

مقدمه

افراد یک اجتماع یا یک شهرداری آمال و آرزو و نیازهای مشترکی میباشند که برای دستیابی صحیح تر، سریعتر و با صرفه تر به آنها، اقدام به تأسیس حکومت یا دولت و نهادهای دولتی نموده، به آنها اختیار میدهند تا برای برقراری نظم در اجتماع که یکی از احتیاجات ضروری و اولیه افراد جامعه میباشد نظام اتی وضع و اجرا نمایند و برای تأمین نیازمندیهای عادی مشترک بین افراد اجتماع عوارض و مالیات وضع و مقرر نموده و به صرف پرداخت هزینه هائیکه بمنظور برقراری نظم و تأمین سایر حوائج مادی مانند امکانات رفاهی، آموزشی، بهداشتی، عبور و مرور و ... اجتماع لازم است برسانند علیهذا با عنایت به ضرورت به رهگیری آحاد جامعه از نقش کمی و کیفی شهرداریها در امور مرتبط با مردم و به منظور ارتقاء سطح آگاهی شهروندان عزیز و فهمیم شهر **شیروان** از مقررات و قوانین شهرداریها که موجبات تسهیل و شفاف سازی در کار ایشان و جلوگیری از تراکم کار و تردهای اضافی در شهرداریها و سازمانها و ادارات مرتبط و استانداری، در راستای تکریم ارباب رجوع کلیات مجموعه قوانین و مقررات و دستورالعملهای صادره از وزارت کشور و مصوبات شورای اسلامی شهر در غالب عوارض **بهای خدمات**، گردآوری گردیده و در اختیار شهروندان قرار گیرد باشد تا این مجموعه بتواند رهگشای کار شهروندان و متقاضیان در زمینه امور مربوط به نحوه محاسبه عوارض محلی در این زمینه قرار گیرد.

تعاریف، قوانین و مقررات مربوط

عوارض محلی

عوارضی است که به استناد تبصره (۱) ماده (۵۰) قانون مالیات برارزش افزوده، با رعایت مقررات مندرج در قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و آیین نامه اجرایی آن توسط شوراهای اسلامی کشوری وضع میگردد.

تولیدکنندگان کالا

اشخاص حقیقی و حقوقی سازنده و مونتاژکننده کالاهای موضوع قانون میباشند.

ارائه دهندگان خدمات

اشخاص حقیقی و حقوقی ارائه دهنده خدمات موضوع قانون میباشند.

بهای خدمات

مبلغی است که شهرداری برابر مجوز قانونی در ازای خدمات ارائه شده به طور مستقیم از متقاضیان دریافت خدمات، وصول مینماید .

مؤدی عوارض یا درآمد شهرداری

شخص (حقیقی یا حقوقی) تأدیه کننده عوارض یا درآمد به شهرداری است که ممکن است منبع عوارض یا درآمد متعلق به ویوسيله وصول و ایصال عوارض و درآمد باشد.

مأمور تشخیص

کسی است که از طرف شهرداری یا سازمانهای تابعه و وابسته به شهرداری با توجه به ماده ۳۱ آیین نامه مالی شهرداری، اختیار تطبیق وضع هر مؤدی یا هر مورد با تعرفه عوارض، درآمدها و تشخیص بدهی مؤدی کتباً به عهده او گذاشته میشود .

مأمور وصول

مأمور مخصوصی است که از طرف شهرداری با توجه به ماده ۷۵ قانون شهرداری (به نام مأمور وصول) تعیین میشود

آگهی عمومی

شهرداری در اجرای ماده ۴۷ قانون شهرداری مکلف است، مصوبات شورای اسلامی شهر را که جنبه عمومی دارد (از جمله عوارض) به وسایل ممکنه برای اطلاع عمومی آگهی نماید. برابر ماده ۵۷ قانون شهرداری، مقررات شهرداری که جنبه عمومی دارد به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده است پس از اعلام برای کلیه ساکنین شهر لازم الرعایه است.

عوارض محلی

عوارضی است که به استناد تبصره (۱) ماده (۵۰) قانون مالیات برارزش افزوده، با رعایت مقررات مندرج در قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و آیین نامه اجرایی آن توسط شوراهای اسلامی کشور وضع میگردد.

تولیدکنندگان کالا

اشخاص حقیقی و حقوقی سازنده و مونتاژکننده کالاهای موضوع قانون میباشند.

ارائه دهندگان خدمات

اشخاص حقیقی و حقوقی ارائه دهنده خدمات موضوع قانون میباشند.

بهای خدمات

مبلغی است که شهرداری برابر مجوز قانونی در ازای خدمات ارائه شده به طور مستقیم از متقاضیان دریافت خدمات، وصول مینماید .

مؤدی عوارض یا درآمد شهرداری

شخص (حقیقی یا حقوقی) تأدیه کننده عوارض یا درآمد به شهرداری است که ممکن است منبع عوارض یا درآمد متعلق به وسیله وصول و ایصال عوارض و درآمد باشد.

مأمور تشخیص

کسی است که از طرف شهرداری یا سازمانهای تابعه و وابسته به شهرداری با توجه به ماده ۳۱ آیین نامه مالی شهرداری، اختیار تطبیق وضع هر مؤدی یا هر مورد باتعریفه عوارض، درآمدها و تشخیص بدهی مؤدی کتباً به عهده او گذاشته میشود .

مأمور وصول

مأمور مخصوصی است که از طرف شهرداری با توجه به ماده ۷۵ قانون شهرداری (به نام مأمور وصول) تعیین میشود

آگهی عمومی

شهرداری در اجرای ماده ۴۷ قانون شهرداری مکلف است، مصوبات شورای اسلامی شهر را که جنبه عمومی دارد (از جمله عوارض) به وسایل ممکنه برای اطلاع عمومی آگهی نماید. برابر ماده ۵۷ قانون شهرداری، مقررات شهرداری که جنبه عمومی دارد و به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده است پس از اعلام برای کلیه ساکنین شهر لازم الرعایه است.

پیش آگهی

آگهی مختصری می باشد که حاوی مشخصات منبع عوارض و مؤدی یا مؤدیان است، با ذکر مستند قانونی نوع، میزان و مبلغ عوارض و نیز تاریخ مهلت پرداخت عوارض و شماره حساب بانکی شهرداری و نام آدرس بانک که بعداً از سررسید موعد پرداخت عوارض برای بدهکار عوارض و یا مؤدی عوارض فرستاده میشود.

اخطاریه

یادبرگی است که بعد از صدور و ارسال پیش آگهی برای آگاهی و گوشزد به بدهکار عوارض و یا مؤدی عوارض که پرداخت بدهی ناشی از عوارض خود را به تأخیر انداخته است فرستاده میشود.

ابلاغیه

رساندن پیام حکمی است که علیه بدهکار عوارض و یا مؤدی عوارض صادر شده است.

تقسیم عوارض

عبارت است از تقسیم عوارض به منبع عوارض و پرداخت آن توسط مؤدی در زمانهای معینه براساس مفاد ماده ۳۲ آیین نامه مالی شهرداری.

منطقه شهرداری

منطقه شهرداری محدوده ای است که رسماً در تبعیت یک شهرداری است و بیش از ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت ساکن دارد.

شهرنشین

شهرنشین یا شهروند کسی است که در شهر زندگی میکند و از مزایای آن بهره مند است.

حومه شهر

نواحی است که اغلب در شعاع نزدیک شهرها قرار دارند و خدمات مورد نیاز خود را از شهر تأمین میکنند. حومه شهر بیشتر جزئی از خود شهر است که به دلیل گرانی زمین ویا آلودگی هوا در داخل شهر، در حاشیه احداث شده است.

مراکز شهر

منطقه ای است جاذب سفرهای پیرامون که ساختمانهای اداری، تجاری و خدماتی در آن واقع شده اند. مرکز شهر معمولاً در محل تقاطع خیابان های اصلی شهر با یکدیگر شکل میگیرد.

اراضی شهری

به زمین هایی اطلاق میگردد که در محدوده و حریم شهرها و شهرک ها قرار گرفته باشند.

اراضی بایر

منظور زمین هایی است که سابقه عمران و احیا داشته و به تدریج به حالت موات برگشته اعم از آنکه صاحب شخصی داشته یا نداشته باشند.

اراضی موات

اراضی موات شهری زمین هایی است که سابقه عمران و احیا نداشته باشد و زمین های مواتیکه علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ به بعد احیا شده باشد همچنان در اختیار دولت میباشد.

افراز

افراز در اصطلاح قضایی و ثبتی عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک یا شرکا و یا به تعبیری دیگر افراز عبارت است از تقسیم مال غیر منقول مشاع بین شرکا به نسبت سهم آنها.

تجمع

چنانچه بتوان از نظر مقررات شهرسازی و ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک پلاک ثبتی کرد، این عمل را تجمع گویند

مشاع

ملکی است که مالکیت آن بین چند نفر مشترک باشد.

ارتفاع بنا

عبارت است از فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا کف تعیین شده، براساس معبر دسترسی مجاور قطعه زمین.

ارتفاع مفید

عبارت است از ساخت وسازهایی که علاوه بر ساختمان اصلی، به منظور بهبود کیفی عملکرد بنا احداث میشوند.

برزمین

حدی از قطعه زمین است که مشرف به گذر باشد.

براصلاحی

آن حدی از قطعه زمین است که مشرف به گذر، و از قسمت عمق مستلزم عقب نشینی باشد.

پخی

عبارت است از خط موربی که سطح گوش های از قطعه زمین قرار گرفته در نبش دو معبر را به منظور ایجاد دید مناسب رانندگی حذف میکند و آنرا جزو فضاهای عمومی شهر قرار میدهند.

پروانه ساختمان

مجوز شهرداری است برای احداث بنا، تعمیر و تغییر اساسی در ساختمان.

پایانکار

گواهی شهرداری مبنی بر اتمام ساختمان است، که باید منطبق بر پروانه صادر شده از نظر اصول فنی، بهداشتی، ایمنی و سایر نظامات ضروری در ساختمان باشد.

محدوده شهر

عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور و طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرداری در آن لازم الاجرا می باشد.

حریم شهر

عبارت است از قسمتی از اراضی بلا فصل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید.

انواع کاربری زمین

کاربری مسکونی: شامل خانه ها و منازل مسکونی و مجتمع های سکونت گاهی با تراکم کم، متوسط، زیاد و بسیار زیاد.

کاربری آموزشی: شامل مهد کودک، دبستان، دبیرستان، دانشگاه و دیگر مراکز آموزشی.

کاربری اداری: شامل وزارتخانه ها، نهادها و ادارات و سازمان های عمومی.

کاربری تجاری: شامل مغازه ها، سوپرمارکتها، رستورانها، عمده فروشی ها و مجتمع های تجاری و مراکز خرید.

فضای سبز: شامل پارکها و بوستانها، فضای سبز و کمربند سبز اطراف شهر.

کاربری بهداشتی: شامل درمانگاهها، کلینیکها و بیمارستانها.

کاربری حمل و نقل: شامل ایستگاهها و پایانه های اتوبوس های مسافری، مترو، راه آهن و فرودگاه.

کاربری خدمات شهری: شامل آتش نشانی، پست و مخابرات، نواحی شهرداری و حوزه های نیروی انتظامی.

کاربری خدمات عمومی: شامل کشتارگاهها و میدان های میوه و تره بار.

کاربری فرهنگی و مذهبی: شامل سینما، تئاتر، کتابخانه، حسینیه، مسجد و اماکن مذهبی.

کاربری تجهیزات شهری: شامل آب، برق، گاز، تلفن، فاضلاب و سایر تأسیسات

کاربری صنعتی: شامل کارگاه، کارخانه ها، تعمیرگاه ها و کارگاههای تولیدی.

کاربری کشاورزی: شامل اراضی مزروعی و صیفی کاری.

کاربری باغ: شامل باغ های خصوصی برای استفاده پایان هفته.

کاربری انبارداری: شامل انبارها، سردخانه ها و باراندازها.

کاربری پارکینگ: شامل پارکینگهای همکف و طبقاتی

انواع پروانه های ساختمانی

پروانه های مسکونی: به پروانه هایی اطلاق میگردد که صرفاً استفاده مسکونی داشته باشند.

پروانه تجاری: به پروانه هایی اطلاق میگردد که در آن برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها به منظور استفاده کسب و پیشه و تجارت صادر میگردد و تحت پوشش قانون نظام صنفی یا قانون تجارت فعالیت دارد.

پروانه اداری: به پروانه هایی اطلاق میشود که صرفاً وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای دولتی باشد که این امر شامل شرکتهای مخابرات، آب و فاضلاب، برق و گاز نمیشد. ضمناً موسسات دولتی و وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی که با اصول بازرگانی اداره میشود و مشمول پرداخت مالیات هستند از نظر پرداخت عوارض پذیر، تجاری محسوب میگردند.

پروانه صنعتی: به پروانه هایی اطلاق میگردد که به منظور استفاده صنعتی و ایجاد کارگاههای تولیدی اعم از سبک و سنگین صادر میشود و دارای موافقت اصولی از جهاد کشاورزی، صنایع سبک و سنگین و معادن و فلزات میباشد.

پروانه خدماتی: به پروانه هایی اطلاق میگردد که فعالیت آنها پیرامون ارائه خدمات آموزشی و پزشکی میشود. توضیح اینکه قسمتهای اداری آن شامل این بند نمی شود. **نام عوارض:** نام عوارض قید شده در این قسمت ثبت می گردد.

پیشنهاد دهنده: اولین مرجع اقدام کننده در خصوص عوارض، که معمولاً شهرداری، وزارت کشور یا دولت می باشند

شماره و تاریخ لایحه: شماره و تاریخ نامه پیشنهاد دهنده عوارض در این قسمت ثبت می گردد.

مرجع تصویب کننده: نام مرجعی که قانون اختیار تصویب عوارض را به آن اعطاء نموده است (مجلس شورای اسلامی، رئیس جمهور، دولت، شورای اسلامی و ...) در این قسمت درج می گردد.

شماره و تاریخ مصوبه: شماره و تاریخ تصویب نامه ای که در آن جلسه عوارض تصویب گردیده در این محل درج می گردد

مرجع تایید کننده: عموماً هر مصوبه عوارض تایید کننده ای نیز دارد. نام مرجعی که مصوبه عوارض را تایید می نماید در این محل درج می گردد. بطور مثال مرجع تایید کننده مصوبه مجلس شورای اسلامی، شورای نگهبان می باشد.

شماره و تاریخ تاییده: شماره و تاریخ مرجع تایید کننده در این محل ثبت می گردد.

زمان شروع وصول عوارض: تاریخ شروع وصول عوارض در صورتیکه در مصوبه مربوطه قید نشده باشد. و مصوبه تا پانزدهم بهمن هر سال تشریفات قانونی را طی و اعلان عمومی گردیده باشد از اول سال بعد قابل وصول می باشد. در هر حال تاریخ شروع اولین وصول شهرداری در این قسمت ثبت می گردد.

دوره یا مقاطع وصول عوارض : وصول عوارض بر اساس قوانین مربوطه دوره های خاصی (دوماهه ، سه ماهه ، یکساله و ...) دارند برای هر یک از عوارض دوره یا زمان وصول آن از قوانین مربوطه استخراج و در این قسمت درج می شود .

منطقه وصول عوارض : عوارض شهرداری در محدوده یا حریم شهر قابل وصول می باشد . فلذا منطقه وصول در این محل ثبت می گردد .

ضمانت اجرایی وصول : هر عوارض ضمانت اجرایی خاص خود را دارد . با توجه به قوانین ضمانت اجرایی هر عوارض در این قسمت ثبت می گردد .

اصطلاحات بکار رفته در دفترچه عوارض محلی

محدوده شهر : عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجراء می باشد. شهرداری علاوه بر اجرای طرح های عمرانی ، تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چار چوب وظایف قانونی خود، کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارد (ماده ۱ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک موصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴)

حریم شهر : عبارت است از قسمتی از اراضی بلا فصل پیرامون محدوده شهر که کنترل و نظارت شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری شهرستان و بخش مربوط تجاوز ننماید.

طرح تفصیلی :

طرح تفصیلی عبارت از طرحی است بر اساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر و موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان و تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می شود و نقشه ها و مشخصات مربوط به مالکیت بر اساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می گردد.

سطح ناخالص کل بنا :

جمع کل مساحت زیر بنا در طبقات ساختمان با احتساب سطوح مفید و غیر مفید ساختمان و سطح فصل مشترک دیوارهای خارجی و طبقات.

تراکم جمعیتی

نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده، تراکم جمعیتی نامیده می شود.

تراکم خالص جمعیتی

نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به سطح اختصاص یافته به کاربری مسکونی در آن محدوده، تراکم خالص جمعیتی نامیده می شود.

تراکم ویژه

تراکم ساختمانی متفاوت با حدود تعیین شده در محدوده هایی خاص از شهر، که قابلیت تسری به سایر نقاط را ندارد.

تراکم ساختمانی مجاز : نسبت سطح کل زیربنای خالص طبقات (به غیر از زیرزمین ها و پیلوت) به مساحت کل همان پلاک یا قطعه زمینی که ساختمان در داخل آن احداث می شود.

ارتفاع بنا:

فاصله قائم بالاترین حد یک ساختمان تا رقوم کف بر اساس معبر مجاور قطعه زمین است که در معابر شیب دار بر اساس رقوم وسط طول یا عرض قطعه مجاور گذر محاسبه می شود. ارتفاع خرپشته، اتاقک آسانسور، برج خنک کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آنتن و مانند آن در محاسبه ارتفاع منظور نمی شوند.

ضوابط مشترک مربوط به تراکم

در تمام ساختمان ها سطوح زیر جز تراکم محسوب نمی شوند اما در هر صورت جز سطح اشغال ساختمان محاسبه می شوند. در صورت عدم رعایت هر کدام از ضابطه ها، این سطوح در تراکم ساختمان نیز محاسبه خواهند شد: سطح زیرزمین و پیلوت (مشروط بر آنکه مورد استفاده پارکینگ، انبار، تاسیسات و سرای داری قرار گیرند) سطح نورگیرها و فضاهای تهویه طبیعی (در صورت رعایت حداقل ابعاد نورگیر). سطح اختصاص یافته به تاسیسات واقع در بام، خرپشته و اتاق آسانسور (در صورت رعایت ضوابط، نماسازی و پوشش مناسب)

پله ها و آسانسورها و سطوح شیب دار عمومی ساختمان (مشروط بر آنکه دسترسی بیش از یک واحد را تأمین نمایند و مساحت آن تا ۱۵ مترمربع باشد).

پله فرار (در صورت رعایت ضوابط مربوط جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی گردد) سطوح مربوط به داکت های تاسیساتی و موارد مشابه آن (مشروط به رعایت حداقل ابعاد و ضوابط هر یک) لابی، سرویس بهداشتی عمومی ساختمان، انباری، اتاق کودک (مهد کودک که فقط برای استفاده داخلی همان ساختمان باشد)، تاسیسات ورزشی اختصاصی ساختمان و موارد مشابه. تمامی این موارد صرفاً برای استفاده ساکنان همان ساختمان است و استفاده عمومی از آن ها ممنوع است.

تبصره ۱: در تمام ساختمان ها سطوح مربوط به میان طبقه (نیم طبقه) و تراس (بالکن مسقف) جزء تراکم محسوب می شود.

تبصره ۲: در املاک واقع در تعریض، محاسبه تراکم، عدد شاخص و سطح اشغال مجاز بر اساس مساحت زمین قبل از اصلاحی محاسبه می شود مشروط بر این که مساحت باقی مانده از ۵۰ مترمربع کم تر نشده و سطح اشغال ساختمان در باقی مانده زمین حداکثر از ۸۰ درصد (با احتساب راه پله، آسانسور و نورگیر) بعد از عقب نشینی بیش تر نشود. در صورت دریافت تسهیلات، باقی مانده مساحت ملک ملاک صدور پروانه ساختمان خواهد بود.

واحد مسکونی:

فضا یا محوطه ای است محصور که دارای امکانات زیستی بوده و دسترسی مستقل به معبر عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و ...) یا به معبر اختصاصی (راهروی مشترک، راه پله مشترک و ...) داشته باشد.

واحد مسکونی تک واحدی:

منظور از واحد مسکونی تک واحدی، اعیانی است که در سطح یا ارتفاع بیش از یک واحد مستقل احداث نگردد.

مجتمع مسکونی

منظور از واحد مسکونی چند واحدی، اعیانی است که با اخذ مجوز لازم از شهرداری در سطح یا ارتفاع بیش از یک واحد مسکونی احداث گردد.

واحد تجاری :

عبارتست از کلیه ساختمان هایی که برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری به منظور کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحدهای تابع قانون تجارت و یا قوانین خاص فعالیت داشته باشند. (موسسات عمومی ، دولتی ، غیردولتی ، وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی که با اصول بازرگانی اداره می شوند و مشمول پرداخت مالیات هستند در این تعرفه واحد تجاری محسوب می شوند).

مجتمع تجاری :

مجتمع تجاری عبارت است از مجموعه واحدهای تجاری و دفتر کار در یک مالکیت که دارای ورودی ها و فضاهای عمومی مشترک و در ارتباط با یکدیگر می باشند و یا بیشتر از سه دربند تجاری با هر نوع دسترسی داشته باشند و غیر از آن تک واحدی محسوب می گردد.

تبصره : ساختمان بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری به صورت تجاری می باشند.

واحد صنعتی :

کلیه ساختمان هایی که به منظور استفاده صنعتی و ایجاد کارگاه های صنعتی احداث شده و یا می شوند و دارای موافقت اصولی از مراجعی مانند وزارت جهاد کشاورزی، صنایع و معادن می باشند.

