

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 شهروان 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:

وجوهی است که برای تامین بخشی از هزینه های شهر و روستا بر مواردی اعم از اراضی، مستحدثات، تاسیسات، تبلیغات معابر و فضای درون شهری و روستایی و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحای توسعه شهری و روستایی و دارایی غیر منقول مطابق بر قوانین و مقررات تعیین می گردد.

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

کارمزدی است که شهرداریها، موسسات و شرکت های وابسته به شهرداریها و یا دهیاری ها در چارچوب قوانین و مقررات در ازای ارائه خدمت مستقیم وصول می نمایند.

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 ازطرف شهرداری یا سازمانهای تابعه و وابسته به شهرداری با توجه به ماده 31 آیین نامه مالی شهرداری، اختیار تطبیق وضع هر مؤدی یا هر مورد باتعريف عوارض، درآمدها و تشخیص بدهی مؤدی کتباً به عهده او گذاشته میشود.

مأمور وصول

مأمور مخصوصی است که ازطرف شهرداری با توجه به ماده 75 قانون شهرداری (به نام مأمور وصول) تعیین میشود

آگهی عمومی

شهرداری در اجرای ماده 47 قانون شهرداری مکلف است، مصوبات شورای اسلامی شهر را که جنبه عمومی دارد (از جمله عوارض) به وسایل ممکنه برای اطلاع عمومی آگهی نماید. برابرماده 57 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.

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

یاد برگی 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 32 آیین نامه مالی شهرداری.

منطقه شهرداری

منطقه شهرداری محدوده ای است که رسماً در تبعیت یک شهرداری است و بیش از 25000 نفر جمعیت ساکن دارد.

شهرنشین

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

حومه شهر

نو احیای 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 مواتی که علیرغم مقررات قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری بدون مجوز قانونی از تاریخ 1358/4/5 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 و سازهایی 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 گوش‌های 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 24 ماده 55 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 زیر بنا، 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 حداکثر تا پایان 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 و 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 1 قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک موصوب 1384/10/14)

حریم شهر: عبارت است از قسمتی از اراضی بلافصل 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 زیربنا در طبقات ساختمان با احتساب سطوح مفید و غیرمفید 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 زیرزمین‌ها و پیلوت) به مساحت کل همان پلاک یا قطعه زمینی که ساختمان در داخل آن احداث می‌شود.

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 می‌شود. ارتفاع خرپشته، اتاقک آسانسور، برج خنک‌کننده، دودکش، منبع آب ذخیره، آنتن و مانند آن در محاسبه ارتفاع منظور نمی‌شوند.

ضوابط مشترک مربوط به تراکم

در تمام ساختمان‌ها سطوح زیر جز تراکم محسوب نمی‌شوند اما در هر صورت جز سطح اشغال ساختمان محاسبه می‌شوند. در صورت عدم رعایت هر کدام از ضابطه‌ها، 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)

پله‌ها و آسانسورها و سطوح شیب‌دار عمومی ساختمان (مشروط بر آنکه دسترسی بیش از یک واحد را تأمین نمایند و مساحت آن تا 15 مترمربع باشد).

پله فرار (در صورت رعایت ضوابط مربوط جزء تراکم و سطح اشغال محسوب نمی‌گردد)

سطوح مربوط به داکت‌های 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 آن‌ها ممنوع است.

تبصره 1: در تمام ساختمان‌ها سطوح مربوط به میان طبقه (نیم طبقه) و تراس (بالکن مسقف) جزء تراکم محسوب می‌شود.

تبصره 2: در املاک واقع در تعریض، محاسبه تراکم، عدد شاخص و سطح اشغال مجاز بر اساس مساحت زمین قبل از اصلاحی محاسبه می‌شود مشروط بر این که مساحت باقی مانده از 50 مترمربع کم تر نشده و سطح اشغال ساختمان در باقی مانده زمین حداکثر از 80 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 محوطه‌ای 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 ساختمان‌هایی که برابر تبصره ذیل بند 24 ماده 55 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 می‌شوند و مشمول پرداخت مالیات هستند در این تعرفه واحد تجاری محسوب می‌شوند).

مجتمع تجاری :

مجتمع تجاری عبارت است از مجموعه واحدهای تجاری و دفترکار در یک مالکیت که دارای ورودی‌ها و فضاهای عمومی مشترک و درارتباط با یکدیگر می‌باشند و یا بیشتر از سه دربند تجاری با هر نوع دسترسی داشته باشند و غیر از آن تک واحدی محسوب می‌گردد.

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

واحد صنعتی :

کلیه ساختمان‌هایی که به منظور استفاده صنعتی و ایجادکارگاه‌های صنعتی احداث شده و یا می‌شوند و دارای موافقت اصولی از مراجعی مانند وزارت جهادکشاورزی، صنایع و معادن می‌باشند.

واحد اداری :

کلیه ساختمان‌های 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 واحداداری می‌شوند.

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 می‌گردند . 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.

پیش‌آمدگی ساختمان (کنسول) :

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

تجميع 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 کوچک‌تر با ایجاد دسترسی‌های 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 می‌رود 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 وسیله‌سیار باشد و توسط فرد یا افراد صنفی با اخذ پروانه کسب دایر شده باشد، واحد صنفی شناخته می‌شود.

حداقل تفکیک زمین (حد نصاب تفکیک)

حداقل مساحتی است که زمین‌ها را برای کاربرد خاص می‌توان 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 می‌شود. پیلوت می‌تواند روی زمین طبیعی یا روی سقف زیرزمین ساختمان‌ها قرار گیرد. پیلوت جزء فضاهای مشاع ساختمان بوده و استفاده مسکونی از آن صورت نمی‌گیرد.

دفترچه ارزش معاملاتی: دفترچه ارزش معاملاتی مصوب اداره کل دارایی که بر اساس ماده 64 قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی 1394 تعیین می‌گردد.

قابلیت تجاری:

نوعی از کاربری اراضی طبق طرح تفصیلی و متعلق به املاک حاشیه معابر بیشتر از 12 متر می‌باشد که قابلیت احداث واحد یا واحدهای تجاری را داشته باشد.

عدد شاخص تقسیم:

مبنای تعیین تعداد واحد مسکونی و تجاری طبق حوزه‌های تراکمی مصوبات طرح جامع براساس طرح جامع مصوب براساس نوع کاربری می‌باشد

تغییر کاربری:

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

تعمیرات اساسی ساختمان:

هر نوع تعمیر و ترمیم و تغییر در اسکلت ساختمان اعم از ستون‌ها، سقف، دیوارهای باربر و تمام دیوارهای موجود، فونداسیون، که از نظر ایمنی و ایستایی ساختمان ضروری می‌باشد 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 می‌شود.

کاربری:

نوع استفاده و بهره‌برداری از زمین و مستحدثات ایجاد شده در آن زمین. در جدول شماره 1 تعاریف کاربری‌های شهری و در جدول شماره 2 عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری براساس مصوبه سال 1389 شورای عالی شهرسازی و معماری آمده است: (جدول تعاریف کاربری آخر دفترچه آورده شده است)

اختصارات

P: ارقام قید شده در دفترچه ارزش معاملاتی دارایی (کاربری مسکونی) برابر بند 19 دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 قانون در آمد پایدار شهرداریها با ضریب 14٪ برابر ابلاغیه 109779/ت 61341 مورخ 1402/06/22 هیئت وزیران می باشد .

A: مساحت یا زیربنا

Z: ضرایب مصوب در سال 1403

Z': ضریب تعدیل در هر تعرفه مصوب

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، 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 حقوقی) 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 1 - در صورتی که اجرای طرح و تملک املاک واقع در آن به موجب برنامه زمان بندی مصوب به حداقل 10 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 10 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 2 - شهرداریها موظفند همزمان با صدور پروانه ساختمان مالکان مشمول قسمت اخیر تبصره 1 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 3 - 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 4 (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 20٪ 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 20٪ 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 20٪ 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

1-3-6 - 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 (101) قانون شهرداریها در خصوص تفکیک اراضی

تبصره 3- در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند شش دانگ است شهرداری برای تأمین

سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (25٪) 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 (25٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدراالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید .

تبصره 4- کلیه اراضی حاصل از تبصره (3) 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 5 - 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 1370/8/28

تبصره 6 - جهت تأمین معوض ابنیه، املاک، اراضی شرعی و قانون مردم که در اختیار شهرداریها قرار می گیرد دولت موظف است 10٪ 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.

عوارض ملی:

1- عوارض اسناد رسمی :

معادل 8٪ حق الثبت به استناد بند ج تبصره 90 قانون بودجه سال 1362 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 1370/6/25-3/32/13644 با عنوان مدیر کل محترم ابلاغ گردید و این تعرفه توسط اداره امور اقتصادی و دارایی وصول و به حساب شهرداری واریز می گردد

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

برابر ابلاغ قانون ماده 4 قانون درآمد پایدار قانون مذکور عوارض صدور گواهینامه و گذرنامه و گذرمرزی 5٪ 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.

3- عوارض آلاینده

طبق تبصره 1 ماده 38 قانون مالیات بر ارزش افزوده "واحدهای تولیدی آلاینده محیط زیست که استانداردها و ضوابط حفاظت از محیط زیست را رعایت نمی نمایند، 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 (1٪) از قیمت فروش به عنوان عوارض آلاینده می باشند.

4- عوارض نوسازی :

نرخ عوارض نوسازی موضوع ماده (2) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب 1347/09/07 با اصلاحات و الحاقات بعدی به میزان دو ونیم درصد (2.5٪) ارزش معاملاتی آخرین تقویم صدر و تبصره (3) ماده (64) قانون مالیاتهای مستقیم تعیین می گردد .

5- عوارض خودرو :

عوارض سالیانه خودرو که از سال 1396 در پی مصوبه مجلس شورای اسلامی به عنوان بخشی از درآمدهای شهرداریها مقرر شده است، ابتدای هر سال پس از تعیین نرخ جدید آن و تصویب در مجلس به وزارت کشور می رود و از آنجا توسط سازمان داری به شهرداریها ابلاغ می شود .
قانون مالیات بر ارزش افزوده که از ابتدای سال 1387 لازم الاجرا است، بند(ب) ماده 43 خود را به عوارض سالیانه ی خودرو اختصاص داده است .

نکات راهنما :

1: تسهیلات بافتهای فرسوده پس از مکاتبه با اداره راه و شهرسازی و تصویب در بودجه کل کشور در سال 1403 وفق قانون مورد عمل خواهد گرفت .

2: به منظور تشویق شهروندان جهت انبوه سازی به استناد ماده 59 قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر هزینه های صدور پروانه های ساختمانی بجز اداری و دولتی و موسسات عمومی بصورت ذیل محاسبه و اخذ خواهد گردید.

الف - در بناهای تا 1000 متر مربع مسکونی و یا تجاری عینا برابر دفترچه عوارض دریافت گردد.

ب - در زیر بنای مسکونی (حد فاصل 1000 متر مربع تا 2500 متر مربع مسکونی) و یا زیر بناهای تجاری، خدماتی (در حد فاصل 1000 متر مربع تا 2000 متر مربع تجاری) 90 درصد هزینه های پروانه های ساختمانی (شامل عوارض زیربنا و خرید تراکم) اخذ گردد.

ج- در زیر بنای مسکونی (حد فاصل 2500 متر مربع تا 3500 متر مربع مسکونی) یا زیر بناهای تجاری، خدماتی (در حد فاصل 2000 متر مربع تا 2500 متر مربع تجاری) 85 درصد هزینه های پروانه های ساختمانی (شامل عوارض زیربنا و خرید تراکم) اخذ گردد.

د- در زیر بنای مسکونی بیش از 3500 متر مربع مسکونی یا زیر بناهای تجاری، خدماتی بیش از 2500 متر مربع تجاری، خدماتی 80 درصد هزینه های پروانه های ساختمانی و (شامل عوارض زیربنا و خرید تراکم) اخذ گردد.

3: حداکثر تخفیفات ایام - سرمایه گذاری - بافت های فرسوده و سایر تخفیفات نباید از 50 درصد بیشتر گردد.

4: 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 جداول خواهند بود.

5: کلیه هزینه واریزی توسط اشخاص به شهرداری که منجر به صدور پاسخ نگردیده در صورتی که تاییدیه درآمد در همان زمان اخذ گردیده باشد مورد تایید بوده و تا سال جاری همان سال از پرداخت مابه تفاوت معاف می باشد و بعد از اتمام سال جاری عوارض بروز محاسبه و پرداختی قبل بصورت بستانکار از مبلغ عوارضات کسر و مابه تفاوت مشروط به رعایت ضوابط شهر سازی اخذ می گردد. در خصوص پرونده های قبل سال 1402 چنانچه عوارض تا پایان سال بطور کامل تسویه شده باشد مشمول مابه التفاوت نمی گردد.

پرداختی های علی الحساب پروانه تا پایان همان سال معتبر می باشد و مالک ملزم به دریافت پروانه تا انتهای سال می باشد. در غیر اینصورت مبلغ پرداختی بستانکار و پس از محاسبه عوارض بروز، مبلغ پرداختی از عوارضات کسر می گردد.

- 6:** اعتبار بازدید کارشناسی ساختمان حداکثر یکماه می باشد. در صورت مراجعه مالک پس از گذشت یکماه جهت ثبت درخواست جدید، به جز درخواستهای اصلاح پایانکار عوارض کارشناسی مجدد محاسبه و اخذ می گردد.
- 7:** 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.
- همچنین چنانچه مالک در زمان تخفیفات نسبت به تسویه کامل عوارض اقدام نموده باشد. قسمتی از ردیف های درآمدی که مشمول ملک مورد نظر می گردیده است از قلم افتاده باشد و تخفیفات شهرداری به اتمام رسیده باشد، مبلغ اصلاحی مشمول تخفیفات زمان پرداخت می گردد.
- 8:** 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 نماید.
- 9:** 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 گردد.
- 10:** در صورتی که حیاط خلوت با شیشه و سازه شفاف بعد از احداث بنا پوشش شده باشد، جز زیربنا و سطح اشغال محاسبه می گردد.
- 11:** عوارض صدور پروانه احداث بنا شامل: عوارض مسکونی، عوارض زیربنا تجاری و خدماتی، خرید تراکم، کسری واحدهای مازاد عدد شاخص، ارزش افزوده تبدیل شدن به تجاری، کارشناسی، عوارض پیش آمدگی و عوارض فضای سبز و آتش نشانی می باشد.
- 12:** جهت موسسات دولتی و شرکتهای وابسته به دولت و موسسات عمومی و واحد های وابسته به آنها سه برابر ضرایب کاربری مربوطه محاسبه می گردد.
- 13:** در خصوص اعمال ماده 101 قانون شهرداریها، ماده اصلاحی قانون مذکور و رویه قضایی با شماره دادنامه 140231390002617098 به تاریخ 1402/10/9 ملاک عمل می باشد.
- 14:** ارزش معاملات دارایی P برابر بند 19 دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها ملاک عمل شهرداری در سال 1403 می باشد.
- 15:** چنانچه ملکی دارای چندین بر باشد در محاسبه عوارضات معبر با ارزش دارایی بالاتر مد نظر می باشد و همچنین در صورتیکه ملکی در میدان یا فلکه واقع شده است عوارض براساس بالاترین ارزش دارایی جبهه خیابانی که میدان یا فلکه منشعب می گیرد محاسبه خواهد شد.
- 16:** برابر نامه 58762 مورخ 1402/11/3 سازمان شهرداریها و دهیاریهای کشور حداکثر افزایش نسبت به سال 1402 در کلیه آیتها نهایتاً 40٪ و صرفاً در آیتها های زیربنا و قابلیت تجاری و مازاد تراکم مجاز 45٪ افزایش لحاظ گردید.

