکز عمومی شامل مراکز آموزشی، مراکز بهداشتی و درمانی و ارگان‌های دولتی، مجتمع‌های مسکونی (بیش از ۲۰ واحد) جهت ایجاد درب نفررو و ماشین‌رو اضافی و اضطراری به معبری که هیچگونه دربی در آن ضلع قطعه تعبیه نشده باشد، رایگان می‌باشد.

#### فرمول عوارض ایجاد درب اضافی در معابر:

$$\text{حداقل ارزش منطقه‌ای } ۲۰۰۰۰ \text{ ریال می‌باشد} \times \text{عرض درب } p \times \frac{\text{مساحت}}{۴} \times \frac{\text{طول بر مشرف گذر} + \text{عرض گذر}}{۲}$$

۱. در صورتی که قطعه‌ای برابر طرح توسعه شهری از معبر عمومی فاقد درب، مقداری در تعریض واقع گردد شهرداری در مقابل رعایت بر اصلاحی، مجوز ایجاد درب به صورت رایگان در برابر واگذاری رایگان قسمتی از ملک به معبر صادر خواهد کرد.
  ۲. در صورت ایجاد درب اضافی بدون اخذ مجوز از شهرداری، در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری طرح و تصمیم‌گیری خواهد شد. در صورت رأی بلامانع کمیسیون ماده ۱۰۰ و یا تعیین تکلیف درب خارج از مفاد پروانه عوارض ایجاد درب این ماده با ضریب ۲ اقدام می‌شود.
  ۳. صدور مجوز ایجاد درب در صورتی مقدور خواهد بود که درب ایجاد روبروی درب قطعه مقابل نباشد.
  ۴. بازشوهای درب‌های ماشین رو به طرف داخل املاک خواهد بود.
  ۵. ایجاد پنجره برابر ضوابط طرح توسعه شهری خواهد شد.
  ۶. عوارض تعبیه درب اضافی از معبری دیگر برای واحدهای تجاری و خدماتی حداقل ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال خواهد بود.
- تذکر: مواردی که منجر به افزایش طبقات شود ارزش افزوده اضافی مشمول مقررات مربوطه خواهد بود.
- تذکر: در زمان صدور مجوز تعبیه درب اضافی قراردادی فی مابین شهرداری و مالک یا مالکین منعقد شده که حق هرگونه اعتراض آتی را در هر مرجع از خود سلب و ساقط می‌نماید.

### ماده ۱۰: عوارض کارشناسی و بازدید

- هزینه بازدید برای املاک و اراضی داخل محدوده شهر ۲۵۰.۰۰۰ ریال (معادل بیست و پنج هزار تومان) و برای حریم شهر ۵۰۰.۰۰۰ ریال (معادل پنجاه هزار تومان) اخذ خواهد شد.
- تبصره: برای ساختمان‌های دو طبقه و بیشتر واقع در داخل محدوده شهر ۳۰۰.۰۰۰ ریال (معادل سی هزار تومان) اخذ خواهد شد.

### ماده ۱۱: عوارض بر مشاغل

با هماهنگی مجمع امور صنفی و اتحادیه‌های مربوطه تصویب و اجرا می‌شود.

- الف: عوارض اصناف مطابق جدولی که شهرداری تهیه می‌کند تصویب می‌گردد.
- ب: چنانچه حرفه و یا صنفی در جدول فوق (بند الف) تطبیق نکند و شامل عوارض محصول نهایی (مالیات بر ارزش افزوده) نگردد مطابق فرمول زیر عوارض وصول خواهد شد.

$$\text{عوارض سالانه هر فعالیت و حرفه به مترمربع} = (R_p \times R_L \times P \times K_b \times S \times K_s)$$

این عوارض به عوامل متعدد وابسته است از جمله:

۱. تأثیر موقعیت ملک در کسب درآمد برحسب واقع شدن در بر خیابان‌های اصلی و فرعی، کوچه‌ها، میادین، بازار و پاساژ، راسته، خیابان، محلات
۲. تأثیر نوع فعالیت در کسب درآمد از جمله عمده فروشی، نمایندگی، نمایشگاه، تجملاتی و تشریفاتی و لوکس، دفاتر شرکت‌های خدماتی و توزیعی و فنی و مهندسی و کشاورزی و ...
۳. در نظر گرفتن اماکن خدماتی، بهداشتی و درمانی و ... تفاوت قائل شدن آن از حرف لوکس، تجارتي، بازرگانی و ...

## توضیح فرمول عوارض فعالیت در شهر

(الف) رتبه حرفه (Rank profession) که در ۳ سطح رتبه بندی می‌شود.

### رتبه اول با ضریب ۳

شامل آهن فروشی، آیینه و شمعدانی و لوستر، آلومینیوم فروشی، اسباب بازی، الکتریکی، بارفروشی، بزاری، بدلیجات طلا و نقره، تریکو و پوشاک و لباس فروشی، درب و پنجره فروشی، رادیاتور فروشی، ساعت فروشی، سنگ فروشی، صرافیه، طلا و جواهر فروشی، ظروف پلاستیک و آلومینیوم، فرش و موکت فروشی ماشینی، قنادی، کیف و کفش فروشی، کاموا و پشم فروشی، کالای دندانپزشکی و لوازم آن، کالای صوتی تصویری و لوازم، کامپیوتر و لوازم آن، گل فروشی، لاستیک فروشی، لوازم خانگی، لوازم بهداشتی ساختمان و لوله، لوازم یدکی ماشین آلات، لوازم عکاسی، لباس زنانه، لباس ورزشی، موتورسیکلت و دوچرخه و لوازم آن، مقاطعه کاری، نوار و سی دی فروشی، نایلون و شمع و ظروف پلاستیک، لوازم مرغداری، لوازم بهداشتی، نمایندگی نوشابه

### رتبه دوم با ضریب ۲

شامل امانت فروشی، آهنگری کشاورزی و اتومبیل، اطاق سازی اتومبیل، آبغوره و آبلیمو کشی، اوراق اتومبیل، اره تیزکنی، بلوکزنی و موزائیک سازی، بافتنی ماشینی - کش بافی، بازیهای کامپیوتری، پرس شیلنگ، پیراهن دوزی، پنچرگیری، تزئینات ساختمان، تولید و فروش پوشاک، تولید پیراهن زنانه، تریلی سازی، تولید و فروش ماشین آلات کشاورزی و ادوات، تعمیرات طلا و جواهر، تعویض روغن و فروشی، تعمیرات باطری و فروشی، تعمیرات کمک فنر، تراشکاری و میل لنگ تراشی، تعمیر موتورسیکلت و دوچرخه، تولید و فروش کفش، کفافی، کیف فروشی، تودوزی اتومبیل و چادر دوزی، تعمیر لوازم برقی و لوازم خانگی، تعمیر ماشینهای اداری، تعمیر رادیو ضبط، تلویزیون، تعمیر تلفن، تهیه و تولید و فروش فیلتر هوای خودرو، تابلو نویسی، تولید و فروش فنر پوشه، تعمیر جکهای اتومبیل، تعمیرات جلوبندی و تعمیر پمپ گازوئیلی، تولید و فروش پوشاک، تودوزی مبل، تعمیر ماشین و ادوات کشاورزی، تعمیر و مونتاژ کامپیوتر و خدمات، جرثقیل، جوراب بافی، چراغ و سماور سازی، چوب بری و چوب فروشی، حلبی سازی و کرکره سازی، خیاطی مردانه، خیاطی زنانه، خرازی و لوازم خیاطی، درب و پنجره سازی آهنی و آلومینیوم، دفتر سازی، کارتن سازی، رادیاتور سازی، صافکاری، سپر سازی رنگ و ابزار آلات، سیم کشی برق صنعتی، سیم پیچی دینام، ساعت سازی، سنگ تراشی، سراجی، شیشه بری و قاب و عکس سازی، شیرینی پزی، شفاژ و تأسیسات حرارتی، ظروف آلومینیوم سازی، عایق رطوبتی، عکاسی و فتوکپی و فیلمبرداری، عینک سازی، عروسک سازی، فروشندگی گچ پیش ساخته، فروشندگی ضایعات آهن، فروش وسائل زنبورداری، فروشندگان داروهای گیاهی و دامی، کابینت سازی، کانتینر سازی، کلیدسازی، گلدوزی، لوله کشی، لنت کوبی، مهرسازی، مصالح ساختمانی، نقاشی اتومبیل، نعلبندی، بخاری و دکور سازی و صنایع دستی، نبات ریزی، نمایشگاه ماشین، بنگاه معاملات.