واحد اداری :

کلیه ساختمان های ادارت و سازمانهای دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و مراکز نظامی و انتظامی، بدیهی است سایر ساختمانهایی که از تعاریف مسکونی، تجاری ، صنعتی خارج باشند مشمول تعریف واحداً اداری می شوند.

تبصره : موسسات دولتی و وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی مشروط به اینکه با اصول بازرگانی اداره شده و مشمول پرداخت مالیات باشند از نظر پرداخت عوارض ، تجاری محسوب می گردند . بدیهی است در صورت داشتن یکی از شروط فوق عوارض بصورت اداری محاسبه خواهد شد.

نیم طبقه (میان طبقه) :

طبقه ای واقع بین هر یک از طبقات اصلی ساختمان که حداکثر یک سوم مساحت طبقه زیر خود را داشته باشد.

پیش آمدگی ساختمان (کنسول) :

قسمتی از ساختمان که در مجاورت گذر یا معبر قرار دارد و نسبت به بر نهایی قطعه زمین بعد از رعایت بر اصلاحی دارای بیرون زدگی است .

تجمیع املاک :

برعکس عمل تفکیک ، به نحوی که بتوان از نظر ثبتی دو یا چند قطعه زمین مجاور یکدیگر را تبدیل به یک قطعه زمین نمود.

تفکیک :

تقسیم یک قطعه زمین به دو یا چند قطعه زمین کوچک تر با ایجاد دسترسی های عمومی مناسب به نحوی که بتوان از نظر ثبتی هر یک از اجزای حاصله را به طور مجزا مورد تملک قرار داد.

افراز :

افراز عبارت است از جدا کردن سهم مشاع شریک با شرکاء، به عبارت دیگر تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکاء به نسبت سهم آنان یا تقسیم مال منقول و یا غیرمنقول، خواه به تراضی باشد یا به حکم دادگاه، در این زمان افراز در غیرمنقول به کار می رود برعکس تقسیم که عموم و شمول دارد نسبت به هر گونه مال.

کسب و پیشه (واحد صنفی) :

هر واحد اقتصادی که فعالیت آن در محل ثابت یا وسیله سیار باشد و توسط فرد یا افراد صنفی با اخذ پروانه کسب دایر شده باشد، واحد صنفی شناخته می شود.

حداقل تفکیک زمین (حد نصاب تفکیک)

حداقل مساحتی است که زمین ها را برای کاربرد خاص می توان تفکیک نمود و تفکیک زمین به میزان کمتر از آن مجاز نیست.

بهره برداری موقت :

استفاده از ساختمان یا زمین برخلاف کاربری قید شده در پروانه یا مجوز صادره از طرف شهرداری.

پیلوت :

تمام یا قسمتی از طبقه همکف ساختمان که از یک یا چند طرف فاقد دیوار محصور کننده است. حداکثر سطح مجاز پیلوت معادل سطح آن قسمت از کف طبقه اول است که سقف پیلوت محسوب می شود. پیلوت می تواند روی زمین طبیعی یا روی سقف زیرزمین ساختمان ها قرار گیرد. پیلوت جزء فضاهای مشاع ساختمان بوده و استفاده مسکونی از آن صورت نمی گیرد.

قیمت ارزش معاملاتی (T) = دفترچه قیمت منطقه ای مصوب شورای اسلامی شهر شیروان که مبنای محاسبه عوارض مندرج در این دفترچه می باشد.

تبصره: برای محاسبه عوارض نوسازی از قیمت های مندرج در دفترچه ارزش معاملاتی مصوب اداره کل دارایی که بر اساس ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴ تعیین می گردد استفاده می شود.

قابلیت تجاری :

نوعی از کاربری اراضی طبق طرح تفصیلی و متعلق به املاک حاشیه معابر بیشتر از ۱۲ متر می باشد که قابلیت احداث واحد یا واحدهای تجاری را داشته باشد.

عدد شاخص تقسیم :

مبنای تعیین تعداد واحد مسکونی و تجاری طبق حوزه های تراکمی مصوب طرح جامع. طبق مصوبات کمیسیون ماده ۵ عدد شاخص تقسیم در شهر شیروان ۵۰ مترمربع می باشد.

تغییر کاربری :

استفاده از زمین یا ساختمان به منظور کاربری غیر از کاربری مصوب در طرح های توسعه شهری یا مجوزهای صادره.

تعمیرات اساسی ساختمان :

هر نوع تعمیر و ترمیم و تغییر در اسکلت ساختمان اعم از ستون ها ، سقف ، دیوارهای باربر و تمام دیوارهای موجود ، فونداسیون، که از نظر ایمنی و ایستایی ساختمان ضروری می باشد و انجام آن نیاز به اخذ مجوز از شهرداری دارد.

تعمیر :

هر نوع عمل ساختمانی که در آن به تغییر اساسی یا تعمیر اساسی پرداخته نشود ، تعمیر نامیده می شود .

کاربری :

نوع استفاده و بهره برداری از زمین و مستحقات ایجاد شده در آن زمین. در جدول شماره ۱ تعاریف کاربری های شهری و در جدول شماره ۲ عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری براساس مصوبه سال ۱۳۸۹ شورای عالی شهرسازی و معماری آمده است:

(جداول تعاریف کاربری آخر دفترچه آورده شده است)

قوانین و مستندات

موادی از قانون شهرداری:

ماده ۴۷: شهردار مکلف است مصوبات شورای اسلامی شهر را در موضوعات مهمه و آنچه جنبه عمومی دارد بلافاصله در تهران به وزارت کشور و در مراکز استان به استاندار و در مراکز شهرستان به فرماندار و در بخش ها به بخشدار اطلاع دهد و همچنین آنچه از مصوبات شورای شهر را که جنبه عمومی دارد به وسایل ممکنه برای اطلاع عموم آگهی نماید.

ماده ۵۵ (بند ۲۴): صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که در شهر می شود.

تبصره: شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتی که بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیر تجاری محل کسب یا پیشه ویا تجارت دائر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ این قانون مطرح می نماید. و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه ویا تجارت ظرف مدت یکماه اتخاذ تصمیم می کند . این تصمیم بوسیله

مأمورین شهرداری اجرا می شود و کسی که عالمأ از محل مزبور پساز تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه ای از ششماه تا دوسال و جزای نقدی از پنج هزار و یک ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل می شود . دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتراسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی بوسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود.

ماده ۵۵ (بند ۲۶): پیشنهاد برقراری یا الغاء عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان عوارض اعم از کالاهای وارداتی و صادراتی و محصولات داخلی و غیره و ارسال یکنسخه از تصویب نامه برای اطلاع وزارت کشور.

ماده ۷۴: شهرداری با تصویب انجمن شهر آئین نامه اجرایی وصول عوارض شهرداری و آب بها و امثال آن را تدوین و تنظیم می نماید.

ماده ۷۵: عوارض و درآمد شهرداری بوسیله مأمورین مخصوصی که از طرف شهرداری به نام مأمور وصول تعیین می شوند، دریافت خواهد شد و مأمورین وصول باید طبق مقررات امور مالی تضمین کافی بسپارند.

ماده ۷۷: رفع هرگونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهرارجاع می شود . و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است. بدهی هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات اسناد لازم الاجرا بوسیله اداره ثبت قابل وصول خواهد بود. اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید، درنقاطی که سازمان قضائی نباشد رئیس دادگستری شهرستان یکنفر را به نمایندگی دادگستری تعیین می نماید ودر غیاب انجمن شهر انتخاب نماینده انجمن از طرف شورای شهرستان به عمل خواهد آمد.

ماده ۷۸: عوارضی که توأم با مالیاتهای دولتی اخذ می شود بوسیله دارایی وصول و همچنین عوارض کالاهایی که باید شرکتها و مؤسسات بپردازند به ترتیبی که شهرداری مقرر می دارد بوسیله همان مؤسسات دریافت می گردد و کلیه

وجوهی که جمع آوری می شود باید در صورت وجود بانک در بانک متمرکز و در صورت نبودن بانک در شهر یا در محل نزدیک به آن شهرداری با نظارت انجمن شهر در شهرداری متمرکز شود.

ماده ۹۹ (تبصره بنده ۲): عوارضی که از عقد قرارداد ها عاید می گردد بایستی تماماً به شهرداری های محل اجرای قرارداد پرداخت گردد.

ماده ۱۰۰: مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند. شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد، جلوگیری نماید.

تبصره ۱: در موارد مذکور که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی، قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری، ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون هائی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از

قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد، پس از انقضای مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می کند ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند. در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می کند، مکلف است حداکثر ظرف مدت یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید، در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد، مهلت مناسبی که نباید از دوماه تجاوز کند تعیین نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا نماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آئین نامه اجرایی وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

تبصره ۲: در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی) در برخیا بناهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست (رأی به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید). جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد (در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳: در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجاری و صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی) در برخیا بناهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست (رأی به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به

وصول جریمه اقدام نماید). جریمه نباید از حداقل ۲ برابر کمتر و از ۴ برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد (در صورتیکه ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۴: در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می تواند با صدور رأی بر اخذ جریمه به ازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتیکه ساختمان ارزش دریافت سرقفلی را داشته باشد، هرکدام که مبلغ آن بیشتر باشد از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵: در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رأی به اخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد، صادر نماید) مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ مترمربع می باشد(شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد.

تبصره ۶: در مورد تجاوز به به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح های مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنمایند. در صورتیکه برخلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی دراین مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون های ماده صد است.

تبصره ۷: مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب بوسیله کمیسیون ماده صد گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جراید کثیر الانتشار اعلام می گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده به کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. مأموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانها نظارت نمایند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می شود و در صورتیکه عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود. در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود می تواند با استفاده از مأموران اجرائیات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای توقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸: دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قدید نمایند. (۱۳۵۵ معامله ۱۱/ در مورد ساختمانهایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده صد قانون

شهرداریها (۲۴) انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتیکه مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می باشد. در مورد ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بناء جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می باشد.

تبصره ۹: ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری معاف می باشند.

تبصره ۱۰: در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض، کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته اند. رأی این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱: آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یکبار قابل تجدید نظر خواهد بود.

ماده ۱۰۱ (اصلاحی مصوب ۱۳۹۰/۱/۲۸): ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهرها، از سوی مالکین، عمل تفکیک یا افراز را براساس نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تأیید شهرداری مربوط رسیده باشد. نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید، تسلیم شهرداری می نماید، باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین، از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تأیید و کتباً به مالک ابلاغ شود.

بعد از انقضای مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می تواند خود تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید. دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص معابر، شوارع و سرانه‌های عمومی با أخذ نظر کمیسیون ماده (۵)، به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید.

کمیسیون ماده (۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفصیلی در چهارچوب سایر ضوابط و مقررات، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می نماید.

تبصره ۱- رعایت حد نصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حد نصابها، ضوابط، آیین نامه‌ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است:

- مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶
- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن.
- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن.

- ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن

تبصره ۲- در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.

تبصره ۳- در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی موردنیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می‌نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ۴- کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می‌شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.

در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین موردتفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵- هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

ماده ۱۱۰-

نسبت به زمین یا بناهای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافی با پاکی و پاکیزگی و زیبایی شهر و یا موازین شهرسازی باشد، شهرداری با تصویب انجمن شهر می‌تواند به مالک اخطار کند منتهی ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد اقدام کند. اگر مالک مسامحه یا امتناع کرد شهرداری می‌تواند به منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را به اضافه صدی ده از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه نماید، در این مورد صورت حساب شهرداری بدواً به مالک ابلاغ می‌شود در صورتی که مالک ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب قطعی تلقی می‌شود و هرگاه مالک ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد.

صورت حساب هایی که مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم الاجراء بوده و اجراء ثبت مکلف است برطبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء نسبت به وصول طلب شهرداری اجرائیه صادر و به مورد اجراء بگذارد.

موادی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران :

بند ۱۶ ماده ۸۰ : یکی دیگر از وظایف شورای اسلامی شهر :

تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می‌شود.

موادی از آئین نامه مالی شهرداری:

ماده ۲۹: درآمد شهرداریها به شش طبقه به شرح زیر تقسیم می‌شود :

۱ - درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر)

۲ - درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی

۳ - بهاء خدمات و درآمدهای موسسات انتفاعی شهرداری

۴ - درآمدهای حاصله از وجوه و اموال شهرداری

۵ - کمکهای اعطایی دولت و سازمانهای دولتی

۶ - اعانات و کمکهای اهدائی اشخاص و سازمان های خصوصی و اموال و دارائیهائی که به طور اتفاقی یا به موجب قانون به شهرداری تعلق می گردد .

تبصره: از انواع درآمدهای مذکور در ماده فوق فقط درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر) مشمول پرداخت سهمیه ها و حد نصاب های مقرر در ماده ۶۸ قانون شهرداری می باشد .

ماده ۳۰: هر شهرداری دارای دارای تعرفه ای خواهد بود که در آن کلیه انواع عوارض و بهاء خدمات و سایر درآمدهایی که بوسیله شهرداری و مؤسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحصیل می شود ، درج و هر نوع عوارض یا بهاء خدمات جدیدی که وضع و تصویب می گردد یا هر تغییری که در نوع و میزان نرخ آنها صورت می گیرد . در تعرفه مذکور منعکس می شود. وزارت کشور برای طرز تنظیم تعرفه و درج تغییرات بعدی و همچنین چگونگی وضع و تشخیص و وصول انواع عوارض و درآمدها دستور الملی جامع تهیه و برای راهنمایی به شهرداری ها ابلاغ خواهد کرد.

ماده ۳۱: تطبیق وضع هر مؤدی یا هر مورد با تعرفه عوارض درآمدها و تعیین تشخیص بدهی مؤدی به عهده مأمورین تشخیص یا کسانی است که از طرف شهرداری یا سازمانهای تابعه و وابسته اختیار تشخیص به آنها داده شده است . مأمورین مذکور مکلفند کمال دقت بی نظری را در تشخیصهای خود به کار برند و در صورت تخلف به وضع آنها در دادگاه اداری شهرداری رسیدگی و تنبیهات مقرر درباره آنها اتخاذ و به موقع اجرا گذارده خواهد شد.

ماده ۳۲: اصلاحیه ماده 32 - به شهرداریهای کل کشور اجازه داده می شود تا مطالبات خود را با اقساط حداکثر سی و شش ماهه مطابق دستور العملی که بنا به پیشنهاد شهردار به تصویب شورای اسلامی شهر مربوطه می رسد . دریافت نماید. در هر حال صدور مفاصا حساب موکول به تأدیه کلیه بدهی مؤدی خواهد بود.

موادی از قانون مالیات بر ارزش افزوده:

ماده ۵۰: برقراری هر گونه عوارض و سایر وجوه برای انواع کالاهای وارداتی و تولیدی و همچنین ارائه خدمات که در این قانون، تکلیف مالیات و عوارض آنها معین شده است، همچنین برقراری عوارض به درآمدهای مأخذ محاسبه مالیات، سود سهام شرکتها، سود اوراق مشارکت، سود سپرده گذاری و سایر عملیات مالی اشخاص نزد بانکها و مؤسسات اعتباری غیر بانکی مجاز، توسط شوراهای اسلامی و سایر مراجع ممنوع میباشد .

تبصره ۱: شوراهای اسلامی شهر و بخش جهت وضع هر یک از عوارض محلی جدید، که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد، موظفند موارد را حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه هر سال برای اجراء در سال بعد، تصویب و اعلام عمومی نمایند. **تبصره ۲:** عبارت «پنج در هزار» مندرج در ماده (2) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ به عبارت یک درصد (۱٪) اصلاح میشود.

تبصره ۳: قوانین و مقررات مربوط به اعطاء تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه به شهرداریها و دهیارها ملغی میگردد.

تبصره ۴: وزارت کشور موظف است بر حسن اجراء این ماده در سراسر کشور نظارت نماید.

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب 1367/08/29

ماده واحده - کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات، سازمانها، نهادها، شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداریها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می باشند در طرح های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط

وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوق) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرکها و حریم استحفاظی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره ۱ - در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می نماید هر گاه زمان اجرای طرح قبل از ده سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

تبصره ۲ - شهرداریها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره ۳ - مالکین املاک و اراضی واقع در طرح های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا را دارند، جهت اخذ زمین عوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین آن گونه مالکین اشخاصی که ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارند.

تبصره ۴ (ورود به محدوده)

در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح های نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان دریافت نمایند.

موادی از قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷

ماده ۱ - در اجرای اصل یازدهم منشور انقلاب شاه و ملت نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تأمین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارکها و پارکینگها (توقفگاهها) و میدانها و حفظ و نگهداری پارکها و باغهای عمومی موجود و تأمین سایر تأسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداریها است و شهرداریها در اجرای وظائف مذکور مکلف به تهیه برنامه های اساسی و نقشه های جامع هستند.

ماده ۲ - در شهر تهران از تاریخ اول فروردین ماه ۱۳۴۸ و در سایر شهرها از تاریخی که وزارت کشور تعیین و اعلام کند بر کلیه اراضی و ساختمانها و مستحقات واقع در محدوده قانونی شهر عوارض خاص سالانه به مأخذ پنج در هزار بهای آنها که طبق مقررات این قانون تعیین خواهد شد برقرار می شود. شهرداریها مکلفند بر اساس مقررات این قانون عوارض مذکور را وصول کرده و منحصراً به مصرف نوسازی و عمران شهری برسانند، مصرف وجوه حاصل از اجرای این قانون در غیر موارد مصرح در این قانون در حکم تصرف غیر قانونی در اموال دولت خواهد بود.

ماده ۴ - بهای اراضی و ساختمانها و مستحقات مذکور در ماده ۲ این قانون بر مبنای ممیزی شهرداری تعیین و اعلام خواهد شد و شهرداریهای مشمول ماده ۲ مکلفند حداکثر ظرف دو سال از تاریخ شمول، ممیزیهای مذکور را با رعایت

ضوابط ذیل به عمل آورند و مادام که ممیزی به عمل نیامده بهایی که از طرف مالک یا مالکین یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنها بر اساس این ضوابط تعیین و اعلام می گردد ملاک عمل محسوب خواهد شد. بهای اراضی طبق قیمت منطقه ای خواهد بود که وسیله وزارت کشور و وزارت دارایی با کسب اطلاع از مراجع محلی تعیین و به تصویب هیأت وزیران رسیده باشد و بهای ساختمانها و مستحدثات بر اساس ضوابطی خواهد بود که وزارتخانه های کشور و آبادانی و مسکن تعیین نموده و به تصویب هیأت وزیران رسیده باشد.

تبصره ۱ - در مورد کارخانه ها و کارگاهها و مؤسسات صنعتی و اقتصادی و علمی فقط قیمت زمین و ساختمان ملاک پرداخت عوارض قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲ - در مناطقی از محدوده شهر که آب مشروب لوله کشی و برق یا یکی از آنها در دسترس ساکنین آن منطقه گذارده نشده باشد بابت هر یک از آنها که تأمین نشده ۲۵ درصد از عوارض مقرر کسر می گردد ولی زمین های بایر واقع در آن مناطق مشمول این بخشودگی نخواهند شد.

تبصره ۳ - مالکین و متصرفین املاک مکلفند در ممیزی اراضی و ساختمانها و مستحدثات با مأمورین ممیزی همکاری کنند و هرگاه از انجام این تکلیف خودداری کنند مأمورین ممیزی در مورد اراضی بایر یا بدون حصار با تشخیص علی الرأس و در مورد ساختمانها و باغات و اراضی محصور با اعلام کتبی قبلی و با حضور نماینده دادستان وارد ملک شده اوراق ممیزی را تنظیم خواهند نمود.

تبصره ۴ - ضوابط مذکور در این ماده برای تقویم زمین و یا ساختمان باید ساده و مشخص و روشن باشد.

ماده ۵ - محدوده قانونی هر شهر و همچنین ضوابط مذکور در ماده ۴ توسط شهرداری به طرق مقتضی جهت اطلاع عموم اعلام خواهد شد و در شهرهای مشمول ماده ۲ این قانون مالکین زمین ها و ساختمانها و مستحدثات واقع در محدوده شهر یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ شهرداری مشخصات کامل ملک را با تعیین بها به تفکیک هر قطعه ملک به ترتیب مقرر در ماده ۴ کتباً به شهرداری اعلام دارند و هرگاه در مهلت مقرر نسبت به اعلام بها اقدام نکنند عوارض متعلقه برای مدت تأخیر به دو برابر افزایش خواهد یافت.

ماده ۹ - ممیزهایی که طبق مقررات این قانون از طرف شهرداری به عمل آید تا پنج سال ملاک وصول عوارض خواهد بود مگر این که ظرف این مدت تغییرات کلی در اعیان ملک داده شود به نحوی که قیمت آن را بیش از پنجاه درصد افزایش یا کاهش دهد که در این صورت مؤدی مکلف است مراتب را به شهرداری اعلام نماید و میزان افزایش یا کاهش قیمت بر اساس مقررات این قانون تعیین و از سال بعد ملاک وصول خواهد شد.

شهرداریهای مشمول این قانون مکلفند هر پنج سال یک بار ممیزی عمومی را تجدید کنند و هرگاه در پایان مدت پنج سال تجدید ممیزی به عمل نیامده باشد ممیزی قبلی تا اعلام نتیجه ممیزی جدید معتبر خواهد بود.

ماده ۱۰ - عوارض هر سال در اول فروردین ماه آن سال تحقق می یابد و باید حداکثر تا پایان همان سال به شهرداری پرداخت گردد.