نام عوارض: عوارض زیربنای مسکونی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

 $Z \times Z' \times P \times A$

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	عوارض زیر بنا (احداث اعیانی) از نوع مسکونی به ازای هر متر مربع زیربنای مسکونی تک واحدی و چند واحدی	ماخذ و نحوه محاسبه 1402	پیشنهادی سال 1403	مصوب شورا 1403
1	تا زیربنای 200 مترمربع	$6 \times Z' \times P \times A$	$7.2 \times Z' \times P \times A$	$7.2 \times Z' \times P \times A$
2	از زیربنای 200 مترمربع تا زیربنای 300 مترمربع	$6 \times Z' \times P \times A$	$7.2 \times Z' \times P \times A$	$7.2 \times Z' \times P \times A$
3	از زیربنای 300 مترمربع تا زیربنای 600 مترمربع	$7 \times Z' \times P \times A$	$8.4 \times Z' \times P \times A$	$8.4 \times Z' \times P \times A$
4	از زیر بنا 600 متر مربع به بالا	$7 \times Z' \times P \times A$	$8.4 \times Z' \times P \times A$	$8.4 \times Z' \times P \times A$

تبصره 1: در واحد های مسکونی تک واحدی و مجتمع ها و آپارتمانهای مسکونی برابر ضرایب جدول فوق نسبت به اخذ عوارض زیر بنا مسکونی اقدام شود .

تبصره 2: زیربنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تامین آن وجود دارد مشمول عوارض این بخش نمی گردد

تبصره 3: 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 .

تبصره 4: در صورت درخواست مالکین در خواست ارتفاع بیشتر از ضوابط مسکونی را داشته باشند پس از تأیید کمیته فنی و تصویب کمیسیون

ماده پنج عوارضی به میزان $\frac{0.5 \times Z' \times P \times A}{3} \times \text{زیربنای طبقه ای که اضافه ارتفاع دارد} \times \text{اضافه ارتفاع}$ محاسبه و اخذ می گردد .

تبصره 5: شاخص مساحت زیر حدنصاب قطعات مسکونی 200 مترمربع می باشد چنانچه مساحت املاک از حد نصاب ضوابط کمتر باشد

عوارضی به میزان $50 \times Z' \times P \times A$ به ازای هر مترمربع شاخص مساحت زیر حدنصاب اخذ می گردد .

تبصره 6: شاخص دهانه زیر حدنصاب املاک با کاربری مسکونی 7 متری باشد شاخص دهانه زیر حدنصاب مسکونی به

شرطی که از 4 متر کمتر نباشد به میزان $50 \times Z' \times P \times A$ به ازای هر متر کسری شاخص دهانه اخذ می گردد .

تبصره 7: حداقل عرصه حد نصاب شاخص هر واحد مسکونی تا 200 مترمربع ، هر واحد تجاری تا 50 مترمربع و خدماتی

هر 50 مترمربع ، به میزان آخرین ضوابط کاربری مربوطه می باشد که چنانچه مالکین بعد از اخذ پروانه یا آخرین مجوز صادره نسبت به افزایش واحد مسکونی (مطابق عدد شاخص و توضیحات) اقدام نمایند عوارض به شرح ذیل اخذ می گردد:

منظور از ارزش داریی ملاک عمل حاصل ضرب ارزش داریی و ضریب Z' می باشد .

ارزش داریی ملاک عمل	نحوه محاسبه به ازای هر واحد	حداقل مبلغ به ازای هر واحد (ریال)
کمتر از 30000 ریال	$24 \times Z' \times M \times P$	25/000/000
بین 30000 ریال تا 80000 ریال	$18 \times Z' \times M \times P$	50/000/000
بین 80000 ریال تا 150000 ریال	$12 \times Z' \times M \times P$	75/000/000
بین 150000 ریال تا 200000 ریال	$9.5 \times Z' \times M \times P$	95/000/000
بیشتر از 200000 ریال	$7.2 \times Z' \times M \times P$	105/000/000

$M = \text{عدد ثابت}$

$M = 50 \text{ (m}^2\text{)}$

نام عوارض: عوارض زیربنای مسکونی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

چنانچه افزایش تعداد واحد مازاد بر پروانه باشد و عدد شاخص عرصه پاسخگو نباشد پس از اینکه در کمیسیون ماده 100 مطرح و تبدیل واحد ابقاء گردد عوارضی به میزان 3 برابر با مبالغ فوق اخذ می گردد .

تبصره 8: به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) احداث پارکینگ در ساختمانهایی که امکان

احداث آن وجود دارد اجباری است و صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای این گونه ساختمانها ممنوع است ولی در شرایط ذیل (شرایط ششگانه) در هنگام صدور پروانه شهرداری می تواند بر اساس ضوابط طرح تفصیلی نسبت به فروش پارکینگ برابر این تعرفه اقدام نماید و 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 .

1- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

2- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض 24 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

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

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

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

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

به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) عوارض تامین پارکینگ با کاربری مسکونی در زمان صدور

پروانه در صورت داشتن شرایط شش گانه ذیل $60 \times Z' \times P$ بابت هر مترمربع کسری پارکینگ (طبق ضوابط آخرین طرح ملاک عمل شهرداری) محاسبه و اخذ می گردد.

در خصوص کسری مساحت پارکینگ مواردی که آرایش پارکینگ مشکل نداشته باشد صرفاً عوارض کسری مساحت پارکینگ به ازای هر مترمربع

$60 \times Z' \times P$ محاسبه و اخذ می گردد. در خصوص مواردی که خارج شرایط ششگانه چنانچه مالک متقاضی حذف پارکینگ باشد پس از تایید

کمیته فنی ذیل کمیسیون ماده 5 شهرداری می تواند به ازای هر متر مربع کسری پارکینگ در کاربری مسکونی به میزان $120 \times Z' \times P$ اخذ نماید .

نام عوارض: عوارض زیربنای تجاری	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

ZxZ'xPxA

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	عوارض زیربنا تجاری یک متر مربع تک واحدی با دهنه و ارتفاع مجاز به ازای هر متر مربع	ماخذ و نحوه محاسبه 1402	پیشنهادی سال 1403	مصوب شورا 1403
1	زیرزمین	$14 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$
2	همکف	$21 \times Z' \times P \times A$	$26 \times Z' \times P \times A$	$26 \times Z' \times P \times A$
3	طبقه اول	$10 \times Z' \times P \times A$	$12 \times Z' \times P \times A$	$12 \times Z' \times P \times A$
4	طبقه دوم و سوم	$6.5 \times Z' \times P \times A$	$8 \times Z' \times P \times A$	$8 \times Z' \times P \times A$
5	طبقه چهارم به بالا	$5 \times Z' \times P \times A$	$6 \times Z' \times P \times A$	$6 \times Z' \times P \times A$
6	نیم طبقه (بالکن داخل مغازه)	$8 \times Z' \times P \times A$	$10 \times Z' \times P \times A$	$10 \times Z' \times P \times A$

در صورت احداث یک واحد تجاری عوارض زیربنا برابر ردیفهای جدول فوق به ازای هر مترمربع اخذ می گردد. در صورت افزایش واحدهای تجاری و یا احداث مجتمع تجاری عوارض زیربنا برابر ردیفهای جدول ذیل به ازای هر مترمربع اخذ می گردد.

$$\text{طریق محاسبه عوارض: } Z \times Z' \times P \times (N+10) \times A$$

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	عوارض زیربنا یک متر مربع از چند واحد تجاری با ارتفاع دهنه مجاز مقرر برای هر متر مربع	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض 1402	پیشنهادی سال 1403	مصوب شورا 1403
1	زیرزمین	$1.4 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$	$1.7 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$	$1.7 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$
2	همکف	$2.1 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$	$2.6 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$	$2.6 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$
3	طبقه اول	$1 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$	$1.2 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$	$1.2 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$
4	طبقه دوم و سوم	$0.65 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$	$0.8 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$	$0.8 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$
5	طبقه چهارم و بالاتر	$0.5 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$	$0.6 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$	$0.6 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$
6	نیم طبقه (بالکن داخل مغازه)	$0.8 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$	$1 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$	$1 \times Z' \times P \times (n+10) \times A$

مجتمع تجاری عبارت است از مجموعه واحدهای تجاری و دفتر کار در یک مالکیت با تعداد 4 واحد تجاری یا بیشتر که دارای ورودی ها و فضاهای عمومی مشترک و در ارتباط با یکدیگر می باشند.

در محاسبه عوارض پذیره مجتمع های تجاری مانند پاساژ، تیمچه، سرای و امثالهم، تا عمق 10 متر بر اساس T ارزش معاملاتی و مازاد 10 متر برابر T 80% مازاد بر 20 متر T 60% و مازاد بر 30 متر T 50% و مازاد 40 متر T 40% ارزش معاملاتی جبهه اول ملاک عمل می باشد مشروط بر اینکه آخرین جبهه از کوچه ی پشتی ملک کمتر نباشد.

تبصره (1): 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 (2): عوارض زیربنا زیرزمین (پایین تر از همکف) چنانچه قابلیت تجاری شدن را داشته باشد به ازای هر طبقه پایین تر از زیرزمین اول 20% کمتر از عوارض زیربنا زیرزمین اول برای هر متر مربع محاسبه خواهد شد.

تبصره (3): انباری تجاری که بصورت 50% ضرایب زیربنا تجاری در هر طبقه محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره (4): در صورت درخواست نوسازی بناهای تجاری موجود که قبل از تصویب اولین طرح جامع سال 1365 شهر شیروان بوده و یا دارای سابقه پرداخت عوارض زیربنا و پارکینگ یا مجوز پروانه تجاری از شهرداری می باشند بنای تجاری موجود بر اساس ضوابط طرح تفصیلی و طبق دفتربه تعرفه سال مراجعه به میزان 50% عوارض زیربنا بمیزان زیربنای قدیم دریافت گردد. و این تبصره مشمول بنای تجاری فاقد سابقه نمی باشد.

تبصره (5): تالارهای پذیرایی و جهانگردی با هر مساحتی یک در بند محسوب می گردند و عوارض کاربری تجاری محاسبه می گردد.

تبصره (6): 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 1365 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 زیربنا تجاری محاسبه و دریافت می شود. جز در مواردی که سابقه پرداختی داشته باشند.

نام عوارض: عوارض زیربنای تجاری

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

تبصره 7: عوارض زیربنا نیم طبقه تجاری خارج از زیربنای مفید تجاری در قسمت فوقانی کاربری غیر تجاری 50٪ عوارض زیربنا همکف محاسبه می گردد

تبصره 8: در کلیه مجتمع های تجاری رعایت جبهه بندی مصوب این دفترچه لحاظ و محاسبه گردد.

تبصره 9: با عنایت به حذف رواق های املاک تجاری حاشیه جمهوری و بازارچه شقایق و امکان پیش روی طولی املاک عوارض زیر بنای تجاری مساحت رواق به میزان 30 برابر ضرایب جدول محاسبه و اخذ می گردد .

تبصره 10: در صورت درخواست مالکین در خواست ارتفاع بیشتر از ضوابط تجاری را داشته باشند پس از تأیید کمیته فنی و تصویب کمیسیون ماده

پنج عوارضی به میزان $3 \div (1 \times Z' \times P) \times \text{زیربنای طبقه ای که اضافه ارتفاع دارد} \times \text{اضافه ارتفاع}$ محاسبه و اخذ می گردد. در صورت احداث بانک با 60 برابر فرمول فوق محاسبه و اخذ می گردد .

تبصره 11: چنانچه حد نصاب تفکیک کاربری تجاری مطابق با ضوابط طرح تفصیلی و رای کمیسیون ماده 5 رعایت نشده باشد عوارضی به میزان $50 \times Z' \times P \times A$ به ازای هر متر کسری مساحت به شرح ذیل قابل وصول می باشد . کسری حد نصاب تجاری جهت اراضی کمتر از 50 مترمربع اخذ نگردد ، در املاک با مساحت 50 مترمربع تا 100 مترمربع 50٪ فرمول و در املاک 100 مترمربع و بالاتر برابر فرمول محاسبه اخذ می گردد.

تبصره 12: حداقل عرصه مورد نیاز هر واحد مسکونی (عدد شاخص) تا 200 مترمربع ، هرواحد تجاری تا 50 مترمربع و خدماتی تا 50 مترمربع ، به میزان آخرین ضوابط کاربری مربوطه می باشد که چنانچه مالکین بعد از اخذ پروانه یا آخرین مجوز صادره نسبت به افزایش واحد تجاری (مطابق عدد شاخص و توضیحات) اقدام نمایند عوارض به شرح ذیل اخذ می گردد: منظور از ارزش داریی ملاک عمل حاصل ضرب ارزش داریی و ضریب Z' می باشد .

ارزش داریی ملاک عمل	نحوه محاسبه به ازای هر واحد	حداقل مبلغ به ازای هر واحد (ریال)
کمتر از 30000 ریال	$24 \times Z' \times M \times P$	25/000/000
بین 30000 ریال تا 80000 ریال	$18 \times Z' \times M \times P$	50/000/000
بین 80000 ریال تا 150000 ریال	$12 \times Z' \times M \times P$	75/000/000
بین 150000 ریال تا 200000 ریال	$9.5 \times Z' \times M \times P$	95/000/000
بیشتر از 200000 ریال	$7.2 \times Z' \times M \times P$	105/000/000

$$M=50 (m^2)$$

$$M = \text{عدد ثابت}$$

چنانچه افزایش تعداد واحد مازاد بر پروانه باشد و عدد شاخص عرصه پاسخگو نباشد پس از اینکه در کمیسیون ماده 100 مطرح و تبدیل واحد ابقاء گردد عوارض پس از اعمال ضریب 3 محاسبه و اخذ می گردد .

تبصره 13: به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) احداث پارکینگ در ساختمانهایی که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای این گونه ساختمانها ممنوع است ولی در شرایط ذیل (شرایط ششگانه) در هنگام صدور پروانه شهرداری می تواند بر اساس ضوابط طرح تفصیلی نسبت به فروش پارکینگ برابر این تعرفه اقدام نماید و 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 .

نام عوارض: عوارض زیربنای تجاری

پیشنهادهای دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

- 1- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
 - 2- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض 24 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
 - 3- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان باشد که شهرداری اجازه قطع آن را نداده است.
 - 4- ساختمان در بر کوچه هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد.
 - 5- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.
 - 6- در صورتیکه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.
- به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) عوارض تامین پارکینگ با کاربری تجاری در زمان صدور پروانه در صورت داشتن شرایط شش گانه ذیل $80 \times Z' \times P$ بابت هر مترمربع کسری پارکینگ (طبق ضوابط آخرین طرح ملاک عمل شهرداری) محاسبه و اخذ می گردد.
- درخصوص کسری مساحت پارکینگ مواردی که آرایش پارکینگ مشکل نداشته باشد صرفاً عوارض کسری مساحت پارکینگ به ازای هر مترمربع $80 \times Z' \times P$ محاسبه و اخذ می گردد. در خصوص مواردی که خارج شرایط ششگانه چنانچه مالک متقاضی حذف پارکینگ باشد پس از تأیید کمیته فنی ذیل کمیسیون ماده 5 شهرداری می تواند به ازای هر متر مربع کسری پارکینگ در کاربری تجاری به میزان $240 \times Z' \times P$ اخذ نماید.
- تبصره 14):** املاک واقع در کاربری غیر تجاری که درخواست امتیاز تجاری برابر با ضوابط طرح های توسعه و عمران شهری و یا مصوبات کمیسیون ماده 5 دارند و نیز طبقات غیر همکف در کاربری تجاری مشمول پرداخت این عوارض به میزان زیر بنا تجاری بوده و از متقاضیانی که بر خلاف پروانه ساختمانی نسبت به احداث تجاری اقدام نموده اند پس از طرح در کمیسیون ماده 5، طبق رای صادره و به استناد رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه 587 مورخه 83/11/25 علاوه بر جرایم به نرخ سال ساخت، عوارض به نرخ روز طبق جدول و تبصره های ذیل محاسبه و وصول می گردد. لازم بذکر است چنانچه زیربنای تجاری احداثی بیشتر از ضوابط باشد مجوزی جهت تغییر کاربری ملک در زمان تجدید بنا محسوب نشده و صرفاً جهت بنای مازاد احداثی تجاری می باشد.