### رتبه سوم - با ضریب ۱

از قبیل آبمیوه و بستنی، آژانس، انواع آرایشگری، آرایش خام فروشی، آبگوشت و کله پزی - کباب و حلیم، پارچه کیلویی، پشم و پنبه فروشی، چلوکبابی، غذاخوری، قهوه خانه، حکاکی، خرید و فروش پوست، خواربار، سوپرمارکت و غیره، ساندویچی، سبزی و میوه فروشی، سوسیس و کالباس و مرغ و ماهی، شرکت های پخش مواد غذایی، عطاری، علافی، فروشندگی نفت، فرش بافی و گلیم بافی و لحاف و تشک دوزی، قصابی، کرایه ظروف، گرمابه داری، مرغ و تخم مرغ و ماهی فروشی، نان ماشینی و فانتزی و غیره، نم دکوبی، و ...

(ب) رتبه موقعیتی (Rank Location) که در ۳ موقعیت به شرح ذیل رتبه بندی می‌شود.

رتبه اول با ضریب ۳: میدان‌ها و خیابان اصلی شهر و بازار با تراز تجاری مطلوب از جمله پاساژها

رتبه دوم	با ضریب ۲:	سایر خیابان‌ها
رتبه سوم	با ضریب ۱:	کوچه و محلات شهر

ج) ارزش منطقه‌ای ملک (P) است.

د) ضریب تعدیل (Balancing -K)

این ضریب نسبت به هریک از محلات و خیابان‌ها و میادین و... با توجه به موقعیت اقتصادی و وضعیت درآمدی صنوف واقع در آن محدوده‌ها توسط شهرداری تعیین و به تصویب شورای اسلامی شهر خواهد رسید که می‌تواند برای هر محله، منطقه، بازار، میادین، خیابان اصلی و فرعی متغیر باشد.

ضریب تعدیل برابر با ۰/۱ تا ۰/۷ با توجه به محلات و خیابان‌ها و میادین و... و موقعیت اقتصادی صنوف بعد از مساحت محل فعالیت (الف) و ضریب مساحت محل فعالیت (ب) با تصویب شورا قابل اجرا می‌باشد.

ه) مساحت محل فعالیت (Space)

و) ضریب مساحت محل فعالیت: (Space-K)

تا ۱۵ متر مربع ۱۰۰٪ - تا ۲۵ متر مربع ۹۰٪ - تا ۳۵ متر مربع ۸۰٪ - تا ۴۵ متر مربع ۷۰٪ - تا ۵۵ متر مربع ۶۰٪ - بیشتر از ۵۵ متر مربع ۵۰٪  
توضیح: حداقل عوارض سالانه فعالیت هر واحد صنفی مبلغ ۲۰۰.۰۰۰ ریال و مشاورین املاک ۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال خواهد بود.

تبصره ۱: با تصویب این تعرفه، فقط عوارض سالانه دریافت خواهد شد و عوارض افتتاحیه دریافت نخواهد شد با توجه به حذف عوارض افتتاحیه شهرداری باید در محاسبه و دریافت عوارض سالانه به صورت متعادل لحاظ نماید.

تبصره ۲: واحدهایی که عوارض تولید و یا قرارداد و یا پیمان و... مطابق قانون ارزش افزوده می‌پردازند مشمول عوارض فعالیت و انبار و محوطه نخواهند بود.

تبصره ۳: مبنای عدم فعالیت واحدهای کسبی ارائه گواهی اتحادیه صنفی مربوطه و تایید شهرداری می‌باشد.

تبصره ۴: مشاغل خاص مثل فروشگاه‌های زنجیره‌ای و تالارهای پذیرایی نیز مشمول پرداخت عوارض سالیانه می‌باشند.

### برپایی غرفه‌ها و نمایشگاه‌ها

برپایی غرفه‌ها و نمایشگاه‌ها اعم از فروش، تخصصی، ادواری، فصلی و دائمی و بازارهای روز در مناطقی که توسط شهرداری تعیین می‌شود با توافق و شرایطی اعلامی شهرداری اقدام خواهد شد و در نظر گرفتن مسائل ترافیکی، مبلمان شهری و... الزامی است.

توضیح:

۱. متولیان برگزاری نمایشگاه‌های ادواری، فصلی و دائمی مکلفند معادل ۵٪ اجاره بها و غرفه مورد اجاره را از طرف قرارداد کسر و حداکثر تا ۱۰ روز بعد از اتمام نمایشگاه به حساب شهرداری واریز نمایند. در غیر این صورت شهرداری مجاز به وصول وثیقه مربوطه می‌باشد.

۲. مسئولیت وصول و واریز وجوه حاصله به عهده متولیان نمایشگاه خواهد بود، مأموران وصول شهرداری می‌توانند با مراجعه به محل دفتر نمایشگاه نسبت به بررسی میزان وصولی اقدام نمایند
۳. صاحبان غرفه‌ها در بازارهای روز مکلفند به میزان ۱۰ درصد از بهای اجاره خود را به عنوان عوارض به شهرداری پرداخت نمایند.
۴. وصول عوارض نمایشگاه‌ها در محدوده و حریم شهر به استثناء نمایشگاه‌های صنایع دستی و فرش مجاز می‌باشد.

#### انبار واحدهای تولیدی و تجاری و اقتصادی و ...

۱. عوارض سالانه انبار جدا از محل فروش معادل ۵۰٪ مبنای عوارض سالانه فعالیت و حرفه مربوطه وصول می‌شود. در صورتی که محل مذکور در کنار دفتر فروش مثل آهن فروشی قرار داشته باشد ۱۰۰٪ عوارض این ماده وصول خواهد شد.
۲. محوطه بازی که به منظور نگهداری تولیدات و یا مواد اولیه استفاده می‌شود عوارضی معادل ۱۰ درصد عوارض حرفه وصول می‌شود.

#### تعویض صنف و حرفه و محل و فرد

۱. تغییر نوع صنف و یا محل فعالیت قبل از سپری شدن ۶ ماه از صدور پروانه و اخذ عوارض شهرداری عوارضی معادل ۵۰٪ عوارض سالانه فعالیت حرفه جدید محاسبه و وصول می‌شود.
۲. تغییر فرد صنفی و یا حرفه معادل کل عوارض سالانه فعالیت و حرفه تعیین می‌شود.

