



**تعرفه و عوارض سال**

**۱۴۰۲**

**شهرداری کیلان**

**تهیه و تنظیم: واحد درآمد شهرداری کیلان**

## فهرست

۵.....	مستندات قانونی وضع عوارض و سایر مستندات قانونی مرتبط با عوارض
۶.....	تعاریف
۹.....	نگاهی به شیوه طراحی تعرفه عوارض در سال ۱۴۰۲.....
۱۱.....	زیر بنا (مسکونی)
۱۴.....	عوارض زیر بنا (غیر مسکونی)
۱۹.....	عوارض پیش آمدگی و بالکن.....
۱۹.....	عوارض مستحقات در محوطه املاک (آلاچیق- پارکینگ- استخر).....
۲۰.....	عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر کاربری در طرح توسعه شهری.....
۲۲.....	عوارض تمدید پروانه ساختمانی.....
۲۲.....	عوارض تجدید پروانه ساختمانی.....
۲۳.....	عوارض صدور سند مالکیت طبق ماده ۴ بنیاد مسکن.....
۲۴.....	عوارض قطع اشجار.....
۲۵.....	عوارض نقل و انتقال.....
۲۵.....	بهای خدمات آماده سازی.....
۲۶.....	عوارض سطح شهر.....
۲۶.....	عوارض صدور مجوز احداث و نصب تاسیسات شهری (دکل- آنتن مخابراتی و ...)
۲۶.....	عوارض خدمات صدور مجوز حفاری - لکه گیری و ترمیم آسفالت معابر.....
۲۷.....	آیین نامه تقسیط عوارض.....
۲۸.....	نحوه دریافت فیش های عوارض از مودیان و استرداد مراجع عوارض.....
۲۹.....	ماده ۱۱۰ قانون شهرداری ها.....
۳۰.....	عوارض آتش نشانی در هنگام صدور پروانه ساختمانی.....
۳۱.....	عوارض صدور مجوز حصارکشی و دیوارکشی بر املاک فاقد مستحقات.....
۳۳.....	خوش حسابی در پرداخت عوارض.....
۳۳.....	نحوه صدور پروانه ساختمانی المثنی.....
۳۳.....	عوارض توسعه فضای سبز.....
۳۵.....	کارشناسی بهای خدمات کارشناس فنی.....
۳۵.....	بهای خدمات ناشی از صدور و تمدید پروانه شرکت ها و ناوگان حمل و نقل بار و مسافر.....
۳۶.....	عوارض بر تابلو تبلیغات محیطی.....

۳۶.....	عوارض بر مشاغل و فعالان اقتصادی .....
۳۸ .....	عوارض خدمات آرامستان ها .....
۳۹.....	بهای خدمات جمع آوری زباله .....
۳۹.....	عوارض حمل و تخلیه غیر مجاز نخاله در سطح شهر.....
۳۹.....	بهای خدمات ماشین آلاتو تجهیزات.....
۴۰.....	بهای خدمات ارائه و تصویب طرح ایمن سازی معابر در زمان عملیات کارگاهی.....
۴۰.....	بهای خدمات صدور مجوز تردد بارهای ترافیکی .....
۴۰.....	بهای خدمات حمل و نگهداری تجهیزات عملیات ساختمانی.....
۴۰.....	بهای ارائه خدمات به محاجرین و اتباع خارجی.....
۴۱.....	آیین نامه ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری .....

به نام خدا

## مستندات قانونی وضع عوارض و سایر مستندات قانونی مرتبط با عوارض

- آیین نامه مالی شهرداری ها مصوب ۱۳۴۶

ماده ۳۰: هر شهرداری دارای تعرفه ای خواهد بود که در آن کلیه انواع عوارض و بهای خدمات و سایر درآمدهایی که به وسیله شهرداری و موسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحصیل می شود، درج و هر عنوان تعرفه عوارض یا بهای خدمات جدیدی که وضع و تصویب می گردد یا هر تغییری که در نوع و میزان نرخ آن ها صورت می گیرد در تعرفه مذکور منعکس می شود.

- قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران با اصلاحیه های بعدی مصوب ۱۳۷۵.

ماده ۸۰: در وظایف شورای اسلامی شهر: بند ۱۶- تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود.

ماده ۸۵: (اصلاحی ۹۶/۴/۲۰) شورای اسلامی شهر می تواند نسبت به وضع عوارض متناسب با تولیدات و درآمدهای اهالی به منظور تامین بخشی از هزینه های خدماتی و عمرانی مورد نیاز شهر طبق آیین نامه مصوب هیات وزیران اقدام نماید. بند- عوارض، یک ماه پس از ارسال هر مصوبه وزارت کشور قابل وصول است. وزیر کشور می تواند در هر مقطعی که وصول هر عنوان تعرفه عوارض را منطبق بر آیین نامه مصوب نداند نسبت به اصلاح یا لغو آن اقدام نماید.

- قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷

ماده ۵۵: بند ۱- (بند ۱ ماده ۵۵ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۴۰۰/۳/۲) شوراهای اسلامی شهر و بخش برای وضع هر یک از عوارض محلی جدید که تکلیف آن ها در این قانون مشخص نشده باشد، موظفند موارد را حداکثر تا پانزدهم بهمن ماه هر سال برای اجراء در سال بعد، تصویب و اعلام عمومی نمایند.

- قانون برنامه ششم توسعه کشور:

- قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران مصوب ۱۳۹۱ برابر برنامه پنج ساله ششم توسعه

ماده ۶: مشمولان این قانون برای احداث یک واحد مسکونی با زیربنای مفید تا یکصد و بیست متر مربع و بیست متر مربع تجاری در شهر محل سکونت خود از پرداخت هزینه های عوارض صدور پروانه های ساختمانی، عوارض شهرداری و نوسازی برای یک بار با معرفی بنیاد معاف می باشند. مفاد این ماده در احداث مجتمع های مسکونی نیز اعمال و مازاد بر تراکم شامل اینترگران نخواهد بود.

## تعاریف:

تعرفه عوارض: عبارتست از دستورالعملی که به استناد ماده ۳۰ آیین نامه مالی شهرداری ها توسط وزارت کشور تهیه و تنظیم گردیده است.

P: تبصره ۱: مبنای محاسبه عوارض در انواع عوارض محلی و بهای خدمات قیمت های معاملاتی سال ۱۴۰۱ موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره های آن میباشد. ملاک عمل موضوع تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مذکور برای محاسبه عوارض سال ۱۴۰۲ اطلاقیه ۲۹۶۷۱/ت ۵۹۶۳۶ ه مورخ ۱۴۰۱/۲/۲۸ هیئت وزیران معادل ۱۶٪ میباشد.

K: ضریبی است که در تعرفه های مختلف با توجه به مقتضیات هر شهر توسط شورای اسلامی شهر تعیین می گردد.

یک واحد مسکونی: عبارت است از ساختمانی که برای سکونت افراد و یا خانواده ساخته می شود و شامل اتاق، آشپزخانه و سرویس های لازم می باشد.

تعاریف و اصطلاحات بکار رفته در این دستورالعمل بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص طرح تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری های شهر می باشد.

\* توجه:

موارد ذیل در کلیه تعرفه های عوارضی سال ۱۴۰۲ بایستی رعایت شود:

۱. چنانچه ملکی دارای چند بر باشد در محاسبه عوارض مربوطه بالاترین قیمت منطقه ای بر ملک مشرف به معبر ملاک عمل خواهد بود همچنین در صورتی که ملکی در میدان یا فلکه واقع شده باشد عوارض بر اساس بالاترین قیمت منطقه ای جبهه خیابانی که از میدان یا فلکه منشعب می گردد محاسبه خواهد شد.

۲. با توجه به دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۸۳/۱۲/۲۵ و همچنین دادنامه شماره ۴۸ مورخ ۸۵/۲/۳ هیات عمومی دیوان عدالت اداری پس از وصول جرائم ساختمانی به نرخ زمان وقوع تخلف، عوارض متعلقه به نرخ روز محاسبه خواهد شد.

۳. مرجع رفع هر گونه اختلاف بین مودی و شهرداری در مورد عوارض و بهای خدمات، کمیسیون موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری است.

در اجرای بند ۱۶ ذیل ماده ۸۰ و ماده ۸۵ قانون تشکلات، وظایف و انتخابات شورای اسلامی کشور و انتخاب شهرداری مصوب ۱۳۷۵ مجلس شورای اسلامی و با توجه به آئین نامه مالی شهرداریها و تبصره ۱ ماده ۲ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها برای محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی مطابق دستورالعمل ذیل محاسبه و اقدام میشود.

### **سطح ناخالص کل بنا:**

عبارتست از مجموع کلیه بناهای موجود در ساختمان.

### **تراکم ساختمانی:**

عبارتست از نسبت سطح زیربنای ساختمان به کل مساحت زمین.

### **تراکم ناخالص مسکونی:**

جمعیت یک منطقه تقسیم بر مساحت کل زمین آن منطقه.

### **واحد مسکونی:**

عبارتست از کلیه ساختمانهایی که برای سکونت افراد و یا خانوارها ساخته شده و شامل تراکم کم متوسط زیاد و بسیار زیاد می شود بدیهی است این واحدها دارای اتاق، آشپزخانه و سرویسهای لازم می باشند.

**واحد تجاری:** عبارتست از کلیه ساختمان هایی که برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری به منظور کسب و کار در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحد های تابع قانون تجاری و یا قوانین تجارت و کسب و کار.

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

## واحد اداری:

کلیه ساختمان های ادارات 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 واحد اداری می شوند.

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

## واحد مسکونی تک واحدی:

اعیانی است که بیش از یک واحد احداث نشد و چنانچه در هر طبقات دو واحد ساخته شود تک واحدی محسوب نمی گردد و در اینگونه موارد نحوه محاسبه عوارض زیربنا (احداث اعیانی مسکونی) از نوع مجتمع های مسکونی ملاک عمل خواهد بود.

## پیلوت:

به قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که بصورت فضایی شامل ستونها و بدون دیوارهای جداکننده گفته می شود که فاصله زیر سقف آن از گذر ۲/۲۰ متر باشد.

## تیم طبقه تجاری:

بالکن های داخلی واحدهای تجاری اعم از اینکه دسترسی آن از داخل واحد تجاری در نظر گرفته و یا از دسترسی مستقل استفاده شود به عنوان نیم طبقه تجاری تلقی می گردد.

## مجتمع تجاری:

مجموعه واحدهای با بیش از یک واحد تجاری و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی ها و فضاهای عمومی مشترک.

## بالکن روباز:

به پیش آمدگی هائی اطلاق می شود که دارای عرض شصت سانتی متر یا بیشتر باشد و حداقل از یک طرف به فضای باز مجاوز باشد.



## دفترکار:

محیطی است که در آن صرفاً خدمات اداری و دفتر ارائه می شود و به فعالیت های تجاری، تولیدی توزیع و عرضه کالا و خدمات نمی پردازد و از تعریف واحد تجاری خارج می باشند. همچنین فاقد بالکن داخلی بوده و از نظر طراحی داخلی دارای اتاق و سرویس های لازم می باشند مانند دفتر وکالت دفاتر مهندسی و ...

## دسترسی:

فضایی که در طرح مصوب شهرداری به عنوان دسترسی مشخص گردیده است.