ردیف	عنوان	پیشنهادی سال 1402		پیشنهادی سال 1403		مصوب شورای 1403
		تجاری تک واحدی	مجموع و پاساژ	تجاری تک واحدی	مجموع و پاساژ	تجاری تک واحدی
1	زیرزمین	32×Z'×P×A	40×Z'×P×A	40×Z'×P×A	50×Z'×P×A	40×Z'×P×A
2	همکف	100×Z'×P×A	105×Z'×P×A	124×Z'×P×A	130×Z'×P×A	124×Z'×P×A
	همکف محور مرکزی	115×Z'×P×A	115×Z'×P×A	140×Z'×P×A	140×Z'×P×A	140×Z'×P×A
3	طبقه اول	25×Z'×P×A	35×Z'×P×A	30×Z'×P×A	40×Z'×P×A	30×Z'×P×A
4	طبقه دوم	15×Z'×P×A	23×Z'×P×A	18.5×Z'×P×A	28.5×Z'×P×A	18.5×Z'×P×A
5	طبقه سوم به بالا	15×Z'×P×A	23×Z'×P×A	18.5×Z'×P×A	28.5×Z'×P×A	18.5×Z'×P×A
6	انباری تجاری	60٪ ضریب همان طبقه		60٪ ضریب همان طبقه		60٪ ضریب همان طبقه

محور مرکزی شامل: خیابان امام رضا (ع) و خیابان امام خمینی (ره) حداقل فاصل 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 100 متر می باشد.

تبصره 15): در مورد عوارض زیربنای تجاری در کاربری غیر تجاری تا 20٪ تا 40٪ 2.5 برابر - تا 40٪ 60٪ 3.25 برابر - مازاد 60٪ تا 80٪ 4.5 برابر - مازاد 80٪ 5 برابر جدول در هر طبقه مصوب لحاظ می شود.

تبصره 16): 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 آزادگان و کارگاههای مزاحم) و فاقد پرداخت هر گونه عوارض و سوابق تجاری می باشد در صورت استفاده از کاربری تجاری عوارض زیربنای تجاری جهت کل عرصه برابر عوارض مربوطه محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره 17): در مورد مؤسسات مالی و اعتباری، بانک ها، شرکت های بیمه و ادارات دولتی و مؤسسات عمومی معادل 3 برابر جدول و تبصره های فوق ملاک عمل می باشد.

نام عوارض عوارض زیربنای تجاری

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

تبصره 18): 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 19): عوارض ارزش افزوده نیم طبقه تجاری خارج از زیربنای مفید تجاری در قسمت فوقانی کاربری غیر تجاری 50٪ عوارض طبقه همکف طبق جدول محاسبه می گردد .

تبصره 20) در کاربری غیر تجاری ارزش افزوده تجاری در طبقات غیر همکف با ضریب 2 محاسبه و اخذ می گردد .

تبصره 21): تالارهای پذیرایی با ضوابط کاربری تجاری محاسبه می شود. عوارض بر ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرضه طبق تبصره 6 عوارض مربوطه و عوارض زیر بنا تجاری برابر تبصره 15 و تبصره 20 (عوارض فوق) محاسبه و اخذ می گردد .

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) با کاربری آموزشی، ورزشی، فرهنگی، هنری و مذهبی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

Z×Z'×P×A				طریق محاسبه عوارض:
ردیف	عوارض به ازای هر متر مربع	مصوب سال 1402	پیشنهادی سال 1403	مصوب شورا 1403
1	زیرزمین	8×Z'×P×A	10×Z'×P×A	10×Z'×P×A
2	همکف	8×Z'×P×A	10×Z'×P×A	10×Z'×P×A
3	طبقه اول	8×Z'×P×A	10×Z'×P×A	10×Z'×P×A
4	طبقه دوم	8×Z'×P×A	10×Z'×P×A	10×Z'×P×A
5	طبقه سوم به بالا	8×Z'×P×A	10×Z'×P×A	10×Z'×P×A
6	نیم طبقه	8×Z'×P×A	10×Z'×P×A	10×Z'×P×A
7	انبیاری در زیرزمین یا همکف	8×Z'×P×A	10×Z'×P×A	10×Z'×P×A
8	اماکن ورزشی دارای موافقت از تربیت بدنی	8×Z'×P×A	10×Z'×P×A	10×Z'×P×A
9	مساجد، دارالقرآن، حوزه علمیه و...برابر تراکم پایه	4×Z'×P×A	5×Z'×P×A	5×Z'×P×A

تبصره (1): شرکت ها و موسسات دولتی و وابسته به دولت و موسسات عمومی و واحدهای وابسته به آنها که اساسنامه آنها بازرگانی باشد کل زیربنا مشمول عوارض زیربنا طبق تعرفه خواهد شد در غیر اینصورت 3 برابر ضرایب جدول فوق محاسبه می گردد .

تبصره (2): در صورتی که متولیان ساختمان های ذکر شده در تبصره 1 برخلاف پروانه ساختمانی صادره نسبت به افزایش بنا یا تبدیل آن اقدام نمایند پس از طرح پرونده در کمیسیون ماده 100 علاوه بر جریمه کمیسیون بجز تبصره 5 کمیسیون ماده 100 که فقط پس از اخذ جریمه پایانکار صادر شود مابقی عوارض متعلقه و زیربنا وصول میشود . بر اساس دادنامه شماره 587 مورخه 83/11/25 و همچنین داد نامه شماره 48 مورخه 85/2/3 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 (3): طبق بند 24 ماده 55 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 حداکثر تا 24 مترمربع از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود.

تبصره (4): اماکن و مستحذات فاقد سقف مانند زمین ورزشی ، آمفی تئاتر ، پیست دوچرخه سواری و... 50٪ عوارض مساحت کاربری مربوطه به ازای هر مترمربع اخذ می گردد .

در خصوص ردیف 9 چنانچه متولی مردم باشند ضرایب 0 و در صورتیکه متولی آن سازمانها ، ادارات و دستگاههای دولتی باشند برابر ردیف 9 جدول محاسبه و اخذ می گردد

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) با کاربری آموزشی، ورزشی، فرهنگی، هنری و مذهبی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

تبصره 5): در صورت درخواست مالکین در خواست ارتفاع بیشتر از ضوابط در کاربریهای خدماتی را داشته باشند پس از تأیید کمیته فنی و تصویب کمیسیون ماده پنج عوارضی به میزان $3 \div (0.5 \times Z' \times P) \times$ زیربنای طبقه ای که اضافه ارتفاع دارد $\times$ اضافه ارتفاع محاسبه و اخذ می گردد

تبصره 6): به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) احداث پارکینگ در ساختمانهایی که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای این گونه ساختمانها ممنوع است ولی در شرایط ذیل (شرایط ششگانه) در هنگام صدور پروانه شهرداری می تواند بر اساس ضوابط طرح تفصیلی نسبت به فروش پارکینگ برابر این تعرفه اقدام نماید و 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 .

1- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

2- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض 24 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

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

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

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

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

به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) عوارض تامین پارکینگ با کاربری خدماتی در زمان صدور پروانه در صورت داشتن شرایط شش گانه ذیل $60 \times Z' \times P$ بابت هر متر مربع کسری پارکینگ (طبق ضوابط آخرین طرح ملاک عمل شهرداری) محاسبه و اخذ می گردد.

در خصوص مواردی که خارج شرایط ششگانه چنانچه مالک متقاضی حذف پارکینگ باشد پس از تأیید کمیته فنی ذیل کمیسیون ماده 5 شهرداری می تواند به ازای هر متر مربع کسری پارکینگ در کاربری خدماتی فوق به میزان $180 \times Z' \times P$ اخذ نماید .

تبصره 7): هر گونه مجوز تغییر کاربری در خارج از محدوده خدماتی و در حریم طبق دستور العمل شماره 90/8/28-41/42/16551 استانداری با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی ، کارگروه امور زیربنایی و تأیید کمیسیون ماده 5 اقدام می گردد. جهت صدور مجوز های 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 .

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 $55 \times Z' \times P \times A$ به میزان عرصه سطح اشغال در محدوده طرح ورودی ها و در خارج از محدوده ورودی ها $25 \times Z' \times P \times A$ محاسبه می گردد. علاوه بر عوارض فوق به میزان زیربنا با توجه به نوع کاربری عوارض زیربنا محاسبه و اخذ می گردد . منظور از طرح ورودی ها محدوده طرح جامع تا خاقلق ، از سمت شرق از میدان معلم تا مسافت 1700 متر ، از سمت غرب از میدان امام علی تا مسافت 1400 متر ، و از سمت جنوب از میدان کوهنورد تا ابتدای روستای چلو (جاده شیرکوه) می باشد .

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) با کاربری بهداشتی - درمانی

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

ردیف	عوارض به ازای هر متر مربع	مصوب سال 1402	پیشنهادی سال 1403	مصوب شورا 1403
1	زیرزمین	$14 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$
2	همکف	$14 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$
3	طبقه اول	$14 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$
4	طبقه دوم	$14 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$
5	طبقه سوم به بالا	$14 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$
6	نیم طبقه	$14 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$	$17 \times Z' \times P \times A$
7	انباری در زیرزمین یا همکف	$7 \times Z' \times P \times A$	$8.5 \times Z' \times P \times A$	$8.5 \times Z' \times P \times A$

طریق محاسبه عوارض:

$$\text{عوارض زیربنا درمانی} = Z \times Z' \times P \times A$$

تبصره 1: 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 بدانند، عوارض متعلقه برای هر کاربری بطور جداگانه و بر اساس تعرفه مربوط محاسبه خواهد شد.

تبصره 2: 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 3: در محور مرکزی و نیز خیابان خیام -فروسی-امام رضا 4- شفا (تا قبل جنت) جهت تمرکز زدایی و مشکلات ترافیکی 1.5 برابر ضرایب جدول فوق و در سایر معابر جهت تشویق با ضریب 0.8 محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره 4: در صورت درخواست مالکین در خواست ارتفاع بیشتر از ضوابط در کاربریهای خدماتی را داشته باشند پس از تأیید کمیته فنی و تصویب کمیسیون ماده پنج عوارضی به میزان $3 \div (0.5 \times Z' \times P) \times \text{زیربنای طبقه ای که اضافه ارتفاع دارد} \times \text{اضافه ارتفاع}$ محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره 5: به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) احداث پارکینگ در ساختمانهایی که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای این گونه ساختمانه ممنوع است ولی در شرایط ذیل (شرایط ششگانه) در هنگام صدور پروانه شهرداری می تواند بر اساس ضوابط طرح تفصیلی نسبت به فروش پارکینگ برابر این تعرفه اقدام نماید و 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.

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) با کاربری بهداشتی - درمانی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

1- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

2- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض 24 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

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

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

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

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

به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) عوارض تامین پارکینگ با کاربری خدماتی در زمان صدور پروانه در صورت داشتن شرایط شش گانه ذیل $60 \times Z' \times P$ بابت هر متر مربع کسری پارکینگ (طبق ضوابط آخرین طرح ملاک عمل شهرداری) محاسبه و اخذ می گردد.

در خصوص مواردی که خارج شرایط ششگانه چنانچه مالک متقاضی حذف پارکینگ باشد پس از تایید کمیته فنی ذیل کمیسیون ماده 5 شهرداری می تواند به ازای هر متر مربع کسری پارکینگ در کاربری خدماتی فوق به میزان $180 \times Z' \times P$ اخذ نماید.

تبصره 3) هر گونه مجوز تغییر کاربری در خارج از محدوده خدماتی و در حریم طبق دستور العمل شماره 90/8/28-41/42/16551 استانداری با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی، کارگروه امور زیربنایی و تأیید کمیسیون ماده اقدام می گردد. جهت صدور مجوز های 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.

با توجه به اینکه به غیر از کاربری فضای سبز - سایر کاربریهای خدماتی به منزله کسب در آمد، تولید و خدمات بوده باعث افزایش ارزش ملک می گردد لذا بابت بهاء خدماتی $55 \times Z' \times P \times A$ به میزان عرصه سطح اشغال در محدوده طرح ورودی ها و در خارج از محدوده ورودی ها $25 \times Z' \times P \times A$ محاسبه می گردد. علاوه بر عوارض فوق به میزان زیربنا با توجه به نوع کاربری عوارض زیربنا محاسبه و اخذ می گردد.

منظور از طرح ورودی ها محدوده طرح جامع تا خاقلق، از سمت شرق از میدان معلم تا مسافت 1700 متر، از سمت غرب از میدان امام علی تا مسافت 1400 متر، و از سمت جنوب از میدان کوهنورد تا ابتدای روستای چلو (جاده شیرکوه) می باشد.

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) با کاربری اداری و بناهای انتظامی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	نوع عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض به ازای هر متر مربع 1402	پیشنهادی سال 1403	مصوب شورا 1403
1	همکف	$40 \times Z' \times P \times A$	$50 \times Z' \times P \times A$	$50 \times Z' \times P \times A$
2	طبقه اول			
3	طبقه دوم به بعد			
4	زیر زمین و انباری			
5	نیم طبقه			

$Z \times Z' \times P \times A =$ عوارض زیربنا اداری

تبصره (1): 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 می گیرد.

تبصره (2): پس از اخذ مجوز از کمیسیون ماده 5 در صورتیکه سطح اشغال، مازاد بر ضوابط طرح تفصیلی باشد، به ازای هر مترمربع بنای مازاد بر سطح اشغال مازاد تراکم پایه محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره (3): در صورت درخواست مالکین در خواست ارتفاع بیشتر از ضوابط در کاربریهای اداری را داشته باشند پس از تائید کمیته فنی و تصویب کمیسیون ماده پنج عوارضی به میزان $\frac{3}{(60 \times Z' \times P) \times \text{زیربنای طبقه ای که اضافه ارتفاع دارد} \times \text{اضافه ارتفاع}}$ محاسبه و اخذ می گردد

تبصره (4): به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) احداث پارکینگ در ساختمانهای که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای این گونه ساختمانها ممنوع است ولی در شرایط ذیل (شرایط ششگانه) در هنگام صدور پروانه شهرداری می تواند بر اساس ضوابط طرح تفصیلی نسبت به فروش پارکینگ برابر این تعرفه اقدام نماید و در آمد 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 .

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) با کاربری اداری و بناهای انتظامی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

- 1- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
 - 2- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض 24 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
 - 3- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان باشد که شهرداری اجازه قطع آن را نداده است.
 - 4- ساختمان در بر کوچه هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه امکان عبور اتومبیل نباشد.
 - 5- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.
 - 6- در صورتیکه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.
- به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) عوارض تامین پارکینگ با کاربری خدماتی- اداری در زمان صدور پروانه در صورت داشتن شرایط شش گانه ذیل $60 \times Z' \times P$ بابت هر مترمربع کسری پارکینگ (طبق ضوابط آخرین طرح ملاک عمل شهرداری) محاسبه و اخذ می گردد.
- در خصوص مواردی که خارج شرایط ششگانه چنانچه مالک متقاضی حذف پارکینگ باشد پس از تایید کمیته فنی ذیل کمیسیون ماده 5 شهرداری می تواند به ازای هر متر مربع کسری پارکینگ در کاربری اداری و بانکها به میزان $360 \times Z' \times P$ اخذ نماید .
- تبصره 5):** هر گونه مجوز تغییر کاربری در خارج از محدوده خدماتی و در حريم طبق دستور العمل شماره 90/8/28-41/42/16551 استانداری با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی ، کارگروه امور زیربنایی و تأیید کمیسیون ماده 5 اقدام می گردد. جهت صدور مجوز های 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 .
- با توجه به اینکه به غیر از کاربری فضای سبز - سایر کاربریهای خدماتی به منزله کسب در آمد، تولید و خدمات بوده باعث افزایش ارزش ملک می گردد لذا بابت بهاء خدماتی $55 \times Z' \times P \times A$ به میزان عرصه سطح اشغال در محدوده طرح ورودی ها و در خارج از محدوده ورودی ها $25 \times Z' \times P \times A$ محاسبه می گردد. علاوه بر عوارض فوق به میزان زیربنا با توجه به نوع کاربری عوارض زیربنا محاسبه و اخذ می گردد .
- منظور از طرح ورودی ها محدوده طرح جامع تا خنلق ، از سمت شرق از میدان معلم تا مسافت 1700 متر ، از سمت غرب از میدان امام علی تا مسافت 1400 متر ، و از سمت جنوب از میدان کوهنورد تا ابتدای روستای چلو (جاده شیرکوه) می باشد .
- تبصره 6):** حداقل عرصه مورد نیاز هر واحد مسکونی (عدد شاخص) تا 200 مترمربع ، هر واحد تجاری تا 50 مترمربع و اداری هر 50 مترمربع ، به میزان آخرین ضوابط کاربری مربوطه می باشد که چنانچه مالکین بعد از اخذ پروانه یا آخرین مجوز صادره نسبت به افزایش واحد اداری (مطابق عدد شاخص) اقدام نمایند عوارض به شرح ذیل اخذ می گردد:
- منظور از ارزش داری ملاک عمل حاصل ضرب ارزش داری و ضریب Z' می باشد .