تبصره ۱ - از عوارض مؤدیانی که ظرف مدت مذکور عوارض متعلق به هر ملک را بپردازند ده درصد عوارض آن سال به عنوان جایزه منظور و کسر خواهد شد.

تبصره ۲ - ساختمانهای اساسی که به جای ساختمانهای کهنه و قدیمی نوسازی و تجدید بنا شود به مدت سه سال از تاریخ اتمام بنا مشخص شده در پروانه ساختمان از پرداخت عوارض موضوع این قانون معاف خواهند بود.

تبصره ۳ - بهای اعیانی پارکینگهای اختصاصی در هر ساختمان در احتساب عوارض منظور نخواهد شد.

ماده ۱۱ - نسبت به اراضی واقع در محدوده شهر که فاقد ساختمان اساسی بوده و یا باغ شهری به آن اطلاق نشود در صورتی که تا یک سال بعد از پایان مهلت مقرر در ماده ۵ مالکین یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنان مشخصات و بهای

ملک خود را به شهرداری اعلام نکنند شهرداریهای مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند این گونه املاک را به تصرف درآورده و به قائم مقامی مالک از طریق مزایده با رعایت آیین نامه معاملات شهرداری و بر اساس قیمت منطقه‌ای به فروش برسانند و مطالبات خود را به انضمام جرائم و هزینه‌های متعلقه به اضافه ۵ درصد قیمت ملک به سود برنامه نوسازی از محل بهای ملک برداشت نموده مابقی را در حساب سپرده ثابت شهرداری در بانک نگهداری کنند تا در صورت مراجعه مالکین یا نمایندگان قانونی آنان در مقابل اخذ رسید به آنها پرداخت شود و هرگاه ظرف ده سال مالک ملک یا نمایندگان قانونی آنان مراجعه ننمایند وجوه مذکور به حساب درآمد نوسازی منظور خواهد شد.

تبصره ۱ - هرگاه مالکیت ملک محل اختلاف باشد مدت ۱۰ سال مذکور در این ماده از تاریخ صدور حکم نهایی مبنی بر رفع اختلاف شروع می‌شود.

تبصره ۲ - ساختمان اساسی مذکور در این قانون به ساختمانی اطلاق می‌گردد که ارزش آن بر اساس ضوابط مندرج در ماده ۴ این قانون برابر حداقل بیست درصد بهای کل زمین باشد مرجع رسیدگی به اختلاف حاصله در این مورد کمیسیون مذکور در ماده ۸ این قانون است.

تبصره ۳ - شهرداری مکلف است وضع املاک مشمول این ماده را قبل از انتشار آگهی مزایده با حضور نماینده دادستان شهرستان صورت مجلس کند.

تبصره ۴ - در صورتی که مالکین این گونه اراضی قبل از انتقال قطعی ملک مشخصات بهای ملک خود را به شهرداری اعلام دارند و عوارض و جرائم مربوط را نقداً بپردازند عملیات شهرداری در هر مرحله‌ای که باشد متوقف خواهد شد.

ماده ۱۲ - شهرداریهای مشمول ماده ۲ این قانون مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ انقضاء مهلت مقرر در ماده ۱۰ مشخصات مؤدیانی را که نسبت به پرداخت عوارض املاک خود اقدام نکرده‌اند به مؤسسات برق و گاز تسلیم کنند و مؤسسات مذکور مکلفند با اعلام مهلت دوماهه به مؤدی هرگاه مطالبات شهرداری تا انقضاء مهلت وصول نشود نسبت به قطع برق و گاز محل سکونت ملکی او اقدام کنند.

تبصره - آیین نامه اجرایی این ماده وسیله وزارت کشور و وزارت آب و برق تنظیم و پس از تصویب هیأت دولت به مورد اجرا گذارده می‌شود.

ماده ۱۴ - مؤدیانی که تا پایان هر سال عوارض مقرر در این قانون را نپردازند از آغاز سال بعد ملزم به پرداخت صدی نه زیان دیر کرد در سال به نسبت مدت تأخیر خواهند بود و شهرداری مکلف است پس از پایان شش ماه اول سال بعد طبق مقررات ماده ۱۳ این قانون نسبت به استیفای مطالبات خود اقدام کند.

ماده ۲۹ - عوارض اراضی واقع در محدوده شهر که آب لوله‌کشی و برق آن تأمین شده و فاقد ساختمان اساسی باشد دو برابر میزان مقرر در ماده ۲ این قانون خواهد بود.

تبصره ۱ - در صورتی که مالکین این گونه اراضی طبق نقشه شهرداری به نرده‌کشی و ایجاد فضای سبز در اراضی مزبور اقدام کنند مشمول مقررات این ماده نبوده و عوارض به مأخذ مقرر در ماده ۲ این قانون وصول خواهد شد.

تبصره ۲ - در پروانه‌های ساختمانی که از طرف شهرداریها صادر می‌شود باید حداکثر مدتی که برای ایان یافتن ساختمان ضروری است قید گردد و کسانی که در میدانها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می‌کنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه‌ها 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 مأخذ 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.

از قانون برنامه پنجساله ششم توسعه:

بخش ۲ - بودجه و مالیه عمومی

ماده ۶- به منظور تحقق صرفه جویی در هزینه های عمومی، اصلاح نظام درآمدی دولت و همچنین قطع وابستگی بودجه به نفت تا پایان اجرای قانون برنامه ششم:

الف- برقراری هرگونه تخفیف، ترجیح یا معافیت مالیاتی جدید طی سالهای اجرای قانون برنامه ممنوع است.

ب- عوارض موضوع ماده (۳۸) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ و بندهای آن و نیز عوارض آلاینده های موضوع تبصره (۱) ماده مذکور و عوارض ارزش افزوده گاز طبیعی و عوارض شماره گذاری خودروها به شرح زیر در مورد بندهای (الف)، (ب) و (ج) ماده مذکور توسط سازمان امور مالیاتی کشور توزیع می گردد:

۱- عوارض وصولی بند (الف) ماده (۳۸) قانون مالیات بر ارزش افزوده، با رعایت ترتیبات قانونی و پس از کسر وجوه مقرر در قانون مذکور و واریز به حساب تمرکز وجوه آن استان نزد خزانه داری کل کشور از طریق حساب رابطی که بنا به درخواست سازمان امور مالیاتی کشور توسط خزانه داری کل کشور افتتاح می گردد، به نسبت هفتاد درصد (۷۰٪) شهرها و سی درصد (۳۰٪) روستاها و مناطق عشایری و براساس شاخص جمعیت به حساب شهرداریها و دهیاریها واریز می گردد. سهم روستاهای فاقد دهیاری و مناطق عشایری به حساب فرمانداریهای شهرستان مربوط واریز می گردد تا با مشارکت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در همان روستاها و مناطق عشایری هزینه شود.

تبصره- عوارض وصولی موضوع این جزء نیاز به طی مراحل تخصیص نداشته و حداکثر تا پانزدهم ماه بعد با تخصیص صد درصد (۱۰۰٪) به حساب شهرداریها و دهیاریها واریز می گردد.

۲- عوارض موضوع بندهای (ب)، (ج) و (د) ماده (۳۸) قانون مالیات بر ارزش افزوده و همچنین عوارض ارزش افزوده گاز طبیعی موضوع قانون مذکور و عوارض شماره گذاری خودروهای موضوع بند (ج) ماده (۴۳) قانون مذکور به حساب تمرکز وجوه به نام سازمان امور مالیاتی کشور نزد خزانه داری کل کشور واریز می شود. وجوه مذکور حداکثر تا پانزدهم ماه بعد به نسبت دوازده درصد (۱۲٪) سهم کلانشهرها، پنجاه و سه درصد (۵۳٪) سایر شهرها و سی و پنج درصد (۳۵٪) روستاها و مناطق عشایری براساس شاخصهایی که به موجب دستورالعملی که توسط سازمان و وزارت کشور ابلاغ می شود، محاسبه و بین تمام شهرداریها و دهیاریها و مناطق عشایری توزیع می گردد. سهم روستاهای فاقد دهیاری و مناطق عشایری، به حساب فرمانداری شهرستان مربوطه واریز خواهد شد تا حسب مقررات و مصوبات کمیته های برنامه ریزی شهرستان صرف امور عمران و آبادانی همان روستاها و مناطق عشایری شود. همچنین سی درصد (۳۰٪) عوارض ارزش افزوده موضوع این جزء دریافتی از واحدهای تولیدی مستقر در شهرکها و نواحی صنعتی شهرستانها برای تأمین زیرساختها و ارائه خدمات در آنها و تکمیل طرحهای (پروژه های) نیمه تمام شهرکها و نواحی صنعتی استان، در اختیار شرکت شهرکهای صنعتی استان قرار می گیرد. این سهم از مبلغ مربوط به شهرهای استان به نسبت کسر می گردد.

تبصره- پنج درصد (۵٪) از مبلغ موضوع سهم سی درصد (۳۰٪) شهرکهای استان جهت ارائه خدمات مربوطه در همان شهرکها در اختیار شرکت های خدماتی موضوع قانون نحوه واگذاری، مالکیت و اداره امور شهرکهای صنعتی مصوب ۱۳۸۷/۲/۳۱ قرار می گیرد. شرکت شهرکهای صنعتی و نواحی صنعتی غیردولتی نیز مشمول این حکم هستند.

در طول برنامه ششم جزء (۲) بند (ب) این ماده در بخش مغایرت بر تبصره های (۱) و (۲) ماده (۳۹) قانون مالیات بر ارزش افزوده حاکم است. به عهده سازمان بهزیستی کشور یا شهرداریها حسب مورد با بهره گیری از ظرفیت سازمان های مردم نهاد و بخش غیردولتی خواهد بود. نیروی انتظامی موظف است پس از اخذ دستور قضائی نسبت به جمع آوری این معاندان و تحویل آنها به این مراکز اقدام نماید. ترخیص این افراد از مراکز مورد نظر با تأیید سازمان بهزیستی و با هماهنگی نیروی انتظامی و مقام قضائی خواهد بود. آیین نامه اجرائی این جزء توسط ستاد مبارزه با مواد مخدر تهیه و به تصویب شورای اجتماعی کشور می رسد.

چ- تأمین مسکن نیازمندان

۱- به منظور تأمین نیاز اقشار آسیب پذیر و گروه های هدف سازمان های حمایتی به مسکن و رفع فقر سکونتی حداکثر تا پایان سال اول اجرای قانون برنامه نسبت به تدوین طی مراحل قانونی و در چهارچوب بودجه سنواتی و اجرای برنامه تأمین مسکن اجتماعی و حمایتی اقدام نماید.

۲- افراد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی و خیرین مسکن ساز برای هر کدام از افراد تحت پوشش نهادهای سازمانهای حمایتی از پرداخت هزینه های صدور پروانه ساختمانی، عوارض شهرداری و دهیاری و هزینه های انشعاب آب، فاضلاب، برق و گاز برای واحدهای مسکونی اختصاص یافته به آنان براساس الگوی مصرف، فقط برای یک بار معافند. همچنین برخورداری از معافیت ها در صورت انعقاد تفاهم نامه ای فی مابین شهرداری با سازمان های مربوطه می باشد تا از اعتبارات خزانه دولت اخذ گردد.

ماده ۵۹: به استناد ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴/۲/۱ که اشعار میدارد شهرداریها مکلفند حداکثر تا یک هفته پس از پرداخت نقدی یا تعیین تکلیف نحوه پرداخت عوارض بصورت نسبه نسبت به صدور و تحویل پروانه ساختمان متقاضی اقدام نماید. درخواست یا دریافت وجه مازاد بر عوارض قانونی هنگام صدور پروانه یا بعد از صدور پروانه توسط شهرداریها ممنوع است. پرداخت صد درصد (۱۰۰٪) عوارض بصورت نقد شامل درصد تخفیفی خواهد بود که به تصویب شورای اسلامی شهر می رسد، در پرداخت عوارض بصورت نسبه (قسطی و یا یک جا) نیز به میزانی که به تصویب شورای اسلامی شهر میرسد حداکثر تا نرخ مصوب شورای پول و اعتبار به مبلغ عوارض اضافه می شود.

شهرداریها مکلفند در صورت عدم اجرای طرح با کاربری مورد نیاز دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری تا پایان مهلت قانونی، بدون نیاز به موافقت دستگاه اجرائی ذیربط با تقاضای مالک خصوصی یا تعاونی با پرداخت عوارض و بهای خدمات قانونی طبق قوانین و مقررات مربوطه پروانه صادر کنند) با توجه به قانون فوق الذکر شهرداری می تواند در سال ۱۳۹۹ با توجه به شرایط اقتصادی کشور و موقعیت مالی شهرداری، با پیشنهاد شهردار و تأیید شورای اسلامی شهر تعرفه های عوارض این دفترچه را با تخفیف مد نظر بر اساس نرخ مصوب شورای پول و اعتبار برای شهروندان اعمال نماید

ماده ۹۵: به منظور توسعه فضاهای مذهبی فرهنگی و بهره گیری بهینه از اماکن مذهبی و تثبیت جایگاه مسجد به عنوان اصلیت ترین پایگاه عبادی، تربیتی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی، اقدامات زیر انجام میشود: الف - وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و شهرداریها موظفند در طراحی و اجرای طرحهای جامع تفصیلی شهری و هادی روستایی و شهرکها و شهرهای جدیدالاحداث، اراضی مناسب برای احداث مساجد و خانه عالم در جوار مساجد جهت استفاده امام جماعت همان مسجد پیشبینی کنند و پس از آمادهدسازی بدون دریافت هزینه و با حفظ مالکیت عمومی در اختیار متقاضیان احداث مساجد قرار دهند.

ماده ۱۹: قانون حمایت از معلولان مصوب ۹۶/۱۲/۲۰ مجلس شورای اسلامی: افرادی دارای معلولیت از پرداخت هزینه های صدور پروانه ساختمانی، آماده سازی زمین، عوارض نوسازی و همچنین انشعابات آب، برق، گاز و دفع فاضلاب منطبق با الگوی مسکن معاف می باشند.

تبصره (۱) استفاده از تسهیلات موضوع این ماده برای هر فرد دارای معلولیت صرفاً برای یک واحد مسکونی مجاز است.

تبصره (۲) دولت مکلف است اعتبار مورد نیاز اجرای حکم این ماده را در لوایح بودجه سالانه پیش بینی کند.

بند ۳ ماده ۱۳ قانون تشکیل شورای آموزش و پرورش:

تا پنج درصد عوارض صدور پروانه های ساختمانی، تفکیک زمینها، پذیره و نوسازی علاوه بر عوارض مذکور را که شهرداریها دریافت می کنند.

لیست عوارض ملی:

۱- عوارض اسناد رسمی:

معادل ۸٪ حق الثبت به استناد بند ج تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲ که پرداخت این عوارض بر عهده سر دفتران اسناد رسمی می باشد که در تصریح آن معاونت محترم هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور طی نامه شماره ۱۳۷۰/۶/۲۵-۳/۳۲/۱۳۶۴۴ با عنوان مدیر کل محترم ابلاغ گردید و این تعرفه توسط اداره امور اقتصادی و دارایی وصول و به حساب شهرداری واریز می گردد

۲- عوارض صدور و تمدید گواهینامه، گذر نامه و گذر مرزی

برابر ابلاغ قانون بودجه سال ۸۹ کل کشور طی نامه شماره ۸۹/۱/۸-۱۱۹۸ و به استناد حکم مقرر در جزء (د) بند ۱۳ ماده واحده قانون مذکور عوارض صدور گواهینامه و گذرنامه و گذرمرزی ۵٪ مبالغ وصولی اخذ می گردد. وظیفه وصول و ابطال عوارض متقاضیان گواهینامه پایه یکم، دوم، ویژه و موتورسیکلت به عهده نیروی انتظامی (راهنمایی و رانندگی) می باشد و توسط مراجعین به حسابی که شهرداری اعلام می نماید واریز می گردد.

۳- عوارض آلاینده‌گی

طبق تبصره ۱ ماده ۳۸ قانون مالیات بر ارزش افزوده "واحدهای تولیدی آلاینده محیط زیست که استانداردها و ضوابط حفاظت از محیط زیست را رعایت نمی‌نمایند، طبق تشخیص و اعلام سازمان حفاظت محیط زیست) تا پانزدهم اسفند ماه هر سال برای اجراء در سال بعد)، همچنین پالایشگاههای نفت و واحدهای پتروشیمی، علاوه بر مالیات و عوارض متعلق موضوع این قانون، مشمول پرداخت یک درصد (۱٪) از قیمت فروش به عنوان عوارض آلاینده‌گی می باشند.

❖ منطقه بندی به منظور تمرکز دایی از هسته مرکزی:

به منظور تمرکز زدایی از هسته مرکزی و ایجاد جذابیت برای احداث بنا در لایه میانی و خارجی شهر شیروان در هنگام محاسبه عوارضات، در منطقه A با ضریب ۱/۳ و در منطقه B با ضریب ۱/۱ و در منطقه C با ضریب ۰/۹ انجام گردد. ضمناً حاشیه طرفین محور کمربندی خاتم الانبیاء نیز با ضریب منطقه b محاسبه خواهد شد.

اختصارات

T : ارقام قید شده در دفترچه ارزش منطقه ای مصوب شورای اسلامی شهر.
 a.b.c : بلوک بندی مناطق شهر بر اساس تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها
 L = طول دهانه موجود
 L = طول دهانه مجاز برابر ضوابط طرح تفصیلی
 K = ضرایب جدول فوق
 A = مساحت
 n = تعداد دربند

$$a=۱.۳, \quad b=۱.۱, \quad c=۱$$

$$T = \text{ارزش معاملاتی عرصه}$$

$$Q = \text{ارزش معاملاتی اعیان تعرفه ماده ۱۰۰}$$

قوانین مرتبط:

قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب 1367/08/29

ماده واحده - کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات، سازمانها، نهادهای، شرکت های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداریها و مؤسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد، مکلف می باشند در طرح های عمومی یا عمرانی که ضرورت اجراء آنها توسط وزیر یا بالاترین مقام دستگاه اجرایی با رعایت ضوابط مربوطه تصویب و اعلان شده باشد و در اراضی و املاک شرعی و قانونی اشخاص اعم از (حقیقی و حقوق) قرار داشته و در داخل محدوده شهرها و شهرکها و حریم استحفاظی آنها باشد، پس از اعلام رسمی وجود طرح، حداکثر ظرف مدت هجده ماه نسبت به انجام معامله قطعی و انتقال اسناد رسمی و پرداخت بهاء یا عوض آن طبق قوانین مربوطه اقدام نمایند.

تبصره ۱ - در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل ۱۰ سال بعد موکول شده باشد، مالکین املاک واقع در طرح از کلیه حقوق مالکانه مانند احداث یا تجدید بنا یا افزایش بنا و تعمیر و فروش و اجاره و رهن و غیره برخوردارند و در صورتی که کمتر از ۱۰ سال باشد مالک هنگام اخذ پروانه تعهد می نماید هر گاه زمان اجرای طرح قبل از ده سال شروع شود حق مطالبه هزینه احداث و تجدید بنا را ندارد.

تبصره ۲ - شهرداریها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره ۱ مشخصات دقیق عرصه و اعیان و تأسیسات موجود را معین و در پرونده درج و ضبط نمایند تا ملاک ارزیابی به هنگام اجرای طرح قرار گیرد و در زمانی که به لحاظ تأمین اعتبار آمادگی اجرای طرح مزبور باشد به هنگام اجرای طرح مصوب ملاک پرداخت خسارت قیمت عرصه و اعیان ملک در زمان اجرای طرح خواهد بود.

تبصره ۳ - مالکین املاک و اراضی واقع در طرح های آتی که قبل از تصویب طرح واجد شرایط جهت اخذ پروانه ساختمان بوده و قصد احداث یا تجدید یا افزایش بنا را دارند، جهت اخذ زمین عوض در اولویت قرار خواهند گرفت و در بین آن گونه مالکین اشخاصی که ملک آنها در مسیر احداث یا توسعه معابر و میادین قرار دارند، نسبت به سایرین حق تقدم دارند.

تبصره ۴ (ورود به محدوده)

در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده های مجاز برای قطعه بندی و تفکیک و ساختمان سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح های نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان دریافت نمایند.

نقشه پیوست دفترچه ملاک عمل جهت اخذ ۲۰٪ اراضی ورود به محدوده می باشد. املاکی که قبلاً پاسخ استعلام از شهرداری را اخذ نموده اند مشمول این قانون نمی باشند. در صورتیکه امکان تأمین ۲۰٪ زمین میسر نباشد مبلغ ریالی بر اساس نرخ روز کارشناس رسمی محاسبه و اخذ می گردد.

ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری

۱-۳- به منظور ساماندهی و ایجاد هماهنگی میان تابلوهای تبلیغاتی در مقیاس شهری، به شهرداریها اختیار داده می شود تا نسبت به تهیه ضوابط و مقررات مربوط به محل و نحوه استقرار تابلوهای شهری (بیلبردها)، نقاشی ها، جداره ها،

استفاده از نمایشگرهای بزرگ شهری، تابلوهای تبلیغاتی، تابلوهای راهنمای شهری (نام خیابانها و میادین و ...) اقدام نماید و به تصویب «کمیته» برساند. رعایت تصمیمات «کمیته» در این زمینه برای دستگاهها، سازمانها، نهادها و مؤسسات دولتی و عمومی در الویت قرار دارد.

اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداریها در خصوص تفکیک اراضی

تبصره ۳- در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید .

تبصره ۴- کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود، متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد . در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید .

تبصره ۵- هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی، جرم تلقی شده و متخلفین، طبق قانون مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت .

قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸

تبصره ۶- جهت تأمین معوض ابنیه، املاک، اراضی شرعی و قانون مردم که در اختیار شهرداریها قرار می گیرد دولت موظف است ۱۰٪ از اراضی و واحدهای مسکونی قابل واگذاری را با قیمت تمام شده به شهرداریها اختصاص دهد تا پس از توافق بین مالکین و شهرداریها به عنوان معوض تحویل گردد.

نکات راهنما:

۱- به استناد الحاق برخی موارد به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، فضاهای اصلی مساجد، حسینیه ها، و موسسات قرآنی، دارالقرآنها، حوزه های علمیه، گلزارهای شهدا، امامزاده ها، خانه های عالم روستا و اماکن مذهبی اقلیت های دینی مصرح در قانون اساسی از پرداخت هزینه فاضلاب و هزینه مصارف ماهانه آب برق و گاز و پرداخت عوارض ساخت و ساز برای فضای اصلی معاف می باشند. این حکم شامل اماکن تجاری وابسته به آن نیست. اعتبارات مذکور در قوانین بودجه سنواتی جهت پرداخت به دستگاههای ارائه کننده خدمات موضوع این ماده تامین می شود

ج- تسهیلات بافتهای فرسوده حسب مصوبه شورای اسلامی و تصویب در بودجه کل کشور در سال ۱۴۰۱ وفق قانون مورد عمل خواهد گرفت مشروط بر اینکه میزان مبلغ معافیت شهرداری پرداخت گردد.

۲- به منظور تشویق شهروندان جهت انبوه سازی به استناد ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر هزینه های صدور پروانه های ساختمانی بجز اداری و دولتی و موسسات عمومی بصورت ذیل علاوه بر تخفیفات ایام محاسبه و اخذ خواهد گردید.

الف - در بناهای تا ۱۰۰۰ متر مربع مسکونی و یا تجاری عینا برابر دفترچه عوارض دریافت گردد.

ب - در زیر بنای مسکونی (حد فاصل ۱۰۰۰ متر مربع تا ۲۵۰۰ متر مربع مسکونی) و یا زیر بناهای تجاری، خدماتی (در حد فاصل ۱۰۰۰ متر مربع تا ۲۰۰۰ متر مربع تجاری) ۹۰ درصد هزینه های پروانه های ساختمانی اخذ گردد.

ج- در زیر بنای مسکونی (حد فاصل ۲۵۰۰ متر مربع تا ۳۵۰۰ متر مربع مسکونی) یا زیر بناهای تجاری، خدماتی (در حد فاصل ۲۰۰۰ متر مربع تا ۲۵۰۰ متر مربع تجاری) ۸۰ درصد هزینه های پروانه های ساختمانی اخذ گردد.

د- در زیر بنای مسکونی بیش از ۳۵۰۰ متر مربع مسکونی یا زیر بناهای تجاری، خدماتی بیش از ۲۵۰۰ متر مربع تجاری، خدماتی ۷۰ درصد هزینه های پروانه های ساختمانی و (شامل عوارض پذیره و خرید تراکم) اخذ گردد.

۳- حداکثر تخفیفات ایام - سرمایه گذاری - بافت های فرسوده و سکونتگاههای غیر رسمی و سایر تخفیفات نباید از ۵۰ درصد بیشتر گردد.

۴- کلیه اماکن، شرکتها، ارگانها، ادارات دولتی، سازمانها و موسسات عمومی وابسته به دولت، بانکها، موسسات مالی و اعتباری، که تامین اعتبار آنان از بوجه دولتی می باشد مشمول تخفیف نمی گردد. و در کلیه محاسبات آیتم های عوارضات متعلقه این دفترچه مشمول سه برابر ضرایب خواهند بود.

تبصره ۱: کلیه هزینه واریزی توسط اشخاص به شهرداری که منجر به صدور پاسخ نگردیده و مالک به شهرداری مراجعه ننموده است در صورتی که تاییدیه درآمد در همان زمان اخذ گردیده باشد مورد تایید بوده و تا یک سال از پرداخت مابه تفاوت معاف بوده و بعد از یک سال ۵۰٪ مابه تفاوت عوارض به نرخ روز مشروط به رعایت ضوابط شهر سازی اخذ گردد.

تبصره ۲: اعتبار بازدید کارشناسی ساختمان حداکثر یکماه بوده و پرداخت هزینه کارشناسی برابر مصوبه شورای اسلامی شهر جهت هر پاسخی الزامی می باشد.

تبصره ۳: در صورتیکه در زمان اخذ هزینه ها جهت صدور هرگونه پاسخ قسمتی از ردیف های درآمدی که مشمول ملک مورد نظر می گردیده است از قلم افتاده باشد شهرداری می بایست براساس نرخ زمان پاسخ نسبت به برآورد هزینه مذکور در زمان مراجعه شهروند اقدام به وصول نماید.

تبصره ۴: صدور پایانکار ساختمان علاوه بر رعایت ضوابط قبلی مانند (اتمام محوطه سازی ، نمای ساختمان و ...) مالک یا مالکین ساکن در حاشیه خیابانها می بایستی نسبت به موزائیک کردن پیاده رو و کاشت چند اصله نهال اقدام نمایند.

تبصره ۵: در صورتی که در زمان صدور پروانه و دریافت حقوقات قانونی و تملک آن توسط شهرداری مالک مکلف به تخریب قسمتی از بنای قبلی بوده و در زمان پایانکار از تخریب بنای مذکور خودداری نماید ، برابر ضوابط مجدد سطح اشغال مجاز باتوجه به وجود بنای مذکور محاسبه و اختلاف بنای بدست آمده با وضعیت موجود به عنوان بنای مازاد به کمیسیون ماده صد اجرا و تقاضای صدور رای تخریب و هزینه های متعلقه برابر ضوابط و مصوبات اخذ خواهد گردید.

تبصره ۶: در صورتی که حیاط خلوت با شیشه و سازه شفاف بعد از احداث بنا پوشش شده باشد، جز زیربنا و سطح اشغال محاسبه نمی گردد.

تبصره ۷: عوارض صدور پروانه احداث بنا شامل : عوارض مسکونی ، عوارض پذیره تجاری و خدماتی ، خرید تراکم ، کسری واحدهای مازاد عدد شاخص ، کارشناسی ، عوارض پیش آمدگی و عوارض فضای سبز و آتش نشانی می باشد.

تبصره ۸: جهت مؤسسات دولتی و شرکتهای وابسته به دولت و مؤسسات عمومی و واحد های وابسته به آنها سه برابر ضرایب کاربری مربوطه محاسبه می گردد.

تبصره ۹: در این دفترچه ارزش منطقه ای شهرداری ملاک عمل مصوب شورای شهر سال ۱۴۰۱ می باشد.

تبصره ۱۰: چنانچه ملکی دارای چندین بر باشد در محاسبه عوارضات معبر با ارزش معاملاتی بالاتر مد نظر می باشد و همچنین در صورتیکه ملکی در میدان یا فلکه واقع شده است عوارض براساس بالاترین قیمت منطقه ای جبهه خیابانی که میدان یا فلکه منشعب می گیرد محاسبه خواهد شد.

تبصره ۱۱: در صورت عدم تصویب و یا عدم تغییرات توسط مراجع ذیربط و ذیصلاح در سال های بعد ۲۰ درصد به قیمت سال قبل افزوده و قابل محاسبه خواهد بود.

نام عوارض: عوارض بر پروانه ساختمانی مسکونی (در حد یا مازاد بر تراکم پایه) بصورت تک واحدی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

Z*T*A

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	عوارض زیربنا (احداث اعیانی) از نوع مسکونی بصورت تک واحدی به ازای هر متر مربع زیربنای مسکونی	ماخذ و نحوه محاسبه ۱۴۰۰	پیشنهادی سال ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	تا زیربنای ۱۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۲	از زیربنای ۱۰۰ مترمربع تا زیربنای ۱۵۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۳	از زیربنای ۱۵۰ مترمربع تا زیربنای ۲۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۴	از زیربنای ۲۰۰ مترمربع تا زیربنای ۳۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۵	از زیربنای ۳۰۰ مترمربع تا زیربنای ۴۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۶	از زیربنای ۴۰۰ مترمربع تا زیربنای ۵۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۷	از زیربنای ۵۰۰ مترمربع تا زیربنای ۶۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۸	از زیربنا ۶۰۰ متر مربع به بالا	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$

تبصره ۱: منظور از واحد مسکونی تک واحدی، اعیانی است که در سطح یا ارتفاع بیش از یک واحد مستقل احداث نگردد.

تبصره ۲: در صورت درخواست متقاضیان جهت احداث استخر، سونا، جکوزی برای استفاده اختصاصی مالک با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی به ازای هر متر مربع طبق عوارض مسکونی و حداکثر ۵۰٪ زیربنای همان طبقه قابل وصول می باشد.

تبصره ۳: مساحت پارکینگ شوتینگ زباله و خر پشته با رعایت ضوابط طرح تفصیلی شامل محاسبه عوارض نمی گردد. سقف متراژ خرپشته برابر ضوابط طرح تفصیلی بوده و بیش از آن در حکم اضافه بنا بوده و علاوه بر جریمه مشمول عوارض نیز خواهد بود.

تبصره ۴: در عوارض انباری تا ۳ مترمربع به ازای هر واحد رایگان و مازاد بر آن تا حداکثر حد مجاز طرح تفصیلی برابر این تعرفه محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۵: احداث سایبان درحیاط در صورتیکه خارج از سطح اشغال مجاز باشد صرفاً برای پارک خودرو یا خرابه فلزی و سقف ایرانی، چادر، برزنت در قطعات شمالی و شرقی مشروط بر اینکه حداکثر مساحت آن ۱۸ مترمربع باشد مشمول عوارض نخواهد شد و بیش از ۱۸ متر مربع تخلف بوده و مساحت مازاد سایبان به ماده صدارجاع خواهد شد. (رعایت ضوابط طرح تفصیلی الزامی است)

تبصره ۶: احداث سایبان یا الاچیق در پشت بام با خرابای فلزی و سقف ایرانی یا سبک در صورتی که تنها دو طرف آن با حداکثر ارتفاع دیوار ۱،۱۰ متر محصور شده باشد با مساحت تا ۱۵ متر مربع مشمول عوارض مذکور نخواهد شد. با رعایت مشرفیت جهت مجاورین. در غیر اینصورت تخلف بوده و از طریق ماده صد اقدام خواهد شد.

تبصره ۷: املاکی که دارای اسناد تفکیکی آپارتمانی می باشند در صورتیکه یکی از مالکین تقاضای احداث بنا، توسعه و تغییر نقشه داشته باشد اخذ رضایت کتبی کلیه مالکین الزامی است.

T: ارقام قید شده در دفترچه ارزش منطقه ای مصوب شورای اسلامی شهر.

Z = ضرایب جدول فوق

A = مساحت

نام عوارض: عوارض بر پروانه ساختمانی مسکونی (در حد یا مازاد بر تراکم پایه) مجتمع ها و آپارتمان های مسکونی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طریق محاسبه عوارض: Z*T*A				
ردیف	عوارض زیر بنا (احداث اعیانی) صدور پروانه ساختمانی مجتمع ها و آپارتمان های مسکونی زیربنای مفید	ماخذ و نحوه محاسبه ۱۴۰۰	پیشنهادی سال ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	تأزیربنای ۱۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۲	تأزیربنای ۱۰۰ مترمربع تا زیربنای ۲۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۳	از زیربنای ۲۰۰ مترمربع تا زیربنای ۳۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۴	از زیربنای ۳۰۰ مترمربع تا زیربنای ۴۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۵	از زیربنای ۴۰۰ مترمربع تا زیربنای ۶۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۶	از زیربنای ۶۰۰ مترمربع تا زیربنای ۱۵۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۷	از زیربنای ۱۵۰۰ مترمربع تا زیربنای ۲۵۰۰ مترمربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$
۸	بیش از ۲۵۰۰ متر مربع	$5 \times T \times A$	$6 \times T \times A$	$6 \times T \times A$

تبصره ۱: منظور از واحد مسکونی چند واحدی، اعیانی است که با اخذ مجوز لازم از شهرداری در سطح یا ارتفاع بیش از یک واحد مسکونی احداث گردد.

تبصره ۲: مساحت پارکینگ، شوتینگ زباله و خرپشته با رعایت ضوابط طرح تفصیلی شامل محاسبه عوارض نمی گردد. سقف متراژ خرپشته برابر ضوابط طرح تفصیلی بوده و بیش از آن در حکم اضافه بنا بوده و علاوه بر جریمه مشمول عوارض نیز خواهد بود.

تبصره ۳: در صورت درخواست متقاضیان جهت احداث استخر، سونا، جکوزی برای استفاده اختصاصی مالک با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی به ازای هر متر مربع طبق عوارض مسکونی تا حداکثر ۵۰٪ زیربنای همان طبقه قابل وصول می باشد.

تبصره ۴: در عوارض انباری تا ۳ مترمربع به ازای هر واحد رایگان و مازاد بر آن تا حداکثر حد مجاز طرح تفصیلی برابر ردیف ۱ این تعرفه محاسبه و اخذ گردد.

نام عوارض: عوارض پذیره تک واحدی با کاربری تجاری	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

Z*T*A

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	عوارض پذیره تجاری یک متر مربع با دهانه و ارتفاع مجاز غیر مقرر طرح های جامع و تفصیلی به ازای هر متر مربع	ماخذ و نحوه محاسبه ۱۴۰۰	پیشنهادی سال ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	زیرزمین	$10 \times T \times A$	$12 \times T \times A$	$12 \times T \times A$
۲	همکف	$14 \times T \times A$	$17 \times T \times A$	$17 \times T \times A$
۳	طبقه اول	$7 \times T \times A$	$8.5 \times T \times A$	$8.5 \times T \times A$
۴	طبقه دوم و سوم	$4.5 \times T \times A$	$5.5 \times T \times A$	$5.5 \times T \times A$
۵	طبقه چهارم به بالا	$3.5 \times T \times A$	$4.5 \times T \times A$	$4.5 \times T \times A$
۶	نیم طبقه (بالکن داخل مغازه)	$3.5 \times T \times A$	$4.5 \times T \times A$	$4.5 \times T \times A$
۷	زیر زمینی و طبقات با استفاده از انباری تجاری	$4 \times T \times A$	$5 \times T \times A$	$5 \times T \times A$
۸	انباری تجاری همکف	$5.5 \times T \times A$	$6.5 \times T \times A$	$6.5 \times T \times A$

تبصره (۱): واحدهای اداری بانکها، مؤسسات مالی و اعتباری، بیمه ها و سایر ادارات و شرکتهای وابسته به دولت و موسسات عمومی شامل تعرفه های فوق نمی باشد و می بایستی معادل سه برابر ضرایب جدول فوق محاسبه گردد

تبصره (۲): عوارض پذیره زیرزمین (پایین تر از همکف) چنانچه قابلیت تجاری شدن را داشته باشد به ازای هر طبقه پایین تر از زیرزمین اول ۲۰٪ کمتر از عوارض پذیره زیرزمین اول برای هر متر مربع محاسبه خواهد شد.

تبصره (۳): در صورت نوسازی بناهای تجاری موجود که قبل از تصویب اولین طرح جامع سال ۱۳۶۵ شهر شیروان بوده و یا دارای سابقه پرداخت عوارض پذیره، و پارکینگ یا مجوز پروانه تجاری از شهرداری می باشند بنای تجاری موجود بر اساس ضوابط طرح تفصیلی و طبق دفترچه تعرفه سال مراجعه به میزان ۵۰٪ عوارض پذیره و پارکینگ بمیزان زیربنای قدیم دریافت گردد. و این تبصره مشمول بنای تجاری فاقد سابقه نمی باشد. همچنین در صورت افزایش عرصه چنانچه امکان تامین پارکینگ میسر باشد مشمول این تبصره نمی باشد.

تبصره (۴): تالارهای پذیرایی و جهانگردی با هر مساحتی یک در بند محسوب می گردند و با عوارض کاربری تجاری طبق عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری محاسبه می گردد.

تبصره (۵): در صورتی ملکی، به صورت واحد تجاری تلقی می گردد که دارای مجوز تجاری یا پروانه ساخت تجاری یا سابقه پرداخت عوارض پارکینگ و عوارض ویژه تجاری از شهرداری و یا سند یک باب دکان بوده و قبل از تصویب اولین طرح جامع سال ۱۳۶۵ شهر شیروان بصورت تجاری استفاده شده باشد و با اخذ استعلام از مجمع امور صنفی و تشخیص شهرداری و عکس هوایی و فیش آب و برق و در اینصورت صرفاً عوارض پذیره تجاری محاسبه و دریافت می شود. جز در مواردی که سابقه پرداختی داشته باشند.

تبصره (۶): در محاسبه عوارض پذیره تجاری تک واحدی به استثناء نیم طبقه و انباری تجاری با دهانه بیش از حد مجاز طرح تفصیلی فرمول

$$K = T \times S \times \left(1 + \frac{n}{10} + \frac{(L-L_0)}{10}\right)$$

مبنای محاسبه قرار می گیرد.

(L = طول دهانه مجاز = برابر ضوابط طرح تفصیلی، L_0 = طول دهانه موجود، K = ضرایب جدول فوق، S = مساحت، n = تعداد در بند)

تبصره (۶): عوارض پذیره نیم طبقه تجاری خارج از زیربنای مفید تجاری در قسمت فوقانی کاربری غیر تجاری ۵۰٪ عوارض پذیره همکف محاسبه می گردد.

تبصره (۷): در کلیه مجتمع های تجاری رعایت جبهه بندی مصوب این دفترچه لحاظ و محاسبه گردد.

تبصره (۸): عوارض تجاری در املاکی که دارای رای کمیسیون ماده صد می باشند با ضریب دو محاسبه گردند.

نام عوارض: عوارض پذیره چند واحدی با کاربری تجاری	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طریق محاسبه عوارض:				
$Z * T * (N+10) * A$ = عوارض پذیره				
ردیف	عوارض پذیره یک متر مربع از چند واحد تجاری با ارتفاع دهه مجاز مقرر در ضوابط طرح مصوب مورد عمل برای هر متر مربع	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض ۱۴۰۰	پیشنهادی سال ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	زیر زمین	$1 \times T \times (n+10) \times A$	$1.2 \times T \times (n+10) \times A$	$1.2 \times T \times (n+10) \times A$
۲	همکف	$1.4 \times T \times (n+10) \times A$	$1.7 \times T \times (n+10) \times A$	$1.7 \times T \times (n+10) \times A$
۳	طبقه اول	$0.7 \times T \times (n+10) \times A$	$0.85 \times T \times (n+10) \times A$	$0.85 \times T \times (n+10) \times A$
۴	طبقه دوم و سوم	$0.85 \times T \times (n+10) \times A$	$0.85 \times T \times (n+10) \times A$	$0.85 \times T \times (n+10) \times A$
۵	طبقه چهارم و بالاتر	$0.35 \times T \times (n+10) \times A$	$0.45 \times T \times (n+10) \times A$	$0.45 \times T \times (n+10) \times A$
۶	نیم طبقه (بالکن داخل مغازه)	$0.35 \times T \times (n+10) \times A$	$0.45 \times T \times (n+10) \times A$	$0.45 \times T \times (n+10) \times A$
۷	انباری تجاری طبقات و زیرزمینی	$0.8 \times T \times (n+10) \times A$	$0.8 \times T \times (n+10) \times A$	$0.8 \times T \times (n+10) \times A$
۸	انباری تجاری طبقه همکف	$0.6 \times T \times (n+10) \times A$	$0.65 \times T \times (n+10) \times A$	$0.65 \times T \times (n+10) \times A$

تبصره (۱): واحدهای اداری بانکها، مؤسسات مالی و اعتباری، بیمه ها و سایر ادارات و شرکتهای وابسته به دولت و موسسات عمومی شامل تعرفه های فوق نمی باشد و می بایستی معادل سه برابر ضرایب جدول فوق محاسبه گردد.

تبصره (۲): مجتمع تجاری عبارت است از مجموعه واحدهای تجاری و دفتر کار در یک مالکیت با تعداد ۴ واحد تجاری یا بیشتر که دارای ورودی ها و فضاهای عمومی مشترک و در ارتباط با یکدیگر می باشند.

تبصره (۳): در محاسبه عوارض پذیره مجتمع های تجاری مانند پاساژ، تیمچه، سرای و امثالهم، تا عمق ۱۰ متر بر اساس T ارزش معاملاتی و مازاد ۱۰ متر برابر T ٪۸۰ مازاد بر ۲۰ متر T ٪۶۰ و مازاد بر ۳۰ متر T ٪۵۰ و مازاد ۴۰ متر T ٪۴۰ ارزش معاملاتی جبهه اول ملاک عمل می باشد مشروط بر اینکه آخرین جبهه از کوچه ی پشتی ملک کمتر نباشد.

تبصره (۴): واحدهای تجاری که به صورت مجتمع و پاساژ احداث می شوند، فضای مشاعی مشمول عوارض پذیره نخواهد بود و غیر آن مشمول عوارض پذیره خواهد بود.

تبصره (۵): در صورت نوسازی بناهای تجاری موجود که قبل از تصویب اولین طرح جامع شیروان سال ۱۳۶۵ تجاری بوده و یا دارای سابقه پرداخت عوارض پذیره، عوارض پارکینگ یا مجوز پروانه تجاری از شهرداری می باشند. بنای تجاری موجود بر اساس ضوابط طرح تفصیلی و طبق دفترچه تعرفه سال مراجعه به میزان ۵۰٪ عوارض پذیره تجاری و عوارض پارکینگ (در صورت عدم امکان تامین پارکینگ) محاسبه و دریافت گردد و این تبصره مشمول بنای تجاری فاقد سابقه نمی باشد. همچنین در صورت افزایش عرصه چنانچه امکان تامین پارکینگ میسر باشد مشمول این تبصره نمی باشد.