#### عوارض فعالیت‌های خانگی

- الف:** چنانچه این فعالیت‌ها در مکان‌های مستقل باشند مشمول عوارض سالانه حرفه و فعالیت می‌باشند.
- ب:** چنانچه فعالیت خانواده برای تولید صنایع دستی در قسمتی از واحد مسکونی خود بلامانع بوده ولیکن چنانچه در تولید صنایع دستی از خدمت کارگران استفاده به عمل آید کارگاه تلقی و تا زمانی که فعالیت آنها مزاحمتی به همسایگان ایجاد نکند و فعالیت ادامه داشته باشد برای فعالیت آنها عوارضی معادل ۲۵٪ عوارض سالانه حرفه و فعالیت تعلق می‌گیرد. مساحت محل فعالیت اینگونه حرف فقط سالن و یا اطاق مورد استفاده در فرمول منظور خواهد شد.
- ج:** فعالیت‌های خانوادگی اعم از فردی یا جمعی و همچنین فعالیت‌های هنری (نقاشی، خطاطی، خیاطی، منبت کاری، سوزن دوزی و...)، صنایع دستی با فعالیت خانوادگی، آموزش خصوصی، علمی و پژوهشی در منزل که کارگاه و آموزشگاه تلقی نشود و سکونت خانواده را تحت الشعاع قرار ندهد عوارض ندارند.

تبصره: شهرداری مکلف است تمهیدات پیش‌بینی شده در قانون ساماندهی مشاغل خانگی را تدبیر و اجرا نماید. عوارض فعالیت‌های خانگی (کارگاهی)، معادل ۲۵٪ عوارض سالانه فعالیت و حرفه مشابه تعیین می‌شود.

#### ماده ۱۲: عوارض تبلیغات محیطی

در اجرای تبصره بند ۲۵ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور، تبصره ۶ ماده ۹۶، بند ۲۷ ماده ۵۵ و ماده ۹۲ قانون شهرداری و مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان و همچنین آیین‌نامه پیش‌آمدگی‌های ساختمانی در گذرها و به منظور هماهنگی و یکسان‌سازی در ضوابط و مقررات مربوط به تبلیغات محیطی و ساماندهی امور و پاسخگویی به متقاضیان در زمینه نصب تابلو و انجام تبلیغات، شهرداری مکلف است ضوابط تابلوهای مجاز را از نظر اندازه و نوع در معابر شهر تدوین نماید. که با رعایت بندهای زیر اقدام خواهد شد.



## تعاریف

۱. **تابلو:** پیکره یا سازه ای است که به نحوی از انحا برای معرفی هر نوع کالا و ارائه خدمات یا به منظور انتقال پیام مشخصی در محدوده و حریم شهر نصب و در معرض دید عموم قرار داده می شود، اعم از اینکه افقی، عمودی، مستقر بر روی بام یا نمای ساختمان، بدون پایه یا با پایه مستقل، متحرک، الکتریکی، نوشته بر پارچه یا شیشه و امثالهم باشد.
۲. **تابلوی شناسایی کسب:** تابلوهایی است که فقط جنبه معرفی کسب و حرفه مالک را دارد و فاقد هرگونه آرم، نام و نشانه ای از محصولات و کالاهای تجاری باشد.
۳. **تابلوی تجاری:** تابلوهایی است که دارای آرم، نام و نشانه ای از محصولات و کالاهای تجاری داخلی یا خارجی باشد.
۴. **تابلوی فرهنگی و ترافیکی:** تابلوهایی است که فقط دارای جنبه آموزش شهروندی و اطلاع رسانی باشد.
۵. **بیلبورد:** تابلوهایی با سطح قابل تبلیغ بیش از ۲۴ مترمربع که توسط پایه روی زمین در فضاهای عمومی شهر نصب می شود.
۶. **تابلوی کوچک مقیاس:** تابلوهایی شامل تابلوهای کنار دیوار و بردهای دیواری که دارای پیکره دائم و ابعاد کوچکتر از ۲۴ مترمربع باشند.
۷. **استند:** تابلوهای یک یا چند وجهی که برای استفاده عابران نصب شده و سطح تبلیغ هر وجه آن حداکثر ۳ مترمربع است.
۸. **تلویزیون شهری:** با توجه به تکنولوژی بکار رفته الکترونیکی برای تبلیغات شهری در روز و شب مورد استفاده قرار گرفته و عنصر صدا در آن اهمیت نداشته و پیام در قالب تصویر و گرافیک به مخاطب القاء می گردد.
۹. **تبلیغات ترسیمی:** تبلیغات ترسیمی و نوشتاری بر بدنه وسایط نقلیه.

## محدودیت مکان نصب علائم و تابلوها:

۱. نصب علائم و تابلوها بر تیرهای برق، پایه های علائم و چراغهای راهنمایی و رانندگی، درختان، صخره‌ها و سایر عناصر طبیعی ممنوع است.
۲. نصب تابلوی تبلیغاتی بصورتی که مانع از دیده شدن تابلوی نصب شده قانونی دیگر گردد، ممنوع است.
۳. نصب تابلو و علائم دیگری که به تشخیص مسئولین باعث پنهان شدن همه یا قسمتی از هر تابلو یا چراغ هشدار دهنده و انتظامی و راهنمایی و رانندگی و راهنمای شهری باشد و یا به هر صورت مزاحم کارکرد آنها گردد، ممنوع است.
۴. نصب علائم و تابلوها، بصورتیکه پنجره یا درب، راه پله و نردبام، راه گریز از حریق، راه آتش نشان ها، بازشو و نورگیر و راه تهویه را در ساختمانی ببندد ممنوع است.
۵. در ساختمان‌هایی که در طرح آنها محل نصب تابلوها پیش بینی شده ( و این محل نصب به تایید مسئولین امور تابلو رسیده و با این مقررات منافاتی نداشته باشد)، دارندگان تابلو موظفند تابلو خود را در محل تعیین شده نصب نمایند.
۶. نصب هرگونه تابلو عمود بر ساختمان و روفوژمیانی معابر، پیاده روها، فضاهای سبز شهری، میادین، معابر و هر نوع تابلوی غیرمجاز و پرخطر ممنوع است.

## ضوابط نصب تابلو

۱. کلیه واحدهای صنفی، صنعتی، تولیدی، توزیعی، خدماتی، اداری، بانکها، مؤسسات مالی و اعتباری، صندوق های قرض الحسنه، شرکت ها، سازمان ها، ادارات، ارگان ها، مؤسسات و دفاتر دولتی، عمومی و خصوصی، مساجد، حسینیه ها، خیریه ها، مؤسسات غیرانتفاعی، مراکز نظامی و انتظامی و کلیه مؤسسات وابسته به آنها و همچنین مراکز علمی، پژوهشی، درمانی، بهداشتی و سایر موارد مشابه، تنها مجاز به نصب یک تابلوی شناسایی واحد متبوع در چهارچوب ضوابط تعیین شده به صورت رایگان بر سردرب محل فعالیت می باشند.

تبصره ۱: نصب تابلو شناسایی پزشکان، درمانگاه ها، داروخانه ها، وکلای حقوقی، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق برابر توافقنامه ای که بین مراجع ذیصلاح مربوط، مدیریت زیبا سازی و طراحی شهری و سازمان میادین میوه و تره بار و ساماندهی مشاغل شهری انجام می شود، رایگان بوده و تغییرات خارج از ضوابط یا توافق ممنوع می باشد.

تبصره ۲: برای مغازه های یک طبقه، تابلوی شناسایی نباید بالاتر از بام مغازه قرارگیرد.