## نگاهی به شیوه طراحی تعرفه عوارض در سال ۱۴۰۲

به منظور دستیابی به اهداف و راهبردهای بلند مدت توسعه و عمران شهر کیلان در زمینه هدایت و کنترل و نحوه استفاده از اراضی شهری، تحولات کالبدی و نحوه ساخت و ساز در محدوده شهر، طرح پهنه بندی شهر کیلان به تصویب رسید و مقرر گردید تا ملاک عمل در محاسبات و فرمولهای درآمدی قرار گیرد.

بر این مبنا شهر کیلان و منطقه ساران به ۴ منطقه اصلی و ۳۳ پهنه با استناد به دو فاکتور نوع کاربری و عرض گذر تقسیم میگردد:

منطقه	ردیف	پهنه	کاربری	عرض گذر	
۱	۱	G11	اداری	۲۰ متری و بالاتر	
	۲	G12		۱۰ متری و بالاتر	
	۳	G13		زیر ۱۰ متری	
	۴	۴	Y11	مسکونی	۲۰ متری و بالاتر
		۵	Y12		۱۰ متری و بالاتر
		۶	Y13		زیر ۱۰ متری
	۷	۷	R11	تجاری	۲۰ متری و بالاتر
		۸	R12		۱۰ متری و بالاتر
		۹	R13		زیر ۱۰ متری
۲	۱۰	G21	اداری	۲۰ متری و بالاتر	
	۱۱	G22		۱۰ متری و بالاتر	
	۱۲	G23		زیر ۱۰ متری	
	۱۳	۱۳	Y21	مسکونی	۲۰ متری و بالاتر
		۱۴	Y22		۱۰ متری و بالاتر
		۱۵	Y23		زیر ۱۰ متری

۲۰ متری و بالاتر	تجاری	R21	۱۶	
۱۰ متری و بالاتر		R22	۱۷	
زیر ۱۰ متری		R23	۱۸	
۲۰ متری و بالاتر	مسکونی	G31	۱۹	۳
طرفین بلوار امام خمینی		G32	۲۰	
۱۰ متری و بالاتر		G33	۲۱	
زیر ۱۰ متری		G34	۲۲	
۲۰ متری و بالاتر		Y31	۲۳	
طرفین بلوار امام خمینی		Y32	۲۴	
۱۰ متری و بالاتر		Y33	۲۵	
زیر ۱۰ متری	Y34	۲۶		
۲۰ متری و بالاتر	R31	۲۷		
طرفین بلوار امام خمینی	R32	۲۸		
۱۰ متری و بالاتر	R33	۲۹		
زیر ۱۰ متری	R34	۳۰	۴	
کلیه معابر	اداری	G41		۳۱
کلیه معابر	مسکونی	Y41		۳۲
کلیه معابر	تجاری	R41	۳۳	

بر مبنای پهنه بندی با در نظر گرفتن ضوابط نقشه های طرح تفصیلی شهر کیلان نقشه مصوب آن به عنوان سند و ملاک عمل شهرداری، موجبات پاسخگویی به صاحبان اراضی و مودیان برای هرگونه ساخت و ساز با تراکم منطقه را فراهم مینماید.

مناطق اصلی شهر عبارتند از:

۱. پهنه اول: محدود به املاک ابتدای محدوده خدماتی شهر و قسمت شمالی دره سامان محدوده به دره سامان شرقی و غربی تا جاده کمربندی شهر به استثناء املاک شرق جاده کمربندی در محله کردر تا کوی قائم.

۲. پهنه دوم: املاک محدود به جنوب دره سامان شرقی و غربی تا دره طاقسرا شرقی و غربی همچنین املاک شمال لوح دره محدود به جاده کمربندی.

۳. پهنه سوم: باقیمانده املاک تا انتهای محدوده خدماتی و بخش استثناء شده در پهنه اول.

۴. محله ساران شامل تمامی املاک موجود در این منطقه مطابق طرح تفصیلی.

تبصره:

زیر پهنه های فرعی از هر پهنه نیز بر اساس دو شاخص کاربری و عرض معبر به شرح زیر تقسیم میگردند که ؟ گرفته شده در پهنه بندی املاک عبارتند از:

۱. کاربری باغات (G) که با رنگ سبز در طرح تفصیلی شهر نشان داده شده است.

۲. کاربری مسکونی (Y) که با رنگ زرد در طرح تفصیلی شهر نشان داده شده است.

۳. کاربری تجاری (R) که با رنگ قرمز طرح تفصیلی شهر نشان داده شده است.

### زیر بنا (مسکونی)

الف: ۱. عوارض صدور پروانه زیربنای ساختمانهای مسکونی (تک واحدی) طبق فرمول و جدول ذیل محاسبه می گردد.

$$A=K*S*P$$

قیمت منطقه ای زمین × مترائ مجاز × درصد عوارض مربوطه = صدور پروانه

منطقه	ردیف	پهنه	کاربری	عرض گذر	صدور پروانه مسکونی		
۱	۱	G11	اداری	۲۰ متری و بالاتر	۴۰		
	۲	G12		۱۰ متری و بالاتر	۳۷		
	۳	G13		زیر ۱۰ متری	۳۳		
	۴	Y11	مسکونی	۲۰ متری و بالاتر	۲۰		
	۵	Y12		۱۰ متری و بالاتر	۱۹		
	۶	Y13		زیر ۱۰ متری	۱۸		
	۲	۷	R11	تجاری	۲۰ متری و بالاتر		
		۸	R12		۱۰ متری و بالاتر		
		۹	R13		زیر ۱۰ متری		
۲		۱۰	G21	اداری	۲۰ متری و بالاتر	۳۴	
		۱۱	G22		۱۰ متری و بالاتر	۳۲	
		۱۲	G23		زیر ۱۰ متری	۲۸	
		۲	۱۳	Y21	مسکونی	۲۰ متری و بالاتر	۱۹
			۱۴	Y22		۱۰ متری و بالاتر	۱۷
			۱۵	Y23		زیر ۱۰ متری	۱۶
	۱۶		R21	تجاری	۲۰ متری و بالاتر		
			۱۷		R22	۱۰ متری و بالاتر	

	زیر ۱۰ متری		R23	۱۸	
۱۸	۲۰ متری و بالاتر	مسکونی	G31	۱۹	۳
۱۸	طرفین بلوار امام خمینی		G32	۲۰	
۲۶	۱۰ متری و بالاتر		G33	۲۱	
۲۴	زیر ۱۰ متری		G34	۲۲	
۱۵	۲۰ متری و بالاتر		Y31	۲۳	
۱۳	طرفین بلوار امام خمینی		Y32	۲۴	
	۱۰ متری و بالاتر		Y33	۲۵	
	زیر ۱۰ متری	Y34	۲۶		
	۲۰ متری و بالاتر	R31	۲۷		
	طرفین بلوار امام خمینی	R32	۲۸		
	۱۰ متری و بالاتر	R33	۲۹		
	زیر ۱۰ متری	R34	۳۰		
۲۷	کلیه معابر	اداری	G41	۳۱	
۱۶	کلیه معابر	مسکونی	Y41	۳۲	
	کلیه معابر	تجاری	R41	۳۳	

الف: ۲. عوارض صدور پروانه زیربنای مجتمع های مسکونی (مجتمع) طبق فرمول و جدول ذیل محاسبه می گردد:

$$A = K * S * P * M$$

میانگین سطح واحدها
متراژ زیربنا
تعداد واحدها
۱۰۰

میانگین سطح واحد ها × قیمت منطقه ای زمین × متراژ مجاز × درصد عوارض مربوطه = صدور پروانه

منطقه	ردی	پهنه	کاربری	عرض گذر	صدور پروانه مسکونی
ه	ف	G11	اداری	۲۰ متری و بالاتر	۴۵
	۱	G12		۱۰ متری و بالاتر	۴۲

۳۸	زیر ۱۰ متری	مسکونی	G13	۳	۱
۲۱	۲۰ متری و بالاتر		Y11	۴	
۲۰	۱۰ متری و بالاتر		Y12	۵	
۱۹	زیر ۱۰ متری		Y13	۶	
	۲۰ متری و بالاتر	تجاری	R11	۷	۲
	۱۰ متری و بالاتر		R12	۸	
	زیر ۱۰ متری		R13	۹	
۳۸	۲۰ متری و بالاتر	اداری	G21	۱۰	
۳۵	۱۰ متری و بالاتر		G22	۱۱	
۳۲	زیر ۱۰ متری		G23	۱۲	
۱۹	۲۰ متری و بالاتر	مسکونی	Y21	۱۳	
۱۸	۱۰ متری و بالاتر		Y22	۱۴	
۱۷	زیر ۱۰ متری		Y23	۱۵	
	۲۰ متری و بالاتر	تجاری	R21	۱۶	
	۱۰ متری و بالاتر		R22	۱۷	
	زیر ۱۰ متری		R23	۱۸	
۳۰	۲۰ متری و بالاتر	تجاری	G31	۱۹	۳
۲۰	طرفین بلوار امام خمینی		G32	۲۰	
۲۹	۱۰ متری و بالاتر		G33	۲۱	
۱۸	زیر ۱۰ متری		G34	۲۲	
۱۶	۲۰ متری و بالاتر	مسکونی	Y31	۲۳	
۱۳	طرفین بلوار امام خمینی		Y32	۲۴	
۱۵	۱۰ متری و بالاتر		Y33	۲۵	
۱۶	زیر ۱۰ متری		Y34	۲۶	
	۲۰ متری و بالاتر	تجاری	R31	۲۷	
	طرفین بلوار امام خمینی		R32	۲۸	
	۱۰ متری و بالاتر		R33	۲۹	
	زیر ۱۰ متری		R34	۳۰	
۲۸	کلیه معابر	اداری	G41	۳۱	۴
۱۸	کلیه معابر	مسکونی	Y41	۳۲	

### صدور پروانه ساختمانی در کاربری های مختلف

برای محاسبه مجوز ساخت در کاربری های غیر از مسکونی، عوارض یک بنای مسکونی محاسبه و ضریب های زیر طبق کاربری اعلامی واحد شهرسازی به آن عوارض اعمال میگردد.

ردیف	نوع کاربری	ضرایب تعدیل
۱	صنعتی-کارگاهی-حمل و نقل-انبار و پارکینگ عمومی(توقفگاه)	۰.۸
۲	خدماتی-آموزشی-فرهنگی-بهداشتی-درمانی-تفریحی-ورزشی-گردشگری-هتلداری و ...	۰.۹
۳	کشاورزی: (الف) باغات-اراضی مزروعی آبی - دامداری - دامپروری - پرورش طیور - و آبزیان - پرورش گل و گیاه و ... (ب) اراضی مزروعی دیمی	۰.۴ ۰.۳
۴	سایر	۰.۳

تبصره ۱: عوارض کلیه ساختمانهایی که در سطح و یا هر طبقه بیش از یک واحد احداث نشود بصورت تک واحدی محاسبه می گردد. بدیهی است در صورتی که حداقل ۵۰٪ از مساحت پیلوت یا زیرزمین بصورت یک واحد مسکونی باشد پس از رای کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها و تراکم کل قسمت تبدیل شده به مسکونی دریافت شود عوارض بصورت مجتمع محاسبه می شود و همچنین در صورتی که حداقل ۵۰٪ سطح اشغال هر یک از طبقات بصورت یک واحد تجاری باشد و تراکم و ارزش افزوده آن وصول گردد وجود ندارد. پس از رای کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها د عوارض قسمت مسکونی هر طبقه به صورت تک واحدی محاسبه می گردد.