ارزش داری ملاک عمل	نحوه محاسبه به ازای هر واحد	حداقل مبلغ به ازای هر واحد (ریال)
کمتر از 30000 ریال	$24 \times Z' \times M \times P$	25/000/000
بین 30000 ریال تا 80000 ریال	$18 \times Z' \times M \times P$	50/000/000
بین 80000 ریال تا 150000 ریال	$12 \times Z' \times M \times P$	75/000/000
بین 150000 ریال تا 200000 ریال	$9.5 \times Z' \times M \times P$	95/000/000
بیشتر از 200000 ریال	$7.2 \times Z' \times M \times P$	105/000/000

$$M=50 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$M = \text{عدد ثابت}$$

چنانچه افزایش تعداد واحد مازاد بر پروانه باشد و عدد شاخص عرصه پاسخگو نباشد پس از اینکه در کمیسیون ماده 100 مطرح و تبدیل واحد ابقاء گردد عوارض پس از اعمال ضریب 3 محاسبه و اخذ می گردد .

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) با کاربری صنعتی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

 $Z \times Z' \times P \times A$

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	عوارض صنعتی	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض به ازای هر متر مربع 1402	پیشنهادی سال 1403	مصوب شورا 1403
1	زیرزمین	$17 \times Z' \times P \times A$	$20 \times Z' \times P \times A$	$20 \times Z' \times P \times A$
2	همکف			
3	طبقه اول و به بالا			
4	انبار صنعتی	$8.5 \times Z' \times P \times A$	$10 \times Z' \times P \times A$	$10 \times Z' \times P \times A$

تبصره (1): 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 5 حسب مورد تغییر کاربری یافته باشد برابر ضرایب جدول فوق محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره (2): چنانچه در قسمتی از کاربری مذکور، واحدهای مسکونی، تجاری یا اداری احداث شود، عوارض آن مطابق تعرفه های مربوطه وصول خواهد شد .

تبصره (3): عوارض بنای گلخانه های مسقف کشاورزی با مصالح مانند: پولیکا، چوب و پوشش پلاستیک و شیشه مشمول عوارض نمی شود.

تبصره (4): در صورت درخواست مالکین در خواست ارتفاع بیشتر از ضوابط در کاربریهای خدماتی را داشته باشند پس از تائید کمیته فنی و تصویب کمیسیون ماده پنج عوارضی به میزان $3 \div (0.5 \times Z' \times P) \times$ زیربنای طبقه ای که اضافه ارتفاع دارد $\times$ اضافه ارتفاع محاسبه و اخذ می گردد

تبصره (5): به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) احداث پارکینگ در ساختمانهای که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای این گونه ساختمانها ممنوع است ولی در شرایط ذیل (شرایط ششگانه) در هنگام صدور پروانه شهرداری می تواند بر اساس ضوابط طرح تفصیلی نسبت به فروش پارکینگ برابر این تعرفه اقدام نماید و 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 .

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) با کاربری صنعتی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

- 1- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
 - 2- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض 24 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
 - 3- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان باشد که شهرداری اجازه قطع آن را نداده است.
 - 4- ساختمان در بر کوچه هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه امکان عبور اتومبیل نباشد.
 - 5- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.
 - 6- در صورتیکه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.
- به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) عوارض تامین پارکینگ با کاربری خدماتی در زمان صدور پروانه در صورت داشتن شرایط شش گانه ذیل $60 \times Z' \times P$ بابت هر مترمربع کسری پارکینگ (طبق ضوابط آخرین طرح ملاک عمل شهرداری) محاسبه و اخذ می گردد.
- در خصوص مواردی که خارج (شرایط ششگانه) چنانچه مالک متقاضی حذف پارکینگ باشد پس از تایید کمیته فنی ذیل کمیسیون ماده 5 شهرداری می تواند به ازای هر متر مربع کسری پارکینگ در کاربری خدماتی فوق به میزان $180 \times Z' \times P$ اخذ نماید.
- تبصره 6)** هر گونه مجوز تغییر کاربری در خارج از محدوده خدماتی و در حریم طبق دستورالعمل شماره 41/42/16551-90/8/28 استانداری با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی، کارگروه امور زیربنایی و تایید کمیسیون ماده اقدام می گردد. جهت صدور مجوز های 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.
- 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 $55 \times Z' \times P \times A$ به میزان عرصه سطح اشغال در محدوده طرح ورودی ها و در خارج از محدوده ورودی ها $25 \times Z' \times P \times A$ محاسبه می گردد. علاوه بر عوارض فوق به میزان زیربنا با توجه به نوع کاربری عوارض زیربنا محاسبه و اخذ می گردد.
- منظور از طرح ورودی ها محدوده طرح جامع تا خانلق، از سمت شرق از میدان معلم تا مسافت 1700 متر، از سمت غرب از میدان امام علی تا مسافت 1400 متر، و از سمت جنوب از میدان کوهنورد تا ابتدای روستای چلو (جاده شیرکوه) می باشد.

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) با کاربری کارگاهی و تاسیساتی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

 $Z \times Z' \times P \times A$

طریق محاسبه عوارض:

نوع	عوارض صنعتی	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض به ازای هر متر مربع 1402	پیشنهادی سال 1403	مصوب شورا 1403
1	زیرزمین	$17 \times Z' \times P \times A$	$20 \times Z' \times P \times A$	$20 \times Z' \times P \times A$
2	همکف			
3	طبقه اول و به بالا			
4	انبار صنعتی	$8.5 \times Z' \times P \times A$	$10 \times Z' \times P \times A$	$10 \times Z' \times P \times A$

تبصره (1): در صورت داشتن انباری متصل به کارگاه برای محاسبه عوارض انباری طبق فرمول جدول فوق محاسبه و اخذ گردد.

تبصره (2): در صورت درخواست مالکین در خواست ارتفاع بیشتر از ضوابط در کاربریهای خدماتی را داشته باشند پس از تأیید کمیته فنی و تصویب

کمیسیون ماده پنج عوارضی به میزان $3 \div (0.5 \times Z' \times P) \times$ زیربنای طبقه ای که اضافه ارتفاع دارد $\times$ اضافه ارتفاع محاسبه و اخذ می گردد

تبصره (3): به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) احداث پارکینگ در ساختمانهای که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای این گونه ساختمانها ممنوع است ولی در شرایط ذیل (شرایط ششگانه) در هنگام صدور پروانه شهرداری می تواند بر اساس ضوابط طرح تفصیلی نسبت به فروش پارکینگ برابر این تعرفه اقدام نماید و در آمد 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 .

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) با کاربری کارگاهی و تاسیساتی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

1- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

2- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض 24 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

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

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

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

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

به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) عوارض تامین پارکینگ با کاربری خدماتی در زمان صدور پروانه در صورت داشتن شرایط شش گانه ذیل $60 \times Z' \times P$ بابت هر مترمربع کسری پارکینگ (طبق ضوابط آخرین طرح ملاک عمل شهرداری) محاسبه و اخذ می گردد.

در خصوص مواردی که خارج شرایط ششگانه چنانچه مالک متقاضی حذف پارکینگ باشد پس از تایید کمیته فنی ذیل کمیسیون ماده 5 شهرداری می تواند به ازای هر متر مربع کسری پارکینگ در کاربری خدماتی فوق به میزان $180 \times Z' \times P$ اخذ نماید .

تبصره 4) هر گونه مجوز تغییر کاربری در خارج از محدوده خدماتی و در حریم طبق دستورالعمل شماره 90/8/28-41/42/16551 استانداری با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی ، کارگروه امور زیربنایی و تأیید کمیسیون ماده اقدام می گردد. جهت صدور مجوز های 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 .

با توجه به اینکه به غیر از کاربری فضای سبز -سایر کاربریهای خدماتی به منزله کسب در آمد، تولید و خدمات بوده باعث افزایش ارزش ملک می گردد لذا بابت بهاء خدماتی $55 \times Z' \times P \times A$ به میزان عرصه سطح اشغال در محدوده طرح ورودی ها و در خارج از محدوده ورودی ها $25 \times Z' \times P \times A$ محاسبه می گردد. علاوه بر عوارض فوق به میزان زیربنا با توجه به نوع کاربری عوارض زیربنا محاسبه و اخذ می گردد .

منظور از طرح ورودی ها محدوده طرح جامع تا خاقلی ، از سمت شرق از میدان معلم تا مسافت 1700 متر ، از سمت غرب از میدان امام علی تا مسافت 1400 متر ، و از سمت جنوب از میدان کوهنورد تا ابتدای روستای چلو (جاده شیر کوه) می باشد .

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) جهت هتل ها و اماکن گردشگری و مسافر خانه ها	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

 $Z \times Z' \times P \times A$

نحوه محاسبه عوارض:

ردیف	عوارض به ازای هر متر مربع	مصوب سال 1402	پیشنهادی سال 1403	مصوب شورا 1403
1	هتل ها و اماکن گردشگری و مسافر خانه ها	$17 \times Z' \times P \times A$	$20 \times Z' \times P \times A$	$20 \times Z' \times P \times A$
2	فضاهای تجاری داخل هتل ها و تالارهای داخل هتل	$40 \times Z' \times P \times A$	$50 \times Z' \times P \times A$	$50 \times Z' \times P \times A$

تبصره (1): به استناد قانون ماده 8 قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی عوارض زیربنا 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 (2): تا سقف 15٪ سطح اشغال مجاز از زیربنای همکف جهت کاربریهای جانبی (تجاری و تالار) با دسترسی از داخل مجموعه منظور شده و با این تعرفه و مازاد بر آن طبق تعرفه کاربری مورد استفاده و اخذ می گردد .

تبصره (3): در صورت درخواست مالکین در خواست ارتفاع بیشتر از ضوابط در کاربریهای خدماتی را داشته باشند پس از تأیید کمیته فنی و تصویب کمیسیون ماده پنج عوارضی به میزان $\frac{0.5 \times Z' \times P}{3} \times \text{زیربنای طبقه ای که اضافه ارتفاع دارد} \times \text{اضافه ارتفاع}$ محاسبه و اخذ می گردد

تبصره (4): به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) احداث پارکینگ در ساختمانهای که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای این گونه ساختمانها ممنوع است ولی در شرایط ذیل (شرایط ششگانه) در هنگام صدور پروانه شهرداری می تواند بر اساس ضوابط طرح تفصیلی نسبت به فروش پارکینگ برابر این تعرفه اقدام نماید و 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 .

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) جهت هتل ها و اماکن گردشگری و مسافر خانه ها	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

1- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

2- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض 24 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.

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

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

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

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

به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) عوارض تامین پارکینگ با کاربری خدماتی در زمان صدور پروانه در صورت داشتن شرایط شش گانه ذیل $60 \times Z' \times P$ بابت هر مترمربع کسری پارکینگ (طبق ضوابط آخرین طرح ملاک عمل شهرداری) محاسبه و اخذ می گردد.

در خصوص مواردی که خارج شرایط ششگانه چنانچه مالک متقاضی حذف پارکینگ باشد پس از تایید کمیته فنی ذیل کمیسیون ماده 5 شهرداری می تواند به ازای هر متر مربع کسری پارکینگ در کاربری خدماتی فوق به میزان $180 \times Z' \times P$ اخذ نماید.

تبصره 5) هر گونه مجوز تغییر کاربری در خارج از محدوده خدماتی و در حریم طبق دستور العمل شماره 90/8/28-41/42/16551 استانداری با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی، کار گروه امور زیربنایی و تأیید کمیسیون ماده اقدام می گردد. جهت صدور مجوز های 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.

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 $55 \times Z' \times P \times A$ به میزان عرصه سطح اشغال در محدوده طرح ورودی ها و در خارج از محدوده ورودی ها $25 \times Z' \times P \times A$ محاسبه می گردد. علاوه بر عوارض فوق به میزان زیربنا با توجه به نوع کاربری عوارض زیربنا محاسبه و اخذ می گردد.

منظور از طرح ورودی ها محدوده طرح جامع تا خاقلی، از سمت شرق از میدان معلم تا مسافت 1700 متر، از سمت غرب از میدان امام علی تا مسافت 1400 متر، و از سمت جنوب از میدان کوهنورد تا ابتدای روستای چلو (جاده شیرکوه) می باشد.

نام عوارض: عوارض زیربنا (غیر مسکونی و تجاری) جهت کاربری حمل و نقل و انبارداری	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

طریقه محاسبه عوارض:

$$Z \times Z' \times P \times A$$

ردیف	نوع کاربری صدور پروانه ساختمانی	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض 1402		پیشنهادی سال 1403		مصوب شورا 1403	
		سرپوشیده	رو باز	سرپوشیده	رو باز	سرپوشیده	رو باز
۱	حمل و نقل و پایانه ها	$10 \times Z' \times P \times A$	$5 \times Z' \times P \times A$	$12 \times Z' \times P \times A$	$6 \times Z' \times P \times A$	$12 \times Z' \times P \times A$	$6 \times Z' \times P \times A$
۲	انبارداری	$9 \times Z' \times P \times A$	$4.5 \times Z' \times P \times A$	$11 \times Z' \times P \times A$	$6 \times Z' \times P \times A$	$11 \times Z' \times P \times A$	$6 \times Z' \times P \times A$

تبصره 1): در صورت درخواست مالکین در خواست ارتفاع بیشتر از ضوابط در کاربریهای خدماتی - اداری را داشته باشند پس از تأیید کمیته

فنی و تصویب کمیسیون ماده پنج عوارضی به میزان $\div 3 \times (0.5 \times Z' \times P \times A)$ زیربنای طبقه ای که اضافه ارتفاع دارد $\times$ اضافه ارتفاع محاسبه و اخذ می گردد

تبصره 2): به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) احداث پارکینگ در ساختمانهایی که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای این گونه ساختمانه ممنوع است ولی در شرایط ذیل (شرایط ششگانه) در هنگام صدور پروانه شهرداری می تواند بر اساس ضوابط طرح تفصیلی نسبت به فروش پارکینگ برابر این تعرفه اقدام نماید و در آمد 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 .

1- ساختمان در بر خیابانهای سریع السیر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
2- ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابانهای به عرض 24 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
3- ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان باشد که شهرداری اجازه قطع آن را نداده است.
4- ساختمان در بر کوچه هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه امکان عبور اتومبیل نباشد.
5- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.
6- در صورتیکه وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.
به استناد ضوابط مصوب طرح تفصیلی (قسمت ضوابط تامین پارکینگ صفحه 81) عوارض تامین پارکینگ با کاربری خدماتی در زمان صدور پروانه در صورت داشتن شرایط شش گانه ذیل $60 \times Z' \times P$ بابت هر متر مربع کسری پارکینگ (طبق ضوابط آخرین طرح ملاک عمل شهرداری) محاسبه و اخذ می گردد.