تبصره ۳: برای ساختمان های دو طبقه باید به گونه ای طراحی و نصب شود که مزاحم نما و پنجره های ساختمان فوقانی نباشد.

۲. تابلو دفاتر نمایندگی شرکت ها، کارخانجات، واحدهای تولیدی و موارد مشابه که دارای گواهی رسمی نمایندگی باشند و هیچ کالای دیگری غیر از نام کارخانه مربوطه را عرضه نمایند، به عنوان تابلوی شناسایی کسب محسوب می شود. این امتیاز فقط برای یک تابلوی دفتر فروش یا نمایندگی مرکزی در سطح شهر است و بیشتر از یک نمایندگی در سطح شهر، از این امتیاز برخوردار نبوده و مشمول پرداخت عوارض خواهد بود.

۳. مکان های مجاز استفاده از فضاهای تبلیغاتی (بیلبورد، تابلو، استند و تلویزیون) مطابق نظر کمیته مکانیابی و بر پایه مطالعات طرح جامع ساماندهی تبلیغات شهری تعیین می گردد.

۴. صدور مجوز نصب تابلومنوط به دارا بودن پروانه کسب می باشد.

۵. رعایت کلیه اصول ایمنی و ایستایی تابلوها با رعایت مقررات مبحث بیستم ساختمان برعهده مالک می باشد.

۶. شماره پروانه تابلوها باید در منتهی الیه پایین سمت چپ تابلو به صورت خوانا نوشته شود.

#### تابلوهایی که نیاز به مجوز از مدیریت های شهری نداشته و رایگان می باشند.

۱. تابلوی موقت معرفی کننده دست اندرکاران امر ساختمان در ساختمان های در حال احداث حاوی نام کارفرما، مجری، طراح معماری و سازه و ... پیمانکاران و تاریخ آغاز به کار ساختمان، کاربری آبی بنا، با ابعاد حداکثر ۱ مترمربع (بصورت زرد رنگ) در مدت ساخت بی نیاز از مجوز است.

۲. تابلوهای موقت مربوط به اجاره و فروش ابنیه و املاک، در مساحت حداکثر ۰/۵ مترمربع به تعداد یک عدد واقع در هر ملک.

۳. تابلوهای هشدار دهنده موقت در مورد ساختمان در دست احداث، امکان سقوط مصالح ساختمانی و نظایر آن، به مساحت حداکثر ۰/۲۵ مترمربع.

۴. پلاک معرف تأسیسات و اماکن مربوط به تأسیسات زیربنایی شهری، پست برق، مخابرات و تلفن و ... به مساحت حداکثر ۰/۲۵ مترمربع.

۵. شیشه نویسی روی ویتترین مغازه ها در صورتیکه از ۲۵٪ سطح شفاف ویتترین تجاوز ننماید.

۶. تذکرات و هشدارهای ایمنی و عمومی در ابعاد حداکثر ۲۵٪ مترمربع.

۷. تابلوهایی که از سوی مقامات رسمی نصب می شود شامل: تابلوهای انتظامی، تابلوهای اطلاع رسانی و راهنمای مسیر و تابلوهای راهنمای شهری.

۸. پرچم کشور یا دیگر کشورها و سازمان هائی که دولت جمهوری اسلامی ایران عضو آنها می باشد، گروهها و پیامهای دینی، نهادهای سیاسی مدنی.

۹. تابلوهای کوچک که نمایانگر شماره پلاک هستند، منجمله تابلوهای کوچکی که جهت معرفی نام ساکنین یک واحد مسکونی تعبیه می شوند. (به شرط عدم تبلیغ کالاها یا تجاری)

۱۰. تابلوهای منع کننده از شکار، ماهیگیری، آبتنی، ورود به املاک خصوصی، هشدار دهنده نسبت به حیوانات وحشی و نظایر آن.

$$K \times P \times S = \text{نحوه محاسبه عوارض فضاهای تبلیغاتی برای مدت یک ماه}$$

$$S = \text{وسعت تابلو به مترمربع} = P = \text{ارزش منطقه ایزمبین} = K = \text{ضریب}$$

جدول شماره ۱۲ جدول ضریب K

K	نوع تابلو
۲	تابلوهای منصوب در پمپ بنزین ها و پمپ گاز وسایر فضاهای روباز
۴	استندها، تابلوهای میلمان شهری و ایستگاه های اتوبوس، تاکسی، مترو و قطارشهری
۶	تابلوهای تبلیغاتی بزرگ (بیلبورد)، تابلوهای کوچک مقیاس، پل ها
۸	تلویزیون منصوب بر نمای ساختمان با پیام تجاری
۱۰	تلویزیون منصوب در معابر

✓ ضریب K باتوجه به وضعیت شهر تصمیم گیری شود.

تبصره ۱: میزان عوارض تابلوها و فضاهای تبلیغاتی برای کالای خارجی چهار برابر محاسبه می گردد.

تبصره ۲: در تابلوهای چندوجهی مساحت کل وجه ها قابل محاسبه می باشد.

تبصره ۳: میزان عوارض تبلیغات ترسیمی بر بدنه وسایط نقلیه به ازای هر مترمربع مبلغ ۲/۵ میلیون ریال و تبلیغات تصویری (تلویزیون) به ازای هر مترمربع مبلغ ۵ میلیون ریال برای مدت یکسال محاسبه گردد.

تبصره ۴: عوارض موضوع این ماده برای حاشیه جاده اصلی با ۳ (سه) برابر ضریب ( $3 \times K$ ) و میدان امام حسین (ع) با ۲ (دو) برابر ضریب ( $2 \times K$ ) محاسبه خواهد شد.

تبصره ۵: نوشتن هر نوع آگهی تبلیغاتی ویا الصاق هر نوشته ای بر روی دیوارهای شهر ممنوع است.

تذکر: در صورت نوشتن (بدون اخذ مجوز از شهرداری) مطالب تبلیغاتی و ... و یا نصب تابلو و ... توسط اشخاص حقیقی و حقوقی مبلغ ۵۰۰.۰۰۰ ریال و بیش از یک مترمربع ۲ (دو) برابر به عنوان عوارض خدمات پاکسازی برای هر بار اقدام بدون مجوز وصول خواهد شد. در مورد واحدهای صنفی در صورت عدم پرداخت و تکرار موضوع، شهرداری از طریق مجامع امور صنفی و بازرگانی نسبت به ابطال پروانه واحد تجاری تبلیغ کننده اقدام خواهد کرد.

### ماده ۱۳: عوارض نوسازی

معادل درصد عوارض قانون نوسازی و عمران شهری و اصلاحات بعدی آن برای عرصه و اعیانی املاک واقع در محدوده، شهرهای مشمول قانون نوسازی و عمران شهری تعیین می شود.

تبصره: کلیه اراضی بایری که در محدوده شهر واقع و کاربری آن مشخص و خدمات آب و برق آنها تأمین ولی حصار کشی نشده باشند به ازای هر سال بدون حصارکشی این گونه اراضی از زمان اتمام مهلت داده شده توسط شهرداری به مالک (مشابه ماده ۲۹ قانون نوسازی) معادل ۲ (دو) برابر عوارض نوسازی در هر سال تعلق می گیرد.

## ماده ۱۴: عوارض قطع درختان معابر شهر

به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درختان، قطع هر نوع درخت در معابر، میدان، بزرگراه‌ها، پارکها، باغات و محل‌هایی که به صورت باغ شناخته شوند و نیز سایر محل‌هایی که دارای درخت با هر مساحت در محدوده قانونی و حریم شهرها بدون اجازه شهرداری ممنوع است.