تبصره (۶): در صورتی ملکی، به صورت واحد تجاری تلقی می گردد که دارای مجوز تجاری یا پروانه ساخت تجاری یا سابقه پرداخت عوارض پارکینگ و عوارض ویژه تجاری از شهرداری و یا سند یک باب دکان بوده و در عکس هوایی و فیش آب و برق قبل از تصویب اولین طرح جامع سال ۱۳۶۵ شهر شیروان بصورت تجاری مورد استفاده قرار گرفته باشد.

تبصره (۷): عوارض پذیره تجاری در املاکی که دارای رای کمیسیون ماده صد می باشند با ضریب دوبرابر جدول محاسبه گردند.

تبصره (۸): در کلیه مجتمع های تجاری رعایت جبهه بندی مصوب این دفترچه لحاظ و محاسبه گردد.

نام عوارض: عوارض پذیره با کاربری آموزشی، ورزشی، فرهنگی، هنری و مذهبی

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طریق محاسبه عوارض:

Z*T*A

ردیف	عوارض به ازای هر متر مربع	مصوب سال ۱۴۰۰	پیشنهادی سال ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	زیر زمین	۵ x T x A	۶ x T x A	۶ x T x A
۲	همکف	۵ x T x A	۶ x T x A	۶ x T x A
۳	طبقه اول	۵ x T x A	۶ x T x A	۶ x T x A
۴	طبقه دوم	۵ x T x A	۶ x T x A	۶ x T x A
۵	طبقه سوم به بالا	۵ x T x A	۶ x T x A	۶ x T x A
۶	نیم طبقه	۵ x T x A	۶ x T x A	۶ x T x A
۷	انباری در زیر زمین یا همکف	۵ x T x A	۶ x T x A	۶ x T x A
۸	اماکن ورزشی دارای موافقت از تربیت بدنی	۵ x T x A	۶ x T x A	۶ x T x A
۹	مساجد، دارالقرآن، حوزه علمیه و... برابر تراکم پایه	۲,۵ x T x A	۳ x T x A	۳ x T x A

تبصره (۱): شرکت ها و موسسات دولتی و وابسته به دولت و موسسات عمومی و واحدهای وابسته به آنها که اساسنامه آنها بازرگانی باشد کل زیر بنا مشمول تعرفه پذیره تجاری صفحه ۵ دفترچه عوارض محلی خواهد شد در غیر اینصورت ۳ برابر ضرایب جدول فوق محاسبه می گردد.

تبصره (۲): در صورتی که متولیان ساختمان های ذکر شده در تبصره ۱ برخلاف پروانه ساختمانی صادره نسبت به افزایش بنا یا تبدیل آن اقدام نمایند پس از طرح پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ علاوه بر جریمه کمیسیون بجز تبصره ۵ کمیسیون ماده ۱۰۰ که فقط پس از اخذ جریمه پایانکار صادر شود مابقی عوارض متعلقه و پذیره وصول میشود. بر اساس دادنامه شماره ۵۸۷ مورخه ۸۳/۱۱/۲۵ و همچنین داد نامه شماره ۴۸ مورخه ۸۵/۲/۳ هیات عمومی دیوان عدالت اداری پس از وصول جرایم ساختمانی به نرخ زمان وقوع تخلف، عوارض متعلقه به نرخ روز محاسبه و اخذ میگردد.

تبصره (۳): طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها دائر کردن دفتر و کالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی بوسیله مالک حداکثر تا ۲۴ متر مربع از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود.

تبصره (۴): اماکن و مستحقات فاقد سقف مانند زمین ورزشی، آمفی تئاتر، پیست دوچرخه سواری و... ۵۰٪ عوارض مساحت کاربری مربوطه به ازای هر متر مربع اخذ می گردد.

در خصوص ردیف ۹ چنانچه متولی مردم باشند ضرایب ۰ و در صورتیکه متولی آن سازمانها، ادارات و دستگاههای دولتی باشند برابر ردیف ۹ جدول محاسبه و اخذ می گردد

تبصره (۵): با توجه به ماده ۱۱ لایحه درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها که به پیشنهاد وزارت کشور در جلسات ۹۷/۵/۷ و ۹۷/۵/۱۰ هیئت وزیران به تصویب رسیده است هر گونه تخفیف، معافیت و بخشودگی اعم از عوارض قانونی و بیهای خدمات قانونی شهرداریها و دهیاریها به موجب مصوبات دولت پس از تأمین آن در بودجه سنواتی کشور ممکن خواهد بود. (کلیه اماکن، موسسات، سازمانها، شرکتها، ادارات و ارگانهای دولتی که منابع تأمین اعتبار از بودجه دولت می باشد مشمول تخفیف و معافیت نمی باشد)

نام عوارض: عوارض پذیره با کاربری بهداشتی - درمانی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

ردیف	عوارض به ازای هر متر مربع	مصوب سال ۱۴۰۰	پیشنهادی سال ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	زیرزمین	۱۰ x T x A	۱۲ x T x A	۱۲ x T x A
۲	همکف	۱۰ x T x A	۱۲ x T x A	۱۲ x T x A
۳	طبقه اول	۱۰ x T x A	۱۲ x T x A	۱۲ x T x A
۴	طبقه دوم	۱۰ x T x A	۱۲ x T x A	۱۲ x T x A
۵	طبقه سوم به بالا	۱۰ x T x A	۱۲ x T x A	۱۲ x T x A
۶	نیم طبقه	۱۰ x T x A	۱۲ x T x A	۱۲ x T x A
۷	انباری در زیرزمین یا همکف	۵ x T x A	۶ x T x A	۶ x T x A

تبصره (۱): مطب پزشکان، دندانپزشکان، رادیولوژیست ها، سونوگرافی، داروخانه ها در صورت تقاضای صدور پروانه ساختمانی مختلط در یک بنا مشروط به اینکه ضوابط و مقررات جاری مقرر در طرح مورد عمل، انجام این امر را مقدور بداند، عوارض متعلقه برای هر کاربری بطور جداگانه و بر اساس تعرفه مربوط محاسبه خواهد شد.

تبصره (۲): مطب پزشکان، دندانپزشکان، رادیولوژیست ها، سونوگرافی از پرداخت عوارض تجاری معاف می باشند. داروخانه ها به عنوان تجاری حساب می شوند و بایستی عوارض تجاری پرداخت نمایند.

تبصره (۳): در محور مرکزی جهت تمرکز زدایی و مشکلات ترافیکی ۱،۵ برابر ضرایب جدول فوق و در سایر معابر جهت تشویق با ضریب ۸۰٪ محاسبه و اخذ می گردد.

نام عوارض: عوارض پذیره با کاربری اداری (احداث اعیانی) و بناهای انتظامی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طریق محاسبه عوارض:

$$Z * T * A = \text{عوارض پذیره اداری}$$

ردیف	نوع عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض به ازای هر متر مربع ۱۴۰۰	پیشنهادی سال ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	همکف	$24 * T * A$	$30 * T * A$	$30 * T * A$
۲	طبقه اول			
۳	طبقه دوم به بعد			
۴	زیرزمین و انباری			
۵	نیم طبقه			

تبصره (۱): وصول عوارض مزبور در خصوص واحد های اداری می باشد که رعایت ضوابط و مقررات مربوط از جمله طرح مصوب (هادی، تفصیلی) حسب مورد، ملاک عمل قرار میگیرد.

تبصره (۲): پس از اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۵ در صورتیکه سطح اشغال، مازاد بر ضوابط طرح تفصیلی باشد، به ازای هر مترمربع بنای مازاد بر سطح اشغال مجاز علاوه بر ضرایب جدول فوق، $15 * T$ نیز جهت هر مترمربع مازاد در هر طبقه محاسبه و اخذ می گردد.

نام عوارض: عوارض پذیره با کاربری صنعتی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

Z*T*A

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	عوارض صنعتی	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض به ازای هر متر مربع ۱۴۰۰	پیشنهادی سال ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	زیر زمین	۱۲×T×A	۱۴×T×A	۱۴×T×A
۲	همکف			
۳	طبقه اول و به بالا			
۴	انبار صنعتی	۶×T×A	۷×T×A	۷×T×A

تبصره (۱): وصول عوارض مزبور در خصوص واحدهایی که کاربری واحد مورد نظر صنعتی باشد و یا آنکه کاربری غیرمرتبط بوده که با طرح موضوع در کمیته فنی و یا کمیسیون ماده ۵ حسب مورد تغییر کاربری یافته باشد برابر ضرایب جدول فوق محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره (۲): چنانچه در قسمتی از کاربری مذکور، واحدهای مسکونی، تجاری یا اداری احداث شود، عوارض آن مطابق تعرفه های مربوطه وصول خواهد شد.

تبصره (۳): عوارض بنای گلخانه های مسقف کشاورزی با مصالح مانند: پولیکا، چوب و پوشش پلاستیک و شیشه مشمول عوارض نمی شود.

نام عوارض: عوارض پذیره با کاربری کارگاهی و تاسیساتی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

Z*T*A

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	عوارض صنعتی	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض به ازای هر متر مربع ۱۴۰۰	پیشنهادی سال ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	زیرزمین	۱۲×T ×A	۱۴×T ×A	۱۴×T ×A
۲	همکف			
۳	طبقه اول و به بالا			
۴	انبار صنعتی	۶×T ×A	۷×T ×A	۷×T ×A

تبصره (۱): در صورت داشتن انباری متصل به کارگاه برای محاسبه عوارض انباری طبق فرمول جدول فوق محاسبه و اخذ گردد.

نام عوارض: عوارض پذیره صدور پروانه جهت هتل ها و اماکن گردشگری و مسافر خانه ها	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

Z*T*A

نحوه محاسبه عوارض:

ردیف	عوارض به ازای هر متر مربع	مصوب سال ۱۴۰۰	پیشنهادی سال ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	هتل ها و اماکن گردشگری و مسافر خانه ها	۱۰ × T × A	۱۲ × T × A	۱۲ × T × A
۲	فضاهای تجاری داخل هتل ها و تالارهای داخل هتل	۳۰ × T × A	۳۵ × T × A	۳۵ × T × A

تبصره (۱): به استناد قانون ماده ۸ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی عوارض پذیره صدور پروانه جهت هتل ها و اماکن گردشگری و مسافر خانه ها با بخش صنایع خواهد بود و برابر ضرایب جدول مذکور محاسبه میگردد.

تبصره (۲): تا سقف ۱۵٪ سطح اشغال مجاز از زیربنای همکف جهت کاربریهای جانبی (تجاری و تالار) منظور شده و با این تعرفه و مازاد بر آن طبق تعرفه کاربری مورد استفاده و اخذ می گردد.

نام عوارض: عوارض صدور پروانه ساختمانی کاربری های مختلف

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

Z*T*A

طریقه محاسبه عوارض:

ردیف	نوع کاربری صدور پروانه ساختمانی	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض ۱۴۰۰		پیشنهادی سال ۱۴۰۱		مصوب شور	
		سرپوشیده	رو باز	سرپوشیده	رو باز	سرپوشیده	رو باز
۱	حمل و نقل و پایه ها	$۸.۵ \times T \times A$	$۴ \times T \times A$	$۱۰ \times T \times A$	$۵ \times T \times A$	$۱۰ \times T \times A$	$۵ \times T \times A$
۲	انبارداری	$۷.۵ \times T \times A$	$۳.۵ \times T \times A$	$۹ \times T \times A$	$۴.۵ \times T \times A$	$۹ \times T \times A$	$۴.۵ \times T \times A$
۳	جایگاه سوخت	*	*	$۴.۷ \times T$	$۱۱.۴ \times T$	$۴.۷ \times T$	$۱۱.۴ \times T$
۴	استخر عمومی	*	*	$۲.۴ \times T$	$۴.۷ \times T$	$۲.۴ \times T$	$۴.۷ \times T$
۵	خدماتی بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و مشاغل خانگی	۷۵٪ عوارض پذیره تعرفه پذیره با کاربری تجاری					
۶	تاسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، پست گاز، پست مخابرات و غیره، کیوسک تلفن	مجوز صدور در املاک خود ادارات		$T \times A \times ۶۰۰$		$T \times A \times ۶۰۰$	
۷	آنتن های رادیویی، دیتا، مایکروویو، ایرنسل، همراه اول، رایتل و غیره (منصوب بر بام ساختمانها)	$T \times A \times ۲۲۰$		$T \times H \times 300 \times$		$T \times H \times 300 \times$	
۸	دکل های برق و مخابرات (BTS) کیوسک تلفن و امثال آن	مجوز صدور در املاک خود ادارات		$T \times A \times ۹۰۰$		$T \times A \times ۹۰۰$	
۹	سایر اشیاء و همچنین سایر کاربری های تبلیغاتی و غیر مخابراتی و دوربین های هواشناسی	$T \times A \times ۲۲۰$		$T \times A \times ۲۵۰$		$T \times A \times ۲۵۰$	

تبصره ۱: استخرهای آب کشاورزی ۲۵ درصد ردیف ۴ جدول فوق عمل گردد.

تبصره ۲: استخرهای روباز آب با کاربری تأسیسات برابر با T.۱ به ازاء هر متر مربع عمل گردد.

تبصره ۳: طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی بوسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود. (در صورت تغییر قانون در مجلس تبصره فوق کم لن یکن تلقی می گردد).

تبصره ۴: حداقل مساحت مورد محاسبه این تعرفه ۱۰ مترمربع می باشد.

تبصره ۵: صدور مجوز احداث کیوسک (نصب) تلفن با مبنای ۵۰ درصد جدول فوق محاسبه می گردد.

H=ارتفاع و S=مساحت

نام عوارض: ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

جدول ارزش معاملاتی جرائم تخلفات ساختمانی با کاربریهای (مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و سایر کاربری ها) موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها در سال ۱۴۰۱

ردیف	شرح گروه های ساختمانی در تمام طبقات (به ازای هر مترمربع)	نوع استفاده مسکونی - پارکینگ حداکثر سه سقف (تعرفه به ریال)		نوع استفاده مسکونی - پارکینگ مازاد سه سقف (تعرفه به ریال)		نوع استفاده تجاری - اداری (تعرفه به ریال)		نوع استفاده صنعتی و سایر کاربریها (تعرفه به ریال)	
		Qمصبوب	Qپیشنهادی	Qمصبوب	Qپیشنهادی	Qمصبوب	Qپیشنهادی	Qمصبوب	Qپیشنهادی
		شورادر سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	شورادر سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	شورادر سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	شورادر سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱
۱	تمام اسکلت بتنی و فلزی و سوله	۲۶۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	۴/۰۰۰/۰۰۰	۴۸۰۰۰۰	۲۷۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰
۲	نیمه اسکلت فلزی و بتنی	۲۱۰۰۰۰	۲۴۰۰۰۰	۲۳۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰	۲۷۰۰۰۰
۳	آجری، آهنی و بلوک سیمانی یا سنگی باهرنوع سقف	۱۶۵۰۰۰	۱۹۰۰۰۰	۱۷۵۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۲۹۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰	۱۹۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰
۴	آجری با سقف چوبی	۱۳۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۷۵۰۰۰
۵	سقف ایرانی (فقط فضای سایبان)	۱۳۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۴۰۰۰۰	۱۶۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۱۵۰۰۰۰	۱۸۰۰۰۰
۶	خشت و گل	۹۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	۹۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	۱۷۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۹۵۰۰۰	۱۲۰۰۰۰
۷	انواع مخزن اعم از زمینی و هوایی به ازاء هر متر مکعب حجم مخزن	۲۷۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۲۹۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰	۲۹۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰	۲۸۰۰۰۰	۳۲۰۰۰۰
۸	سکوها و باراندازها و محوطه های تاسیسات به ازاء هر مترمربع	۱۸۵۰۰۰	۲۰۰۰۰۰	۱۹۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰	۲۲۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰

K = ضریب منطقه

Q = ارزش معاملاتی اعیان

T = ارزش منطقه ای

بلوک a = ۱,۳

بلوک b = ۱,۱

بلوک c = ۱

*Q*K*ضرایب لازم طبق صفحه توضیحات = ارزش معاملاتی ساختمان

نام عوارض: ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها	
پیشنهادهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات	شماره و تاریخ مصوبه:
بر ارزش افزوده	
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

توضیحات جدول ارزش معاملاتی جرائم تخلفات ساختمانی با کاربریهای (مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و سایر کاربری ها) موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها در سال ۱۴۰۱:

تبصره ۱- در صورت افزایش ارتفاع پارکینگ-پیلوت با هر نوع سازه ۵۰٪ مبالغ ارزش معاملاتی جرائم ساختمانی با همان کاربری محاسبه گردد.

تبصره ۲- ارزش معاملاتی ساختمان بابت کسری پارکینگ یا عدم احداث پارکینگ (موضوع تبصره ۵ ماده صد قانون شهرداریها) به شرح ذیل محاسبه خواهد شد که T قیمت منطقه ای مصوب خواهد بود و ضریب آن توسط کمیسیون ماده صد تعیین خواهد شد.

جهت کسری پارکینگ در کاربری مسکونی ۲۱۲۰ و در صورت افزایش طبقه مازاد ضوابط که رای بر جریمه صادر گردد بابت کسری پارکینگ ان ۱۴۰ T و جهت کسری پارکینگ با کاربری تجاری ۲۲۰۰ محاسبه میگردد

جهت کسری پارکینگ در کاربری اداری، بانک و موسسات مالی و اعتباری ۲۲۰ T محاسبه میگردد

بند ۱- بناهای که دارای پروانه ساختمانی یا تاریخ احداث آنها بعد از تاریخ ۸۶/۰۱/۰۱ باشد بابت ارزش معاملاتی ساختمانی کسری پارکینگ، یا عدم احداث پارکینگ برابر ضرایب فوق محاسبه می گردد.

بند ۲- بناهای که دارای پروانه ساختمانی یا تاریخ احداث آنها قبل از تاریخ ۸۶/۰۱/۰۱ باشد، بابت ارزش معاملاتی ساختمانی کسری پارکینگ، یا عدم احداث پارکینگ ۳۰٪ درصد ضرایب فوق الذکر محاسبه می گردد.

تبصره ۳- ارزش معاملاتی ساختمانی بدون پروانه در حد تراکم در کاربری مربوط به میزان ۸ برابر ارزش گروه ساختمانی (۸ ردیف جدول ارزش معاملاتی ساختمان) فوق الذکر محاسبه می گردد.

تبصره ۴- ارزش معاملاتی گروه ساختمانی برای بناهای احداثی خارج از محدوده خدماتی بغیر از مسیر طرح ورودی های شرقی و غربی و جنوبی شهر (محدوده مصوب) ۵۰ درصد جرائم ردیفهای جدول ارزش معاملاتی ساختمان و برای بناهای احداثی خارج از محدوده خدماتی واقع در مسیر طرح ورودی های شرقی و غربی و جنوبی شهر (محدوده مصوب) ۷۰ درصد جرائم ردیفهای جدول ارزش معاملاتی ساختمان محاسبه می گردد. (ملاک عمل طرح ورودیهای سال ۸۸ میباشد)

تبصره ۵- در خصوص بناهای مازاد یا بدون مجوز بعد از رای کمیسیون مبنی بر جریمه و ابقا بنا کلیه عوارض متعلقه آن مطابق دفترچه عوارضات مصوب سال قابل محاسبه و وصول می باشد.

تبصره ۶- در صورتیکه رای کمیسیون به پرداخت جریمه در مورد نوع استفاده غیر تجاری با بیش از ۸۰٪ سطح اشغال یا سقف مازاد ضوابط و بالاتر باشد ارزش معاملاتی ساختمان با ضریب ۱،۵ محاسبه می گردد.

تبصره ۷- در صورتیکه رای کمیسیون به پرداخت جریمه با کاربری تجاری با بیش از ۸۰٪ سطح اشغال و یا مازاد حدنصاب ضوابط تجاری نسبت به عرض گذر باشد ارزش معاملاتی ساختمان با ضریب ۱،۸۰ محاسبه می گردد.

تبصره ۸- در خصوص اخذ جرایم کسری پارکینگ یا عدم احداث پارکینگ مربوط به بناهای سال ۹۸ و قبل از ان مطابق فرمول سال ۹۸ محاسبه و اخذ میگردد

تبصره ۹- در کلیه املاک واقع در مرز دو بلوک مبنای محاسبه ضریب K ارزش بلوک با ضریب بیشتر می باشد

تبصره ۱۰- محاسبه ارزش معاملاتی کلیه املاک واقع در خارج از محدوده شهر و واقع در حریم و همچنین املاک واقع در طرح ورودی مبنای ضریب K بر اساس ضرایب بلوک C و رعایت تبصره ۴ می باشد.