تبصره ۲: ضریب محاسباتی برای کاربری باغات در طرح تفصیلی واقع در پهنه های ۱ و ۲ و ۳ به میزان ۳.k محاسبه میگردد.

تبصره ۳: در محاسبه عوارض جدولهای فوق الذکر چنانچه زمینی دارای چند بر باشد قیمت منطقه ای گرانترین بر ملک، که مشرف به معبر است اعم از اینکه ملک به گذر دسترسی داشته باشد شامل درب و پنجره یا فاقد دسترسی از آن معبر باشد قابل محاسبه خواهد بود.

### **عوارض صدور پروانه ساختمانی زیربنای (غیر مسکونی) تجاری ، اداری ، فرهنگی، ورزشی و نظایر آنها**

عوارض زیربنای مازاد بر پروانه ساختمانی صادره در صورت صدور رای ابقا در کمیسیون ماده صد قانون شهرداری ها بر اساس همین عناوین محاسبه میگردد. از زیربنای احداثی صرفاً یکی از عناوین موضوع این بخش وصول میگردد و امکان وصول دو عنوان عوارض موضوع این بخش به صورت همزمان وجود ندارد. زیر بنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تامین آن وجود

دارد مشمول پرداخت عوارض این بخش نمیگردد. در مواردی که در بافت فرسوده تجمیع پلاک ها صورت میگیرد شورای اسلامی شهر میتواند با لحاظ سیاست تشویقی عوارض مربوط به این بخش را متفاوت تصویب نماید.

ب: ۱. عوارض پذیره S متر مربع (تجاری، اداری، سایر) با ارتفاع و دهنه مجاز (تک واحدی) طبق جدول و فرمول ذیل محاسبه می گردد:

$$A = K * S * P$$

زیربنای اعیانی تجاری						عرض گذر	کاربری	ردیف
نیم طبقه	انبیاری - فضاهای باز مورد استفاده	دوم و بالا تر	اول	زیر زمین	همکف			
۱۵	۱۲	۲۴	۳۲	۲۴	۱۰۰	۲۰ متری و بالاتر	تجاری	پهنه ۱
۱۴	۱۱	۲۲	۲۹	۲۲	۸۶	۱۰ متری و بالاتر		
۱۲	۹	۱۹	۲۵	۱۹	۷۴	زیر ۱۰ متری		
۱۵	۱۲	۲۴	۳۲	۲۴	۱۰۰	۲۰ متری و بالاتر	تجاری	پهنه ۲
۱۴	۱۱	۲۲	۲۹	۲۲	۸۶	۱۰ متری و بالاتر		
۱۲	۹	۱۹	۲۵	۱۹	۷۴	زیر ۱۰ متری		
۷	۶	۱۷	۱۷	۱۳	۵۰	۲۰ متری و بالاتر	تجاری	پهنه ۳
۱۰	۸	۱۶	۲۱	۱۶	۲۷	طرفین بلوار امام خمینی		
۹	۶	۱۱	۱۵	۱۱	۴۵	۱۰ متری و بالاتر		
۴	۳	۷	۹	۷	۶۲	زیر ۱۰ متری		
۶	۵	۹	۱۲	۹	۳۷	کلیه معابر	تجاری	پهنه ۴

زیربنای اعیانی اداری						عرض گذر	کاربری	ردیف
نیم طبقه	انبیاری - فضاهای باز مورد استفاده	دوم و بالا تر	اول	زیر زمین	همکف			
۹	۷	۱۳	۱۷	۱۳	۵۲	۲۰ متری و بالاتر	تجاری	پهنه ۱
۷	۵	۱۱	۱۴	۱۱	۴۳	۱۰ متری و بالاتر		
۶	۵	۹	۱۲	۹	۳۷	زیر ۱۰ متری		
۹	۷	۱۳	۱۷	۱۳	۵۲	۲۰ متری و بالاتر	تجاری	پهنه ۲
۷	۵	۱۱	۱۴	۱۱	۴۳	۱۰ متری و بالاتر		
۶	۵	۹	۱۲	۹	۳۷	زیر ۱۰ متری		

۵	۴	۸	۱۰	۸	۳۱	۲۰ متری و بالاتر	ب ج ک	پهنه ۳
۲	۲	۳	۴	۳	۱۳	طرفین بلوار امام خمینی		
۴	۳	۶	۹	۶	۲۶	۱۰ متری و بالاتر		
۴	۳	۶	۷	۶	۲۲	زیر ۱۰ متری		
۳	۲	۵	۶	۵	۱۹	کلیه معابر	تجاری	پهنه ۴

ب: ۲. عوارض پذیره S متر مربع (تجاری، اداری، سایر) با ارتفاع و دهنه مجاز (مجتمع) طبق فرمول و جدول ذیل محاسبه میگردد:

$$A = K * S * P$$

ملاحظات	K اداری	K تجاری	طبقات	ردیف
حداقل N برابر ۲ می باشد. نکته: منظور از ارتفاع و دهنه مجاز ضوابط اعلامی در طرح های مصوب شهری می باشد.	100%(N+10)P	120%(N+10)P	همکف	۱
	90%(N+10)P	100%(N+10)P	زیرزمین	۲
طبق طرح تفصیلی تعداد دهنه مشخص نشده حداقل ارتفاع ۳/۶۰ و حداکثر ارتفاع ۵.۰ متر	80%(N+10)P	90%(N+10)P	اول	۳
	70%(N+10)P	80%(N+10)P	دوم و بالاتر	۴
طبق طرح تفصیلی تعداد دهنه مشخص نشده حداقل ارتفاع ۳/۶۰ و حداکثر ارتفاع ۵.۰ متر	50%(N+10)P	60%(N+10)P	انباری-فضاهای باز مورد استفاده	۵
	50%(N+10)P	60%(N+10)P	نیم طبقه	۶

توجه:

در محاسبات بند (ب-۱) و (ب-۲) چنانچه ارتفاع و دهنه غیرمجاز باشند فرمولهای فوق الذکر در

$$H = \left[ \frac{H-HI}{10} + \frac{L-LI}{10} \right] \text{ ضرب می شوند.}$$

H = ارتفاع موجود      L = طول دهنه موجود

$$H1 = \text{ارتفاع مجاز} \quad L1 = \text{طول دهنه مجاز}$$

نکته: دهنه و ارتفاع کمتر از ضوابط مجاز ملاک عمل نخواهد بود و عیناً مطابق جدول ب-۱ و یا جدول ب-۲ محاسبه می شوند.

تبصره ها:

تبصره ۱: چنانچه ملک دارای چند بر باشد در فرمولها قیمت منطقه بندی گرانترین معبر لحاظ خواهد شد.



تبصره ۲: عوارض پذیره واحد صنعتی کلاً بر اساس قیمت منطقه بندی بر جبهه اصلی محاسبه خواهد شد.

تبصره ۳: برای فضاهای باز مورد استفاده در کاربری های مختلف که طبق طرح تفصیلی و یا پس از رای کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها در راستای انجام فعالیت مربوطه مثل باراندازهای دفاتر آهن فروشی انبارهای علوفه، گاراژ، کارواش، ضریب K از مقوله انبار ردیف ۶ جدول ب-۱ صدور پروانه تجاری استفاده شود.

تبصره ۴: عوارض بنای گلخانه های مسقف کشاورزی با مصالح (سبک) مانند: لوله های پولیکا معاف می باشد.

تبصره ۵: عوارض بنای گلخانه های مسقف کشاورزی با مصالح (سنگین) و دامداری ها و مرغداری ها و آبیان بر اساس مبنای مسکونی با ضرایب تعدیل اداره دارایی محاسبه خواهد شد.

تبصره ۶: دهنه مورد نظر برای هر مغازه یعنی بر هر مغازه، در این دستورالعمل عبارتست از فاصله بین دو تیغه. بنابراین چنانچه یک مغازه دارای چند درب باشد ملاک محاسبه دهنه مجاز است و به اضافه طول آن عوارض پذیره تعلق خواهد گرفت و چنانچه دهنه ها از جهات مختلف باشند فقط اضافه بر دهنه مجاز از بزرگترین بر مغازه، ملاک عمل خواهد بود و منظور از ارتفاع عبارت است از فاصله کف واحد تا کف طبقه بعدی آن هر چند دارای نیم طبقه داخل مغازه باشد.

تبصره ۷: در محاسبه عوارض پذیره واحدهای تجاری و اداری که به صورت مجتمع یا پاساژ باشد، فضای باز قسمت وسط را که در طول ارتفاع ساختمان امتداد داشته و تمام طبقات را از هر طبقه قابل رویت می نماید مورد محاسبه قرار نمی گیرد.

تبصره ۸: به استناد بند ۳ مصوبه شماره م/۱۶۹۸۵/۱ قوه قضائیه عوارض زیرزمینهای پایین تر از زیرزمین اول مشروط به اینکه قابلیت تجاری، اداری داشته باشد به ازاء هر طبقه پایین تر از زیرزمین اول ۱۰٪ کمتر از زیرزمین اول می باشد.

تبصره ۹: در مجتمع های تجاری که عرض دهنه و ارتفاع واحدهای تجاری بیشتر از حد مجاز است ملاک عمل طرح تفصیلی و میانگین عرض دهنه و ارتفاع واحدهای غیرمجاز است.

تبصره ۱۰: در خصوص عرض و ارتفاع سوله چنانچه دهنه سوله به محوطه کارگاه باشد با عرض مجاز و در مورد ارتفاع در صورتی که غیر مجاز باشد طبق فرمول محاسبه می گردد.

مجوز های لازم و موافقت اصولی از مراجع ذیربط نظیر سازمان نظام مهندسی، جهادکشاورزی، کمیسیون ماده ۵ و کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی منحصرأ از پرداخت عوارض گلخانه های صنعتی معاف شوند. بدیهی است متقاضیان بایستی برای سایر ابنیه و تاسیسات احداثی نظیر انبار، ساختمان مسکونی، دیوارکشی، دفاتر اداری و غیره برابر ضوابط و مقررات و تعرفه های مصوب نافذ و قانونی عوارضات شهرداری را بپردازند.

### توضیحات:

۱. در محاسبه عوارض پذیره مجتمع های اداری و تجاری مانند پاساژ، تیمچه و سرای تا ۱۰ متر عمق بر اساس قیمت منطقه ای جبهه اول و مازاد بر آن به ازای ده متر عمق دوم بر اساس ۸۰٪ قیمت منطقه ای جبهه اول و مازاد بر ۲۰ متر عمق بر اساس ۶۰٪ قیمت منطقه ای جبهه اول در صورتی که از قیمت منطقه ای جبهه های بعدی کمتر نباشد که در این صورت قیمت منطقه ای جبهه های بعدی ملاک عمل خواهد بود محاسبه می شود.

واحدهای که بصورت گاراژ قصد احداث دارند مشمول این بند می گردند. به استناد بند ۳ مصوبه شماره م/۱۶۹۸۵/ قوه قضائیه عوارض زیرزمینهای پایین تر از زیرزمین اول مشروط به اینکه قابلیت تجاری، اداری داشته باشد به ازاء هر طبقه پایین تر از زیرزمین اول ۱۰٪ کمتر از زیرزمین اول می باشد.