در خصوص مواردی که خارج شرایط ششگانه چنانچه مالک متقاضی حذف پارکینگ باشد پس از تایید کمیته فنی ذیل کمیسیون ماده 5 شهرداری می تواند به ازای هر متر مربع کسری پارکینگ در کاربری خدماتی فوق به میزان $180 \times Z' \times P$ اخذ نماید .

تبصره 3) هر گونه مجوز تغییر کاربری در خارج از محدوده خدماتی و در حریم طبق دستور العمل شماره 90/8/28-41/42/16551 استانداری با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی و تأیید کمیسیون ماده 5 اقدام می گردد. جهت صدور مجوز های 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 .
با توجه به اینکه به غیر از کاربری فضای سبز - سایر کاربریهای خدماتی به منزله کسب در آمد، تولید و خدمات بوده باعث افزایش ارزش ملک می گردد لذا بابت بهاء خدماتی $55 \times Z' \times P \times A$ به میزان عرصه سطح اشغال در محدوده طرح ورودی ها و در خارج از محدوده ورودی ها $25 \times Z' \times P \times A$ محاسبه می گردد. علاوه بر عوارض فوق به میزان زیربنا با توجه به نوع کاربری عوارض زیربنا محاسبه و اخذ می گردد .
منظور از طرح ورودی ها محدوده طرح جامع تا خانلق ، از سمت شرق از میدان معلم تا مسافت 1700 متر ، از سمت غرب از میدان امام علی تا مسافت 1400 متر ، و از سمت جنوب از میدان کوهنورد تا ابتدای روستای چلو (جاده شیر کوه) می باشد .

نام عوارض: عوارض صدور مجوز احداث و نصب تاسیسات شهری	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

طریقه محاسبه عوارض:

Z×Z'×P×A

ردیف	نوع کاربری صدور پروانه ساختمانی	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض 1402		پیشنهادی سال 1403		مصوب شورا 1403	
		سرپوشیده	رو باز	سرپوشیده	رو باز	سرپوشیده	رو باز
۱	تاسیسات و تجهیزات شهری مانند منبع آب، پست ترانسفورماتور، پست گاز، پست مخابرات و غیره،	600×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	600×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	600×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	600×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	600×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	600×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)
۲	آنتن های رادیویی، دیتا،ایر انسل، همراه اول، رایتل و... (منصوب بر بام ساختمانها)	300×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	300×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	300×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	300×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	300×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	300×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)
۳	دکل های برق و مخابرات (BPS) و امثال آن	900×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	900×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	900×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	900×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	900×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	900×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)
۴	سایر اشیاء و همچنین سایر کاربری های تبلیغاتی و غیر مخابراتی و دوربین های هواشناسی	250×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	250×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	250×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	250×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	250×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)	250×Z'×P×S×H (صدور مجوز احداث بنا)

صدور مجوز دکل های برق و مخابرات (BTS) و... پس از ارائه مجوز از ادارات مربوطه و یکبار قابل وصول می باشد.

H=ارتفاع و S=مساحت سطح مقطع

تبصره 1: حداقل مساحت مورد محاسبه این تعرفه 10 مترمربع می باشد.

تبصره 1) هر گونه مجوز تغییر کاربری در خارج از محدوده خدماتی و در حریم طبق دستور العمل شماره 90/8/28-41/42/16551 استانداری با کسب مجوز از سازمان جهاد کشاورزی، کارگروه امور زیربنایی و تأیید کمیسیون ماده اقدام می گردد. جهت صدور مجوز های 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.

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 55×Z'×P×A به میزان عرصه سطح اشغال در محدوده طرح ورودی ها و در خارج از محدوده ورودی ها 25×Z'×P×A محاسبه می گردد. علاوه بر عوارض فوق به میزان زیربنا با توجه به نوع کاربری عوارض زیربنا محاسبه و اخذ می گردد. منظور از طرح ورودی ها محدوده طرح جامع تا خانلق، از سمت شرق از میدان معلم تا مسافت 1700 متر، از سمت غرب از میدان امام علی تا مسافت 1400 متر، و از سمت جنوب از میدان کوهنورد تا ابتدای روستای چلو (جاده شیرکوه) می باشد.

نام عوارض: عوارض مستحقات واقع در محوطه املاک (آلاچیق، پارکینگ مسقف، استخر)	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

در صورت عدم مغایرت با ضوابط طرح‌های طرح‌های توسعه شهری این عوارض قابل وصول می‌باشد

تبصره 1: در صورت درخواست متقاضیان جهت احداث استخر، سونا، جکوزی برای استفاده اختصاصی مالک با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی به ازای هر متر مربع با فرمول $25 \times Z' \times P \times A$ محاسبه و اخذ می‌گردد. حداکثر زیربنا 50٪ در همان طبقه قابل وصول می‌باشد.

تبصره 2: مساحت پارکینگ شوتینگ زباله و خرپشته با رعایت ضوابط طرح تفصیلی شامل محاسبه عوارض نمی‌گردد. 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 3: در عوارض انباری تا 3 مترمربع به ازای هر واحد رایگان و مازاد بر آن تا حداکثر حد مجاز طرح تفصیلی برابر تعرفه عوارض زیربنا مسکونی محاسبه و اخذ گردد.

تبصره 4: احداث سایبان درحیاط در صورتیکه خارج از سطح اشغال مجاز باشد صرفاً برای پارک خودرو یا خرابیه فلزی و سقف ایرانی، چادر، برزنت در قطعات شمالی و شرقی مشروط بر اینکه حداکثر مساحت آن 18 مترمربع باشد مشمول عوارض نخواهد شد و بیش از 18 متر مربع تخلف بوده و مساحت مازاد سایبان به ماده صدارجاع خواهد شد. (رعایت ضوابط طرح تفصیلی الزامی است)

تبصره 5: احداث سایبان یا آلاچیق در پشت بام با خرپای فلزی و سقف ایرانی یا سبک در کاربری مسکونی در صورتی که تنها دو طرف آن با حداکثر ارتفاع دیوار 1.10 متر محصور شده باشد با مساحت تا 15 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.

نام عوارض: عوارض تراکم تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب کننده طرح های توسعه شهری و کمیسیون ماده 5 (مسکونی و غیر مسکونی)	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مراجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مراجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

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

$$\text{عوارض} = Z \times Z' \times P \times A$$

$$A = \text{مساحت مازاد تراکم}$$

ردیف	عوارض مازاد بر تراکم پایه	سال 1402	سال 1403	مصوب شورا 1403
1	ارزش دارایی ملاک عمل 150/000 ریال و بالاتر	$50 \times Z' \times P \times A$	$62 \times Z' \times P \times A$	$62 \times Z' \times P \times A$
2	ارزش دارایی ملاک عمل 80/000 ریال تا 150/000 ریال	$62.5 \times Z' \times P \times A$	$77 \times Z' \times P \times A$	$77 \times Z' \times P \times A$
3	ارزش دارایی ملاک عمل 30/000 ریال تا 80/000 ریال	$75 \times Z' \times P \times A$	$93 \times Z' \times P \times A$	$93 \times Z' \times P \times A$
4	ارزش دارایی ملاک عمل تا 30/000 ریال	$87.5 \times Z' \times P \times A$	$108 \times Z' \times P \times A$	$108 \times Z' \times P \times A$

منظور از ارزش دارایی ملاک عمل حاصل ضرب ارزش دارایی و ضریب Z' می باشد.

تبصره (1): در صورت افزایش تراکم از حد مجاز طرح، (پس از اخذ مجوز از کمیته فنی و یا کمیسیون ماده پنج) مازاد بر تراکم، از 120 درصد به بالا برابر با جدول فوق محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره (2): 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 2 برابر جدول فوق محاسبه می گردد.

تبصره (3): در کلیه اراضی با کاربری تجاری با اعمال ضریب 1/5 به جدول فوق مازاد بر تراکم پایه قابل محاسبه است.

تبصره (4): در صورتیکه ملکی در معبر با تراکم مشخص و یا با مساحت کمتر از حدنصاب ضوابط باشد و به هر دلیلی در کمیسیون ماده 5 مطرح و تراکم آن افزایش یابد مبنای محاسبه تراکم اضافه شده با ضریب 1/5 قابل محاسبه خواهد بود و مشمول کاربری تجاری نمی گردد.

نام عوارض: عوارض بالکن و پیش آمدگی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

 $Z \times Z' \times P \times A$

طریق محاسبه عوارض:

نوع کاربری	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض به ازای هر متر مربع 1402	پیشنهادی 1403	مصوب شورا 1403
1 تجاری	$45 \times Z' \times P \times A$	$55 \times Z' \times P \times A$	$55 \times Z' \times P \times A$
2 اداری و صنعتی	$50 \times Z' \times P \times A$	$60 \times Z' \times P \times A$	$60 \times Z' \times P \times A$
3 مسکونی	$35 \times Z' \times P \times A$	$40 \times Z' \times P \times A$	$40 \times Z' \times P \times A$
4 فرهنگی، هنری، ورزشی، آموزشی، بهداشتی، درمانی، پزشکی و غیره	$35 \times Z' \times P \times A$	$40 \times Z' \times P \times A$	$40 \times Z' \times P \times A$

تبصره (1): در صورتیکه پیش آمدگی سقف آخرین طبقه صرفاً بصورت سایه بان مورد استفاده قرار گیرد مشمول این تعرفه نخواهد شد.

تبصره (2): کلیه ضوابط مقرر در بخشنامه 34/2/1/2571402 مورخ 1372/12/8 وزیر محترم کشور به شرح ذیل لازم الرعایه است:

1- 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.

2- 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 50٪ بند یک وصول خواهد شد.

تبصره (3): پیش آمدگی سقف آخرین طبقه در حد 50 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 (4): 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 100 عمل خواهد شد.

نام عوارض: عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه و عمران شهری	
پیشنهادهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

این عوارض از اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح های احداث یا تعریض معابر برای ارزش افزوده ایجاد می گردد ، حداکثر به میزان 30٪ برای یکبار قابل وصول می باشد .

کلیه اراضی و املاکی که بر اثر طرح های اصلاحی، تعریض، توسعه ای و احداثی، در برگذراصلاحی یا تعریض و یا آزادسازی و مسیر بازگشایی واقع میشوند (تعریض کمتر از 50٪) جهت جبران خسارت تسهیلاتی بشرح ذیل ارائه می گردد :

منظور از ارزش داری ملاک عمل حاصل ضرب ارزش داری و ضریب Z' می باشد .

املاک با ارزش داری ملاک عمل کمتر از 10/000 ریال چهار برابر تراکم رایگان

املاک ارزش داری ملاک عمل از 10/000 ریال تا 30/000 ریال سه برابر تجاری رایگان یا شش برابر تراکم رایگان

املاک ارزش داری ملاک عمل از 30/000 ریال تا 50/000 ریال پنج برابر تجاری رایگان یا هشت برابر تراکم رایگان

املاک ارزش داری ملاک عمل از 50/000 ریال تا 100/000 ریال هفت برابر تجاری رایگان یا ده برابر تراکم رایگان

املاک ارزش داری ملاک عمل از 100/000 ریال تا 150/000 ریال نه برابر تجاری رایگان یا دوازده برابر تراکم رایگان

املاک ارزش داری ملاک عمل از 150/000 ریال و بالاتر یازده برابر تجاری رایگان یا چهارده برابر تراکم رایگان

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

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

- کسری مساحت عرصه با مساحت قبل تعریض محاسبه می شود.

- امتیاز یک واحد تجاری محلی (با اخذ عوارض متعلقه)

- امتیاز حذف پارکینگ تجاری (با اخذ عوارض حذف پارکینگ)

- ارزش افزوده ناشی از اصلاح معابر عوارض بر مشرفیت اخذ نمی گردد.

- کسری مساحت اعیانی با مساحت قبل تعرض محاسبه می شود.

- سطح اشغال با مساحت قبل تعریض منوط به اینکه از 80٪ درصد باقیمانده بیشتر نشود.

- تراکم مجاز پایه با مساحت قبل تعریض محاسبه می شود.

- در املاک متقاضی احداث واحدهای دوبلکس تا متراژ 300مترمربع یک واحد پارکینگ منظور می گردد .

تبصره 1) در املاک فاقد سابقه که عوارضات شهرداری پرداخت نشده باشد و جهت تمامی پلاکهای با مساحت بیش از 500 مترمربع فاقد سابقه پرداختی که مالک قصد تفکیک را ندارد، 50٪ امتیازات فوق مشمول می گردد .

تبصره 2) : املاک در تعریض که قبلاً مبیاعه نامه برای آنها تنظیم شده باشد یا دارای توافقنامه قبلی باشند امتیازات در زمان تنظیم مبیاعه نامه ملاک عمل می باشد .

1) دراملاک در تعریض جبران خسارت ریالی زمانی انجام می شود که مالک همزمان درخواست صدور پروانه ساختمانی را داشته باشد .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 امتیازات شناور ذیل(باتوجه به محل وقوع و میزان تعریض) تراکم یا تجاری رایگان به صورت ریالی محاسبه و پس از تنظیم مبیاعه 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 مبیاعه نامه محضری از خریدار مبنی بر انتقال با مساحت باقیمانده و جبران خسارات صرفاً برابر با دفترچه عوارض محلی مصوب در زمان صدور پروانه انجام خواهد گرفت.

2) املاکی که دارای سند شش دانگ که بیش از 50٪ ملک در تعریض می باشد و در زمین باقیمانده امکان احداث بنا میسر نباشد به استناد ماده 5 لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی ، عمرانی (مصوب 1358/11/17) و تبصره 7 ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه املاک و اراضی مورد نیاز شهرداریها مصوب (1370/8/28) پس از ارجاع به کارشناس رسمی دادگستری (ارزیابی توسط کارشناس رسمی دادگستری با فرض عدم اجرای طرح و کاربری اولیه انجام گیرد)جبران خسارات و مالکیت زمین به شهرداری واگذار می شود

3) در پاسخ به استعلامات املاک فاقد سابقه شهرداری و فاقد بنا بصورت زمین چنانچه تعریض ملک بیش از 30٪ باشد در صورت تمایل مالک و پس از تنظیم مبیاعه 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 .

4) 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.

نام عوارض: عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه و عمران شهری	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

(5) املاکی که دارای سند ششدانگ که کمتر از 30٪ 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 صرفا در قبال دریافت پروانه انجام می شود لذا پس از اصلاح سند و پرداخت ارزش افزوده بر مشرفیت با مساحت باقیمانده طبق ضوابط شهرسازی و طرح تفصیلی و عدم برخورداری مالک از تخفیفات دوران، صدور پروانه برابر با اعمال بند 6 انجام می گیرد.

(6) در صورت جبران خسارت به نرخ روز ضریب 'Z' بصورت دوبرابر لحاظ و عوارضات محاسبه می شود.

(7) چنانچه در درخواستهای صدور پروانه احداث از بابت تعریض امتیازاتی در کمیسیون ماده 5 اخذ نموده باشد امکان جبران خسارت به نرخ روز نمی باشد و در صورت جبران خسارت با نرخ کارشناسی امتیازات ابطال می گردد.

تبصره 1: در صورت اعمال بند 6 ارزش افزوده ریالی مازاد ایجاد شده از مبلغ جبران خسارت ریالی نباید بیشتر گردد و برابر با مبلغ خسارت قابل محاسبه می باشد.

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

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

عوارض ارزش افزوده که بر اثر اجرای طرح های احداث بنا یا تعریض معابر ویا تجمیع املاک برای آنها ارزش افزوده ایجاد شده باشد این عوارض برای یکبار به میزان {نرخ کارشناسی قبل از اجرای طرح (وضعیت قبلی ملک) - نرخ کارشناسی بعد از اجرای طرح (وضعیت فعلی ملک)} × 40% = قابل وصول می باشد.

در موارد ذیل ملک دارای ارزش افزوده می باشد.

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 تعریض درحاشیه گذر قرار می گیرند.