نام عوارض: ارزش افزوده ناشی از تبدیل شدن به تجاری (با قابلیت تجاری)	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

Z*T*A

ردیف	عنوان	پیشنهادی سال ۱۴۰۰		پیشنهادی سال ۱۴۰۱		مصوب شورای ۱۴۰۱	
		تجاری تک واحدی	مجموع و پاساژ	تجاری تک واحدی	مجموع و پاساژ	تجاری تک واحدی	مجموع و پاساژ
۱	زیرزمین	۲۰×T ×A	۲۵×T ×A	۲۵×T ×A	۳۰×T ×A	۲۵×T ×A	۳۰×T ×A
۲	همکف	۷۰×T ×A	۷۰×T ×A	۸۵×T ×A	۸۵×T ×A	۸۵×T ×A	۸۵×T ×A
	همکف محور مرکزی	۸۰×T ×A	۸۰×T ×A	۹۵×T ×A	۹۵×T ×A	۹۵×T ×A	۹۵×T ×A
۳	طبقه اول	۱۵×T ×A	۲۰×T ×A	۱۸×T ×A	۲۵×T ×A	۱۸×T ×A	۲۵×T ×A
۴	طبقه دوم	۱۰×T ×A	۱۵×T ×A	۱۲×T ×A	۱۸×T ×A	۱۲×T ×A	۱۸×T ×A
۵	طبقه سوم به بالا	۱۰×T ×A	۱۵×T ×A	۱۲×T ×A	۱۸×T ×A	۱۲×T ×A	۱۸×T ×A
۶	انبیاری تجاری	۵۰٪ ضریب همان طبقه		۵۰٪ ضریب همان طبقه		۵۰٪ ضریب همان طبقه	

مجموع تجاری عبارت است از مجموعه واحدهای تجاری و دفتر کار در یک مالکیت با تعداد ۴ واحد تجاری یا بیشتر که دارای ورودی ها و فضاهای عمومی مشترک و در ارتباط با یکدیگر می باشند.

محور مرکزی شامل: خیابان امام رضا (ع) و خیابان امام خمینی (ره) حداقل میدان معلم تا میدان امام علی (ع) و خیابان سعدی تا چهارراه گلستان و خیابان کاشانی تا چهارراه جنت و کوچه های منتهی به خیابان اصلی تا عمق ۱۰۰ متر می باشد.

تبصره ۱: املاکی که بر اساس طرح تفصیلی دارای کاربری قابلیت تجاری می باشند. مشمول پرداخت این عوارض بوده و از متقاضیانی که بر خلاف پروانه ساختمانی نسبت به احداث تجاری اقدام نموده اند پس از طرح در کمیسیون ماده صد طبق رای صادره اقدام خواهد گردید. به استناد رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۵۸۷ مورخه ۸۳/۱۱/۲۵ علاوه بر جرایم به نرخ سال ساخت، عوارض به نرخ روز نیز محاسبه و وصول گردد. همچنین املاکی که دارای مصوبه کمیسیون ماده ۵ جهت تغییر کاربری می باشند و به استناد مصوبه مذکور هزینه تغییر کاربری به تجاری را پرداخت نموده اند مشمول دریافت این تعرفه نمی باشند.

تبصره ۲: در مورد عوارض قابلیت تجاری در کاربری غیر تجاری تا ۲۰٪ مطابق جدول بالا و مازاد ۲٪ تا ۴۰٪ برابر ۲۰٪ برابر ۴۰٪ تا ۶۰٪ برابر ۳۰٪ مازاد ۶۰٪ تا ۸۰٪ برابر ۴۰٪ مازاد ۸۰٪ برابر ۵۰٪ برابر جدول مصوب لحاظ می شود.

تبصره ۳: املاکی که برابر طرح تفصیلی و طرحهای مصوب دیگر در کاربری تجاری واقع شده اند (بجز املاک تفکیکی تجاری حاشیه خ جمهوری و استقلال، بازارچه های شهرک امام و شهرک ازادگان و کارگاههای مزاحم) و فاقد پرداخت هرگونه عوارض و سوابق تجاری می باشد در صورت استفاده از کاربری تجاری قابلیت تجاری جهت کل عرصه برابر جدول فوق و تبصره های ذیل آن محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۴: در مورد موسسات مالی و اعتباری، بانک ها، شرکت های بیمه و ادارات دولتی و موسسات عمومی معادل ۳ برابر ضرایب جدول فوق ملاک عمل می باشد.

تبصره ۵: در صورتی ملکی به صورت تجاری موجود تلقی می گردد که دارای مجوز یا پروانه ساخت یا سابقه پرداخت عوارض پارکینگ و عوارض ویژه تجاری و یا سند یک باب دکان باشد.

تبصره ۶: عوارض ارزش افزوده نیم طبقه تجاری خارج از زیربنای مفید تجاری در قسمت فوقانی کاربری غیر تجاری ۵۰٪ عوارض طبقه همکف طبق جدول محاسبه می گردد.

تبصره ۷: در صورتی که ملک براساس ضوابط طرح تفصیلی و با بعد از اخذ مصوبه کمیسیون ماده ۵ از کاربری مسکونی به تجاری تغییر یابد و در صورتیکه تراکم ساختمانی از ۲۰۰٪ بیشتر گردد قابلیت تجاری با تبصره ۲ محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۸: تالارهای پذیرایی و رستورانها با ضوابط کاربری تجاری محاسبه می شوند.

نام عوارض: عوارض تفکیک ماده ۱۰۱ برای موارد تبصره ۳ ماده مذکور و تفکیک قبل از سال ۱۳۹۰	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

با توجه به اینکه به استناد تبصره ۳ قانون اصلاح ماده ۱۰۱ شهرداریها برای تأمین در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افزاز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

در محاسبه عوارض در املاک زیر ۵۰۰ مترمربع با توجه به قانون و آراء دیوان نحوه محاسبات به شرح ذیل می باشد.

ردیف	به ازای هر مترمربع	ماخذ و نحوه محاسبه ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	کاربری مسکونی	۱۰×T×A	۱۰×T×A
۲	کاربری تجاری	۱۱×T×A	۱۱×T×A
۳	کاربری خدماتی	۱۰×T×A	۱۰×T×A
۴	خارج از محدوده کمتر از ۵۰۰ مترمربع	۱۰×T×A	۱۰×T×A

۱- املاک با مساحت کمتر از ۵۰۰ مترمربع که سند آنها از طریق ثبت بدون مراجعه به شهرداری (ماده ۱۴۷ و...) که قبل از سال ۹۰ اخذ شده باشد و قبلاً سهم خدمات شهرداری و حقوقات متعلقه را پرداخت ننموده باشند در کاربری مسکونی و تجاری شش برابر و در سایر کاربری ها با حفظ کاربری برابر ضرایب جدول فوق قابل وصول می باشد.

تبصره ۱: در خصوص بند ۱ چنانچه ملک دارای سابقه قبل طرح (سال ۶۵) باشد و مساحت عرصه اولیه کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد برابر با جدول فوق و در صورتی که مساحت عرصه اولیه بیشتر از ۵۰۰ مترمربع باشد شش برابر جدول فوق محاسبه و اخذ می گردد.

۲- املاکی که اسناد آنها از طریق ثبت و بدون مراجعه به شهرداری و بعد از سال ۱۳۹۰ اخذ شده است و تمامی املاکی که به صورت قولنامه ای و یا مشاعی هستند به صورت تبصره های ذیل و با اعمال قانون اصلاحی ماده ۱۰۱ انجام می گردد.

تبصره ۱- چنانچه مساحت سند اولیه کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد برابر با جدول محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۲- چنانچه مساحت سند اولیه ۵۰۰ مترمربع و بالاتر باشد و بعد از بررسی سوابق پرونده اعمال ماده ۱۰۱ می گردد که چنانچه سوابق ملک به طور دقیق مشخص باشد از طریق اعمال ماده ۱۰۱ و برابر با بند ۱۰ صورت جلسه ماده ۵ مورخه ۹۸/۵/۰۷ اقدام می گردد و در صورت عدم دسترسی دقیق به سوابق ملکی صرفاً از باقیمانده (کسر میزان تعریض و سهم خالص مسکونی) عرصه به میزان ۲۵٪ نرخ کارشناسی اخذ می گردد.

۴- املاکی که طبق ممیزی و نقشه هوایی دارای **بنای مسکونی** قبل از طرح سال ۶۵ و همچنین دارای امتیازات آب و برق قبل از طرح باشند و مساحت حال حاضر آن با ممیزی سال ۶۵ عیناً مطابقت داشته باشد مشمول عوارض مذکور جهت املاک با مساحت عرصه کمتر از ۵۰۰ متر مربع نمی گردند.

۵- املاکی که دارای بنای قبل از طرح سال ۶۵ و امتیازات آب و برق قبل از طرح باشد و باتوجه به سوابق ممیزی طرح سال ۶۵ اگر از پلاک مادر و سوابق قبلی مجزی شده و سند اخذ نموده باشد مشمول عوارض مطابق با بند های فوق می گردند.

نام عوارض: عوارض کسری حد نصاب تفکیک عرصه و کسری شاخص تقسیم

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

عوارض مذکور جهت املاک و اسنادی که جهت تفکیک به شهرداری مراجعه می نمایند یا اسناد و املاکی که مساحت یا بر آنها از حد

Z*T*A

نصاب ضوابط کمتر می باشد قابل محاسبه است .

مصوب شورا	نحوه محاسبه ۱۴۰۱	نحوه محاسبه ۱۴۰۰	
۳۵*T*A	۳۵*T*A	۳۰*T*A	کسری مساحت عرصه مسکونی
۳۰*T*A	۳۰*T*A	۲۴*T*A	کسری مساحت تجاری
۳۵*T*A	۳۵*T*A	۳۰*T*A	کسری بر مسکونی و تجاری

- ۱- عوارض کسری مساحت مسکونی جهت تمامی قطعات تاسقف ۲۰۰ مترمربع طبق جدول محاسبه و اخذ می گردد .
تبصره ۱- جهت ممانعت از تفکیک زیر حدنصاب صرفاً در اراضی تفکیکی جدید (از سال ۱۴۰۱ به بعد و در اسناد با مساحت بالای ۱۰۰۰ مترمربع) چنانچه حدنصاب تفکیکی توسط مالکین در هنگام تهیه نقشه تفکیکی رعایت نگردد دو برابر ضرایب جدول فوق اخذ می گردد.
- ۲- تبصره ۲- جهت املاک قبل طرح سال ۶۵ کسری مساحت با حدنصاب ۱۸۰ مترمربع محاسبه می شود.
عوارض کسری مساحت تجاری تا ۲۴ مترمربع به شرطی که از ۱۸ مترمربع کمتر نباشد محاسبه می شود .
- ۳- عوارض کسری بر مسکونی تا ۷ متر طول به شرطی که از ۴ متر کمتر نباشد و عوارض کسری دهنه مغازه ها تا ۴ متر به شرطی که از ۲/۵ متر کمتر نباشد محاسبه می گردد.

- منظور از A مساحت کسری عرصه می باشد.

نام عوارض: عوارض کسری عرصه واحدهای مازاد عدد شاخص تقسیم	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

عوارض کسری مساحت عرصه واحدهای مازاد عدد شاخص :

کاربریهای تجاری - مسکونی - خدماتی :

$$A * T * 30 = \text{کسری مساحت عرصه واحدهای مازاد عدد شاخص}$$

عوارض مذکور صرفاً در زمان صدور پروانه از واحدهای احداثی مازاد عدد شاخص قابل وصول است .

تبصره ۱: برابر ضوابط طرح تفصیلی حداقل عرصه مورد نیاز هر واحد مسکونی تا ۲۵۰ مترمربع ، هر واحد تجاری تا ۵۰ مترمربع و خدماتی هر ۵۰ مترمربع ، به میزان ۵۰ مترمربع می باشد که در صورت افزایش واحدها مازاد عدد شاخص مطابق فرمول فوق اخذ می گردد.

۱- جهت تبدیل یک واحد به چند واحد عوارض به شرح ذیل اخذ می گردد:

الف) چنانچه افزایش واحدهای مازاد بر پروانه صادر بوده و به صورتی باشد که شاخص عرصه پاسخگو باشد و با عنایت به بند ۱۲ قسمت ۲-۵ صفحه ۱۳ ضوابط طرح تفصیلی عوارض به صورت ذیل قابل اخذ می باشد:

جهت ارزش دارای کمتر از ۳۰۰۰۰ هزار ریال به ازای هر واحد دو میلیون تومان جهت ارزش دارای بین ۳۰۰۰۰ تا ۸۰۰۰۰ برای هر واحد چهار میلیون تومان جهت ارزش دارای بین ۸۰۰۰۰ تا ۱۵۰۰۰۰ جهت هر واحد پنج میلیون تومان و برای ارزش دارایی بالای ۱۵۰۰۰۰ هزار ریال جهت هر واحد شش میلیون تومان.

ضمناً صرفاً جهت واحدهای تجاری افزایش واحد با ضریب دو محاسبه می شود.

ب) چنانچه افزایش واحدهای مازاد بر پروانه بوده و به صورتی باشد که شاخص عرصه پاسخگو نباشد پس از اینکه در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح و تبدیل واحد ابقاء گردد عوارضی به میزان ۲/۵ برابر با مبالغ قسمت الف اخذ می گردد.

$$A = \text{مساحت کسری از حد نصاب عدد شاخص}$$

نام عوارض: عوارض کسری مساحت اعیان آپارتمان مسکونی و تجاری	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

عوارض کسری مساحت اعیان آپارتمان مسکونی و تجاری

Z*T*A

ردیف	شرح منابع در آمدی	پیشنهادی در سال ۱۴۰۰	پیشنهادی سال ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	به ازاء هر متر مربع کسری مساحت آپارتمانی مسکونی تا ۷۵ مترمربع	۱۵,۵×T×A	۱۸×T×A	۱۸×T×A

T= ارزش معاملاتی شهرداری مصوب شورای اسلامی که به پیوست دفترچه عوارض می باشد .

تبصره (۱)- عوارض مذکور جهت اعیانهای که توسط اداره ثبت و اسناد برای آنها سند شش دانگ آپارتمانی صادر می گردد و در اولین مراجعه شهرداری بعد از تفکیک قابل وصول می باشد .

تبصره (۲)- برابری ضوابط طرح تفصیلی حداقل مساحت اعیانی آپارتمان مسکونی ۷۵ مترمربع می باشد زیربنای واحد مسکونی کمتر از ۵۰ مترمربع به عنوان واحد مسکونی تلقی نمی گردد و صدور سند آپارتمان مسکونی ممنوع بوده و بنای مذکور فقط به عنوان انباری تلقی می گردد.

تبصره (۳)- کسری مساحت آپارتمانی در املاکی که مساحت عرصه آنها کمتر از ۷۵ مترمربع می باشد و نسبت به اخذ مجوز ۱۰۰٪ مسکونی و احداث بنا اقدام نموده اند اخذ نگردد.

نام عوارض: : عوارض مازاد بر تراکم پایه

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

عوارض تراکم مازاد بر تراکم پایه و مجاز در داخل و خارج از محدوده خدماتی با هر نوع کاربری به صورت ذیل محاسبه می گردد.

$$T = \text{ارزش معاملاتی مصوب 1401}$$

$$A = \text{مساحت مازاد تراکم} \quad Z = \text{ضریب پیشنهادی} \quad \text{عوارض} = Z * T * A$$

ردیف	عوارض مازاد بر تراکم پایه	سال 1401
۱	ارزش دارایی ۱۵۰/۰۰۰ ریال و بالاتر	$40 \times T * A$
۲	ارزش دارایی ۸۰/۰۰۰ ریال تا ۱۵۰/۰۰۰ ریال	$50 \times T * A$
۳	ارزش دارایی ۳۰/۰۰۰ ریال تا ۸۰/۰۰۰ ریال	$60 \times T * A$
۴	ارزش دارایی تا ۳۰/۰۰۰ ریال	$70 \times T * A$

تبصره (۱): تبصره (۲): در سایر کاربریها غیر از مسکونی که در طرح تفصیلی تراکم مشخص شده در صورت افزایش تراکم از حد مجاز طرح، (پس از اخذ مجوز از کمیته فنی و -یا کمیسیون ماده پنج) مازاد بر تراکم، از ۱۲۰ درصد به بالا برابر با جدول فوق محاسبه و اخذ می گردد. و همچنین جهت افزایش تراکم از ۲۴۰ درصد و بالاتر با اعمال ضریب ۱/۵ به جدول فوق قابل محاسبه می باشد

تبصره (۲): علاوه بر دریافت عوارض فروش تراکم عوارض پذیره نیز دریافت می گردد.

تبصره (۳): در معابر کندرو مشرف باندهای فضای سبز و که برابر ضوابط طرح تفصیلی از اضافه طبقه و تراکم استفاده می نمایند مبلغ اضافه تراکم با ضریب ۲ برابر جدول فوق محاسبه می گردد.

تبصره (۴): در کلیه اراضی با کاربری تجاری با اعمال ضریب ۱/۵ به جدول فوق مازاد بر تراکم پایه قابل محاسبه است.

نام عوارض: عوارض تعمیر ساختمان (تعمیرات اساسی)	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

ردیف	نوع کاربری	نحوه محاسبه (ریال)
۱	مسکونی	مطابق عوارض پذیره و سایر ضوابط صدور پروانه جدید
۲	تجاری-صنعتی	مطابق عوارض پذیره و سایر ضوابط صدور پروانه جدید
۳	اداری	مطابق عوارض پذیره و سایر ضوابط صدور پروانه جدید
۴	آموزشی، ورزشی، مذهبی، پزشکی، بهداشتی، درمانی و غیره	مطابق عوارض پذیره و سایر ضوابط صدور پروانه جدید

تبصره (۱): تا مادامی که مالکین و یا قائم مقام آنها تغییری در وضعیت ملک خود اعم از واحدهای مسکونی، اداری، تجاری، آموزشی، ورزشی، مذهبی، پزشکی، درمانی و غیره بوجود نیاورند که مغایر با مفاد پروانه ساختمان و نقشه تأیید شده از سوی شهرداری نباشد، عوارض تحت عنوان تعمیرات به آنان تعلق نخواهد گرفت.

تبصره (۲): این عوارض شامل تعمیرات جزئی یا داخلی (نقاشی، کف سازی، تعویض درب مسکونی، مرمت دیوار) نخواهد شد. لازم به ذکر است برای انجام تعمیرات جزئی نیازی به دریافت مجوز نیست و صرفاً تعمیرات اساسی مثل تعویض سقف، افزایش ارتفاع، ستون، پل گذاری، دیوار باربر و یا تخریب دیوار و تعویض درب و نما در بانک ها و موسسات مالی و اعتباری را مشمول می شود. و نیاز به اخذ مجوز و تأیید استحکام بنا دارند. نماسازی مغازه ها و اصلاح درب ورودی آنها مشمول عوارض مذکور نمی گردد.

تبصره (۳): نحوه محاسبه عوارض مربوط به تعویض سقف برای واحد های مسکونی و غیره که بصورت شیب دار اجرا می شوند معادل ۱۰۰٪ عوارض پذیره همان کاربری می باشد.

تبصره (۵): املاکی که در تعریض یا عقب نشینی قرار گیرد مشمول این عوارض نبوده و ابتدا باید تعریض لحاظ و سپس پروانه جدید یا پروانه تعمیر ساختمان داده شود.

نام عوارض: عوارض بر ارزش افزوده ناشی از مازاد ارتفاع مغایر با ضوابط مجاز و پروانه ساختمانی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	نوع کاربری	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض ۹۸	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض ۱۴۰۱
۱	مسکونی	$\div 3 (0.5 \times T) \times \text{سطح بنا} \times \text{اضافه ارتفاع}$	$\div 3 (0.5 \times T) \times \text{سطح بنا} \times \text{اضافه ارتفاع}$
۲	تجاری و صنعتی	$\div 3 (1 \times T) \times \text{سطح بنا} \times \text{اضافه ارتفاع}$	$\div 3 (1 \times T) \times \text{سطح بنا} \times \text{اضافه ارتفاع}$
۳	اداری و بانکها و موسسات مالی و اعتباری	$\div 3 (60 \times T) \times \text{سطح بنا} \times \text{اضافه ارتفاع}$	$\div 3 (60 \times T) \times \text{سطح بنا} \times \text{اضافه ارتفاع}$
۴	فرهنگی، هنری، ورزشی، آموزشی، بهداشتی، درمانی، پزشکی و غیره	$\div 3 (0.5 \times T) \times \text{سطح بنا} \times \text{اضافه ارتفاع}$	$\div 3 (0.5 \times T) \times \text{سطح بنا} \times \text{اضافه ارتفاع}$

اضافه ارتفاع بر اساس متر محاسبه می گردد.

تبصره (۱): منظور از سطح بنا، سطح طبقه ای است که اضافه ارتفاع دارد.

تبصره (۲): حداکثر ارتفاع در تجاری طبق طرح تفصیلی ۵ متر می باشد و تا ۶ متر با پرداخت عوارض مذکور و بقیه کاربریها طبق ضوابط طرح تفصیلی عمل گردد.

تبصره (۳): تعرفه عوارض افزایش ارتفاع پس از تأیید کمیته فنی و تصویب کمیسیون ماده پنج قابلیت اجرایی دارد.

تبصره ۴: افزایش ارتفاع (بناهای احداثی) خلاف یا مغایر با مفاد پروانه در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح گردد

نام عوارض: عوارض بالکن و پیش آمدگی

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طریق محاسبه عوارض:

Z*T*A

ردیف	نوع کاربری	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض به ازای هر متر مربع ۱۴۰۰	پیشنهادی ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	تجاری	۲۸×T×A	۳۵×T×A	۳۵×T×A
۲	اداری و صنعتی	۳۵×T×A	۴۰×T×A	۴۰×T×A
۳	مسکونی	۲۳،۵×T×A	۳۰×T×A	۳۰×T×A
۴	فرهنگی، هنری، ورزشی، آموزشی، بهداشتی، درمانی، پزشکی و غیره	۲۰×T×A	۲۵×T×A	۲۵×T×A

تبصره (۱): در صورتیکه پیش آمدگی سقف آخرین طبقه صرفاً بصورت سایه بان مورد استفاده قرار گیرد مشمول این تعرفه نخواهد شد.