در اجرای تبصره ۳ ماده ۵ آئین نامه اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها برای جبران بخشی از خسارات وارده به فضای سبز و درختان عوارضی تحت عنوان قطع درختان از طریق کمیسیون ماده ۷ آئین نامه مذکور برحسب نوع در خواست مطابق ماده ۵ آئین نامه قطع غیر عمدی درختان مانند بر خورد با اتومبیل و غیره به شرح زیر تعیین میگردد که صد در صد درآمدهای حاصل از این عوارض به مصرف امور زیربنایی و گسترش فضای سبز خواهد رسید.

### فرمول عوارض قطع درختان معابر شهر

(ضریب تعدیل × هزینه نگهداری درخت در زمان قطع آن × عمر درخت)

تبصره ۱: حداقل مبلغ دریافتی ۱۰۰۰۰۰۰ ریال برای هر اصله درخت وصول خواهد شد.

تبصره ۲: در صورتی که قطع درختان معابر شهر توسط شهرداری غیر عمدی تشخیص داده شود ۵۰٪ عوارض مربوطه تعلق می‌گیرد.

تبصره ۳: در صورت تخریب فضای سبز و گل‌ها و نهال‌های پارک‌ها و ... متعلق به شهرداری هزینه آن طبق نظریه کارشناس فضای سبز و با ۱۰٪ هزینه اضافی دریافت خواهد شد.

تبصره ۴: هرگونه هرس و سربرداری منوط به اجازه از شهرداری (سازمان پارکها و فضای سبز) خواهد بود.

تبصره ۵: ضریب تعدیل عوارض قطع درخت در کلیه معابر متناسب با وضعیت شهر توسط شهرداری و شورای شهر تعیین می‌شود.

تبصره ۶: هزینه نگهداری درخت برابر با حداقل حقوق یک نفر کارگر با مبنای اداره کار خواهد بود.

تبصره ۷: در صورت تقاضای قطع درخت توسط مالک و رعایت مقررات مربوطه و بویژه رعایت قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهر مصوب ۱۳۵۹ مورخ ۸۷/۱۲/۱۴ مجلس شورای اسلامی و اصلاحی ۸۸/۴/۲۰ مجمع تشخیص مصلحت نظام الزامی است.

## ماده ۱۵: بهای خدمات توسعه فضای سبز

۲٪ عوارض پروانه ساختمانی موقع صدور آن جهت توسعه فضای سبز شهر

۱٪ جهت توسعه فرهنگ شهرنشینی (جمعاً معادل ۳٪)

تبصره: عوارض این ماده از عوارض زیربنا و پذیره و تفکیک عرصه محاسبه و وصول خواهد شد و شهرداری و سازمان‌ها و واحدهای مربوطه موظفند درآمد حاصله را نگهداری و در توسعه فضای سبز شهر و آموزش فرهنگ شهرنشینی هزینه نمایند.

## ماده ۱۶: عوارض خدمات مدیریت پسماندها

عوارض خدمات مدیریت انواع پسماندهای عادی، پزشکی، ویژه، کشاورزی و صنعتی داخل محدوده و حریم شهر با رعایت قانون مدیریت پسماند و آئین نامه اجرایی و دستورالعمل مربوطه متناسب با وضعیت هر شهر بایستی از کلیه واحدهای فعال شهر اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی با تصویب شورای اسلامی شهر وصول گردد.

### دستورالعمل نحوه تعیین بهای خدمات مدیریت پسماندهای عادی شهری

این دستورالعمل باستناد ماده ۸ قانون مدیریت پسماندها و به منظور تشویق تولیدکنندگان به تولید کمتر پسماند و افزایش کمی و کیفی تفکیک از مبداء و بازیافت، کاربردی بودن برای شهرداری ها، انعطاف پذیری، افزایش نقش شوراهای اسلامی، تشویق شهرداران جهت ارائه خدمات مناسب تر و کاهش هزینه ها، جهت پسماندهای عادی تهیه گردیده است و هر شهرداری باید متناسب با وضعیت شهر خود پیشنهاد و توسط شورای شهر تصویب نماید.

ماده ۱: واژه‌ها و اصطلاحات به کار رفته در این دستورالعمل تابع تعاریف مندرج در ماده ۲ قانون مدیریت پسماندها مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰ و ماده ۱ آیین نامه اجرایی شماره ۲۸۴۸۸/ت/۳۲۵۶۱ مورخ ۸۴/۵/۱ مصوب هیئت محترم دولت می باشد.

ماده ۲: منابع در آمد مدیریت اجرایی پسماند؛ عبارت است از بهای خدمات وصولی از تولید کنندگان کلیه پسماندهای عادی از جمله واحدها و اماکن مسکونی، تجاری، خدماتی، صنفی، تولیدی، اداری و غیره یا کشاورزی واقع در داخل حریم شهرها.

ماده ۳: پرداخت کننده؛ اشخاص حقیقی و یا حقوقی (تولید کننده پسماند) تأدیه کننده بهای خدمات به مدیریت اجرایی می‌باشند.

ماده ۴: صورتحساب بدهی؛ قبض صادره توسط مدیریت اجرایی پسماند است که مشخصات و میزان بدهی اشخاص حقیقی و یا حقوقی تولیدکننده پسماندها در آن درج شده و با ذکر شماره حساب بانکی تنظیم و جهت پرداخت به تولید کننده پسماند ارائه می‌گردد.

ماده ۵: رسید دریافت وجه؛ قسمتی از برگه صورتحساب بدهی شامل مشخصات پرداخت کننده بوده که پس از واریز بهای خدمات توسط بانک مورد تأیید قرار گرفته و به پرداخت کننده تسلیم می‌گردد.

تبصره: شهرداری‌ها موظف به تفکیک بهای خدمات از سایر درآمدها و نگهداری در حساب جداگانه بوده که بر اساس قانون و آیین نامه فقط صرف هزینه های مدیریت پسماند می‌گردد.

ماده ۶: نحوه محاسبه بهای خدمات مدیریت اجرایی پسماندها (به عنوان نمونه)

### بهای خدمات پرداختی توسط تولید کنندگان پسماند عادی برای اماکن مسکونی

$$C = F \times D \times R \times (C_t + C_d) \times E_1 \times E_2$$

F = بعد خانوار شهری ( ۴/۵ نفر )

D = روزهای سال ( ۳۶۵ روز )

R = سرانه تولید پسماند در شهر مربوطه ( کیلوگرم )

C<sub>t</sub> = هزینه جمع آوری و حمل و نقل یک کیلوگرم پسماند عادی شهری در شهر مربوطه (ریال )

C<sub>d</sub> = هزینه دفع یک کیلوگرم پسماند عادی شهری در شهر مربوطه (ریال )

نسبت عوارض نوسازی واحدمسکونی موردنظر به متوسط عوارض نوسازی یک واحدمسکونی شهر = ضریب تعدیل منطقه‌ای E = (۱/۵ < E < ۰/۴) (بشرط)

نسبت پسماند تفکیک نشده به کل پسماند تولیدی (حداقل این مقدار ۰/۷ می‌باشد) = ضریب تشویق جهت گسترش تفکیک از مبداء E

C = بهای خدمات پسماند یک خانوار شهری در شهر مربوطه (ریال)

مثال: در صورتی که در یک شهر سرانه تولید پسماند به ازای هر نفر ۰/۷ کیلوگرم و تفکیک از مبدا صورت نپذیرد و هزینه جمع آوری، حمل و نقل و دفع بر اساس جداول پیشنهادی ۱ و ۲ (جداول پیوست ۱) به ترتیب معادل ۱۳۰ و ۴۰ ریال باشد و متوسط عوارض نوسازی یک واحد مسکونی در شهر ۲۰۰۰۰۰ ریال و عوارض نوسازی واحد مسکونی مورد نظر ۱۴۰۰۰۰ ریال باشد بهاء خدمات پسماند معادل ۱۳۶۸۲۰ ریال می گردد.

$$C = 4/5 \times 365 \times 0.7 \times (40 + 130) \times (140000 \div 200000) \times 1$$
$$C = 136820$$

تبصره ۱: شورای اسلامی شهر می تواند حداکثر تا ۳۰ درصد هزینه های مدیریت پسماند را از سایر منابع شهرداری تامین و معادل این رقم به عنوان یارانه از بهای خدمات محاسبه شده فوق (C) کسر نماید.