در معابر 12 متر و بالاتر در صورت تجمیع عوارض ارزش افزوده با ضریب 40٪ و در معابر با عرض کمتر از 12 متر باشد در صورت تجمیع املاک عوارض ارزش افزوده با ضریب 30٪ محاسبه و اخذ می گردد.

نام عوارض: عوارض بر ارزش افزوده ناشی از تعیین و تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح های شهری	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیارها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیارها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

کاربری مورد تقاضا	مسکونی	تجاری	آموزشی - فرهنگی - بهداشتی درمانی - ورزشی	صنعتی	اداری	فضای سبز	باغات	سایر
مسکونی			۱۷ × Z' × P × A	۲۱ × Z' × P × A	۵۰ × Z' × P × A			12 × Z' × P × A
تجاری								
آموزشی - فرهنگی بهداشتی درمانی - ورزشی	۱۱۰ × Z' × P × A			۲۱ × Z' × P × A	۱۹۰ × Z' × P × A			12 × Z' × P × A
صنعتی	۱۱۰ × Z' × P × A		۱۷ × Z' × P × A		۱۹۰ × Z' × P × A			12 × Z' × P × A
اداری	۱۱۰ × Z' × P × A		۱۷ × Z' × P × A	۲۱ × Z' × P × A				12 × Z' × P × A
فضای سبز	۱۲۵ × Z' × P × A		۱۷ × Z' × P × A	۲۱ × Z' × P × A	۱۹۰ × Z' × P × A			12 × Z' × P × A
باغات	۱۲۵ × Z' × P × A		۱۷ × Z' × P × A	۲۱ × Z' × P × A	۱۹۰ × Z' × P × A			12 × Z' × P × A
سایر	۱۱۰ × Z' × P × A		۱۷ × Z' × P × A	۲۱ × Z' × P × A	۱۹۰ × Z' × P × A			12 × Z' × P × A

در صورتی که به درخواست مالک، ملک فاقد کاربری تعیین شده یا کاربری قبلی آن تغییر یابد، و از این اقدام ارزش افزوده برای ملک ایجاد شود مشمول پرداخت این عوارض می گردد. میزان این عوارض نباید بیشتر از 40٪ ارزش افزوده ایجادشده باشد اگر در خواست مالک جهت تغییر کاربری ثبت نشده باشد تا زمانی که مالک در خواست بهره برداری از کاربری جدید را نداشته باشد مشمول پرداخت این عنوان نمی گردد.

آن دسته از املاکی که به استناد طرح تفصیلی و یا جامع و یا تایید کمیسیون ماده 5 تغییر کاربری یافته اند یا برای آنها کاربری تعیین شده باشد به استناد رای شماره 1847 مورخه 1397/11/23 و رای شماره 1310 مورخه 1397/5/9 و رای شماره 1308 مورخ 1397/5/9 هیات عمومی ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری برای هر متر مربع به شرح جدول و تبصره های ذیل محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره 1: 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 5 و طرح های اتی مصوب شهرسازی و یا سابقه پرداختی کلیه حق و حقوقات شهرداری، عوارض اخذ نمی گردد.

تبصره 2: در قطعات بالای 500 متر مربع، تغییر کاربری از هر کاربری طرح به کاربری مسکونی مشروط به اینکه قبلاً حق و حقوقات متعلقه ملک به شهرداری پرداخت نشده باشد در صورت تفکیک پس از اعمال ماده 101 به خالص مسکونی سهم مالک به ازای هر متر مربع 50٪ جدول فوق جهت تغییر کاربری محاسبه و اخذ میگردد.

تبصره 3: چنانچه ملکی دارای مساحت بیش از 500 متر مربع باشد و مالک درخواست تغییر کاربری نماید و بعد از رعایت گذر بندی بصورت رایگان، مساحت ملک کمتر از 500 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 4: چنانچه ملکی دارای مساحت بیش از 1000 متر مربع بوده و بعد از تغییر کاربری از هر کاربری طرح به کاربری مسکونی مشروط به اینکه قبلاً حق و حقوقات متعلقه ملک به شهرداری پرداخت نشده باشد و مالک قصد تفکیک و اعمال ماده 101 نداشته باشد با ضریب 2 قابل محاسبه خواهد بود.

تبصره 5: تغییر کاربری از کاربری مسکونی به کاربری تجاری بصورت 40٪ قیمت کارشناسی با کاربری قبل و بعد و 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 40٪ و جهت اشخاص حقیقی با 25٪ قیمت کارشناسی کاربری قبل و بعد محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره 6: چنانچه در کاربری خدماتی مالک مجوز تغییر کاربری بخشی از ملک خود را دریافت یا اقدام به احداث تجاری خلاف ضوابط نماید، عوارض مطابق تبصره 5 به میزان تجاری محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره 7: ملاک تعیین کاربری اراضی، کاربری های مصوب (به غیر تجاری) آخرین طرح مصوب می باشد. در خصوص کاربری تجاری چنانچه مالک بخواهد با کاربری تجاری پاسخ اخذ نماید ملزم به پرداخت ارزش افزوده می باشد در غیر اینصورت سوابق پرداختی پرونده ملاک عمل می باشد.

تبصره 8: اجرای طرح های جامع و تفصیلی بر املاک مالکین باعث ایجاد ارزش افزوده می گردد. املاکی که ماهیت سند آنها باغ یا مزروعی، زمین کشاورزی، محوطه، کاروانسراها، گاراژها، هتل ها، حمامها، اسطیل ها، مسافرخانه ها و سایر موارد مشابه باشد و با هر مساحتی در کاربری مسکونی، خدماتی و .. قرار داشته که هنگام مراجعه به شهرداری در زمان پاسخ استعلامات ارزش افزوده طبق جدول و تبصره های آن محاسبه و اخذ می گردد.

نام عوارض: عوارض تمدید پروانه ساختمان و تجدید پروانه ساختمانی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

طبق تبصره 2 ماده 29 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. تاریخ اتمام عملیات ساختمانی طبق ضوابط مندرج در جدول ذیل در پروانه های ساختمانی درج شود

ردیف	مساحت زیربنا (مترمربع)	حداقل زمان اتمام (ماه)
1	تا 300	12
2	300-2000	24
3	2000-5000	36
4	5000-10000	48
5	بیش از 10000	60

در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی به پایان رسیده باشد و پروانه ساختمانی صادره با ضوابط طرح های توسعه شهری مغایرت نداشته باشد پروانه تمدید می گردد. در اینصورت عوارض تمدید پروانه برای سال اول رایگان و برای سال دوم حد اکثر 3 درصد (با تصویب شورای مربوطه) عوارض ساختمانی به نرخ روز تعیین می شود. اگر همچنان در پایان سال دوم ساختمان تکمیل نشده باشد عوارض تمدید پروانه در هر سال به میزان دودرصد عوارض به نرخ روز افزایش می یابد تا بیست درصد عوارض صدور به نرخ روز بالغ گردد. اگر عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع شده باشد علی رغم مغایرت با طرح های توسعه شهری طبق این تعرفه تمدید می گردد. املاکی که به دستور مراجع قضایی توقیف شده باشند از این ضوابط مستثنی می باشند.

عوارض تجدید بنا: در مواردی که اتمام عملیات ساختمانی در ج شده در پروانه ساختمانی به اتمام رسیده باشد و عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع نشده باشد، در صورتی که ضوابط طرح های شهری تغییر ننموده باشد و یا با پروانه صادره مغایرت داشته باشد، صرفاً در صورت وجود همه شرایط پیش گفته، پروانه قبلی غیر قابل اجرا باشد و پروانه جدید صادر می گردد. در این حالت عوارض پروانه جدید به نرخ روز محاسبه و عوارض پرداخت شده قبلی به عنوان طلب مودی لحاظ می گردد. در صورتیکه مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی خود را داشته باشد صرفاً زیربنای مازاد پروانه به نرخ روز طبق تعرفه محاسبه و وصول می گردد.

عوارض (تعمیرات اساسی): 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. این عوارض شامل تعمیرات جزئی یا داخلی (نقاشی، کف سازی، تعویض درب مسکونی، مرمت دیوار) نخواهد شد. نماسازی مغازه ها و اصلاح درب ورودی آنها مشمول عوارض مذکور نمی گردد. 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 تایید استحکام بنا دارند. و عوارض مطابق با عوارض صدور پروانه محاسبه و اخذ می گردد.

نام عوارض: عوارض صدور مجوز حصار کشی یا دیوار کشی برای املاک فاقد مستحقات	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

طریق محاسبه عوارض:

ردیف	نوع حصار کشی یا دیوار کشی به ازای هر متر طول	پیشنهادی سال 1402	پیشنهادی سال 1403	مصوب شورا 1403
1	اراضی داخل محدوده شهر	$5 \times Z' \times P \times A$	$6 \times Z' \times P \times A$	$6 \times Z' \times P \times A$
2	اراضی واقع در حریم شهر	$3 \times Z' \times P \times A$	$3.6 \times Z' \times P \times A$	$3.6 \times Z' \times P \times A$

تبصره (1): 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 (2): 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 (3): 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 (4): به استناد ماده 110 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 منافی با پکی و پاکیزگی و زیبایی شهر با موازین شهرسازی باشد. شهرداری با تصویب شورای شهر می تواند به مالک اخطار کند متنبأ 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 بدوآ به مالک ابلاغ می شود در صورتی که مالک ظرف مدت 15 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 77 ارجاع خواهد شد.

صورت حساب هایی که مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده 77 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 (5): حداکثر ارتفاع مجاز جهت حصار کشی با ترکیب مصالح بنایی با فنس یا نرده مطابق ضوابط طرح تفصیلی شهر 2/5 متر و حداکثر ارتفاع مجاز جهت دیوار کشی با مصالح بنایی 2 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 آتش نشانی در هنگام صدور پروانه ساختمانی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

در درخواستهای مجوز احداث بنا عوارضی به میزان 4٪ عوارض صدور پروانه ساختمانی تعیین می شود و باید به حساب جداگانه واریز و جهت مصرف 100٪ آن در توسعه و تجهیزات آتش نشانی هزینه گردد .

نام عوارض: عوارض قطع درختان

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

محیط بن درخت	پهن برگ غیر مثمر	سوزنی برگ غیر مثمر	درخت مثمر
سانتی متر	جریمه هر سانت درخت (محیط بن)	جریمه هر سانت درخت (محیط بن)	جریمه هر سانت درخت (محیط بن)
1 بین 1 تا 30 سانتی متر	500.000 ریال	1.000.000 ریال	750.000 ریال
2 بین 30 تا 60 سانتی متر	1.000.000 ریال	2.000.000 ریال	1.500.000 ریال
3 بین 60 تا 100 سانتی متر	3.000.000 ریال	4.000.000 ریال	3.500.000 ریال
4 100 سانتی متر به بالا	5.000.000 ریال	6.000.000 ریال	5.500.000 ریال

ب: طریقه محاسبه عوارض قطع سرشاخه ای درخت در فصل نامناسب یا قطع سرشاخه نابجا :

هرگونه هرس و سربرداری درخت می بایست با واحد فضای سبز هماهنگ گردد (طبق دستور) در غیر این صورت تخلف محسوب شده و هزینه هرس درخت طبق موارد ذیل محاسبه و اخذ می گردد.

قطع مجموع محیط بن سرشاخه درختان ردیف 1 تا 4 بر اساس نصف جدول فوق (مثمر و غیر مثمر) محاسبه و اخذ می گردد.

قطع تاج درخت سوزنی برگان به منزله قطع درخت می باشد و هزینه کامل قطع درخت طبق جدول محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره 1: تشخیص تعیین محیط بن درخت مطابق با ماده 12 ضوابط اجرائی مربوط به چگونگی ماده 1 لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها موضوع تصویب نامه مورخه 1359/11/3 شورای انقلاب مصوب 1373/06/29 وزارت کشور خواهد بود.

تبصره 2: در صورت ریختن مصالح پای درخت مبالغ خسارت وارد شده به درخت محاسبه و لحاظ میگردد و اقداماتی که باعث خشک شدن درخت به هر طریق (ریختن گازوئیل، نفت، مواد شوینده و...) برابر قطع درخت لحاظ و محاسبه می گردد.

تبصره 3: عوارض جدول فوق (قطع درخت و سرشاخه) در صورت عمدی بودن ضریب 2 برابر و در صورت غیر عمد بودن طبق تائیدیه اعضای کمیسیون فضای سبز مبلغ 50 درصد وصول می گردد یا مقصر مکلف به کاشت تعداد سال تنه درخت ضربدر 5 نهال در مکانی که شهرداری جانمایی و تعیین می نماید خواهند بود.

تبصره 4: 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 تنه درخت ضربدر 3 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 شهرها مصوب 1359 شورای انقلاب و مصوب 1388 مجمع تشخیص مجمع نظام الزامی است.

تبصره 5: هرگونه شاخه زنی توسط ادارات، شرکت، مدارس و... می بایست حتماً با هماهنگی شهرداری و در حضور کارشناسان فضای سبز و پس از تائید ناظر و مسئول فضای سبز امکان پذیر خواهد بود (هزینه کارشناسی طبق جدول کارشناسی + 3 برابر اخذ گردد) و در صورتیکه احتیاج به بالابر و استاکار باشد (از طرف شهرداری تامین شوند) طبق جدول اجاره بالابرو کارگر اخذ گردد ولی هزینه ای در خصوص قطع سرشاخه ها اخذ نگردد.

تبصره 6: در صورتیکه خسارات وارده از طریق ادارات، موسسات و... باشد طبق نظر کارشناسان فضای سبز مجبور به کاشت نهال در مکان مورد نظر فضای سبز می باشند.

نام عوارض: عوارض قطع درختان

پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

تبصره 7: حفاری های ادارات خدمات رسان که منجر به قطع درخت شود (پس از رای کمیسیون فضای سبز ماده 7) طبق نرخ جدول فوق محاسبه می شود و شمول تبصره 3 خارج می شود.

تبصره 8: 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 7 فضای سبز اقدام به قطع درخت گردد 20٪ مبلغ جدول فوق دریافت می شود.

تبصره 9: در صورت قطع درخت در سطح شهر توسط مالک و در صورتیکه عمل قطع درخت را بعهده نگیرد، هزینه برآورد کارشناسی درخت و درختچه فوق محاسبه و براساس کدنوسازی و با هماهنگی واحد حقوقی و شهرسازی بعنوان بدهی به ملک اضافه می گردد تا در مراجعات بعدی مالک تسویه حساب را انجام دهد و یا با همکاری واحد درآمد ملک بعنوان لیست سیاه منظور شود.

تبصره 10: عوارض جابجائی درخت با مجوز بابت هر اصله درخت مبلغ 30٪ از جدول و هزینه حمل و کارگر به روز محاسبه و اخذ گردد.

تبصره 11: تمامی مبالغ دریافتی بهای خدمات و یا عوارض به شماره حساب 0105479831001 فضای سبز واحد درآمد شهرداری واریز گردد.

نام عوارض: عوارض بر تابلوهای تبلیغاتی محیطی غیر از تابلوهای معرفی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

در صورتی که تابلو نصب شده در سطح شهر دارای سه ویژگی باشد تابلو معرفی بوده و مشمول پرداخت عوارض نمی گردد: 1- مندرجات روی تابلو کاملاً منطبق بر مجوز فعالیت واحد باشد 2- تابلو صرفاً بر سردرب یا نمای محل فعالیت نصب شده و بیش از یک عدد نباشد 3- ابعاد تابلو کاملاً منطبق بر مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری و همچنین دستورالعمل موضوع بند 25 ماده 80 قانون شوراها اسلامی (در صورت وجود دستورالعمل) باشد. در صورتی که تابلو نصب شده هر یک ویژگیها را نداشته باشد مشمول پرداخت این عنوان نمی گردد.