تبصره (۲): کلیه ضوابط مقرر در بخشنامه ۳۴/۲/۱/۲۵۷۱۴۰۱ مورخ ۱۳۷۲/۱۲/۸ وزیر محترم کشور به شرح ذیل لازم الرعایه است:

۱- احداث پیش آمدگی در معبر عمومی، بصورت روبسته و زیربنای مفید مورد استفاده واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی قرار گیرد، جزو زیربنای مفید محسوب و عوارض مربوطه وصول خواهد شد.

۲- اگر پیش آمدگی بصورت روبسته و دارای دیوارهای جانبی باشد ولی بصورت بنای غیر مفید مورد استفاده قرار گیرد (صرفاً بصورت بالکن) علاوه بر اینکه جزو زیربنای ناخالص محسوب و عوارض مربوطه وصول خواهد شد، از هر متر مربع پیش آمدگی ۵۰٪ بند یک وصول خواهد شد.

تبصره (۳): پیش آمدگی سقف آخرین طبقه در حد ۵۰ سانتی متر در سمت حیاط و سمت معبر با اخذ مجوز از اداره برق و رعایت ضوابط طرح تفصیلی و لحاظ در نقشه ارائه شده به شهرداری، مشمول پرداخت عوارض این تعرفه نخواهد بود

تبصره (۴): چنانچه پیش آمدگی پس از ساخت بنا و خارج از درصد مجاز بوده باشد در صورت ابقاء توسط کمیسیون ماده صد وصول عوارض پیش آمدگی بر مبنای تعرفه مربوطه محاسبه خواهد شد و مطابق کمیسیون ماده ۱۰۰ عمل خواهد شد.

نام عوارض: هزینه تامین پارکینگ

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طریق محاسبه عوارض:

* عوارض تامین پارکینگ با هر کاربری در زمان صدور پروانه در صورت داشتن شرایط شش گانه ذیل ۵۰ برابر ارزش معاملاتی مصوبه شورای شهر بابت هر متر مربع کسری پارکینگ محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره (۱): احداث پارکینگ در ساختمانهایی که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و شهرداری حق دریافت عوارض حذف پارکینگ را ندارد لذا صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای این گونه ساختمانها ممنوع است ولی در شرایط ذیل در هنگام صدور پروانه شهرداری می تواند بر اساس ضوابط طرح تفصیلی نسبت به فروش یا الزام مالک به تامین پارکینگ برابر این تعرفه اقدام نماید:

۱- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

۲- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض ۲۴ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

۳- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان باشد که شهرداری اجازه قطع آن را نداده است.

۴- ساختمان در بر کوچه هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد.

۵- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.

۶- در صورتیکه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.

تبصره (۲): شهرداری موظف است درآمد حاصل از این تعرفه را به حساب پارکینگ عمومی واریز و صرفاً در امر احداث پارکینگ عمومی مسقف و احداث پارکینگهای فضای باز و پارکینگ خطی هزینه گردد.

تبصره (۳): ملاک محاسبه هر پارکینگ برابر ضوابط طرح تفصیلی می باشد.

تبصره (۴): در خصوص کسری مساحت پارکینگ مواردی که آرایش پارکینگ مشکل نداشته باشد صرفاً عوارض کسری مساحت پارکینگ به ازای هر متر مربع $50T$ محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره (۵): در خصوص مواردی که خارج از شش بند فوق باشد چنانچه مالک متقاضی حذف پارکینگ باشد پس از تأیید کمیته فنی

ذیل کمیسیون ماده ۵ یا شورا شهر، شهرداری می تواند به ازای هر متر مربع کسری پارکینگ در کاربری مسکونی به میزان ۱ برابر و در کاربری تجاری به میزان ۲ برابر و در سایر کاربری ها میزان ۱.۵ برابر ارزش معاملاتی منطقه مصوب شورای شهر بابت کسری پارکینگ و در کاربریهای اداری و بانکها و موسسات مالی و اعتباری به میزان سه برابر ارزش معاملاتی منطقه مصوب شورای شهر بابت حذف پارکینگ طبق تبصره ۶ محاسبه و اخذ گردد. (در زمان صدور پروانه)

تبصره (۶): ارزش معاملاتی حذف پارکینگ در سال ۱۴۰۱ بابت هر متر مربع $100T$ می باشد.

نام عوارض: عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه و عمران شهری (عوارض بر حق مشرفیت)	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

کلیه اراضی و املاکی که بر اثر طرح های اصلاحی، تعریض، توسعه ای و احداثی، در برگردارصلاحی یا تعریض و یا آزادسازی و مسیر بازگشایی واقع میشوند جهت جبران خسارت تسهیلاتی بشرح ذیل ارائه می گردد:

- املاک با ارزش دارایی کمتر از ۱۰/۰۰۰ ریال چهار برابر تراکم رایگان
- املاک با ارزش دارایی ۱۰/۰۰۰ ریال تا ۳۰/۰۰۰ ریال سه برابر تجاری رایگان یا شش برابر تراکم رایگان
- املاک با ارزش دارایی ۳۰/۰۰۰ ریال تا ۵۰/۰۰۰ ریال پنج برابر تجاری رایگان یا هشت برابر تراکم رایگان
- املاک با ارزش دارایی ۵۰/۰۰۰ ریال تا ۱۰۰/۰۰۰ ریال هفت برابر تجاری رایگان یا ده برابر تراکم رایگان
- املاک با ارزش دارایی ۱۰۰/۰۰۰ ریال تا ۱۵۰/۰۰۰ ریال نه برابر تجاری رایگان یا دوازده برابر تراکم رایگان
- املاک با ارزش دارایی ۱۵۰/۰۰۰ ریال و بالاتر یازده برابر تجاری رایگان یا چهارده برابر تراکم رایگان

که در صورت مغایرت با ضوابط معادل ریالی آن (تراکم، پذیره و قابلیت تجاری) **(صرفاً برابر با ضرایب جدول و بدون اعمال ضریب)** لحاظ می گردد.

❖ جهت تشویق مالکین، پس از تنظیم مبیعه نامه امتیازات ذیل علاوه بر تراکم های رایگان به شرح فوق و با توجه به شرایط و محل وقوع ملک اعطا می گردد:

- (۱) کسری مساحت عرصه با مساحت قبل تعریض محاسبه می شود.
- (۲) امتیاز یک واحد تجاری محلی (با اخذ عوارض متعلقه)
- (۳) امتیاز حذف پارکینگ تجاری (با اخذ عوارض حذف پارکینگ)
- (۴) ارزش افزوده ناشی از حق مشرفیت اخذ نمی گردد.
- (۵) کسری مساحت اعیانی با مساحت قبل تعرض محاسبه می شود.
- (۶) سطح اشغال با مساحت قبل تعرض منوط به اینکه از ۸۰٪ درصد باقیمانده بیشتر نشود.
- (۷) تراکم مجاز پایه با مساحت قبل تعریض محاسبه می شود.

تبصره ۱) در املاک فاقد سابقه که عوارضات شهرداری پرداخت نشده باشد و جهت تمامی پلاکهای با مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع فاقد سابقه پرداختی که مالک قصد تفکیک را ندارد، ۵۰٪ امتیازات فوق مشمول می گردد.

تبصره ۲) : املاک در تعریض که قبلاً مبیعه نامه برای آنها تنظیم شده باشد یا دارای توافقنامه قبلی باشند متقاضی تفکیک یا پاسخ استعلام باشند مشمول امتیازات جدید نمی گردند.

۱) املاک در تعریض در زمان نقل و انتقال، در صورت تمایل مالک چنانچه به صورت زمین خالی باشد یا بنا به گونه ای باشد که اصلاح سند امکان پذیر باشد پس از تنظیم مبیعه نامه امتیازات شناور ذیل (با توجه به محل وقوع و میزان تعریض) امتیازات ردیف ۱ تا ۴ و تراکم یا تجاری رایگان به صورت ریالی محاسبه و پس از تنظیم مبیعه نامه در جای دیگر به مالک داده می شود و در صورتی که مالک رضایت به توافق طبق دفترچه را نداشته باشد یا امکان اصلاح سند میسر نباشد انتقال سند با تنظیم مبیعه نامه محضری از خریدار مبنی بر انتقال با مساحت باقیمانده و جبران خسارت صرفاً برابر با دفترچه عوارض محلی مصوب در زمان صدور پروانه انجام خواهد گرفت.

۲) املاکی که دارای سند ششدانگ که بیش از ۵۰٪ ملک در تعریض می باشد و در زمین باقیمانده امکان احداث بنا میسر نباشد به استناد ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی (مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷) و تبصره ۷ ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب (۱۳۷۰/۸/۲۸) پس از ارجاع به کارشناسی ارزیاب رسمی دادگستری (ارزیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری یا فرض عدم اجرای طرح و کاربری اولیه انجام گیرد) جبران خسارات و مالکیت زمین به شهرداری واگذار می شود

۳) در پاسخ به استعلامات املاک فاقد سابقه شهرداری و فاقد بنا بصورت زمین چنانچه تعریض ملک بیش از ۵۰٪ باشد در صورت تمایل مالک و پس از تنظیم مبیعه نامه، عوارضات زمین با مساحت باقیمانده محاسبه و مبلغ جبران خسارت به میزان تعریض طبق قانون بصورت ریالی از عوارضات کسر می گردد همچنین مالک ملزم به اصلاح سند می باشد.

۴) چنانچه ملک دارای ساختمان باشد و قسمتی از آن در تعریض قرار گیرد امکان اجرای تعریض و اصلاح سند میسر نباشد عوارضات کل ملک پرداخت و با اخذ تعهد از خریدار یا مالک مبنی بر رعایت تعریض در زمان تجدید بنا پاسخ استعلام داده می شود

۵) املاکی که دارای سند ششدانگ که کمتر از ۵۰٪ ملک در تعریض می باشد و در زمین باقیمانده امکان احداث بنا میسر باشد و در صورت عدم استفاده مالک از ضوابط تشویقی مساحت در تعریض طبق ضوابط جاری با قیمت کارشناسی با نرخ کاربری مربوطه قبل از اجرای طرح های مصوب محاسبه و جبران خسارت انجام می شود لذا پس از اصلاح سند و پرداخت ارزش افزوده بر مشرفیت با مساحت باقیمانده طبق ضوابط شهرسازی و طرح تفصیلی صدور پروانه برابر با اعمال بند ۶ انجام می گیرد.

۶) در صورت جبران خسارت به نرخ روز میزان ارزش معاملاتی شهرداری در املاک با ارزش معاملاتی ۳۰/۰۰۰ ریال و کمتر با ضریب ۸؛ در املاک با ارزش معاملاتی ۳۰/۰۰۰ ریال تا ۱۰۰/۰۰۰ ریال با ضریب ۶؛ در املاک با ارزش معاملاتی ۱۰۰/۰۰۰ ریال و بالاتر با ضریب ۵ قابل محاسبه خواهد بود.

۷) در خصوص املاک مشاع چنانچه ملک دارای تقسیم نامه معتبر باشد پس از تایید واحد حقوقی تسهیلات فوق داده می شود.

۸) ملاک عمل برای پاسخگویی املاک دارای قولنامه عادی، مساحت پس از اجرای طرح های مصوب می باشد.

❖ در موارد ذیل ملک دارای ارزش افزوده طبق فرمول ذکر شده می باشد.

(نرخ کارشناسی قبل از اجرای طرح - نرخ کارشناسی بعد از اجرای طرح) × ۴۰٪ = فرمول

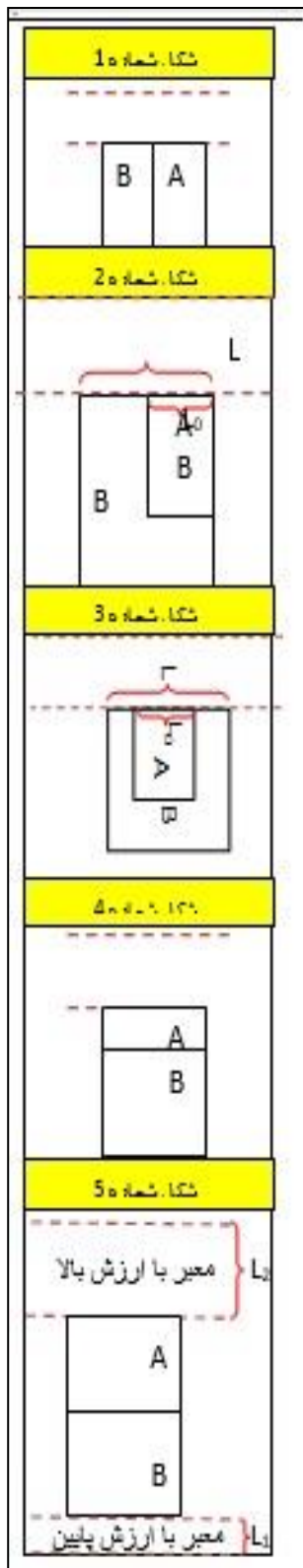
املاکی که در اثر عقب نشینی معبر آن تعریض می گردد.

املاکی که دارای یک گذر بوده و در اثر ایجاد گذر اضافی، به گذر جدید مشرف گردند.

املاکی که عقب نشینی ندارند اما معبر مشرف به آنها تعریض گردد.

املاکی که در نتیجه تعرض درحاشیه گذر قرار می گیرند.

نام عوارض: عوارض ارزش افزوده ناشی از تجمیع املاک	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷



تبصره (۱): در راستای تشویق مالکین جهت تجمیع املاک و جلوگیری از ریز دانگی، املاکی که کل دهانه ملک

در حاشیه یک گذر باشد در صورتیکه تجمیع کردند هیچگونه عوارضی دریافت نمی گردد. (شکل شماره ۱)

تبصره (۲): در موارد ذیل که عرض معبر کمتر از ۱۲ متر باشد در صورت تجمیع املاک عوارض ارزش افزوده مطابق

فرمول های ذیل محاسبه و دریافت می گردد:

۱- املاکی که بدون رعایت ضوابط طرح تفصیلی تفکیک شده و در اثر تجمیع دهانه حاشیه (بر گذر) افزایش می یابد. (شکل شماره ۲-۳)

$$S = 6 \text{ T A } \left(1 + \left(\frac{L2 - L1}{L1} \right) \right)$$

۲- چنانچه ملک فاقد معبر باشد با ملک دارای معبر تجمیع گردد با فرمول ذیل محاسبه و

اخذ گردد. (شکل شماره ۴)

$$S = 32 \text{ T A}$$

۳- چنانچه ملک دارای معبر عرض کمتر با ملک دارای معبر عرض بیشتر تجمیع گردد

ارزش افزوده آن طبق فرمول ذیل محاسبه و اخذ گردد. (شکل شماره ۵)

$$S = 16 \text{ T A } \left(1 + \left(\frac{L2 - L1}{L1} \right) \right)$$

(که همواره حد فوق مثبت در نظر گرفته می شود)

A = مساحت زمینی که ارزش افزوده پیدا می کند.

T = ارزش معاملاتی بالاترین عرض معبر (ارزش ریالی بیشتر) مورد استفاده قرار می گیرد.

L = کل عرض ملک پس از تجمیع

L1 = عرض ملک (دهانه مشرف به معبر) که ارزش افزوده پیدا می کند.

L2 = عرض گذر کمتر

L2 = عرض گذر بیشتر.

تبصره (۴): در مورد اراضی مشاع که مشمول ارزش افزوده ی تجمیع املاک شده اندو مالک مشاعی جهت پرداخت

عوارض رضایت دارد. با توجه به اینکه نسبت تعریض مالکیت مشاع درصدی از کل سهم است عوارض کلاً محاسبه و به

نسبت قدر السهم از مالکین مشاع وصول می گرددو برای سایر مالکین مشاعی دیگر در زمان مراجعه، (در صورت

نداشتن تخلف و یا تعیین تکلیف تخلف در کمیسیون ماده صد) به نرخ روز محاسبه و اخذ میگردد.

تبصره (۵): در کلیه موارد چنانچه ملکی دارای چند معبر باشد ملاک محاسبه ارزش معبر با T بالاتر میباشد.

تبصره (۶): در صورتی که ملکی خارج از اشکال فوق بوده و یا بر اثر تجمیع به معابر ۱۲ متر و بیشتر از آن دسترسی پیدا

کند ارزش ملک قبل و بعد از تجمیع به نرخ روز کارشناسی ۳۰٪ ارزش افزوده آن محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره (۷): چنانچه ملکی که قبلاً خارج از ضوابط طرح تفصیلی تفکیک شده تقاضای تجمیع مجدد به حالت قبل از تفکیک

بدهد، عوارض آن ملک دریافت نمی شود.

نام عوارض: عوارض بر ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری پس از تصویب کمیسیون ماده ۵	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

کاربری مورد تقاضا	مسکونی	تجاری	آموزشی - فرهنگی - بهداشتی درمانی - ورزشی	صنعتی	اداری	فضای سبز	باغات	سایر
مسکونی			۹.۵ *T*A	۱۲ *T*A	۳۰ *T*A			۷ *T*A
تجاری								
آموزشی - فرهنگی بهداشتی درمانی - ورزشی	۷۰ *T*A			۱۲ *T*A	۱۱۰ *T*A			۷ *T*A
صنعتی	۷۰ *T*A		۹.۵ *T*A		۱۱۰ *T*A			۷ *T*A
اداری	۷۰ *T*A		۹.۵ *T*A	۱۲ *T*A				۷ *T*A
فضای سبز	۸۰ *T*A		۹.۵ *T*A	۱۲ *T*A	۱۱۰ *T*A			۷ *T*A
باغات	۸۰ *T*A		۹.۵ *T*A	۱۲ *T*A	۱۱۰ *T*A			۷ *T*A
سایر	۷۰ *T*A		۹.۵ *T*A	۱۲ *T*A	۱۱۰ *T*A			۷ *T*A

آن دسته از املاکی که به استناد طرح تفصیلی و یا جامع و یا تایید کمیسیون ماده ۵ تغییر کاربری یافته اند به استناد رای شماره ۱۸۴۷ مورخه ۱۳۹۷/۱۱/۲۳ و رای شماره ۱۳۱۰ مورخه ۱۳۹۷/۵/۹ و رای شماره ۱۳۰۸ مورخ ۱۳۹۷/۵/۹ هیات عمومی ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری برای هر متر مربع به شرح تبصره های ذیل محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۱: کلیه املاک دارای پاسخ استعلام با کاربری مسکونی که مطابق طرح تفصیلی و جامع کاربری آنها تغییر پیدا نموده در صورت اعاده به کاربری اولیه مسکونی از طریق کمیسیون ماده ۵ یا طرح های اتی مصوب شهرسازی عوارض به میزان ۳۰٪ درصد اخذ می گیرد.

تبصره ۲: در قطعات بالای ۵۰۰ مترمربع، تغییر کاربری از هر کاربری طرح به کاربری مسکونی مشروط به اینکه قبلاً حق و حقوق متعلقه ملک به شهرداری پرداخت نشده باشد در صورت تفکیک پس از اعمال ماده ۱۰۱ به خالص مسکونی سهم مالک به ازای هر مترمربع ۵۰٪ جدول فوق جهت تغییر کاربری محاسبه و اخذ میگردد....

تبصره ۳: چنانچه ملکی دارای مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع باشد و مالک درخواست تغییر کاربری نماید و بعد از رعایت گذر بندی بصورت رایگان، مساحت ملک کمتر از ۵۰۰ متر گردد ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری از باقیمانده زمین مطابق جدول فوق و تبصره های ذیل آن محاسبه و اخذ می گردد. بدیهی است تراکم و شاخص براساس مساحت کل ملک قبل از گذر بندی در نظر گرفته می شود.

تبصره ۴: چنانچه ملکی دارای مساحت بیش از ۱۰۰۰ مترمربع بوده و بعد از تغییر کاربری از هر کاربری طرح به کاربری مسکونی مشروط به اینکه قبلاً حق و حقوق متعلقه ملک به شهرداری پرداخت نشده باشد و مالک قصد تفکیک و اعمال ماده ۱۰۱ نداشته باشد با ضریب ۲ قابل محاسبه خواهد بود.

تبصره ۵: تغییر کاربری از کاربری مسکونی به کاربری تجاری به جز کاربریهای ذیل مطابق جدول تعرفه عوارض ارزش افزوده ناشی از تبدیل شدن به تجاری محاسبه و اخذ میگردد.

تغییر کاربری از کاربریهای ورزشی، آموزشی، بهداشتی درمانی، اداری، رفاهی، انتظامی، فرهنگی و ... به تجاری در املاک متعلق به موسسات و شرکتهای مشمول قانون تجارت از جمله بانکها، موسسات مالی و اعتباری، بیمه ای ۵۰٪ و جهت اشخاص حقیقی با ۲۰٪ قیمت کارشناسی (کاربری قبل و بعد) محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۶: ملاک تعیین کاربری اراضی، کاربری های مصوب (به غیر تجاری) آخرین طرح مصوب می باشد.

نام عوارض: عوارض بر ارزش اقتصادی بر اثر اجرای طرح های جامع و تفصیلی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

اجرای طرح های جامع و تفصیلی بر املاک مالکین باعث ایجاد ارزش افزوده می گردد. املاکی که ماهیت سند آنها باغ یا مزروعی باشد و با هر مساحتی در کاربری مسکونی، خدماتی و .. قرار داشته که هنگام مراجعه به شهرداری در زمان پاسخ استعلامات ارزش افزوده برای هر مترمربع به شرح جدول محاسبه و اخذ می گردد.