تبصره ۲: یارانه منظور شده باید حداکثر در طی یک دوره ۵ ساله حذف گردد.

بهای مدیریت پسماند برای کارخانه‌هایی که پسماند تولید می کنند در ماه حداقل ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال تعیین میشود.

بهای مدیریت پسماند هر واحد مسکونی در سال حداقل ۱۵۰.۰۰۰ ریال تعیین میشود.

### بهای خدمات پرداختی توسط تولید کنندگان پسماند تجاری و اداری:

بند ۱: بهای خدمات مدیریت پسماند، صنوف ۵۰٪ (پنجاه درصد) عوارض کسب با توجه به نوع کسب تعیین می گردد.

بند ۲: بهای خدمات سالانه مدیریت پسماند کلیه اماکن اداری و مراکز و موسسات آموزشی و شرکت های دولتی و خدماتی که صنف محسوب نمی گردند معادل ۱۰٪ عوارض نوسازی ملک ( اعم از ملکی، اجاره ای، رهنی یا وقفی) تعیین می گردد.

تبصره ۱: در مورد مشاغل پر زباله ( از قبیل لیست پیوست ۲ [جدول شماره ۱۳]) علاوه بر بهای (عوارض) خدمات بند ۱ مدیریت اجرایی می تواند بر اساس تعرفه و روش اجرایی متناسب با نوع پسماند ( خشک \_ تر و حجم یا وزن ) که توسط شورای اسلامی تصویب می شود هزینه های مربوطه را دریافت دارد.

تبصره ۲: مساجد، حسینیه ها و تکایا از پرداخت مدیریت پسماند معاف می باشند. بدیهی است چنانچه در این اماکن واحد های غیر مرتبط ( مانند واحد های تجاری و... ) مستقر باشند متناسب با تعداد واحد و نوع کسب مشمول پرداخت بهای خدمات مدیریت پسماند خواهند بود.

تبصره ۳: مدارس دولتی و غیر انتفاعی از پرداخت بهای خدمات مدیریت پسماند معاف می باشند.

ماده ۷: کلیه تولید کنندگان پسماندهای عادی و کشاورزی مستقر در حریم شهرها مکلفند عوارض خدمات جمع آوری، جدا سازی، پردازش و دفع پسماندها را که به تصویب شورای اسلامی شهر مربوطه رسیده است به حساب شهرداری که به طور جداگانه افتتاح گردیده واریز نمایند.

ماده ۸: وزارت کشور ( سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور ) مسئول نظارت بر حسن اجرا و رعایت این دستور العمل بوده و در صورت لزوم قابل تجدید نظر خواهد بود.

این دستور العمل به استناد ماده ۸ قانون مدیریت پسماندها در ۸ ماده و ۶ تبصره به تصویب وزیر محترم کشور رسیده و جهت اجرا به کلیه شهرداری های کشور ابلاغ می گردد.

جدول شماره ۱۳ جدول لیست مشاغل پر زباله شهری

ردیف	شغل ( واحد تجاری )	ردیف	شغل ( واحد تجاری )
۱	گل فروشی‌ها	۱۶	تالارهای پذیرائی
۲	میوه و سبزی فروشی‌ها	۱۷	خواربار فروشی‌ها
۳	ساندویچی‌ها	۱۸	خشکبار و آجیل فروشی‌ها
۴	سوپر مارکت‌ها	۱۹	بار فروشان ( میوه و تره بار )
۵	رستوران‌ها	۲۰	اتو سرویس‌ها ( خدمات روغن، لاستیک، تعمیرات و کارواش )
۶	هتل‌ها و مهمانسراها	۲۱	کارخانجات داخل حریم شهر
۷	دندانپزشکی‌ها	۲۲	مراکز تجاری و پاساژها
۸	مطب‌ها و کلینیک های پزشکی	۲۳	مراکز اداری - نهادهای - شرکت‌ها - ارگان های دولتی و غیر دولتی
۹	درمانگاه های ( پسماند غیر عفونی )	۲۴	مراکز آموزشی ( به جز مدارس دولتی )
۱۰	بیمارستان‌ها ( پسماند غیر عفونی )	۲۵	بوفه های سینما - مراکز آموزشی و ...
۱۱	آرایشگاه های مردانه و زنانه	۲۶	کله پزی و سیرابی فروشی‌ها
۱۲	آشپزخانه‌ها	۲۷	راه آهن
۱۳	کافه تریاها و کافی شاپ‌ها	۲۸	ترمینال های مسافری
۱۴	بستنی و آبمیوه فروشی‌ها	۲۹	فرودگاه‌ها
۱۵	فروشگاه های مرغ و ماهی و تخم مرغ	۳۰	میل سازی و درودگری و نجاری

**ماده ۱۷: عوارض ذبح احشام**

با توجه به هزینه‌های بالای مدیریت کشتارگاه و رعایت دقیق مسائل بهداشتی و نظارت مناسب بر موضوع شهرداری سعی نماید تا به بخش خصوصی واگذار نماید و در صورت عدم امکان واگذاری یا حتی مدیریت توسط بخش خصوصی، عوارض ذبح و حمل گوشت به شرح زیر خواهد بود:

معادل ۱٪ ارزش ریالی وزن گوشت.

توضیح: عوارض این ماده متعلق به شهرداری بوده و مطالبات قانونی دامپزشکی و جنگل بانی و مالیات و ... مربوط به سایر دستگاه‌ها به عهده پیمانکار و ذبح کنندگان خواهد بود.

**ماده ۱۸: عوارض حق الثبت**

در اجرای بند ج تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲، هشت درصد از مجموع درآمد حاصل از حق ثبت اسناد رسمی موضوع ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب دی ۱۳۵۱ به شهرداری‌ها اختصاص می یابد.

**ماده ۱۹: عوارض پیمان‌ها و قراردادها**

مطابق قانون مالیات برارزش افزوده توسط سازمان امور مالیاتی وصول و به شهرداری‌ها پرداخت خواهد شد.

## ماده ۲۰: عوارض حق نظارت و طراحی مهندسین

مطابق قانون مالیات برارزش افزوده توسط سازمان امور مالیاتی اقدام خواهد شد.

## ماده ۲۱: عوارض حمل بار

مطابق قانون مالیات برارزش افزوده توسط سازمان امور مالیاتی وصول و به شهرداری ها پرداخت خواهد شد.

## ماده ۲۲: عوارض توزین باسکول

معادل ۳٪ بهای توزین تعیین که باید صاحبان یا بهره برداران باسکولها به حساب اعلام شده شهرداری پرداخت نمایند. تبصره: چنانچه در اجرای قانون مالیات بر ارزش افزوده عوارض موضوع این ماده توسط سازمان امور مالیاتی وصول و به حساب شهرداری محل واریز شود مشمول قانون مذکور بوده و طبق این ماده شهرداری رأساً از مؤدیان نسبت به وصول آن اقدام نخواهد کرد.

