

تعرفه عوارض شهرداری تربت میدریه بر طبق قانون ارزش افزوده

شورای اسلامی شهر تربت میدریه

شهرداری تربت میدریه

۱۳۹۳ تا پایان ۱۳۹۶

مطالب

فصل اول : کلیات و تعاریف ۴

۴..... مستندات قانونی :

۴..... تعاریف و اصطلاحات :

۵..... ضوابط و مصوبات کلی :

۹..... فصل دوم : عوارضات ساختمانی

۹..... ❖ عوارض زیربنا درحد تراکم و مزاد تراکم برای دو بخش مسکونی و غیر مسکونی (۹۳).....

۱۰..... ❖ عوارض اضافه ارتفاع مغایر با ضوابط مجاز و پروانه ساختمانی (۹۳).....

۱۰..... ❖ عوارض حصارکشی و دیوارکشی برای املاک فاقد مستحذات (۹۳).....

۱۰..... ❖ عوارض پروانه تغییرات بنا و تعمیرات (۹۳).....

۱۱..... ❖ عوارض طبقه مزاد (۹۳).....

۱۱..... ❖ عوارض واحد مزاد (۹۳).....

۱۱..... ❖ عوارض بالکن و پیش آمدگی (۹۳).....

۱۱..... ❖ عوارض کسر پارکینگ با توجه به قوانین و ضوابط مربوطه برای زیربناهای مسکونی و غیر مسکونی (۹۳).....

۱۲..... ❖ عوارض کسری حد نصاب عرصه (۹۳).....

۱۳..... ❖ عوارض تفکیک عرصه (۹۳).....

۱۳..... ❖ عوارض تفکیک اعیانی (۹۳).....

۱۳..... ❖ عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای عمران و توسعه شهری (۹۳).....

۱۴..... ❖ عوارض تأخیر دراجرای نمای ساختمان (۹۳).....

۱۴..... ❖ عوارض تأخیر در اتمام ساختمان (۹۳).....

۱۴..... ❖ عدم محصور نمودن ملک (۹۳) ملغی شده.....

۱۵..... ❖ عوارض بر فضای شهری مورد استفاده برای فعالیتهای فصلی و دائمی کلیه واحدهای تولیدی، خدمات و اقتصادی (۹۳).....

۱۵..... ❖ عوارض بهره برداری در کاربری غیر مرتبط در اعیان (۹۳).....

❖ عوارض تفکیک عرصه های کمتر از ۵۰۰ متر مربع در صورت امکان تفکیک بر اساس ضوابط شهرداری (درصدهای ماده ۱۰۱ قانون شهرداری، ورود به

۱۵..... طرح قانون تعیین وضعیت املاک، سرانه طرح تفصیلی) (۹۳).....

۱۷..... ❖ عوارض ارزش افزوده ناشی از درخواست تغییر کاربری املاک (۹۳).....

۱۷..... فصل سوم : عوارضات عمومی :

۱۷..... ❖ عوارض تصرف معابر عمومی (۹۳).....

۱۸..... ❖ عوارض معاملات غیر منقول و یا صلح خیراری و سرقفلی (۹۳) تبدیل به بهای خدمات.....

۱۸..... ❖ عوارض بر بلیط کنسرت و سیرک و نظایر آن (۹۳).....

۱۸..... ❖ عوارض قطع اشجار (۹۳).....

عوارض تبلیغات محیطی به غیر از تابلوهای معرفی (۹۳).....	۱۹	❖
عوارض تاسیسات (۹۳).....	۱۹	❖
عوارض سالیانه وسایل نقلیه و ماشین آلات سنگین و موتورسیکلت ها (۹۳).....	۲۰	❖
عوارض نصب پل (۹۴).....	۲۰	❖
عوارض آتش نشانی (۹۴).....	۲۰	❖
عوارض فضای سبز (۹۴).....	۲۱	❖
عوارض بر فضای اشغال شده توسط تاسیسات شهری (۹۴).....	۲۱	❖
عوارض استفاده از املاک شهرداری (۹۵).....	۲۱	❖
عوارض پیشگیری از خطرات سیل و تامین بهداشت عمومی (۹۵).....	۲۲	❖
عوارض مزایده و اموال و املاک و مستغلات غیر منقول و منقول (۹۵) ملغی شده.....	۲۲	❖
فصل چهارم : عوارض مربوط به صنوف :.....		
عوارض استفاده از بهره برداری مسکونی برای حرف پزشکی (۹۴).....	۲۲	❖
عوارض بر فعالیت شرکتهای بیمه موجود در سطح شهر (۹۵).....	۲۲	❖
عوارض حق بیمه حریق (۹۵).....	۲۳	❖
عوارض حق بیمه شخص ثالث (۹۵).....	۲۳	❖
عوارض حق الثبت (۹۵).....	۲۳	❖
عوارض پزشکان (۹۵).....	۲۳	❖
عوارض دفاتر باربری (۹۵) ملغی شده.....	۲۳	❖
عوارض بر قراردادهای بیمانکاری عمرانی (۹۵) ملغی شده.....	۲۳	❖
عوارض بر فعالیت بانکها و موسسات مالی و اعتباری و صندوق های قرض الحسنه از اماکن موجود در سطح شهر (۹۵) ملغی شده.....	۲۳	❖