تابلوها را میتوان به دودسته کلی تقسیم نمود:

تابلوهای معرفی

این تابلوها صرفاً جنبه اطلاع رسانی داشته و به معرفی واحد یا اداره می پردازد اکثر تابلوها و نشانه های منصوبه به روی پیشانی شامل آن می باشد. کاربری این تابلوها صرفاً جنبه اطلاع رسانی دارد. هر واحد صنفی مجاز به نصب یک تابلو برابر طول واحد خود و با ارتفاع تعیین شده توسط شهرداری می باشد، که به صورت رایگان می باشد عرض 70 سانتی متر و طول به اندازه سر درب مغازه

تابلوهای تبلیغاتی ارتفاعات:

این تابلوها نیز در همان مکانها نصب میشوند اما به دلیل گستردگی و پراکندگی در سطح شهر فرصتهای تبلیغاتی ارزانیست و مناسبی را برای شرکتهای تولیدی و خدماتی فراهم می آورند. شرکتهای با عقد قرارداد با مغازه ها و واحدهای تجاری و درج نام برند خود به این تبلیغ اقدام مینمایند. این تابلوها ازدو جهت برای شهرداری حائز اهمیت اند.

الف: تأثیر در سیمای شهری به دلیل ابعاد و اندازه و رنگبندی.

ب: اخذ عوارض تبلیغات در شهر از شرکتهای.

در اینگونه تابلوها اندازه برند بر روی تابلو خیلی اهمیت ندارد بلکه بادر ج هر برند کل تابلو متعلق به آن خواهد شد. اینگونه تابلوها بر روی سردرب مغازه ها، بام ساختمانها، بام واحدهای تجاری و ... نصب میشوند.

مثال: (سونی-فروشگاه لوازم خانگی مینایی) (پاناسونیک-فروشگاه اصغر زاده)

برخی از این تابلوها مشخصاً تابلوهای تبلیغاتی هستند که جنبه معرفی مکان را نیز ندارند.

تابلوهای سطح شهر

1- تابلوی پزشکان یا وکلا:

هر پزشک، وکیل یا مرکز درمانی به ازای هر پزشک و یا واحد حقوقی یا واحد نظام پزشکی مجاز می باشد یک تابلو به اندازه استاندارد 70×50 با پیشامدگی حداکثر 15 سانتیمتر بر روی دیوار ملک شخصی به صورت رایگان نصب نماید.

بالن های تبلیغاتی (در خیابانهای امام رضا و امام خمینی (ره) سعدی و کاشانی ممنوع و در سایر معابر با اخذ مجوز از شهرداری)

بالن های تبلیغاتی عرض خیابان: برای هر روز 10٪ ارزش معاملاتی محل نصب× قطر بالن به متر مربع

بالن های تبلیغاتی ایستاده: برای هر روز 50٪ ارزش معاملاتی محل نصب× قطر بالن به متر مربع

بالن های تبلیغاتی هوایی: برای هر روز 50٪ ارزش معاملاتی محل نصب× قطر بالن به متر مربع

نام عوارض: عوارض بر تابلوهای تبلیغاتی محیطی غیر از تابلوهای معرفی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیارها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیارها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

نصب لمپوستنبر در سطح شهر:

سال 1403 = ابعاد بنر به متر مربع × تعداد روزهای نصب × 50.000 ریال

نرخ پایه اجرای مکانهای تبلیغاتی با توجه به تعرفه تعریف شده در بهای خدمات بوده و از طریق مزایده اجاره گردد ضمناً 2٪ مبلغ اجرای تبلیغات بابت عوارض قابل وصول می باشد

تبصره: تبلیغات محیطی شامل (خارجی، ایرانی، افتتاحیه، اختتامیه، تبریک و تسلیت)

1. تابلوهای تبلیغاتی عمومی:

این تابلوها عموماً به بیلپوردهای شهری معروف هستند و برخلاف تابلوهای قبلی در معابر عمومی نصب می شوند. مجوز نصب این تابلوها توسط شهرداریها برای شرکتهای تبلیغاتی صادر و آنها فضای بدست آمده را به اجاره می دهند. ویژگی این رسانه محل نصب آنهاست که به دلیل در معرض دید بودن و نصب در مکانهای شلوغ و پر تردد شهری با استقبال شرکتهای خصوصی و کارخانجات و ... قرار میگیرند. این رسانه در صورت کاربری و هدایت صحیح میتواند به یکی از منابع درآمدی مناسب در شهرداریها تبدیل شود.

الف: قوانین زیباسازی:

نصب و استفاده از هرگونه پارچه، پرده و آویز برای مصارف تجاری و معرفی صنفی و یا مکانی ممنوع است مگر به صورت موقت و با مجوز (حداکثر زمان استفاده نباید بیش از 30 روز باشد) استفاده کننده موظف به جمع آوری انواع موارد فوق پس از پایان مهلت مقرر بوده در غیر اینصورت مشمول جریمه خواهد شد.

× نصب تابلوهای معرفی صنفی و یا تجاری بر سردرب کلیه فروشگاه و واحدهای صنفی در سطح شهر منوط به صدور مجوز است.

× نصب تابلوهای بر روی بام ساختمانها و یا املاک خصوصی با توجه به ارتفاع ساختمانهای مجاور و توسط کارشناسان اداره فرهنگی و اجتماعی شهرداری تعیین میگردد.

× نصب هرگونه تابلو در سطح شهر نیازمند اخذ مجوز از ستاد زیبا سازی است.

× کلیه تابلوهای فلکس باید با شیوهای طراحی و ساخته شوند تا سرویس دهی به تابلو به سادگی صورت پذیرفته و سیستم روشنایی آن اصلاح گردد.

× محل دقیق نصب تابلوها بر مبنای مجوز صادره توسط کارشناسان اداره فرهنگی و اجتماعی شهرداری تعیین و بهره بردار موظف به اجرای دقیق آن میباشد.

ب- قوانین تجاری:

× تابلوهای سردرب فروشگاهها و واحدهای صنفی

هر واحد تنها مجاز به نصب یک تابلو به ابعاد اندازه دهنه مغازه و ارتفاع 80 سانتی متر و به موازات خیابان و صرفاً جهت معرفی صنف و یا نام فروشگاه به صورت رایگان می باشد.

تابلوی دوم بر روی بام و یا ارتفاعات بالاتر مشمول پرداخت هزینه می باشد.

کلیه تابلوهای سردرب و یا منصوبه بر روی بام که به هر نوعی اقدام به درج نام کالا، برند و یا شرکت خاصی نمایند (برابر تعاریف ارائه شده) جزء تابلوهای تجاری معرفی شده و ملزم به پرداخت اجاره سالیانه می باشند.

× شرکتهایی که اقدام به نصب تابلو بر روی سردرب واحدهای صنفی در شهر می نمایند مسئول اخذ مجوز و سپردن تعهدات مربوطه به شهرداری می باشند.

نام عوارض: عوارض بر تابلوهای تبلیغاتی محیطی غیر از تابلوهای معرفی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

طریق محاسبه عوارض: $S \times Ki$

چگونگی محاسبه فرمول تعیین عوارض بر روی تابلوهای ارتفاعات و سردرب به مدت ماهیانه (ریال) $\times S =$

(K = ضریب نوع تابلو) (i = منطقه) (S = مساحت تابلو به مترمربع)

ضریب نوع تابلو در منطقه i - ام مطابق ذیل

$i=3$ منطقه اول: خیابان امام رضا و امام خمینی و میدانهای واقع در محدوده

$i=2$ منطقه دوم: خیابانهای فلسطین - پاسداران - کاشانی - سعدی - گلستان - شهریار - دانشگاه - جمهوری - کمربندی قدیم و میداین محدوده

$i=1$ منطقه سوم: سایر مناطق و خیابانها

طریق محاسبه عوارض: $S \times Ki$

ردیف	شرح	مصوب شورا در سال 1402	درصد افزایش	پیشنهادی سال 1403	مصوب شورا در سال 1403
1	تابلوهای معرفی صنف منصوب بر سردرب (پیشانی ساختمان) با عرض واحد صنفی (شکل، شماره 1) $K3 \ K1 \ K2$	رایگان		رایگان	رایگان
2	موسسات فرهنگی، هنری، ورزشی و آموزشگاهها (بجز خصوصی) تابلوی دوم ادارات، نهادها و سازمانهای دولتی $k1=k2=k3=480.000$	747,500	40%	1,046,500	1,046,500
3	تابلوهای معرفی صنف منصوب بر روی دیوار محل صنف (شکل، شماره 5) منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) کمتر از 6 متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره 3) منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) بیشتر از 6 متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره 4) منصوب بر روی بام محل صنف (شکل، شماره 2) نصب تابلوی صنفی در محل دیگری به جز محل صنف (شکل، شماره 6) $K1$	1,014,000	40%	1,419,600	1,419,600
4	تابلوهای معرفی صنف منصوب بر روی دیوار محل صنف (شکل، شماره 5) منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) کمتر از 6 متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره 3) منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) بیشتر از 6 متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره 4) منصوب بر روی بام محل صنف (شکل، شماره 2) نصب تابلوی صنفی در محل دیگری به جز محل صنف (شکل، شماره 6) $K2$	1,111,500	40%	1,556,100	1,556,100
5	تابلوهای معرفی صنف منصوب بر روی دیوار محل صنف (شکل، شماره 5) منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) کمتر از 6 متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره 3) منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) بیشتر از 6 متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره 4) منصوب بر روی بام محل صنف (شکل، شماره 2) نصب تابلوی صنفی در محل دیگری به جز محل صنف (شکل، شماره 6) $K3$	1,111,500	40%	1,556,100	1,556,100

نام عوارض: عوارض بر تابلوهای تبلیغاتی محیطی غیر از تابلوهای معرفی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیارها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیارها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

ردیف	شرح	مصوب شورا در سال 1402	درصد افزایش	پیشنهادهای سال 1403	مصوب شورا در سال 1403
6	تابلوهای تبلیغاتی (برند) اصناف منصوب برروی پیشانی محل صنف (شکل، شماره 1) صناف منصوب برروی دیوار محل صنف (شکل، شماره 5) منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) کمتر از 6 متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره 3) اصناف منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) بیشتر از 6 متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره 4) منصوب برروی بام محل صنف (شکل، شماره 2) اصناف نصب تابلوی صنفی در محل دیگری به جز محل صنف (شکل، شماره 6) اصناف تابلوهای سردر بکلیه بانکها و موسسات مالی و اعتباری تابلو صناف تابلوهای تبلیغاتی بزرگ (بیلورد) تابلوهای کوچک مقیاس، پلهها مبلمان شهری و ایستگاههای اتوبوس K1	702,000	40%	982,800	982,800
7	تابلوهای تبلیغاتی (برند) اصناف منصوب برروی پیشانی محل صنف (شکل، شماره 1) صناف منصوب برروی دیوار محل صنف (شکل، شماره 5) منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) کمتر از 6 متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره 3) اصناف منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) بیشتر از 6 متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره 4) منصوب برروی بام محل صنف (شکل، شماره 2) اصناف نصب تابلوی صنفی در محل دیگری به جز محل صنف (شکل، شماره 6) اصناف تابلوهای سردر بکلیه بانکها و موسسات مالی و اعتباری تابلو صناف تابلوهای تبلیغاتی بزرگ (بیلورد) تابلوهای کوچک مقیاس، پلهها مبلمان شهری و ایستگاههای اتوبوس K2	838,500	40%	1,173,900	1,173,900
8	تابلوهای تبلیغاتی (برند) اصناف منصوب برروی پیشانی محل صنف (شکل، شماره 1) صناف منصوب برروی دیوار محل صنف (شکل، شماره 5) منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) کمتر از 6 متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره 3) اصناف منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) بیشتر از 6 متر ارتفاع در محل صنف (شکل، شماره 4) منصوب برروی بام محل صنف (شکل، شماره 2) اصناف نصب تابلوی صنفی در محل دیگری به جز محل صنف (شکل، شماره 6) اصناف تابلوهای سردر بکلیه بانکها و موسسات مالی و اعتباری تابلو صناف تابلوهای تبلیغاتی بزرگ (بیلورد) تابلوهای کوچک مقیاس، پلهها مبلمان شهری و ایستگاههای اتوبوس K3	838,500	40%	1,173,900	1,173,900
9	تابلوهای تبلیغاتی (برند) تابلوهای منصوب در پمپ بنزین و پمپ گازها $k1=k2=k3$	838,500	40%	1,173,900	1,173,900
10	تلویزیون منصوب برپیشانی صنف با پیام خود صنف، برروی بام صنف با پیام خود صنف، برپیشانی صنف با پیام تبلیغاتی، بر روی بام صنف با پیام تبلیغاتی و در معابر $k1=k2=k3$	702,000	40%	982,800	982,800
تبصره 1: اجاره مکان مربوط به نصب تلویزیون شهری در معابر عمومی و پارکها به ازای هر متر مربع (روزانه) 290/000 ریال					
تبصره 2: کلیه هزینه های تابلوی سردر و ... مازاد بر مساحت مجاز مورد محاسبه گردد.					

نام عوارض: عوارض بر تابلوهای تبلیغاتی محیطی غیر از تابلوهای معرفی	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

نام عوارض: : نصب پرده و بنر تبلیغاتی در محل های مجاز					
طریق محاسبه عوارض:					
ردیف	شرح	مصوب شورا در سال 1402	درصد افزایش	پیشنهادی سال 1403	مصوب شورا در سال 1403
1	هزینه صدور مجوز پرده پارچه ای و بنر به ازای یک متر مربع در هر روز	101,400	40%	141,960	141,960
2	بهای پاکسازی هر متر مربع نوشته های بر روی دیوار معابر مشرف به خیابانها و میادین شهر	624,000	40%	873,600	873,600
3	بهای پاکسازی هر مترمربع نوشته های بر روی دیوار معابر فرعی	403,000	40%	564,200	564,200
4	هزینه پاکسازی و خسارت توسط اتیکت های چسپیده شده برای هر عدد مرحله 1	764,400	40%	1,070,160	1,070,160
	هزینه پاکسازی و خسارت توسط اتیکت های چسپیده شده برای هر عدد مرحله 2	1,274,000	40%	1,783,600	1,783,600
	هزینه پاکسازی و خسارت توسط اتیکت های چسپیده شده برای هر عدد مرحله 3	253,500	40%	354,900	354,900
5	بهای خدمات جمع آوری آگهی ها توزیع شده در معابر سطح شهر به ازای هر نوبت	1,950,000	40%	2,730,000	2,730,000
تبصره 1: حداقل مساحت مورد محاسبه برای هر پرده آویز یک مترمربع میباشد.					
تبصره 2: در صورت پاکسازی و مرمت توسط صاحب آگهی، هزینه پاکسازی و خسارت اخذ نمیگردد.					
تبصره 3: در صورت نبود پیمانکار هزینه نصب و جمع آوری و چسب و چوب بنرهای شخصی (ورزشی هنری، تبلیغات و....) برای هر عدد بنر 600.000 ریال می باشد که با فیش عوارضات پرداخت می گردد.					
تبصره 4: هزینه جمع آوری پلاکاردهای تبلیغاتی (مثال نمایشگاه) برای هر عدد 75.000 ریال می باشد که ابتدا چک به مبلغ تعیین شده اخذ اگر در زمانی تعیین شده جمع آوری نگردد چک وصول گردد					