- به صور خلاصه مقدار K طبق جدول زیر می باشد:

عمق	تا ۱۰ متر (جبهه اول)	بیشتر از ۱۰ تا ۲۰ متر (جبهه دوم)	بیشتر از ۲۰ متر (جبهه سوم)
K	100%	80%	60%

۲. بر جبهه جهت پاساژ و تیمچه و سرای که زیربنای آن نسبت به خیابان فاصله دارد از شروع زیربنای پاساژ می باشد.

۳. در محاسبه مجتمع های تجاری که عمق لحاظ می گردد N تعداد واحدهای مورد درخواست اولیه در هر طبقه می باشد.

۴. در محاسبه مجتمع های تجاری که در هر طبقه دارای دفتر کار و واحد تجاری هستند. N مجموع تعداد دفاتر و واحدهای تجاری مورد درخواست در هر طبقه است.

مثال: چنانچه یک مجتمع تجاری دارای ۳۰ واحد تجاری در طبقه همکف که ۵ واحد آن به مساحت ۱۲۰ متر مربع در عمق اول و ۱۰ واحد آن به مساحت ۲۰۰ متر مربع در عمق دوم و ۱۵ واحد مابقی به مساحت ۳۰۰ متر مربع در عمق سوم و کلاً به عرض و ارتفاع مجاز و با قیمت منطقه بندی ۵۰۰/۰۰۰ ریال باشد به شرح ذیل محاسبه می گردد.

$$a + b + c = \text{جمع کل عوارض پذیره}$$

$$a = (5) * 120 * 50.000 * 100\%(12)$$

$$b = (10) * 200 * 50.000 * 80\%(12)$$

$$c = (15) * 300 * 50.000 * 60\%(12)$$

حال چنانچه عرض و ارتفاع غیرمجاز باشد عبارت  $(1 + \frac{L-LI}{10} + \frac{H-HL}{10})$  در محاسبه ی پذیره واحدهای تجاری محاسبه می گردد.

۵. عوارض پذیره واحدهای صنعتی کلاً بر اساس قیمت منطقه ای بر جبهه اصلی کوبر ملک به آن می باشد محاسبه خواهد شد.

۶. در محاسبه عوارض پذیره نیم طبقه احدائی در داخل سطوح تجاری صرفاً مساحت نیم طبقه ایجاد شده ملاک محاسبه است و عمق خرید بر اساس جدول ب-۱ تعیین می شود.

۷. عوارض احداث پارکینگ در واحدهای غیرمسکونی (احداث پارکینگ رو بسته اعم از اینکه در زیرزمین و یا سایر طبقات باشد) به ماخذ 2P محاسبه می گردد. بدیهی است در اراضی با کاربری پارکینگ صرفاً احداث پارکینگ عمومی مشمول عوارض ساخت نخواهد بود.

### عوارض بر بالکن و پیش آمدگی

زیر بنای مربوط به بالکن و پیش آمدگی صرفاً مشمول پرداخت عوارض (عوارض صدور پروانه های ساختمانی) این عنوان میگردد.

### عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک (آلاچیق، پارکینگ مسقف، استخر)

برای محاسبه ی احداث انواع مخازن مانند استخر و ... طبق فرمول زیر اقدام می گردد.

$$A = K * V$$

K: در سال مالی ۱۴۰۲ برای کاربری مسکونی ۱۴۰/۰۰۰ ریال و برای کاربری تجاری - اداری - سایر ۲۸۰.۰۰۰ ریال و برای کشاورزی و پرورش ماهی چنانچه دارای مجوز از جهاد کشاورزی باشد ۰ لحاظ میگردد.

V: بر حسب متر مکعب (حجم مخزن) می باشد و چنانچه ارتفاع مخزن یکسان نباشد میانگین ارتفاع ماکسیمم و مینیمم لحاظ می گردد.

تبصره: محاسبه استخر، سونا، جکوزی در صورتی لحاظ خواهند شد که خارج از اعیانی احداث شوند.

### **عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری**

این عنوان عوارض از اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح های احداث یا تعریض معابر برای آنها ارزش افزوده ایجاد میگردد. حداکثر به میزان ۴۰٪ ارزش افزوده ایجاد شده برای یک بار قابل وصول میباشد.

(ضریبی از ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از اجرای طرح های عمرانی توسط شهرداری)

هر قطعه زمینی که در معرض اجرای طرح های تعریض و توسعه و اصلاح معابر و خیابان ها و میادین در بر گذر احداثی یا اصلاحی یا تعریضی یا توسعه ای قرار می گیرند عوارض حق مرغوبیت برای یک بار به آنها تعلق می گیرد و شامل املاک هر دو طرف خیابان تعریض شده میگردد چه ملک دارای اصلاحی باشد چه نباشد که در زمان اخذ پروانه ساخت، نقل و انتقال مشروط به اجرای طرح در بر اصلاحی از صاحبان این قبیل املاک برابر فرمول ذیل اخذ می شود.

$K \times (\text{قیمت منطقه ای قدیم} - \text{قیمت منطقه ای جدید}) \times \text{مساحت باقی مانده عرصه} = \text{مرغوبیت}$

ضریب k برای کاربری مسکونی ۳۰ تجاری - صنعتی - اداری و انتظامی ۷۰، مشاعل مزاحم شهری ۴۰، حمل و نقل و ابنار و میدان میوه و تره بار ۴۰، تاسیسات و تجهیزات شهری ۴۰، و غیره ۴۰ تعریف شده است.

طرحهای اصلاح معابر: به طرحهایی اطلاق می گردد که در اثر مطالعات ترافیکی و یا طرح های شهرسازی نیاز به اصلاحات در طرح یا معبر دارند.

طرحهای توسعه و تطویل: به گذرهایی اطلاق می گردد که ادامه مسیر موجود بر اثر مطالعات ترافیکی در طرح های شهرسازی پیش بینی و طراحی شده اند.

طراحی‌های تعریضی: گذرهایی که در هنگام تجدید بنا یا احداث بنا برابر آئین نامه گذر بندی یا طرح‌های تفصیلی و ساماندهی مشمول عقب نشینی می گردند.

طرح‌های احداثی: به گذرهایی اطلاق می گردد که بر اساس مطالعات شهرسازی و ترافیکی ایجاد و احداث می گردند.

تبصره ۱: چنانچه پلاکی که در پشت جبهه قرار دارد، در اثر انجام تغییر و تبدیل در پلاک یا پلاک های مجاور قابلیت دسترسی به بر جبهه با قیمت منطقه بندی بیشتر را پیدا نماید ما به التفاوت عوارض بر اساس قیمت جبهه جدید و آخرین ارزش معاملاتی ملاک عمل و محاسبه می گردد.

تبصره ۲: در مواردی که در قبال تغییر کاربری زمین، بخشی از ملک به شهرداری واگذار میگردد چنانچه قیمت ملک مورد واگذاری از عوارض تغییر کاربری، دفترچه محاسباتی عوارض کمتر نباشد باقیمانده پلاک مشمول عوارض تغییر کاربری نخواهد شد در غیر اینصورت ما به التفاوت عوارض تغییر کاربری اخذ خواهد شد.

تبصره ۳: در صورتیکه بیش از ۱۰٪ از مساحت املاک در نتیجه اجرای طرح تفصیلی بدون دریافت هرگونه غرامتی از طرف به مسیر احابه شده باشد برای باقی مانده این قبیل املاک حق مرغوبیت محاسبه نخواهد شد.

تبصره ۴: در صورتیکه در نتیجه اجرای طرح های شهرسازی قیمت منطقه ای بعد از تعریض گذر تغییر نکند طبق فرمول ذیل محاسبه میگردد. (عرض گذر قدیم - عرض گذر جدید)  $\times p \times$  مساحت باقی مانده عرصه = مرغوبیت.

این عنوان از عوارض از اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح های احداث یا تعریض معابر برای آنها ارزش افزوده ایجاد میگردد، حداکثر به میزان ۴۰٪ ارزش افزوده ایجاد شده برای یک بار با نحوه محاسبه ذیل قابل وصول میباشد.

ضریبی از ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از اجرای طرح عمرانی توسط شهرداری ها

ضوابط تفکیک متناسب با نوع کاربری بر اساس دفترچه طرح تفصیلی هر شهر توسط واحد فنی و شهرسازی شهرداری ها تعیین می شود که پس از تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون تایید شورایعالی شهرسازی و معماری وصول می گردد.

تبصره ۵: اگر یک ملک بر اثر عبور خیابان، لوله های آبرسانی، گازرسانی و دکل های برق به چند قطعه تفکیک گردد به عنوان عوامل قهری تلقی شده و عوارض برابر تعرفه مجاز محاسبه خواهد شد.

تبصره ۶: در خصوص عرصه املاک تفکیک شده قبل از تاسیس شهرداری که بنای محصور منطبق با عکس هوایی در نقشه طرح هادی (سال ۱۳۳۲ زمان تاسیس شهرداری) موجود باشد عوارض تفکیک بصورت مجاز محاسبه می شود. در صورت تفکیک مجدد که مغایرت با وضعیت فوق و همچنین بدون موافقت شهرداری صورت گیرد غیرمجاز تلقی خواهد شد.

تبصره ۷: در صورتی که کمیسیون ماده صد وارد رسیدگی و جریمه نشده باشد جهت مسکونی ۶ و تجاری - اداری ۱۱ برابر آخرین ارزش معاملاتی مصوب، شورای شهر، موضوع تبصره ۱۰۰ ماده صد قانون شهرداری پس از کسر واحد بزرگتر با تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون شهرسازی و معماری اعمال خواهد شد.

### **عوارض تمدید پروانه ساختمانی**

در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به پایان رسیده باشد و پروانه ساختمانی صادره با ضوابط طرح های توسعه شهری مغایرت نداشته باشد پروانه تمدید میگردد. در این صورت عوارض تمدید پروانه برای سال اول رایگان و برای سال دوم حداکثر ۳٪ (با تصویب شورای مربوطه) عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز تعیین میشود. اگر همچنان در پایان سال دوم ساختمان تکمیل نشود عوارض تمدید پروانه هر سال به میزان ۲٪ عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز افزایش میابد تا به ۲۰٪ عوارض صدور به نرخ روز بالغ گردد. اگر عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع شده باشد علاوه بر مغایرت با طرح های توسعه شهری طبق این طعنه تمدید میگردد. املاکی که به دستور مراجع قضایی و شبه قضایی توقیف شده اند از این ضوابط مستثنی.

### **عوارض تجدید پروانه ساختمانی**

در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به اتمام رسیده باشد و عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع نشده باشد در صورتی که ضوابط طرح های توسعه شهری تغییر نموده و با پروانه صادره مغایرت داشته باشد صرفاً در صورت وجود همه شرایط پیشگفته پروانه قبلی غیر قابل اجرا بوده و پروانه جدید صادر میگردد. در این حالت عوارض پروانه جدید به نرخ روز و عوارض پرداخت شده قبلی به عنوان طلب مودی لحاظ

میگردد. لازم به توضیح است در مواردی که مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را داشته باشد صرفاً عوارض زیر بنای مازاد بر پروانه به نرخ روز طبق تعرفه عوارض محاسبه و وصول میگردد.