## ماده ۲۳: عوارض خدمات آتش نشانی و امور ایمنی شهرداری

تعرفه عوارض طرح ایمنی واحدهای مسکونی، اداری، آموزشی، تربیتی و خدماتی طبق جداول ذیل این ماده به هنگام اخذ پروانه ساختمانی یا صدور ابقا توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ اخذ خواهد شد.

جدول شماره ۱۴ جدول تعرفه عوارض طرح ایمنی واحدهای مسکونی-اداری-آموزشی-تربیتی و خدماتی هنگام اخذ پروانه ساختمانی

ردیف	مساحت	هرمتر مربع (ریال)	مبلغ کل (ریال)
۱	تا ۱۵۰ متر مربع	مقطوع	۲۴۰.۰۰۰
۲	تا ۲۵۰ متر مربع	مقطوع	۴۸۰.۰۰۰
۳	تا ۵۰۰ متر مربع	۱.۸۰۰	۹۰۰.۰۰۰
۴	تا ۱۰۰۰ متر مربع	۲.۱۶۰	۲.۱۶۰.۰۰۰
۵	تا ۱۵۰۰ متر مربع	۳.۰۰۰	۴.۵۰۰.۰۰۰
۶	تا ۲۰۰۰ متر مربع	۳.۶۰۰	۷.۲۰۰.۰۰۰
۷	تا ۲۵۰۰ متر مربع	۴.۲۰۰	۱۰.۵۰۰.۰۰۰
۸	تا ۳۰۰۰ متر مربع	۴.۹۲۰	۱۴.۷۶۰.۰۰۰
۹	تا ۳۵۰۰ متر مربع	۵.۷۶۰	۲۰.۱۶۰.۰۰۰
۱۰	تا ۴۰۰۰ متر مربع	۷.۲۰۰	۲۸.۸۰۰.۰۰۰
۱۱	تا ۴۵۰۰ متر مربع	۸.۴۰۰	۳۷.۸۰۰.۰۰۰
۱۲	تا ۵۰۰۰ متر مربع	۱۰.۲۰۰	۵۱.۰۰۰.۰۰۰
۱۳	از ۵۰۰۰ مترمربع به بالا	۱۲.۰۰۰	-

جدول شماره ۱۵ تعرفه عوارض طرح ایمنی واحدهای صنعتی - تولیدی - تجاری - انبار و پارکینگ در سال ۱۳۹۹

ردیف	مساحت		مبلغ کل (ریال)
	تا	از	
۱	۱۰۰	۰	۴۲۰.۰۰۰
۲	از ۱۰۰ مترمربع به بالا		-



تبصره ۱: از تعاونی‌های مسکن که به صورت مجتمع‌های مسکونی اقدام به احداث نمایند. معادل ۶۰٪ ارقام تعیین شده دریافت خواهد شد.  
تبصره ۲: بازدید اولیه کارشناسان به صورت رایگان بوده و در صورت درخواست متقاضی برای بازدیدهای بعدی به ازای هر بازدید ۱۰۰.۰۰۰ ریال دریافت می‌شود.

### ماده ۲۴: سهم آموزش و پرورش

معادل ۵٪ عوارض زیربنا و پذیره و تفکیک عرصه و نوسازی یا سطح شهری (در زمان صدور پروانه ساختمانی و ابقا) تعیین و بایستی به حساب اعلام شده آموزش و پرورش واریز گردد.  
تبصره: در رابطه با مجتمع‌هایی که ساختمان آموزشی مورد نیاز را مطابق قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش استان‌ها پیش بینی و تأمین نمایند مشمول پرداخت این عوارض نخواهند بود.

### ماده ۲۵: هزینه ترمیم حفاری های معابر شهر

بر اساس فهرست بهای ترمیم نوار حفاری سال مراجعه اخذ خواهد شد.

### ماده ۲۶: آماده سازی

۱. آماده سازی املاکی که مالکین درخواست تفکیک عرصه را دارند و منجر به ایجاد معبر جدید گردیده است طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها و نیز ماده ۸ آئین نامه اجرای قانون ساماندهی و حمایت از تولید مسکن به عهده متقاضیان است.  
تبصره: در مورد اراضی و معابر حاصل از تفکیک، در صورت انجام آماده سازی توسط شهرداری، طبق ماده ۶ این تعرفه عمل خواهد شد.
۲. املاکی که درخواست هر نوع گواهی به غیر از پروانه ساختمانی را دارند و آماده سازی هنوز در گذر آن‌ها صورت نگرفته است (زیرسازی، جدول‌کشی، آسفالت) آماده سازی به عهده مالکین می باشد.
۳. آماده سازی کوی‌ها و شهرک‌هایی به عهده متقاضیان می باشد.

### ماده ۲۷: هزینه‌ها و جرایم مربوط به تاکسیرانی و .....

متناسب با وضعیت هر شهر بررسی و تصمیم گیری خواهد شد.

### ماده ۲۸: حق جلسه

طبق بخشنامه شماره ۱۲۸۲۲۵ مورخ ۱۳۹۷/۷/۱۷ وزیر محترم کشور و ارسالی دفتر امور شهری و شوراها به شماره ۱۹۴۴۷۲ مورخه ۱۳۹۷/۷/۲۶ اقدام خواهد شد. هر گونه اقدام مازاد بر بخشنامه فوق خارج از اختیارات شورا و شهرداری می باشد.

### ماده ۲۹: تسهیلات تشویقی

۱. در راستای اجرای ماده ۸ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی و ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی آن در صورت احداث تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و دفاتر خدمات مسافرتی و تأسیسات و اماکن گردشگری و اقامتی (نظیر هتل، مهمانسرا و مسافرخانه و تأسیسات ورزشی مثل استخر) در کاربری مربوطه با تأیید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری عوارض صدور پروانه

ساختمانی ندارند. کاربری های گردشگری چنانچه تعیین نشده باشد (منظور خارج از محدوده و داخل حریم شهر باشد) پس از طی مراحل مربوطه تغییر کاربری از سازمان جهاد کشاورزی (تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری باغات و اراضی زراعی) شهرداری معادل قسمت اعیانی ایجاد، ارزش افزوده خدمات شهرداری و عوارض ورود به محدوده (در صورت شمول ورود به محدوده شهر) را اخذ نخواهد نمود ضمناً طی مراحل تصویب کاربری مربوطه از مبادی ذیربط الزامی است.

۲. به منظور ایجاد انگیزه فعالیت بیشتر در بخش خصوصی در راستای افزایش و توسعه مراکز فرهنگی و گردشگری از قبیل خانه‌های فرهنگی، کتابخانه، سینما، مراکز تفریحی و ورزشی از قبیل سالن‌ها و مجموعه‌های ورزشی، مراکز توریستی و اقامتی از قبیل کمپ‌های گردشگری و مراکز نمونه گردشگری مصوب، هتل‌ها در مقابل مجموع زیربنای احداثی با اشل مربوطه مجوز ۲٪ کل زیربنا به عنوان واحد تجاری بدون اخذ عوارض مجوز صادر خواهد شد.

۳. حذف عوارض یا هزینه پسماند واحدهای گردشگری در سال ۱۳۹۹

۴. در صورت تبدیل استفاده ساختمان‌های مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در جهت توسعه امر گردشگری مقرر در بند ۲ این ماده و ساختمان‌های بوم‌گردی با تأیید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری عوارضی از این بابت دریافت نخواهد شد.