نام عوارض: عوارض بر مشاغل				
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها		شماره و تاریخ لایحه:		
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها		شماره و تاریخ مصوبه:		
مرجع تایید کننده: وزارت کشور		ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77		
نام عوارض: عوارض سالیانه مشاغل				
طریق محاسبه عوارض: عوارض سالیانه بر مشاغل و صنوف تابع نظام قانون نظام صنفی و قانون تجارت که ملزم به عضویت در اتحادیه صنف مربوط و مشاغل و حرف خاص می باشند وصول می گردد.				
$S * Z' \times P * 2$ = گروه سوم $S * Z' \times P * 1.5$ = گروه دوم $S * Z' \times P * 1$ = گروه اول				
شرح خدمات	مصوب شورا سال 1401	مصوب شورا در سال 1402	پیشنهادی در سال 1403	مصوب شورا در سال 1403
مشاغل گروه سوم حداقل	2,500,000	6,000,000	7,000,000	7,000,000
مشاغل گروه سوم حداکثر	2,100,000	25,000,000	35,000,000	35,000,000
مشاغل گروه دوم (حداقل)	2,100,000	4,000,000	5,000,000	5,000,000
مشاغل گروه دوم حداکثر	5,100,000	6,000,000	7,000,000	7,000,000
مشاغل گروه اول حداقل	1,500,000	3,000,000	3,000,000	3,000,000
مشاغل گروه اول حداکثر	4,000,000	4,000,000	5,000,000	5,000,000
گروه مشاغل در انتهای دفترچه تعرفه عوارض ضمیمه می باشد.				
تبصره(1): محاسبه این عوارض در زیرزمین پاساژها و سایر املاک برابر فرمول مصوب ، طبقه اول 80٪ فرمول، طبقه دوم 70٪ فرمول و از سوم به بالا 60٪ فرمول ملاک عمل می باشد.				
تبصره (2): حداقل مساحت واحد کسبی (S) بر اساس ضوابط طرح تفصیلی 18 متر مربع است.				
تبصره(3): چنانچه در حال حاضر و یا در آینده مشاغلی ایجاد شوند و یا شناسایی شوند که در گروه بندی های انجام شده قرار ندارند عوارض با پیشنهاد شهرداری به شورای اسلامی شهر با رعایت دیگر ضوابط قانونی جهت وصول عوارض سالیانه از آنها قابل وصول خواهد بود.				
تبصره (4): بیمارستانهای دولتی مشمول پرداخت عوارض محل کسب نخواهند شد.				
تبصره (5): مشاغل غیر مشمول نظام صنفی مثل تعاونی های مصرف ،مطب پزشکان ،دفاتر وکالت ،دفاتر نقشه کشی ،فروشگاه های زنجیره ای ،تعاونی های محلی ،آموزشگاه های رانندگی ،دفاتر بیمه و باشگاه ها و تالارهای پذیرایی نیز بر اساس جدول مشاغل ،مشمول پرداخت عوارض سالیانه می باشد.				
تبصره (6): شهرداری مکلف است تسهیلات پیش بینی شده در قانون ساماندهی مشاغل خانگی را تدبیر و اجرا نماید.				
تبصره (7): عوارض سالانه تالار باغها $Z' \times P \times S \times 0.2$ (مساحت اعیانی موقت و دائمی) محاسبه میگردد و کلیه واحدهای مشمول این تعرفه که در سالهای قبل عوارض مکان فعالیت خود را پرداخت نکرده اند بایستی براساس تعرفه سال جاری به اضافه ده درصد پرداخت نمایند.				
تبصره(8): در صورت ابطال پروانه کسب با تایید اتحادیه صنف مورد نظر، پنجاه درصد عوارض سالیانه این دفترچه به ازای هر سال دریافت گردد.				

نام عوارض: عوارض بر مشاغل	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

طریق محاسبه عوارض: عوارض صنفی پروانه موقت یک ساله = محاسبه عوارض بر مشاغل مجاز یکسال $\times 2$

تبصره 1: به منظور کمک به کسب و پیشه، افرادی که بدون مجوز شهرداری در سطح شهر فعالیت می نمایند و جهت تشویق افراد برای اخذ مجوزهای لازم به منظور کنترل دولت در نوع فعالیت و جلوگیری از مفاسد اجتماعی و ایجاد درآمد پایدار به شهرداری اجازه داده می شود عوارض صنفی متقاضیان صدور پروانه مشاغل، به صورت یک ساله وصول تا آنان بتوانند در آینده نسبت به اخذ مجوز دائم اقدام نمایند و برای سال سوم امکان صدور پروانه مشاغل دائم یا موقت برای آن ملک نبوده و ممنوع می باشد. به عبارت دیگر عوارض صنفی برای متقاضیان املاکی که در کاربری تجاری بوده ولی عوارض متعلقه آن پرداخت نگردیده است بصورت یکساله وصول تا مالک در طول سال نسبت به تسویه عوارض متعلقه تجاری ملک خود اقدام نماید. بدیهی است در صورتیکه مالک در مهلت یکسال نسبت به پرداخت دیون ملک و تبدیل به تجاری ملک خود اقدام ننماید برای سال دوم امکان صدور مجوز هر گونه پروانه مشاغل برای آن ملک مقدور نخواهد بود و نسبت به پلمپ آن اقدام می گردد اما حق کاسب مستاجر جهت اخذ پروانه موقت یکساله در ملکی دیگر که شرایط ممنوعیت بار دوم را نداشته باشد محفوظ می باشد.

تبصره 2: چنانچه به دلیل تغییر شغل در طول سال پروانه مجدد در آن ملک صادر شود صرفاً عوارض یکسال وصول می گردد.

تبصره 3: در صورتی که شخص متقاضی تمدید پروانه صنفی باشد و ملک مورد نظر بدهی ساختمانی داشته باشد، اخذ عوارض صنفی و پاسخ هرگونه استعلام جهت تمدید پروانه مشاغل به متقاضی مستاجر (غیرمالک) داده می شود و تمدید پروانه دال بر تجاری بودن ملک یا مفاسد حساب ملک یا کاربری و سایر مسائل مرتبط با ملک نمی باشد.

تبصره 4: جهت خوش حساسی و تشویق جهت پرداخت عوارض مشاغل در صورت پرداخت در سه ماهه اول سال مشمول 30٪، سه ماهه دوم 20٪ و سه ماهه سوم 10٪ تخفیف می گردد (در زمان تخفیفات عوارض در ایام مشخص تخفیف اعمال می گردد)

ضریب محاسبه برای گروه اول = 1 گروه دوم = 1.5 گروه سوم = 2

گروه سوم شامل: هایپر مارکت ها و فروشگاه های بزرگ، طلافروشان، نمایندگی های خودرو و مشاغل پر درآمد

نام عوارض: عوارض بر مشاغل	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تأیید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

نام عوارض: عوارض سالیانه مشاغل موضوع بند 24 ماده 55 قانون شهرداریها در محدوده و حریم شهر				
طریق محاسبه عوارض:				
ردیف	عوارض واحدهای	ضرائب		
		A	B	C
1	واحدهای تجاری تا مساحت 50 مترمربع (ضرائب پایه) به ازای هر متر مربع	13Z'P	12Z'P	6Z'P
2	برای کلیه زیربناهای تجاری مازاد بر 50 مترمربع به ازای هر متر مربع مازاد	13Z'P	12Z'P	6Z'P
3	واحدهای صنعتی سبک، تولیدی و انبارداری و دفاتر شرکت ها	3.9Z'P	3Z'P	2.2Z'P
4	فضاهای اداری	7.5Z'P	6Z'P	3.9Z'P
5	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	9.7Z'P	3Z'P	2.2Z'P
6	فضای مسقف مراکز دولتی (کلینیک ها، درمانگاه ها و اورژانس)	9.7Z'P	3Z'P	2.2Z'P
ماده 1- به منظور تسهیل در اجرای 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 2- این تعرفه مشمول مواردی می گردد که طبق تبصره ذیل بند 24 ماده 55 قانون شهرداری ها بر خلاف کاربری قید شده پروانه و مجوز صادره بهره برداری می گردد.				
تبصره 1- 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 بهره برداری موقت منعی در پاسخگویی به آنها وجود نداشته باشد از این تعرفه استفاده شود.				
تبصره 2- 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 1 مغایرت داشته باشد.				
تبصره 3- مجوز بهره برداری موقت از زمان دریافت حقوق شهرداری برای مدت یکسال خورشیدی صادر می شود .				
تبصره 4- 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 5- سامانه ثبت اطلاعات، تعیین عوارض و صدور مجوزهای بهره برداری موقت باید صرفاً در واحد درآمد در قالب سیستم یکپارچه شهرسازی یا به طریق دیگر جهت پیگیری های بعدی صورت پذیرد.				

نام عوارض: عوارض بر مشاغل	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

طریق محاسبه عوارض: (ادامه)

تبصره ۶- صدور مجوز های بهره برداری موقت به منزله تایید ضوابط قانونی احداث ساختمان مجاز و سایر وجوه حقوقی و فنی آن نیست و این مجوزها هیچگونه حقوق پایدار و معنوی مثل سرقتی، 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 هردلیل 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 صرفا برعهده مالکان املاک بوده ولی برای تسهیل در روند امور اداری؛ ذینفعان املاک (مالک، مستاجر، بهره بردار و...) 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 صرفا برای طبقه همکف و طبقه زیرزمین بوده و باید در محاسبه عوارض سایر طبقات، ضرایب کاهش 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: ارزش معاملتي ساختمان موضوع تبصره 11 ماده صد قانون شهرداريها	
پيشنهاد دهنده: شهرداري به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداريها	شماره و تاريخ لايحه:
مرجع تصويب کننده: شوراي اسلامي شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پايدار و هزينه شهرداريها و دهياريهها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرايي موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پايدار شهرداريها و دهياريهها	شماره و تاريخ مصوبه:
مرجع تايد کننده: وزارت کشور	ضمانت اجراي وصول: كميسيون ماده 77

جدول ارزش معاملتي جرائم تخلفات ساختماني با کاربريهاي (مسكوني - تجاري - اداري - صنعتي و ساير کاربريهها) موضوع تبصره 11 ماده صد قانون شهرداريها سال 1403

ردیف	نوع سازه به ازاء هر مترمربع در تمام طبقات	نوع استفاده : مسكوني وساير کاربريهها (مساكني و ساير کاربريهها)		نوع استفاده : مسكوني وساير کاربريهها (مساكني و ساير کاربريهها)		نوع استفاده : مسكوني وساير کاربريهها (مساكني و ساير کاربريهها)		نوع استفاده : ادارات - بانكها - بيمه ها - موسسات مالي - شركتها
		پيشنهادي Q	مصوب Q	پيشنهادي Q	مصوب Q	پيشنهادي Q	مصوب Q	
		1403 (ريال)	1402 (ريال)	1403 (ريال)	1402 (ريال)	1403 (ريال)	1402 (ريال)	
1	تمام اسكلت فلزي - جتني و سوله	6/000.000	4.500.000	6/500/000	4.800.000	12/000/000	7.200.000	13/000/000
2	نيمه اسكلت فلزي و بتني	4/700/000	3.600.000	5/000/000	3.900.000	8/000/000	6.000.000	10/500/000
3	ساختمان با مصالح بنايي باهر نوع سقف	4/800/000	2.700.000	3/900/000	3.000.000	7/000/000	5.250.000	9/800/000
4	انواع مخزن اعم از زميني و هوايي به ازاء هر متر مكعب حجم مخزن	6/000.000	4.500.000	6/500/000	4.800.000	6/800/000	5.250.000	9/800/000
5	سازه هاي جديد با فن اوري نوين سازه هاي سبك	5/400/000	4.200.000	6/000.000	4.500.000	9/500/000	7.200.000	24/000/000
6	سكوها و باراندازها و محوطه هاي تاسيسيستي	3/900/000	3.000.000	4/300/000	3.300.000	6/000/000	4.500.000	13/000/000
7	انبار - اشپانه وسايه بانهاو پاركنگها با هر نوع مصالح	4/800/000	3.700.000	5/200/000	4.000.000	7/200/000	5.500.000	9/800/000

$$a = 1/2$$

$$k = \text{ضريب منطقه}$$

$$b = 1/1$$

$$Q = \text{ارزش معاملتي اعيان برابردفتريچه}$$

$$c = 1$$

$$P = \text{ارزش معاملتي دارايي}$$

$$A = \text{ارزش معاملتي ساختمان}$$

$$A = K * Q * (\text{ضرايب لازم مطابق صفحه توضيحات})$$

نام عوارض: ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره 11 ماده صد قانون شهرداریها	
پیشنهاد دهنده: شهرداری به استناد بند 26 ماده 55 قانون شهرداریها	شماره و تاریخ لایحه:
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند 16 ماده 80 قانون شوراها و ماده 2 قانون در آمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها مصوب 1401/4/1 و دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره 1 ماده 2 قانون در آمد پایدار شهرداریها و دهیاریها	شماره و تاریخ مصوبه:
مرجع تایید کننده: وزارت کشور	ضمانت اجرای وصول: کمیسیون ماده 77

توضیحات جدول ارزش معاملاتی جرائم تخلفات ساختمانی با کاربریهای مسکونی-تجاری-اداری-صنعتی و سایر کاربریها (موضوع تبصره 11 ماده صد قانون شهرداریها در سال 1403)

تبصره-1 در صورت افزایش ارتفاع پارکینگ-پیلوت با هر نوع سازه 50% مبالغ ارزش معاملاتی جرائم ساختمانی با همان کاربری محاسبه گردد .

تبصره-2 ارزش معاملاتی ساختمان بابت کسری پارکینگ یا عدم احداث پارکینگ (موضوع تبصره 5 ماده صد قانون شهرداریها) به شرح ذیل محاسبه خواهد شد که P قیمت منطقه ای مصوب خواهد بود و ضریب آن توسط کمیسیون ماده صد تعیین خواهد شد .

جهت کسری پارکینگ در کاربری مسکونی $180 \times Z' \times P$ و در صورت افزایش طبقه مازاد ضوابط که رای بر جریمه صادر گردد بابت کسری پارکینگ ان $200 \times Z' \times P$ و جهت کسری پارکینگ با کاربری تجاری $300 \times Z' \times P$ محاسبه می گردد .

جهت کسری پارکینگ در کاربری اداری،بانک و موسسات مالی و اعتباری $380 \times Z' \times P$ محاسبه می گردد.

بناهای که دارای پروانه ساختمانی یا تاریخ احداث آنها سال 98 و قبل از آن می باشد کسری پارکینگ مطابق جدول ذیل محاسبه و اخذ می گردد

قبل از سال 1365	معاف
سال 1365 الی 1386	$30 \times Z' \times P$
سال 1386 الی 1398	$100 \times Z' \times P$

تبصره -3 ارزش معاملاتی ساختمانی بدون پروانه در حد تراکم در کاربری مربوط به میزان 10 برابر ارزش گروه ساختمانی (7 ردیف جدول ارزش معاملاتی ساختمان) فوق الذکر محاسبه می گردد .

تبصره -4 ارزش معاملاتی گروه ساختمانی برای بناهای احداثی خارج از محدوده خدماتی بغیراز مسیر طرح ورودی های شرقی و غربی و جنوبی شهر (محدوده مصوب) 50 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) 70 درصد جرائم ردیفهای جدول ارزش معاملاتی ساختمان محاسبه می گردد . ملاک عمل طرح ورودیهای سال 88 می باشد.

تبصره -5 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 -6 در صورتیکه رای کمیسیون به پرداخت جریمه در مورد نوع استفاده غیرتجاری با بیش از 80% سطح اشغال یا یک سقف مازاد ضوابط باشد ارزش معاملاتی ساختمان با ضریب 2.3 و سقف دوم مازاد و بیشتر باشد ارزش معاملاتی ساختمان با ضریب 3 محاسبه می گردد.

تبصره-7 در صورتیکه رای کمیسیون به پرداخت جریمه با کاربری تجاری با بیش از 80% سطح اشغال، مازاد حدنصاب ضوابط تجاری و طبقه مازاد نسبت به عرض گذر باشد ارزش معاملاتی ساختمان با ضریب 3 محاسبه می گردد .

تبصره -8 در خصوص اخذ جرایم کسری پارکینگ یا عدم احداث پارکینگ مربوط به بناهای سال 98 و قبل از آن مطابق فرمول سال 98 محاسبه و اخذ می گردد

تبصره-9 در کلیه املاک واقع در مرز دو بلوک مبنای محاسبه ضریب K ارزش بلوک با ضریب بیشتر می باشد

تبصره-10 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 4 می باشد.

تبصره -11 در مازاد خلاف پروانه در وضع موجود ابقاء گردد یا اعاده به حالت پروانه توسط اعضاء کمیسیون تعیین تکلیف گردد.