### صدور سند مالکیت طبق ماده ۴ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

در خصوص استعلاماتی که به استناد قانون تسهیل صدور سند مالکیت در شهرهای زیر ۲۵ هزار نفر (ماده ۴ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) صورت می گیرد به شرح ذیل اقدام میگردد :

۱- برای اراضی که حدنصاب تفکیک در آن رعایت گردیده بر اساس ۱۰ درصد قیمت کارشناسی رسمی دادگستری اخذ میگردد.

۲- برای اراضی که زیر حد نصاب تفکیک بوده و مورد تایید واحد شهرسازی هستند بر اساس ۱۵ درصد قیمت کارشناسی رسمی دادگستری اخذ میگردد.

وفق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری در صورتیکه مالکین اراضی قصد تفکیک زمین خود را داشته باشند به شرط اینکه معابر و شوارع حاصل از تفکیک مورد تایید حوزه فنی و شهرسازی باشد به شرح زیر اقدام میگردد :

ردیف	متراژ (متر مربع)	مبلغ پیشنهادی جهت وصول عوارض قدرالسهم (موضوع تبصره ۴ ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها)
۱	زمین تا مساحت ۵۰۰ متر مربع	۱ تا ۴۳.۷۵ درصد قیمت کارشناسی روز زمین
۲	زمین از مساحت ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ متر مربع	۱ تا ۴۳.۷۵ درصد قیمت کارشناسی روز زمین
۳	زمین از مساحت ۱۰۰۰ تا ۱۵۰۰ متر مربع	۱ تا ۴۳.۷۵ درصد قیمت کارشناسی روز زمین
۴	زمین از مساحت ۱۵۰۰ تا ۲۰۰۰ متر مربع	۱ تا ۴۳.۷۵ درصد قیمت کارشناسی روز زمین
۵	زمین از مساحت ۲۰۰۰ تا ۲۵۰۰ متر مربع	۱ تا ۴۳.۷۵ درصد قیمت کارشناسی روز زمین
۶	زمین از مساحت ۲۵۰۰ تا ۳۰۰۰ متر مربع	۱ تا ۴۳.۷۵ درصد قیمت کارشناسی روز زمین
۷	زمین از ۳۰۰۰ متر مربع به بالا	۱ تا ۴۳.۷۵ درصد قیمت کارشناسی روز زمین

تبصره :

۱- مبنای تایین درصد بر اساس موقعیت و مرغوبیت زمین - نوع کاربری و حرائم و بره‌های اصلاحی و اراضی واقع در طرح معبر و ... می باشد.

۲- جهت ارزیابی و قیمت گذاری زمین پرونده به کارشناس یا کارشناسان رسمی دادگستری ارجاع و مبنای قیمت اراضی بر پایه گزارش ارائه شده توسط کارشناس یا کارشناسان دادگستری و قیمت بر اساس قیمت گذاری و ارزیابی اراضی سطح شهر (پهنه بندی) که توسط هیات کارشناسان رسمی دادگستری تهیه خواهد شد می باشد.

۳- جهت تایین درصد جلسه ای با حضور صاحب پرونده برگزار و پس از توافق و تنظیم صورتجلسه ، رونوشتی از صورتجلسه تنظیمی به شورای اسلامی شهر ارسال و پس از تایید کتبی شورای اسلامی شهر مفاد صورتجلسه برای طرفین قطعی و لازم الاجرا خواهد بود.

### **عوارض قطع اشجار**

در اجرای بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون تشکیلات شوراها و تبصره ۱ ماده ۵ قانون تجمیع عوارض به شهرداری اجازه داده می شود عوارضی به شرح ذیل از اشخاص حقیقی یا حقوقی که اقدام به قطع درخت می نمایند وصول نماید:

الف: عوارض مربوط به قطع اشجار با اخذ مجوز:

برای جبران خسارت وارده ناشی از قطع درختانی که در معابر، خیابان ها، میادین و باغهای عمومی توسط

مالکین املاک مجاور و املاک خصوصی بنا به ضرورت و نیاز با هماهنگی و مجوز شهرداری قطع می شود عوارض به شرح ذیل پیش بینی و وصول می گردد.

۱. درخت با محیط بن تا ۵۰ سانتی متر هر اصله بصورت پایه ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال با رعایت لایحه حفظ و گسترش باغات مصوب ۱۳۵۹ در نظر گرفته شود.

۲. درخت با محیط بن ۵۰ تا ۱۵۰ سانتی متر علاوه بر ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال به ازاء هر سانتی متر مازاد بر ۵۰ سانتی متر ۸۰/۰۰۰ ریال وصول می شود.

۳. درخت با محیط بن ۱۵۰ تا ۳۰۰ سانتی متر علاوه بر پایه به ازای هر سانتی متر محیط مازاد بر بند یک به مبلغ ۴۵۰/۰۰۰ ریال وصول می شود.

۴. درختان بالای با محیط بن ۳۰۰ سانتی متر علاوه بر پایه به ازای هر سانتی متر محیط مازاد بر بند یک مبلغ ۶۰۰/۰۰۰ ریال وصول می شود.

۵. عوارض مربوط به گیاهان پوششی به ازای هر متر مربع مربع مبلغ ۵۵۰/۰۰۰ ریال وصول می شود.



۶. عوارض مربوط به درخچه های زینتی با نظر کمیسیون بند (ب) ماده ۱۴ حفظ و گسترش باغات با در نظر گرفتن هزینه های نگهداری وصول می شود.

ب: جرایم مربوط به قطع اشجار بدون مجوز (طرح در کمیسیون بند (ب) ماده ۱۴ حفظ و گسترش باغات):

۱. جرایم املاک مسکونی بر اساس عوارض قطع اشجار در بندهای ۱ تا ۶ با ضریب ۱/۵ الی ۳ محاسبه و اخذ گردد.

۲. جرایم مربوط به خیابانها و معابر بر اساس عوارض قطع اشجار در بندهای ۱ تا ۶ با ضریب ۱/۵ الی ۴ محاسبه و اخذ گردد.

۳. جرایم مربوط به درختانی که در املاک تجاری و صنعتی قرار می گیرند بر اساس عوارض بندهای ۱ تا ۶ با ضریب ۲ الی ۴ محاسبه گردد.

۴. جرایم باغاتی که ساخت و ساز غیرمجاز به منظور استفاده مسکونی و نگهداری انجام می گیرد بر اساس بندهای ۱ تا ۶ با ضریب ۱/۵ الی ۴ محاسبه گردد.

ج: در مواردی که درختان مثمر باردهی خود را به علت کهولت - آفت و بیماری از دست داده و یا در شرف سقوط با سند و مالک تقاضای قطع و جابجای آن را داشته باشد بنا به تشخیص اعضای محترم کمیسیون بند (ب) ماده ۷ به استناد مقررات و قوانین مربوطه اتخاذ و تصمیم خواهد شد.

تبصره: در تصادفاتی که منجر به قطع اشجار گردد عوارض قطع اشجار مطابق بند الف اخذ می گردد.

### **عوارض نقل و انتقال**

مالکین موظفند هنگام پرداخت مالیات ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم موضوع مالیات نقل و انتقال قطعی املاک و انتقال حق واگذاری به ترتیب ۲٪ (دو درصد) و ۱٪ (یک درصد) به عنوان عوارض به حساب شهرداری محل واریز نماید.

### **بهای خدمات آماده سازی**

- در اراضی که تقاضای تفکیک و یا صدور ساختمانی دارند. هزینه آماده سازی معابر مربوطه میبایستی توسط متقاضی پرداخت گردد.

- هزینه آماده سازی برای املاک داخل محدوده شهر قابل وصول است و شامل املاک حریم نمیشود.

- نحوه محاسبه عوارض این ردیف از فرمول زیر انجام میشود:

$$A = M * a/2 * P$$

A=عوارض آماده سازی

P=قیمت منطقه ای (محلی) تاییدیه شورای اسلامی شهر بابت محاسبات سال ۱۴۰۲

M=بر زمین

A=عرض گذر(آکس جاده)

### عوارض سطح شهر

برای کلیه اراضی، املاک و بناهای واقع در محدوده قانونی شهر عوارضی معادل ۱/۵٪ قیمت منطقه ای روز دارایی برای عرصه و ۱/۵٪ ارزش اعیان طبق ارزش معاملاتی تعیین شده در دفترچه عوارض تا سال ۱۳۹۷ قابل محاسبه و اخذ خواهد بود و مابقی سالهای بدهی در واحد نوسازی اخذ میگردد.

### عوارض صدور مجوز احداث و نصب تاسیسات شهری

#### (دکل ها\_تجهیزات و آنتن های مخابراتی\_ترانس فورماتور ها و نظایر آنها...)

این عنوان عوارض فقط یکبار و هنگام صدور مجوز به شکل زیر وصول میگردد :

مساحت\*ارتفاع\* موقعیت جغرافیایی(شامل پارکها - املاک بلا استفاده عمومی - املاک شخصی و نظایر آنها)\*تعداد تجهیزات

### عوارض خدمات صدور مجوز حفاری، لکه گیری و ترمیم آسفالت معابر

بر اساس ماده ۱۰۳ قانون شهرداری ها کلیه ی وزارتخانه ها و موسسات دولتی و خصوصی موظفند قبل از هر گونه اقدامی نسبت به کارهای عمرانی واقع در مناطق مندرج در ماده ۹۷ و ۹۸ از قبیل احداث شبکه تلفن، برق و آب و سایر تاسیسات و همچنین اتصال راههای عمومی و فردی رعایت نقشه جامع شهر سازی را بنمایند. این قبیل اقادا باید با موافقت کتبی شهرداری انجام گیرد و موسسه اقدام کننده مکلف است هرگونه خرابی و زیانی را که در اثر اقدامات مزبور به آسفالت یا ساختمانها، معابر عمومی وارد آید در مدت متناسبی که با جلب نظر شهرداری تعیین خواهد شد ترمیم نموده و به وضع اول در آورد در اینصورت شهرداری خرابی و زیان وارده را ترمیم و به حالت اول در آورده و هزینه ترمیم را طبق روابط ذیل محاسبه و اخذ خواهد نمود.

نهر (متر طول)	کانیو (متر طول)	سنگفرش پیاده رو (متر طول)	حفاری خاکی و زیر سازی (متر طول)	روکش آسفالت (متر طول)
ریال ۴/۵۰۰/۰۰۰	ریال ۳/۵۰۰/۰۰۰	ریال ۵/۵۰۰/۰۰۰	ریال ۱/۰۰۰/۰۰۰	ریال ۴/۰۰۰/۰۰۰

تبصره: دریافت عوارض از ادارات دولتی، وزارت خانه ها، موسسات دولتی طبق تبصره ۲ ماده ۲ قانون درآمد پایدار.

### آئین نامه تقسیط عوارض

این آیین نامه در راستای ماده ۳۲ اصلاحی آیین نامه شهرداری ها به منظور ایجاد رویه واحد در تقسیط عوارض و مطالبات شهرداری و کمک و تشویق متقاضیان صدور پروانه ساختمانی در پرداخت عوارض و همچنین احقاق حقوق شهرداری در اجرای تقسیط بدهی ها تنظیم میگردد.