فصل اول : کلیات و تعاریف

مستندات قانونی :

در تهیه این لایحه از قوانین و مصوبات ذیل بهره گرفته شده است :

۱. قانون شهرداری و اصلاحیه های بعدی آن مصوب ۱۳۳۴
۲. آئین نامه مالی شهرداریها مصوب ۱۳۴۶
۳. قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۶۹
۴. قانون تشکیلات ، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۷۵/۳/۱
۵. قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد بهره برداری مسکونی برای امر مسکن و آئین نامه اجرائی مصوب ۱۳۸۳/۳/۱۰
۶. قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب سال ۸۴
۷. قانون نحوه تقویم ابنیه ، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۷۰/۸/۲۸
۸. قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۶۷/۸/۲۹
۹. قانون نظام صنفی کشور و آئین نامه اجرائی مربوطه
۱۰. قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم (موسوم به قانون تجمیع عوارض)
۱۱. قانون مالیات بر ارزش افزوده
۱۲. مصوبه ۱۳۸۹/۳/۹ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در مورد بهره برداری های شهری
۱۳. قانون برنامه پنجم توسعه کشور ماده ۱۷۴
۱۴. دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۸۳/۱۱/۲۵ و همچنین دادنامه شماره ۴۸ مورخ ۸۵/۲/۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر قانونی بودن وصول عوارض مربوط به تخلفات ساختمانی علاوه بر جرائم کمیسیون ماده ۱۰۰

تعاریف و اصطلاحات :

- این تعرفه شامل بهای خدمات نیست و بهای خدمات طبق قوانین و مصوبات مربوطه اقدام می شود. همچنین عوارض پیشه وران به دلیل حجم زیاد جز این تعرفه نیست و تعرفه جداگانه ای دارد.
 - تعاریف قبلی:
- تعاریف ارائه شده در این دفترچه در اولویت بوده و در صورتی که ذکر نشده باشد می توان از تعاریف ارائه شده در لوایح درآمدی قبلی، طرح های جامع و تفصیلی شهر، قوانین و ضوابط شهرسازی، مصوبات شورای اسلامی شهر استفاده نمود.
۱. تراکم خالص : عبارت است از درصد نسبت مجموع زیربنای مفید ملک بر عرصه | در جهت تشویق شهروندان و مالکان برای تامین سرانه های فضاهای عمومی در ساختمانها، زیربناهای مربوط به پارکینگ، سرویس پله طبق طرح تفصیلی، نورگیر، حیاط خلوت، آسانسور، فضای فیلتر، درز انقطاع و سایر فضاهای مورد تصویب کمیته فنی شهرسازی و ضوابط طرح جزو تراکم و زیربناهای مفید ساختمان محسوب نمی شوند و از پرداخت عوارض صدور پروانه نیز معاف می باشند. بدیهی است این معافیت تنها در صورت وقوع این فضاها در پیشروی و طبقات مجاز معاف بوده و در صورت تخلف در کلیه محاسبات اعمال خواهند شد.
 ۲. تعمیرات بنا : به معنای عملیات عمرانی بدون تغییر یا جابجایی فضاها و بهره برداری هاست. مثل : کاشی کاری، کف سازی، قیرکاری، اجرای نما
 ۳. تغییرات بنا : به معنای عملیات عمرانی همراه با تغییر یا جابجایی فضاها و بهره برداری هاست. مثل : تغییر نقشه مسکونی، بازسازی بنا به غیر از سقف
 ۴. بهره برداری عرصه : شامل کل سطح عرصه شده و بهره برداری در نظر گرفته شده برای بخش های مختلف آن یکسان است مثلا بهره برداری بهداشتی و درمانی شامل کل عرصه با بهره برداری های مختلف درمانی، اداری، فضای سبز، پارکینگ، راه پله و ... می شود. (۹۵)
 ۵. بهره برداری اعیان : در هر بخش شامل همان بهره برداری مربوط می باشد مثلا فضاهای مرتبط با تجاری ، تجاری در نظر گرفته شده و فضاهای مرتبط با مسکونی ، مسکونی است. (۹۵)
 ۶. این لایحه مربوط به عوارض کشوری نمی باشد (نوسازی، خوردوی، آلاینده) (۹۵)
 ۷. بناهایی که دارای پروانه ساختمانی یا مجوز ساخت و مسکونی از شهرداری نمی باشند می بایست ابتدا جرائم کمیسیون ماده صد و عوارض متعلقه را پرداخت و سپس اقدام به طرح درخواست مجوز بهره برداری برای ملک نمایند. (۹۵)