۵. به منظور حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری صدور پروانه ساختمانی مسکونی در مناطق بافت‌های فرسوده در حد تراکم مجاز طرح‌های توسعه شهری رایگان بوده و از زیربنای خارج از ضوابط ۵۰٪ عوارض وصول خواهد شد.

۶. به منظور تشویق مالکان املاک به بیمه نمودن ساختمان‌ها در مقابل حوادث غیرمترقبه (سیل، زلزله، آتش‌سوزی و ...) بهای خدمات پسماند با ۳۰ درصد کاهش وصول خواهد شد.

### ماده ۳۰: تعرفه هزینه‌های ثبت درخواست و تشکیل پرونده

در صورت ارائه خدمات ثبت درخواست و تشکیل پرونده شهرداری توسط دفاتر پیشخوان دولت و بخش عمومی غیردولتی، نرخ تعرفه‌ها، براساس مصوبات کارگروه تنظیم بازار، تعرفه‌های مصوب خدمات پیشخوان شهرداری‌ها - ابلاغی از سوی سازمان حمایت از مصرف‌کنندگان و تولیدکنندگان - ملاک عمل دفاتر پیشخوان و شهرداری خواهد بود.

تبصره: در صورت عدم امکان ارائه خدمات موضوع این ماده توسط دفاتر پیشخوان، مبلغ ثبت هرگونه درخواست و تشکیل پرونده در شهرداری به صورت مقطوع ۱۰۰.۰۰۰ ریال تعیین می‌شود.

### ماده ۳۱: تعرفه حق الارض هفته بازار

تعرفه هر غرفه عادی ۶۰۰.۰۰۰ ریال و غرفه میوه و سبزیجات ۹۰۰.۰۰۰ ریال برای هر روز تعیین می‌گردد.

### ماده ۳۲: تعرفه حق الارض (از قبیل فروشندگان میوه و تره بار و ...) بغیر از محل و روز هفته بازار

تعرفه موقت ماهانه ۵.۰۰۰.۰۰۰ ریال و تعرفه دائمی ماهانه ۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال (سالانه ۲۴۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال) تعیین می‌گردد.

### ماده ۳۳: تعرفه هزینه‌های غسالخانه و گورستان

هزینه‌های غسالخانه و گورستان هر مورد ۲.۵۰۰.۰۰۰ ریال تعیین می‌گردد.

### ماده ۳۴: تعرفه هزینه‌های تردد ماشین آلات کشاورزی و نیمه سنگین و سنگین

هزینه‌های تردد ماشین آلات کشاورزی و نیمه سنگین و سنگین از داخل محدوده شهر کوزه‌کنان (باستثنای جاده اصلی) برای هر ماه مجوز تردد، ۲۲۰.۰۰۰ ریال از بابت ترمیم معابر تعیین می‌شود.

### ماده ۳۵: تعرفه هزینه‌های سفال گران

هزینه‌های سفال گران برای هر سال ۵۰۰.۰۰۰ ریال از بابت برپایی انبار و نمایشگاه موقت تعیین می‌شود.

### ماده ۳۶: تعرفه هزینه‌های نگهداری از کانال‌های آب

هزینه‌های نگهداری از کانال‌های آب داخل محدوده شهر، سالانه ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال تعیین می‌شود.

### ماده ۳۷: تعرفه هزینه‌های بند ۲۰ ماده ۵۵

در اجرای عوارض بند ۲۰ ماده ۵۵ مبنی بر عوارض تردد احشام و هزینه جمع‌آوری فضولات و فاضلاب خانگی، شهرداری براساس مصوبه شورای اسلامی شهر کوزه‌کنان به شرح زیر اقدام خواهد نمود.

#### بند ۱. جلوگیری از تردد احشام و دپوی فضولات دامی

- برای بار اول ضمن دادن اخطار کتبی مبلغ ۲.۰۰۰.۰۰۰ ریال دریافت گردد.
- برای بار دوم ضمن تکرار اخطار کتبی مبلغ ۴.۰۰۰.۰۰۰ ریال دریافت گردد و به مراجع قضایی معرفی گردد. لازم به ذکر است در صورت عدم وصول و یا پرداخت، شهرداری می‌تواند به عنوان سایر خدمات در عوارض سطح شهر هزینه‌های فوق را اعمال و وصول نماید.

#### بند ۲. جلوگیری از هدایت آب و فاضلاب به معابر و جداول عمومی نهرهای آب

- برای بار اول ضمن دادن اخطار کتبی مبلغ ۳۰۰.۰۰۰ ریال دریافت گردد.
- برای بار دوم ضمن تکرار اخطار کتبی مبلغ ۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال دریافت گردد.
- برای بار سوم ضمن تکرار آخرین اخطار کتبی مبلغ ۲.۰۰۰.۰۰۰ ریال دریافت و به مراجع قضایی معرفی گردد. لازم به ذکر است در صورت عدم وصول و یا پرداخت، شهرداری می‌تواند به عنوان سایر خدمات در عوارض سطح شهر هزینه‌های فوق را اعمال و وصول نماید.

## تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی شهرداری:

این تعرفه و دستورالعملها و آئین نامه های اجرایی آن در اجرای تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده، بندهای ۹، ۱۶، ۲۶ ماده ۸۰ و سایر بندهای آن و ماده ۸۵ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن، بند ۲۶ ماده ۵۵ و ماده ۷۴ قانون شهرداری و ماده ۳۰ آیین نامه مالی شهرداریها در ۳۷ ماده و ۱۱۷ تبصره (۴۴ صفحه) طبق پیشنهاد شماره ۳۲۳۹ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۹ شهرداری کوزه کنان در جلسه شماره ۹۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۸ شورای اسلامی شهر کوزه کنان به تصویب رسید.

در اجرای ماده ۴۷ قانون شهرداری و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده، بایستی کلیه تشریفات تصویب و تأیید و آگهی عمومی قبل از ۱۵ بهمن سال ۱۳۹۶ طی شود. طبق ماده ۵۷ قانون شهرداری اجرای مقررات شهرداری که جنبه عمومی دارد و به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده پس از اعلام عمومی برای کلیه ساکنین شهر لازم الرعایه خواهد بود.

### امضای شهردار و مهر شهرداری (پیشنهاد دهنده)

جلیل جهان پور کوزه کنانی ----- شهردار کوزه کنان

نام و نام خانوادگی اعضای شورای اسلامی شهر (تصویب کننده)

○ آقای جاوید صاحبی ----- رئیس شورای اسلامی شهر

○ آقای عین اله مقدسی ----- نائب رئیس شورای اسلامی شهر

○ آقای علی احتشامی ----- منشی اول

○ آقای حسن نوروزی ----- منشی دوم

○ آقای باقر راعی کوزه کنان ----- منشی سوم

در مورخه ..... تعرفه عوارض محلی مشتمل بر ۳۷ ماده و ۱۱۷ تبصره و در ۴۴ صفحه که در جلسه نوبت ۹۵ تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۸ به تصویب شورای اسلامی کوزه کنان رسیده به شماره ..... مورخه ..... تایید می شود که شهرداری باید تا ۱۵ بهمن ماه سال جاری نسبت به انتشار آگهی عمومی اقدام و از اول سال ۱۳۹۹ قابل اجراء خواهد بود .

حسن مستفید - فرماندار شهرستان شبستر