ماده ۱: کلیه عوارض و بهاء خدمات به استثناء نقل و انتقال سرقفلی و عوارض سالیانه اتومبیل و فروش اصول غیرمنقول مشمول مقررات این آیین نامه می باشد.

تبصره ۱: کلیه مبالغی که شهرداری به استناد مقررات مربوطه برای سایر ادارات و سازمانهای دیگر (ارگانهای غیر مرتبط به شهرداری) اخذ می کند قابل تقسیط نبوده و از مقررات این آیین نامه مستثنی هستند.

تبصره ۲: عوارض مورد مطالبه شهرداری از ادارات، سازمانها دولتی، نهادهای عمومی، انقلاب اسلامی و نیروهای نظامی و انتظامی و ... که به نحوی از بودجه دولتی سهم دارند قابل تقسیط نمی باشد.

ماده ۲: اصل بر پرداخت نقدی کلیه عوارض و مطالبات شهرداری است.

ماده ۳: در صورتی که متقاضیان صدور پروانه ساختمانی یا بدهکاران عوارض شهرداری توانایی پرداخت بدهی خود را بصورت یکجا (نقدی) نداشته باشند می توانند بدهی خود را بصورت مشارکت با شهرداری برابر آیین نامه مربوطه (در راستای اجرای ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید) بصورت تقسیط پرداخت نمایند که تا سقف نرخ مصوب شورای پول و اعتبار به مبلغ عوارض اضافه نمایند؛ حداکثر نرخ سود تسهیلات عقود غیرمشارکتی در سال ۱۴۰۲ به میزان سالیانه طبق مصوبه شورای شهر درصد تعیین شده در سال ۱۴۰۲ قابل وصول خواهد بود.

ماده ۴: عوارض و مطالبات موضوع ماده ۲ به صورت زیر قابل تقسیط می باشد: پس از پرداخت مبلغ نقدی تعیین شده از طرف واحد درآمد الباقی مبلغ عوارض بصورت اقساط حداکثر ۳۶ ماهه پرداخت خواهد شد.

ماده ۵: متقاضیان در هنگام تقسیط بدهی خود می بایست یکی از مدارک ذیل را تحویل نمایند:

۱. چک یا چکها در وجه شهرداری با سررسید مشخص به میزان کل بدهی عهده بانکهای شهرهای استان تهران توسط متقاضی تقسیط می گردد.

۲. در صورت جوابیه هرگونه استعلام چک بدون تاریخ در وجه شهرداری یا سفته ظهنویسی شده توسط ضامن کارمند یا کاسب معتبر به میزان کل بدهی متقاضی دریافت گردد که بعد از پرداخت اقساط چک یا سفته خود را پس از صدور مفاصا حساب از شهرداری تحویل خواهد گرفت.

ماده ۶: در زمان نقل و انتقال و صدور سند منوط به پرداخت نقدی کلیه بدهی است.

ماده ۷: شهرداری موظف است از پاسخ مثبت به استعلام متقاضیانی که به هر صورت چکهای آنها در موعد مقرر وصول نشده است خودداری نماید و به میزان سالیانه ۲۱٪ یا ماهیانه ۱.۷۵٪ محاسبه و به صورت نقدی از مالک اخذ گردد.

ماده ۸: در صورت عدم وصول چکهای تقسیطی در سر رسیدهای مقرر هزینه پیگیری چک برگشتی اعم از ابطال تمبر و عبره که از طرف واحد حقوقی اعلام می شود می بایست از متعهد چک اخذ شود.

### **نحوه دریافت فیشهای عوارض از مودیان و استرداد مراجع عوارض**

واحدهای شهرسازی باید از دریافت مستقیم فیشهای بانکی از مودیان جدا خودداری نموده و قبول آنرا موکول تأیید اداره درآمد نماید صدور گواهی پایانکار و عدم خلافی و هرگونه امتیاز دیگر موکول به پرداخت و ارائه مفاصا حساب خواهد بود.

شرایط استرداد وجه به مودیان در شرایط زیر امکانپذیر است :

۱- توسط مراجع قضایی

۲- قبل از صدور پروانه و درخواست مودی

۳- واریزی های اشتباه، بعد از استعلام از واحد شهرسازی و مالی

## **موادی از قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ و عوارض اراضی رها شده (ماده ۱۱۰ قانون شهرداریها)**

ماده ۱:

نوسازی و عمران و اصلاحات اساسی و تامین نیازمندیهای شهری و احداث و اصلاح و توسعه معابر و ایجاد پارکها و پارکینگها و میدانها و حفظ و نگهداری پارکها و باغهای عمومی موجود و تامین سایر تاسیسات مورد نیاز عمومی و نوسازی محلات و مراقبت در رشد متناسب و موزون شهرها از وظایف اساسی شهرداری ها است و شهرداریها در اجرای وظایف مذکور مکلف به تهیه برنامه های اساسی و نقشه های جامع هستند.

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

تبصره: بر اساس تبصره ۲ ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه، اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از تولید کنندگان کالا ارایه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی (قانون مالیات بر ارزش افزوده) مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ مجلس شورای اسلامی عبارت پنج در هزار مندرج در ماده ۲ به عبارت یک درصد ۱٪ که از ابتدای سال ۱۳۸۲ قابل اجرا است. همچنین به استناد قدمت یک ردیف ۵ جدول شماره ۲۵ قانون بودجه ۱۳۸۹ کل کشور ضریب مزبور به یک و نیم درصد ( ۱.۵٪) اصلاح می شود.

ماده ۳:

بهای اراضی و ساختمان ها و مستحقات مذکور در ماده ۲ این قانون بر مبنای ممیزی شهرداری تعیین و اعلام خواهد شد و شهرداریهای مشمول ماده ۲ مکلفند حداکثر ظرف دو سال از تاریخ مشمول، ممیزی های مذکور را با رعایت ضوابط ذیل به عمل آورند و مادام که ممیزی به عمل نیامده بهائی که از طرف مالک یا مالکین یا قائم مقام یا نمایندگان قانونی آنها بر اساس این ضوابط تعیین و اعلام می گردد ملاک عمل محسوب خواهد شد بهای اراضی طبق قیمت منطقه ای خواهد بود که به وسیله وزارت کشور وزارت دارایی با کسب اطلاع از مراجع محلی تعیین و به تصویب هیئت

وزیران رسیده باشد و بهای ساختمانها و مستحقات بر اساس ضوابطی خواهد بود که وزارتخانه های کشور و آبادانی و مسکن تعیین نموده و به تصویب هیئت وزیران رسیده باشد.

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

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

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

۱. چنانچه متقاضی دریافت پروانه ساختمان قبل از صدور پروانه ساختمانی از دریافت پروانه منصرف شود. به دلیل وقفه در امور اداری و هزینه های غیرمستقیم که شهرداری متحمل شده است مبلغ پرداخت پس از کسر ۵٪ از کل عوارض به عنوان کارمزد قابل استرداد خواهد بود.

۲. عوارض های (نوسازی یا سطح شهر، توسعه مدارس، حق النظاره مهندسين و مبلغ ارزش افزوده) قابل استرداد نمی باشند.

۳. اشتباه واریزی اشخاص به حساب شهرداری قابل استرداد می باشد.

تبصره: توقف احداث بنا بر اثر حوادث غیر متقربه (ناشی از طوفان، آتش سوزی، ورشکستگی، بیماری صعب العلاج، یا فوت مالک) که موجب انصراف مالک از ادامه احداث ساختمان شود چنانچه به تایید مراجع ذیصلاح برسد، استرداد عوارض بدون کارمزد خواهد بود.

### **عوارض آتش نشانی در هنگام صدور پروانه ساختمانی**

میزان این عنوان عوارض حد اکثر ۴٪ (با تصویب شورای مربوطه) عوارض صدور پروانه ساختمانی تعیین میشود و باید به حساب جدا گانه مربوط به شهرداری واریز ( به صورت مستقیم یا با واسطه حساب شهرداری ) و جهت مصرف ۱۰۰٪ آن در توسعه و تجهیزات آتش نشانی هزینه گردد.

## عوارض صدور مجوز حصار کشی و دیوار کشی بر املاک فاقد مستحقات

در هنگام صدور پایانکار یا عدم خلاف چنانچه احداث دیوار مغایر با ضوابط شهرسازی باشد. برای اراضی با کاربری های مختلف، شهرداری می بایست از فرمول ذیل نسبت به محاسبه عوارض متعلقه اقدام نماید.

$$K*L*H*P$$

K: ضریب املاک با کاربری های مختلف

L: طول دیوار کشی

H: ارتفاع دیوار با هر نوع مصالح

P: قیمت منطقه بندی زمین مورد نظر

ضریب K برای پهنه های موجود بر اساس جدول زیر محاسبه میگردد:

منطقه	ردیف	پهنه	کاربری	عرض گذر	دیوارکشی	
۱	۱	G11	اداری	۲۰ متری و بالاتر	۸.۶	
	۲	G12		۱۰ متری و بالاتر	۴.۸	
	۳	G13		زیر ۱۰ متری	۴.۶	
	۴	Y11	مسکونی	۲۰ متری و بالاتر	۸.۶	
	۵	Y12		۱۰ متری و بالاتر	۶.۶	
	۶	Y13		زیر ۱۰ متری	۴.۸	
	۷	۷	R11	تجاری	۲۰ متری و بالاتر	۶.۵
		۸	R12		۱۰ متری و بالاتر	۴.۷
		۹	R13		زیر ۱۰ متری	۴.۱
۲	۱۰	G21	اداری	۲۰ متری و بالاتر	۶.۵	
	۱۱	G22		۱۰ متری و بالاتر	۶.۷	
	۱۲	G23		زیر ۱۰ متری	۴.۱	
	۱۳	Y21	مسکونی	۲۰ متری و بالاتر	۶.۵	
	۱۴	Y22		۱۰ متری و بالاتر	۶.۷	
	۱۵	Y23		زیر ۱۰ متری	۶.۱	
	۱۶	R21	تجاری	۲۰ متری و بالاتر	۶.۵	

۴.۷	۱۰ متری و بالاتر		R22	۱۷	۳
۴.۱	زیر ۱۰ متری		R23	۱۸	
۴.۳	۲۰ متری و بالاتر	اداری	G31	۱۹	
۲	طرفین بلوار امام خمینی		G32	۲۰	
۲.۸	۱۰ متری و بالاتر		G33	۲۱	
۲.۳	زیر ۱۰ متری		G34	۲۲	
۴.۳	۲۰ متری و بالاتر		Y31	۲۳	
۲	طرفین بلوار امام خمینی		Y32	۲۴	
۴	۱۰ متری و بالاتر	مسکونی	Y33	۲۵	
۴.۱	زیر ۱۰ متری		Y34	۲۶	
۴.۸	۲۰ متری و بالاتر		R31	۲۷	
۲.۲	طرفین بلوار امام خمینی		R32	۲۸	
۴.۸	۱۰ متری و بالاتر		R33	۲۹	
۴.۳	زیر ۱۰ متری		R34	۳۰	
۴.۳	کلیه معابر	اداری	G41	۳۱	۴
۴.۴	کلیه معابر	مسکونی	Y41	۳۲	
۶.۵	کلیه معابر	تجاری	R41	۳۳	

تبصره ۱: عوارض دیوارکشی صرفاً به آن قسمت از عرصه که نیاز به احداث دیوار دارد تعلق می گیرد.