ضوابط و مصوبات کلی :

• قیمت منطقه ای عرصه (P) :

۱. قیمت منطقه ای عرصه در این لایحه یک درصد دفترچه قیمت روز عرصه املاک، مصوب شورای اسلامی شهر می باشد.
۲. دفترچه قیمت روز عرصه املاک می تواند هر سه ماه یکبار بازنگری و به تصویب شورای اسلامی شهر برسد.
۳. در صورت عدم تغییر دفترچه قیمت روز عرصه برای سال جدید، سالانه به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل ۱۰٪ افزایش می یابد.
۴. در زمان محاسبه و پاسخگویی همواره آخرین قیمت موجود ملاک است و نمی توان از قیمت‌های قبلی در صورت وجود قیمت جدید استفاده نمود.
۵. چنانچه زمینی دارای چند بر باشد قیمت منطقه ای گرانترین بر ملک مشرف به معبر محاسبه خواهد شد.
۶. قیمت منطقه ای خیابانهای جدیدالاحداث که در دفترچه برای آن قیمت مشخص نشده است، براساس بالاترین ارزش معابر هم عرض موجود در منطقه و در صورت عدم وجود معبرهم عرض در منطقه مربوطه، بر اساس بالاترین ارزش معابر هم عرض مناطق هم جوار تعیین میشود.
۷. در صورتی که دفترچه قیمت منطقه ای دارای در هر سال جدید توسط کمیسیون ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم بازنگری و تصحیح نشود و دفترچه قبلی تمدید گردد، کلیه قیمت‌های دفترچه به اندازه نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی ایران و حداقل ۱۰ درصد افزایش می یابد.
۸. کلیه اعداد ثابت ریالی در این لایحه سالانه به اندازه نرخ تورم اعلامی از طرف بانک مرکزی ایران و حداقل ۱۰ درصد افزایش می یابد.
 - a. تورم سال ۹۳ = ۱۵/۶ درصد
 - b. تورم سال ۹۴ = ۱۱/۹ درصد
 - c. تورم سال ۹۵ نه ماه اول = ۷/۵ درصد
۹. بند ذکر شده ذیل قطعه یک دفترچه قیمت ، ویرایش دوم در مورد ضریب قیمت در طبقات فقط در توافقات معوض پروانه قابل استفاده می باشد. (۹۴)

• دسته بندی بهره برداریها :