کاربری طرح تفصیلی	مسکونی	تجاری	آموزشی - فرهنگی بهداشتی درمانی - ورزشی	صنعتی	اداری	سایر	باغات و فضای سبز
۱۴۰۰	۶۰×*T*A		۱۰ *T*A	۱۵ *T*A	۴۰ *T*A	۱۰ *T*A	
پیشنهادی ۱۴۰۱	۷۰×*T*A		۱۲ *T*A	۱۸ *T*A	۵۰ *T*A	۱۲ *T*A	

تبصره ۱: ارزش افزوده کاربری تجاری مطابق جدول تعرفه عوارض ارزش افزوده ناشی از تبدیل شدن به تجاری محاسبه و اخذ می گردد.
تبصره ۲: املاکی که در طرح قدیم در کاربری مسکونی باشد و در حال حاضر نیز کاربری مسکونی می باشد مشمول جدول فوق نمی گردد.

نام عوارض: عوارض خدمات خارج از محدوده

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

نحوه وصول عوارض:

- ۱) هر گونه مجوز تغییر کاربری با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی و تأیید کمیسیون ماده ۵ اقدام می گردد.
 - ۲) بهاء خدمات (تغییر کاربری اراضی و باغات) طبق دستور العمل شماره ۹۰/۸/۲۸-۴۱/۴۲/۱۶۵۵۱-۴۵ T*A به میزان عرصه سطح اشغال در محدوده طرح ورودی ها و در بوده و جبران خسارت مساحت در طرح تعریض در این محدوده نیز طبق بخشنامه فوق می باشد و شهرداری هیچ گونه مسئولیتی در این خصوص ندارد.
 - ۳) با توجه به اینکه به غیر از کاربری فضای سبز - سایر کاربریهای خدماتی به منزله کسب درآمد، تولید و خدمات بوده باعث افزایش ارزش ملک می گردد لذا بابت بهاء خدماتی ۴۵ T*A به میزان عرصه سطح اشغال در محدوده طرح ورودی ها و در خارج از محدوده ورودی ها ۲۰ T*A محاسبه می گردد.
 - ۴) عوارض بنای احداثی بر اساس فرمول محدوده خدماتی و بر اساس ارزش معاملاتی دارایی خارج از محدوده به میزان زیر بنای احداثی محاسبه می گردد.
- تبصره: کلیه درآمدهای حاصل از بهای خدمات در حریم شهر براساس تبصره ۳ ماده ۱۴۰۰ در حریم شهر هزینه گردد.
- تبصره: جهت صدور مجوزهای خارج از محدوده خدماتی شهر کلیه رعایت گذر و بازگشایی و آماده سازی این مسیر برعهده مالک بوده و شهرداری هیچ گونه مسئولیتی در قبال آن ندارد.
- تبصره: منظور از طرح ورودی ها محدوده طرح جامع تا خاقلق، از سمت شرق از میدان معلم تا مسافت ۱۷۰۰ متر، از سمت غرب از میدان امام علی تا مسافت ۱۴۰۰ متر، و از سمت جنوب از میدان کوهنورد تا ابتدای روستای چلو (جاده شیرکوه) می باشد.

نام عوارض: عوارض تمديد پروانه ساختمان (تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی)	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طبق تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری 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 میدانها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می کنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه ها ساختمان خود را به اتمام برسانند .

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 مأخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴ درصد در سال بالغ گردد .

اینیه ناتمام که از طرف مقامات قضایی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود.

نام عوارض: عوارض صدور مجوز حصار کشی یا دیوار کشی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	نوع حصار کشی یا دیوار کشی به ازای هر متر طول	پیشنهادی سال ۱۴۰۰	پیشنهادی سال ۱۴۰۱	مصوب شورا
۱	اراضی داخل محدوده شهر	۳×T*A	۳,۵×T*A	۳,۵×T*A
۲	اراضی واقع در حریم شهر	۱,۸×T*A	۲×T*A	۲×T*A

تبصره (۱): عوارض صدور مجوز حصار کشی از سوی شهرداری با ارائه سند مالکیت رسمی و با درخواست مالک انجام می پذیرد.

برای زمینهای زراعی، باغی و کشاورزی، حصار کشی طبق ضوابط قانونی مربوطه اقدام گردد.

تبصره (۲): صدور مجوز حصار کشی بنام مالک صرفاً به منزله محصور نمودن آن تلقی، هیچگونه مجوزی در جهت احداث بنا محسوب نمی شود و مراتب می بایست در مجوز صادره از سوی شهرداری صراحتاً قید شود.

تبصره (۳): چنانچه مدارک معتبری همچون صدور احکام و آراء قطعی از سوی مراجع و محاکم قضائی و ذیصلاح مبنی بر عدم مالکیت و یا داشتن معارض ارائه شود، صدور مجوز حصار کشی متوقف خواهد شد.

تبصره (۴): به استناد ماده ۱۱۰ قانون شهرداری نسبت به زمین یا بنای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافعی با پاکی و پاکیزگی و زیبایی شهر با موازین شهرسازی باشد، شهرداری با تصویب شورای شهر می تواند به مالک اخطار کند منتها ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد اقدام کند اگر مالک مسامحه و یا امتناع کرد شهرداری می تواند به منظور تامین نظر و اجرای طرح مصوب شورا در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را به اضافه صدی ده از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت نماید. در این صورت حساب شهرداری بدواً به مالک ابلاغ می شود در صورتی که مالک ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب شهرداری اعتراض نکرد صورت حساب قطعی تلقی می شود و هرگاه ظرف مهلت مقرر اعتراض کرد موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد.

صورت حساب هایی که مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم الاجرا بوده و اجراء ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء نسبت به وصول طلب شهرداری اجرائیه صادر و به مورد اجراء بگذارد.

تبصره (۵): حداکثر ارتفاع مجاز جهت حصار کشی با ترکیب مصالح بنایی با فنس یا نرده مطابق ضوابط طرح تفصیلی شهر ۲/۵ متر و حداکثر ارتفاع مجاز جهت دیوار کشی با مصالح بنایی ۲ متر می باشد. و متراژ صدور مجوز میزان نامحصور بودن ملک می باشد. (شهرداری مکلف است ارتفاع حصار و فنس را به تفکیک در مجوز صادره درج نماید)

نام عوارض: عوارض قطع درختان

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	نوع عوارض	مبلغ عوارض سال ۱۴۰۱ (ریال)
۱	عوارض قطع اشجار برای درختان کمتر از ۵۰ سانتی متر بن درخت به ازای هر سانتی متر ضریب ۳ اعمال گردد (درختان پهن برگ)	
	عوارض قطع اشجار برای درختان کمتر از ۵۰ سانتی متر بن درخت به ازای هر سانتی متر ضریب ۳ اعمال گردد (درختان سوزنی برگ)	
	عوارض قطع اشجار برای درختان کمتر از ۵۰ سانتی متر بن درخت به ازای هر سانتی متر ضریب ۳ اعمال گردد (درختان مثمر)	
۲	عوارض قطع اشجار به ازای هر اصله درخت در صورتیکه محیط از بن درخت ۵۰ سانتی متر باشد ضریب ۳٫۵ اعمال گردد (درختان پهن برگ)	
	عوارض قطع اشجار به ازای هر اصله درخت در صورتیکه محیط از بن درخت ۵۰ سانتی متر باشد ضریب ۳٫۵ اعمال گردد (درختان سوزنی برگ)	
	عوارض قطع اشجار به ازای هر اصله درخت در صورتیکه محیط از بن درخت ۵۰ سانتی متر باشد ضریب ۳٫۵ اعمال گردد (درختان مثمر)	
۳	عوارض قطع اشجار تا ۱۰۰ سانتی متر از بن علاوه بر مبلغ ردیف ۲ به ازای هر سانتی متر مازاد ضریب ۴٫۵ اعمال گردد (درختان پهن برگ)	
	عوارض قطع اشجار تا ۱۰۰ سانتی متر از بن علاوه بر مبلغ ردیف ۲ به ازای هر سانتی متر مازاد ضریب ۴٫۵ اعمال گردد (درختان سوزنی برگ)	
	عوارض قطع اشجار تا ۱۰۰ سانتی متر از بن علاوه بر مبلغ ردیف ۲ به ازای هر سانتی متر مازاد ضریب ۴٫۵ اعمال گردد (درختان مثمر)	
۴	عوارض قطع اشجار به ازای هر اصله درخت علاوه بر عوارض ردیف های ۲ و ۳ به ازای هر سانتی متر قطع درخت از یک متر بیشتر ضریب ۵ اعمال گردد (درختان پهن برگ)	
	عوارض قطع اشجار به ازای هر اصله درخت علاوه بر عوارض ردیف های ۲ و ۳ به ازای هر سانتی متر قطع درخت از یک متر بیشتر ضریب ۵ اعمال گردد (درختان سوزنی برگ)	
	عوارض قطع اشجار به ازای هر اصله درخت علاوه بر عوارض ردیف های ۲ و ۳ به ازای هر سانتی متر قطع درخت از یک متر بیشتر ضریب ۵ اعمال گردد (درختان مثمر)	

تبصره ۱: تشخیص تعیین محیط بن درخت مطابق با ماده ۱۲ ضوابط اجرایی مربوط به چگونگی ماده ۱ لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها موضوع تصویب نامه مورخه ۱۳۵۹/۱۱/۳ شورای انقلاب مصوب ۱۳۷۳/۰۶/۲۹ وزارت کشور خواهد بود.

تبصره ۲: شمولیت این تعرفه ناظر به قطع اشجار در معابر عمومی، باغات و پارک های متعلق به شهرداری می باشد و بنابراین قطع اشجار توسط مالکین باغات و باغچه ها و... از تعلق این تعرفه مستثنی خواهد بود که صرفاً مالک مکلف به کاشت تعداد سال ۵۰ نهال در مکانی که شهرداری جانمایی و تعیین می نماید خواهند بود. به منظور استعلام واقعی از این تعرفه رعایت آیین نامه قانون اصلاح حفظ و گسترش فضای سبز در شهر ها مصوب ۱۳۵۹ شورای انقلاب و مصوب ۱۳۸۸ مجمع تشخیص مجمع نظام الزامی است.

تبصره ۳: عوارض جدول فوق عمدی بوده و در صورت غیر عمد با اخذ مجوز بر اساس تشخیص سازمان پارک ها در صورت عدم اجرای تبصره ۷ حداکثر ۵۰ درصد و حداقل ۲۰ درصد وصول

تبصره ۴: حفاری های ادارات خدمات رسان که منجر به قطع درخت شود (پس از رای کمیسیون ماده ۷) وقف نرخ جدول فوق محاسبه می شود و شمول تبصره ۳ خارج می شود.

تبصره ۵: برای پروانه های صادر شده اشخاص حقیقی توسط شهرداری جهت ورود و خروج وسایل نقلیه به پارکینگ و یا موارد دیگر با مجوز کمیسیون ماده ۷ اقدام به قطع درخت گردد. ۲۰٪ مبلغ جدول فوق دریافت می شود.

تبصره ۶: هرگونه شاخه زنی توسط افراد حقیقی، حقوقی، ادارات، شرکت، مدارس و.... در صورتیکه باعث آسیب کلی به درخت نگردد و باعث از بین رفتن درخت نشود با اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۷، ۵ تا ۱۰٪ مبلغ و در صورت آسیب کلی به درخت ۲۰ تا ۵۰٪ مبلغ جدول فوق اخذ گردد، همچنین قطع تاج درخت به منزله قطع درخت می باشد.

تبصره ۷: در صورت قطع درخت در سطح شهر مالک ملزم است نسبت به کاشت ۱۰ اصله درخت اقدام نماید، در صورت اجرا مشمول عوارض نخواهد بود.

تبصره ۸: عوارض جابجائی درخت با مجوز بابت هر اصله درخت مبلغ ۵ الی ۱۰٪ از جدول عمده ای اخذ گردد.

تبصره ۹: عوارض خشک شدن درخت به هر طریق (ریختن گازوئیل، نفت و.....) برابر قطع درخت لحاظ می گردد.

نام عوارض: عوارض خدمات شهری

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

نام عوارض: عوارض خدمات شهری

ردیف	نوع عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	توضیحات
۱	آتش نشانی	معادل ۲,۵٪ عوارض پذیره زیر بنا	تبصره ۱: این عوارض هنگام صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری محاسبه و در مورد ردیف ۱ به حساب سازمان آتش نشانی و یا حساب معرفی شده از سوی شهرداری در این زمینه واریز می گردد. تبصره ۲: عوارض فوق از بناهایی که توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ رای ابقاء صادر می شود و صرفاً بایستس در ارتباط با تجهیز و نگهداری آتش نشانی هزینه گردد. تبصره ۳: عوارض آتش نشانی در دفترچه عوارضات محلی قابل وصول است و در بهای خدمات لحاظ نگردد.
تبصره یک: دریافت عوارض فوق از عوارض پذیرنده زیربنا می باشد.			

نام عوارض: خسارت و تخریب گله، چمن، نهال، درختچه و فضای سبز شهرداری	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۴۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۴۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

نام عوارض: عوارض سالیانه موتور سیکلت و ماشین آلات راهسازی و سنگین	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	نوع دستگاه	مصوب سال ۱۴۰۰ (ریال)	مصوب سال ۱۴۰۱ (ریال)
۱	موتور سیکلت		
۲	ماشین آلات سنگین تا ۱۰ تن		
۳	ماشین آلات بیش از ۱۰ تن		
۴	ماشین آلات راهسازی		
۵	وانت تک کابین تا ۱ تن		
۶	وانت تک کابین ۱ تا ۳ تن		
۷	اتوبوس		
۸	مینی بوس		

تبصره: این عوارض در مورد خودروهای با عمر بیش از ده سال (به استثنای خودروهای گاز سوز) به ازاء سپری شدن هر سال (تا مدت ده سال) به میزان سالانه ۱۰٪ و حداکثر تا ۱۰۰٪ افزایش می یابد.

نام عوارض: معاینه فنی خودرو

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۴۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۴۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طریق محاسبه عوارض:

معادل ۵٪ مبالغ وصولی

نام عوارض: عوارض بر مشاغل و حرف (بر اساس نوع شغل، محل استقرار ملک و مساحت)	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

ردیف	عوارض واحدهای	ضرائب T دارایی			توضیحات
		A	B	C	
۱	واحدهای تجاری تا مساحت ۳۵ مترمربع (ضرایب پایه) به ازای هر متر مربع	T۱۳	T۱۲	T۶	در خصوص بانک ها و موسسات مالی اعتباری معادل ۲۰ برابر ضرایب اعلام شده محاسبه می گردد.
	برای کلیه زیربناهای تجاری مازاد بر ۳۵ مترمربع به ازای هر متر مربع مازاد	T۱۳	۱۲	T۶	
۲	واحدهای صنعتی سبک، تولیدی و انبارداری	T۳,۹	T۳	T۲,۲	
۳	فضاهای اداری	T۷,۵	T۶	T۳,۹	
۴	آموزشگاه های زبان های خارجی، آموزشگاه های برگزار کننده دوره ای آموزش دروس مدارس و کنکور، آموزشگاه های آزاد هنری، اماکن ورزشی مخصوص بلیارد و بولینگ، و کلیه بناهای آموزشی غیرانتفاعی	T۳	T۲,۲	T۹,۷	
۵	فضای مسقف مراکز دولتی (کلینیک ها، درمانگاه ها و اورژانس)	T۳	T۲,۲	T۹,۷	

ماده ۱- به منظور تسهیل در اجرایی نمودن قوانین و مقررات فنی و شهرسازی و در راستای استیفای حقوق شهروندان، شرایط و ضوابط مندرج در مواد و تبصره های زیر شهرداری شیروان موظف است به شرح زیر اقدام نماید:

ماده ۲- این تعرفه مشمول مواردی می گردد که طبق تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها بر خلاف کاربری قید شده پروانه و مجوز صادره بهره برداری می گردد.

تبصره ۱- ملاک عمل در خصوص محل استقرار، نوع فعالیت، مقدمات لازم و سایر ضوابط قانونی برای واحدهای موضوع این مصوبه اولویت اول شهرداری شیروان رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی است و در مواردی که به موجب آیین نامه ها و ضوابط طرح تفصیلی به واحدهای عوارض بر مشاغل و حرف منعی در پاسخگویی به آنها وجود نداشته باشد از این تعرفه استفاده شود.

تبصره ۲- تمدید مجوزهای بهره برداری موقت قبلی تا تعیین تکلیف طرح تفصیلی جدید شهر شیروان، بلامانع است مگر در مواردی که با آیین نامه یاد شده تبصره ۱ مغایرت داشته باشد.

تبصره ۳- مجوز بهره برداری موقت از زمان دریافت حقوق شهرداری برای مدت یکسال خورشیدی صادر می شود.

تبصره ۴- شهرداری موظف است حداکثر یک ماه قبل از پایان مهلت یکساله اقدامات لازم را در جهت تمدید یا تعیین تکلیف واحد مذکور بر اساس نرخ سال جدید بعمل آورد. در صورت عدم تمکین مالک شهرداری موظف است راس پایان یکسال واحد مذکور را پلمپ نماید.

تبصره ۵- سامانه ثبت اطلاعات، تعیین عوارض و صدور مجوزهای عوارض بر مشاغل و حرف باید صرفاً در واحد درآمد در قالب سیستم یکپارچه شهرسازی یا به طریق دیگر جهت پیگیری های بعدی صورت پذیرد.

تبصره ۶- صدور مجوز های بهره برداری موقت به منزله تأیید ضوابط قانونی احداث ساختمان مجاز و سایر وجوه حقوقی و فنی آن نیست و این مجوزها هیچگونه حقوق پایدار و معنوی مثل سرقفلی، حق پیشه و غیره، ایجاد نمی کند.

ماده ۳- مبنای پرداخت عوارض موضوع این مصوبه از تاریخ اولین اخطار شهرداری در خصوص بهره برداری غیرمجاز در کاربری مصوب ملک یا پایان مهلت مجوز قبلی می باشد.

تبصره ۱- با توجه به اطلاع رسانی انجام شده، عوارض بهره برداری موقت موضوع این مصوبه؛ برای سالهای ۱۳۹۴ و بعد از آن، به ازای تمامی سالهایی که پرداخت نشود، به نرخ زمان مراجعه محاسبه و دریافت خواهد شد و هر گونه ادعایی از سوی مودیان مبنی بر عدم اطلاع از این مصوبه بعد از تاریخ درج آخرین اطلاعیه (ابلاغ تعرفه عوارض محلی)، قابل قبول نبوده و ایشان در صورت عدم دارا بودن مجوز از شهرداری؛ موظف به پرداخت کامل عوارض بر اساس مفاد این مصوبه می باشند. همچنین صدور مجوز از طرف مراجع دیگر دال بر موافقت اصولی برای فعالیت کسبی، نافی رعایت مفاد این مصوبه و عدم پرداخت حقوق شهرداری نخواهد بود.

تبصره ۲- چنانچه به هر دلیل یک واحد دایر با بهره برداری موقت برای مدتی مشخص تعطیل و به کاربری مجاز تغییر وضعیت داده باشد، از زمان اعلام کتبی ذینفع (که در همان زمان به تایید شهرداری رسیده است) تاهنگامی که کاربری مجاز خود را رعایت نماید، از پرداخت عوارض موضوع این مصوبه معاف میشود.

تبصره ۳- تعهد پرداخت عوارض موضوع این مصوبه صرفاً بر عهده مالکان املاک بوده ولی برای تسهیل در روند امور اداری؛ ذینفعان املاک (مالک، مستاجر، بهره بردار...) میتوانند عوارض یادشده را به شهرداری پرداخت نمایند.

تبصره ۴- این تعرفه برای مدت یکسال شامل ساختمانهای دولتی، نهادهای عمومی غیر دولتی و آموزشی غیر انتفاعی محاسبه می گردد.

ماده ۴- ضرایب عوارض: عوارض بهره برداری موقت برای یک سال خورشیدی، به ازای هر مترمربع زیربنای واحدهای مختلف صنفی بر اساس ضرایب جدول زیر محاسبه و دریافت گردد:

تبصره ۱- در محاسبه عوارض بهره برداری موقت فعالیت تجاری (موضوع ردیف ۱ جدول ماده ۴)، ضرایب تعیین شده صرفاً برای طبقه همکف و طبقه زیرزمین بوده و باید در محاسبه عوارض سایر طبقات، ضرایب کاهشی زیر ملاک عمل قرار گیرد:

طبقه اول ۵۰٪، طبقه دوم و نیم طبقه ۳۰٪ و طبقه سوم و بالاتر ۲۰٪ ضرایب طبقه همکف محاسبه گردد.

نام عوارض: عوارض بهره برداری سالیانه از معابر عمومی شهرداری برای استفاده تاسیسات شهری	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۲۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده ۷۷

طریق محاسبه عوارض:

۲۵/۰ * T * به ازای هر متر طول

تبصره (۲): بهره برداری از فضای های زیر سطحی، سطحی و رو سطحی (هوایی) اشغال شده توسط تاسیسات موجود در فضای شهری اعم از محدوده و حریم شهر را با احتساب حریم های مربوط و به تفکیک هر یک از سازمان ها و شرکت های خدماتی-تاسیساتی (آب و فاضلاب، برق، گاز، مخابرات، نفت و سایر تاسیسات مشابه) تحت عنوان بهره برداری از شوارع و معابر شهری به روش سالانه و بر مبنای دو دهم ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم برای تاسیسات زیر سطحی و منصوبات هم سطح و هوایی دریافت نمایند.

تبصره (۳): مسیر تحت انتقال و احداث، هیچگونه حق مالکینی برای شرکت های حفار ایجاد نمی کند.

تبصره (۴): میانگین T

تبصره (۵): در صورت اشغال پیاده رو ها و معابر عمومی توسط کسبه و بیش از حد مجاز وفق ضوابط قانونی به هنگام احداث و یا اجرای هر گونه پروژه به ازای هر متر مربع k.T در ماه پس از صدور اخطار و عدم رعایت آن توسط شهرداری محاسبه و دریافت گردد.