تبصره ۲: عوارض مربوطه صرفاً برای املاکی که دارای مجوز دیوارکشی از اداره جهاد کشاورزی باشند و یا با ضوابط شهرسازی مغایرت نداشته باشند و همچنین هنگام محاسبه عوارض پروانه ساختمان قابل محاسبه و اخذ می باشد.

تبصره ۳: عوارض دیوارکشی برای املاکی که داوطلبانه نسبت به عقب نشینی اقدام نمایند محاسبه نمی گردد.

تبصره ۴: ارتفاع مجاز برای املاک مسکونی - تجاری - صنعتی ۲/۲۰ متر و برای باغات دارای مجوز اداره جهاد کشاورزی ۸۰ سانتی متر می باشد.



تبصره ۵: برای محاسبه محصور نمودن ملک بجز مصالح اساسی و با مصالحی مانند فنس - نرده - سیم خاردار - تورمرغی - تورپلاستیکی و غیره و معادل ۷۰٪ ضریب K در کاربری مربوطه لحاظ می‌گردد.

تبصره ۶: در هنگام صدور پاسخ استعلام ماده ۱۳۳ شورای اسلامی شهر (صدور سند تک برگ) هزینه دیوار کشی طی ضرایب جدول فوق اخذ می‌گردد.

### **خوش حسابی در پرداخت عوارض**

به استناد ماده و بهای خدمات ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی مصوب ۱۳۹۴ در صورتی که مودیان عوارض خود را (به غیر از مبلغ کمیسیون ماده ۱۰۰) به صورت نقداً پرداخت می‌کنند در طی سال ۱۴۰۲ به میزان ۸۰٪ محاسبه عوارض و بهای خدمات اخذ می‌گردد.

### **نحوه صدور پروانه ساختمانی المثنی**

صدور پروانه ساختمانی المثنی فقط با تأیید مراجع ذیصلاح از جمله نیروی انتظامی در موقع مفقودی، سرقت، آتش سوزی و سایر حوادث غیر متقربه بعد از محرز شدن وقوع حادثه با اخذ کارمزدی معادل ۳۰۰/۰۰۰ ریال برای هر متر مربع پروانه صادره مقدور خواهد شد.

### **عوارض توسعه فضای سبز:**

به منظور حفظ و تامین فضای سبز شهری در هنگام صدور پروانه ساختمانی برای اراضی با کاربری های مختلف اعم از مسکونی - تجاری - صنعتی - اداری و سایر برای وصول عوارض از مالکین یا متقاضیان صدور پروانه به شرح ذیل اخذ می شود.

الف): نرخ پیشنهادی برای اراضی با کاربری مسکونی (براساس طرح مصوب توسعه شهری)

$$H * 25\% * (A/B) * D * F$$

A: متراژ کل بنای صادره (بنای مفید و غیر مفید)

B: عدد ثابت ۲۰ متر مربع عنوان متوسط سرانه مسکونی برای شهرهای استان تهران.

D: سرانه پیش بینی شده فضای سبز در طرح مصوب توسعه شهر (طرح هادی) برای شهر کیلان عدد ثابت ۷ می باشد.

F: حداقل هزینه ایجاد یک متر مربع فضای سبز در شهرها ۱۱۰/۰۰۰ ریال در نظر گرفته شود.

H: مبلغی است که متقاضی بابت توسعه فضای سبز در هنگام دریافت پروانه ساختمانی می بایستی پرداخت نماید.

تبصره ۱: نرخ پیشنهادی برای اراضی غیرمسکونی که در اثر رای کمیسیون های مختلف از قبیل مغایرتهای اساسی، غیراساسی و ماده ۵ که به کاربری مسکونی تغییر یافته و یا بر اثر ساخت و ساز غیر مجاز طی کمیسیون ماده ۱۰۰ منجر به صدور رای جریمه گردیده است در موارد فوق در فرمول به جای پارامتر D عدد ۱۴ (دوبرابرمجاز) که سرانه پیش بینی شده برای شهرهای استان می باشد در فرمول جایگزین میگردد.

تبصره ۲: در مواردی که پروانه احداث تجاری از طرف شهرداری موافقت می گردد با توجه به معضلات واحدهای تجاری مجاز حداکثر متراژ سرانه ۱۴ متر مربع بعنوان پارامتر D در فرمول اعلام شده در نظر گرفته می شود و در صورتیکه بناء تجاری احداث شده غیر مجاز باشد بعد از رای کمیسیون های مربوطه حاصل فرمول با ضریب ۲ اعمال گردد.

عوارض حذف فضای سبز:

الف): عوارض حذف ۱۰٪ عرصه بناهای مسکونی - تجاری - اداری به فضای سبز: مالیکن احداث بنای مسکونی - تجاری - اداری مکلف به اختصاص ۱۰٪ عرصه به فضای سبز می باشند در صورتیکه مالک بعد از احداث بنا عرصه مورد نظر به فضای سبز را اجراء و تبدیل ننماید برای یکبار به شرح فرمول مشمول پرداخت جریمه می باشد.

$$A = 10\% * S * (M+N+2P)$$

ب): عوارض حذف ۲۵٪ عرصه کارخانجات و کارگاههای صنعتی به فضای سبز: متقاضیان اخذ پروانه ساخت کارخانجات و کارگاههای صنعتی مکلفند در زمان تهیه نقشه احداث بنا، اختصاص ۲۵٪ عرصه را برای فضای سبز در نقشه مشخص کنند در صورتیکه کارخانجات نسبت به تعید نود در حد ۲۵٪ عرصه برابر نقشه عمل و اجرا ننماید برای یکبار به شرح ذیل محاسبه میگردد.

$$A = 25\% * S * (M+N+2P)$$

M: عدد ثابت هزینه اجرای فضای سبز در یک متر مربع برای کلیه شهرهای استان تهران ۶۰/۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

N: عدد ثابت هزینه نگهداری دو سال یک متر فضای سبز که برای کلیه شهرهای استان تهران ۶۰/۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

S: مساحت عرصه کل پلاک می باشد

P: ارزش منطقه ای آن شهر می باشد.

A: مبلغ قابل وصول می باشد.

تبصره ۱: عوارض و جرایم مربوط به بند ج به کلیه کارخانجات و کارگاههای احداث شده بعد از سال ۱۳۸۲ تسری داشته و شهرداری باید محاسبه و وصول نماید.

تبصره ۲: ساختمانی که کارشناس رسمی دادگستری قدمت آن را تایید کرده و به همین دلیل در کمیسیون ماده صد مطرح نمی شود از پرداخت عوارض حذف ۱۰٪ عرصه به فضای سبز معاف می باشد.

### کارشناسی بهای خدمات - کارشناسی و فنی

خدمات تخصصی و فنی است که به صورت مستقیم توسط شهرداری ها (سازمان ها و شرکت های موضوع ماده ۵۴ و ۸۴ قانون شهرداری) و به درخواست مودی/متقاضی اراعه و به شکل ذیل محاسبه میگردد :

هزینه بازدید = تعداد

مامورین بازدید از ملک \* میزان بهای هر ساعت بازدید که ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال به صورت پایه میباشد.

### بهای خدمات ناشی از صدور و تمدید پروانه شرکت ها و ناوگان حمل و نقل بار و مسافر

الف: عوارض مربوط به تاکسیهای درون شهری

- ۱- عوارض صدور کارت تاکسیرانی(مالک) : ۵۰۰/۰۰۰ ریال
  - ۲- عوارض تمدید کارت تاکسیرانی(مالک) : ۴۰۰/۰۰۰ ریال
  - ۳- عوارض صدور کارت تاکسیرانی(راننده کمکی) : ۷۰۰/۰۰۰ ریال
  - ۴- عوارض تمدید کارت تاکسیرانی(راننده کمکی) : ۵۰۰/۰۰۰ ریال
  - ۵- عوارض صدور دفترچه(پروانه)تاکسیرانی(مالک) : ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال
  - ۶- عوارض صدور دفترچه (پروانه) تاکسیرانی(راننده کمکی) : ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال
  - ۷- عوارض تمدید پروانه تاکسیرانی : ۵۰۰/۰۰۰ ریال
  - ۸- عوارض تعویز پروانه تاکسیرانی : ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال
  - ۹- عوارض نقل و انتقال تاکسی :
- الف) بالای ۵ سال : ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

- (ب) زیر ۵ سال : ۳۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال  
 ۱۰- عوارض تبدیل تاکسیهای فرسوده : ۷/۰۰۰/۰۰۰ ریال  
**ب: عوارض متعلقه تاکسیرانی**  
 ۱- عوارض مربوط به تشکیل پرونده ۷۰۰/۰۰۰ ریال  
 ۲- عوارض تعویض خط ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال  
**پ: اخذ عوارض از شرکتهای حمل و نقل بار درون شهری و حومه به ازای هر یک سال به مبلغ : ۲۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال**  
**د: همچنین تاکسی ها اینترنتی نیز مشمول این عنوان می باشند.**

### عوارض بر تابلو های تبلیغات محیطی

در صورتی که تابلو نصب شده در سطح شهر دارای این سه ویژگی باشد تابلو معرفی بوده و مشمول پرداخت عوارض نمیگردد.

۱- مندرجات روی تابلو کاملاً منطبق بر مجوز فعالیت واحد باشد

۲- تابلو صرفاً بر سر درب یا نمای محل فعالیت نصب شده و بیش از یک عدد نباشد.

۳- ابعاد تابلو کاملاً منطبق بر مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص ضوابط و مقررات ارتفاع کیفی سیما و منظر شهری و همچنین دستورالعمل موضوع بند ۲۵ ماده ۸۰ قانون شوراهای اسلامی باشد. در صورتی که تابلو نصب شده هر یک از این ویژگی ها را نداشته باشد مشمول پرداخت عوارض این عنوان طبق زیر محاسبه میگردد:

ابعاد تابلو \* موقعیت جغرافیایی \* مدت زمان بهره برداری = T

### عوارض بر مشاغل و فعالان اقتصادی

(۱) محاسبه عوارض سالیانه:

(تعداد ماههای فعالیت مجاز + تعداد ماههای فعالیت غیرمجاز) ×  $A = H + (P * S * K) / 100$

منظور از H مبلغ عوارض پایه هر واحد صنفی که بابت سال ۱۴۰۲ به ازای هر واحد ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال میباشد.

K	S	P	A
ضریب گروه شغلی	مساحت واحد صنفی	قیمت منطقه ای	عوارض سالیانه

K	نوع صنف	گروه
۲.۵	جایگاههای فروش مواد نفتی و نظایر آن	۱
۲.۵	خدمات اتومبیل و نظایر آن	
۲.۵	مصالح ساختمانی - ابزار آلات و نظایر آن	
۲.۵	دوردگران - سازندگان مبل، صندلی	
۲.۵	قنادی ها - نانوی ها و نظایر آن	
۲.۵	خواروبار - خشکبار - تره بار - لبنیات و نظایر آن	
۱.۵	انواع اغذیه - رستوران ها-قنادی ها-نانوایی ها و نظایر	
۲.۵	تعمیر کاران لوازم برقی - الکتریکی - صوت و تصویر و نظایر آن	
۲.۵	فروشنندگان قطعات اتومبیل ، موتورسیکلت و نظایر آن	۲
۲.۵	فروشنندگان لوازم خانگی ، صنعتی و نظایر آن	
۲.۵	فروشنندگان لوازم تحریر - آرایشی ، بهداشتی و نظایر آن	
۲.۵	فروشنندگان پوشاک - قماش کیف و کفش و نظایر آن	
۶.۵	دفاتر مهندسی	
۶.۵	مشاورین املاک	
۶.۵	صنایع فلزی و نظایر آن	
۶.۵	نمایشگاه های اتومبیل	

۲) محاسبه و اخذ عوارض تابلوی تبلیغاتی برابر یک ششم تعرفه و عوارض تابلوی تبلیغاتی به صورت سالیانه.

۳) محاسبه و اخذ حق افتتاحیه برای اصنافی که مجوز کسب ندارند و مبلغ آن ۵ برابر قیمت عوارض سالیانه محاسبه شده می باشد و برای اصنافی که دارای مجوز می باشند معادل ۵۰٪ عوارض سالیانه سال جاری محاسبه و لحاظ میگردد. اصناف املاک، طلا و جواهر و نمایشگاه اتومبیل برابر عوارض سالیانه حق افتتاح پرداخت خواند نمود.

۴) محاسبه و اخذ عوارض خدمات ایمنی به صورت سالیانه که برابر است با (۵٪ کل عوارض صنفی بجز مبلغ ارزش افزوده)

۵) محاسبه و اخذ ۷٪ ارزش افزوده از کد عوارض تابلوهای تبلیغاتی و کد حق افتتاحیه طبق دستورالعمل های اخذ ارزش افزوده .

۶) تعدیل ضریب K در محاسبات اصناف حوزه های استحفاظی بجز اصناف املاک - نمایشگاه اتومبیل و طلافروشی ۵۰٪ می باشد.

۷) برای پارکینگ عمومی - آهن فروشی - کارواش و سفره خانه با توجه به اینکه فقط بناهای چهار دیوار مسقف ملاک عمل می باشد در فرمول فوق 10K لحاظ می گردد.

تبصره ۱: در انبارها و سردخانه ها فضای مربوط به شوارع، فضای سبز، تاسیسات و ساختمانهای اداری به عنوان فضای انبار تلقی نمی شود.

تبصره ۲: مهدکودک ها و مدارس غیرانتفاعی طبق محاسبات همین فصل مشمول عوارض سالیانه کسب و پیشه می باشند.

تبصره ۳: برای اصنافی که بیشتر از شش ماه فعالیت داشته اند در صورت جابجایی ۲ برابر و در صورت تغییر صنف ۳ برابر عوارض سالیانه از متقاضی دریافت و به کد عوارض سالیانه واریز می گردد.

تبصره ۴: اخذ این نوع عوارض به صورت سالیانه از اشخاص حقیقی و حقوقی صنفی و حرف خاص از جمله مشاغل موضوع بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها ، جایگاه سوخت ، بازار های میدین میوه و تره بار و نظایر آن که در محدوده و یا حریم شهر مشغول فعالیت میباشند امکانپذیر است.

نرخ پایه\*مساحت\*م.موقعیت جغرافیایی(طبق وقوع - راسته - مرکز فعالیت تجاری\*تعداد روز فعالیت

### **عوارض خدمات آرامستان ها**

عوارض فوق جهت شست و شوی اموات - حفر قبر - حمل جنازه توسط آمبولانس شهرداری در سطح شهر می باشد و همچنین کفن و دفن اموات بلا صاحب توسط شهرداری انجام میگیرد  
عوارض خرید قبر و تدفین ۱۲/۵۰۰/۰۰۰ ریال میباشد.

## بهای خدمات جمع آوری زباله

مطابق دستورالعمل وزارت کشور در نحوه تعیین بهای جمع آوری زباله شهری برای واحد های تجاری، صنعتی، مسکونی، اداری، رستورانها و ...

(۱۲) + (تعداد ماههای فعالیت صنف بدون پرداخت عوارض در سنوات قبل)

۱. گروه صنفی (تجاری): ..... ۸۰۰/۰۰۰ ریال
  ۲. گروه صنفی (صنعتی): ..... ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال
  ۳. در خصوص واحدهای مسکونی به ازای هر واحد سالیانه: ..... ۸۰۰/۰۰۰ ریال
- تبصره: در خصوص آن دسته از کارخانجات و کارگاه هایی که صنف محسوب نمی شوند و عوارض کسب و پیشه پرداخت نمی کنند معادل ۱۰۰٪ عوارض نوسازی سطح شهر اخذ می شود.

### عوارض حمل و تخلیه غیر مجاز نخاله در سطح شهر

- ۱-وانت نیسان به ازای هر سرویس ..... ۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال
- ۲-تراکتور به ازای هر سرویس ..... ۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال
- ۳-کمپرسی تک ده تن به ازای هر سرویس ..... ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال
- ۳-کمپرسی ده چرخ به ازای هر سرویس ..... ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال
- ۴-لودر به ازای هر ساعت ..... ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال
- ۵-باب کت به ازای هر ساعت ..... ۲/۵۰۰/۰۰۰ ریال

### بهای خدمات ماشین آلات و تجهیزات

در مواردی که به درخواست اشخاص حقیقی و حقوقی خدمات به صورت موردی و مستقیم ارائه گردد قابل وصول خواهد بود

نحوه محاسبه = مدت زمان \* قیمت تمام شده برای هر ساعت (طبق نظریه کارشناسی دادگستری)

## **بهای خدمات ارائه و تصویب طرح ایمن سازی معابر در زمان عملیات کارگاهی**

این عنوان بر اساس ضوابط مبحث ۲۳ مقررات ملی ساختمان (الزامات ترافیکی) و پس از ارائه طرح ایمنی عملیات ساختمان قابل وصول میباشد. حداکثر مبلغ این عنوان ۰.۵٪ نیم درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی خواهد بود.

### **بهای خدمات صدور مجوز تردد بارهای ترافیکی**

شهرداری میتواند از حمل بارهایی که به موجب ضوابط محموله ترافیکی (محموله های خطرناک) قلمداد شده اند این عنوان (بهای خدمات) را دریافت نمایند.

### **بهای خدمات حمل و نگهداری تجهیزات عملیات ساختمانی**

در اجرای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها جهت جلوگیری از ساخت و ساز غیر مجاز ، مودیان متخلف مشمول پرداخت این عنوان میگردد.

### **بهای ارائه خدمات به مهاجرین و اتباع خارجی**

عوارض سالیانه مهاجرین و اتباع خارجه به شرح صورتجلسه مورخ ۱۳۹۶/۶/۸ و شماره نامه ۸۱۵۵/ص/۲۹/۲۲/۹۶ دفتر امور اتباع و مهاجرین خارجه استانداری تهران به شرح ذیل عمل شود: الف) با توجه به اسکان اکثریت مهاجرین در محدوده شهرها و روستاها و استفاده ایشان از کلیه خدمات ارائه شده توسط شهرداری ها و دهیاری ها، لذا مقرر گردید عوارض سالیانه به شرح ذیل از مهاجرین اخذ شود.

\* خانواده مهاجر یک نفره سالیانه مبلغ: ..... ۲/۵۰۰/۰۰۰ (ریال)

\* خانواده مهاجر دو نفر و سه نفره سالیانه مبلغ: ..... ۲/۵۰۰/۰۰۰ (ریال)

\* خانواده های مهاجر چهار نفره و پنج نفره سالیانه مبلغ: ..... ۳/۰۰۰/۰۰۰ (ریال)

\* خانواده مهاجر شش نفره به بالا سالیانه مبلغ: ..... ۴/۰۰۰/۰۰۰ (ریال)

تبصره: بدیهی است چنانچه مبالغ فوق از طرف مراجع ذیصلاح افزایش یابد هنگام محاسبه عوارض، مبالغ جدید محاسبه و اخذ خواهد شد.



### آیین نامه ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری

ردیف	شرح گروه ساختمانی	مبلغ در حریم	مبلغ محدود ۱۵۰	مبلغ محدود ۲۰۰	مبلغ محدود ۳۰۰
۱	ساختمان با اسکلت بتنی	۸/۹۱۰/۰۰۰	۴/۸۶۰/۰۰۰	۴/۰۵۰/۰۰۰	۳/۲۴۰/۰۰۰
۲	ساختمان با اسکلت فلزی	۸/۱۰۰/۰۰۰	۴/۰۵۰/۰۰۰	۳/۲۴۰/۰۰۰	۲/۴۳۰/۰۰۰
۳	ساختمان با اسکلت مصالح بنایی	۵/۲۶۵/۰۰۰	۳/۲۴۰/۰۰۰	۲/۴۳۰/۰۰۰	۲/۰۵۰/۰۰۰
۴	ساختمان تجاری با هر نوع سقف	۱۰/۱۲۵/۰۰۰	۶/۴۸۰/۰۰۰	۵/۲۶۵/۰۰۰	۴/۰۵۰/۰۰۰
۵	ساختمان ورزشی و تاسیسات	۷/۲۹۰/۰۰۰	۴/۴۵۵/۰۰۰	۴/۰۵۰/۰۰۰	۳/۲۴۰/۰۰۰
۶	سالن گلخانه با هر نوع مصالح	۲/۶۳۰/۰۰۰	۲/۰۲۵/۰۰۰	۱/۲۱۵/۰۰۰	۶۰۷/۰۰۰
۷	سوله صنعتی و پیش ساخته	۷/۲۹۰/۰۰۰	۴/۴۵۵/۰۰۰	۳/۶۴۵/۰۰۰	۳/۴۰۰/۰۰۰
۸	آشپانه و سایه بان ها و آلاچیق با مصالح بتنی	۲/۰۲۵/۰۰۰	۱/۶۲۰/۰۰۰	۱/۰۱۲/۰۰۰	۱/۰۱۲/۰۰۰
۹	آشپانه و سایه بان ها و آلاچیق با مصالح بنایی	۲/۰۲۵/۰۰۰	۱/۴۱۷/۰۰۰	۶۰۷/۰۰۰	۶۰۷/۰۰۰
۱۰	انوع محزن از ۶ متر مکعب به بالا	۲/۰۲۵/۰۰۰	۱/۴۱۷/۰۰۰	۶۰۷/۰۰۰	۶۰۷/۰۰۰
۱۱	سکوها و بارندازها	۲/۰۲۵/۰۰۰	۱/۴۱۷/۰۰۰	۶۰۷/۰۰۰	۶۰۷/۰۰۰
۱۲	دیوارکشی با مصالح سنگی خارج از محدوده	۲/۰۲۵/۰۰۰	۱/۴۱۷/۰۰۰	۱/۴۱۷/۰۰۰	۱/۴۱۷/۰۰۰
۱۳	دیوارکشی با مصالح غیر خارج محدوده	۱/۲۱۵/۰۰۰	۱/۴۱۷/۰۰۰	۱/۴۱۷/۰۰۰	۱/۴۱۷/۰۰۰
۱۴	فنس کشی	۴۰۵/۰۰۰	۱/۰۱۲/۰۰۰	۱/۰۱۲/۰۰۰	۱/۰۱۲/۰۰۰
۱۵	استخر روباز	۸۱۰/۰۰۰	۱/۰۱۲/۰۰۰	۱/۰۱۲/۰۰۰	۱/۰۱۲/۰۰۰