دسته بندی بهره برداریها	بهره برداریها	ضریب بهره برداری
دسته اول	باغداری، کشاورزی و دامداری داخل محدوده، آثار و محوطه های با ارزش تاریخی، پارکینگ و توقفگاه، حریم مسیر برق فشار قوی لوله گاز و نفت، عناصر و عوارض طبیعی، اراضی فاقد بهره برداری، فضای باز و سبز عمومی، مذهبی، گورستان، زمین بازی	0
دسته دوم	مختلط فرهنگی پذیرایی مسکونی، مسکونی تراکم کم متوسط زیاد	1
دسته سوم	اقامتی، کمپینگ، متل، مهمانپذیری و مسافرخانه، هتل، آموزش عالی، آموزش غیر دولتی، بهداشتی و درمانی، پایانه مسافربری، پذیرایی و جهانگردی، تاکسی تلفنی، تجهیزات عمومی، تفریحی و تفرجگاهی، خدمات رفاهی اجتماعی، فرهنگی و اجتماعی با عملکرد شهری سطح محله یا ناحیه، ورزشی	1.5
دسته چهارم	انبارداری، بازارچه صنعتی، پارک صنعتی، کارگاهها، پایانه باربری، پمپ بنزین، خدمات شخصی و عمومی، صنایع بزرگ، صنایع کوچک و کارگاهی، کشاورزی و دامداری خارج از محدوده	2
دسته پنجم	اداری خصوصی، مختلط مسکونی تجاری اداری، انتظامی، آموزشی دولتی، تاسیسات عمومی، تاسیسات نظامی	2.5
دسته ششم	تجاری مرکز شهری، تجاری مرکز محله، تجاری مرکز ناحیه، تجاری نواری، اداری دولتی، بازار روز، پاساژهای تجاری، میدین میوه و تره بار	3

۱۰. تبصره : در عوارضی که تخلف از قوانین صورت پذیرد یا مازاد ضوابط هستند همچون (تراکم مازاد، حذف پارکینگ غیر مجاز، طبقه یا واحد مازاد و ...) ضریب دسته اول به یک تغییر می نماید.

۱۱. بهره برداری تجاری کارگاهی باز (فضای باز، محصور غیر مسقف، مسقف غیر محصور) به دسته چهارم جدول بهره برداری ها اضافه می شود (در سیستم از بهره برداری انبارداری استفاده شود) (ک ۹۳) (۹۴)
۱۲. بهره برداری تجاری کارگاهی بسته (انباری و کارگاهی مسقف و محصور) به دسته پنجم جدول بهره برداری ها اضافه می شود (در سیستم از بهره برداری تاسیسات شهری استفاده شود) (ک ۹۳) (۹۴)
۱۳. بهره برداری تجاری کارگاهی باز فقط شامل تغییر بهره برداری تا دسته چهارم و عوارض استفاده از فضای باز می شود لذا سقف سبک غیر محصور زیربنا نمی باشد. (ک ۹۳) (۹۴)
۱۴. بهره برداری تجاری کارگاهی بسته شامل عوارضات و تغییر بهره برداری دسته پنجم می شود. (ک ۹۳) (۹۴)
۱۵. در هر دو بهره برداری تجاری کارگاهی فضای اداری و تجاری مثل دفتر فروش و دفتر کار جزء بهره برداری تجاری دسته ششم محاسبه شده و ضوابط تجاری برای آن اعمال می شود. (ک ۹۳) (۹۴)
۱۶. بهره برداری تجاری کارگاهی به بهره برداری تجاری با عرصه بیشتر از ۳۰۰ مترمربع و فقط در یک واحد تجاری و یک شغل گفته می شود همانند سنگ فروشی، آهن فروشی، عمده فروشی مواد غذایی و ... که با بهره برداری انبارداری متفاوت است. (ک ۹۳) (۹۴)

• محدوده عمل:

۱۷. شهرداری مجاز است عوارض فوق را در محدوده قانون و حریم شهر وصول کند.

• تخفیفات:

۱۸. کلیه تخفیفات مصوب شورای شهر که پس از تاریخ تصویب لایحه در آمدی ۱۳۹۳ به تصویب رسیده اند جزء این لایحه میباشند. (۹۵)
۱۹. کلیه بهای خدماتهای مصوب شورای شهر جزء این لایحه می باشند و قوانین کلی لوائح ۱۳۹۳ و ۱۳۹۴ و این لایحه شامل آنها نیز میگردد. (۹۵)
۲۰. نحوه اعمال تخفیفات و مشمولین (از جمله خانواده معظم شهدا، جانبازان، آزادگان، تحت پوشش کمیته امداد و بهزیستی، کارکنان شهرداری و ...) تخفیف در لایحه ی مجزا تهیه و پس از تصویب ملاک عمل خواهد بود. تا زمان تصویب لایحه تخفیفات، مصوبات قبلی پابرجاست.
۲۱. بطور کلی در صورت وجود چند تخفیف برای یک ملک تنها بیشترین عنوان تخفیف اعمال خواهد شد و تخفیفها با هم جمع نمی شوند. لذا در مواردی که در لایحه تخفیف، کسر از مقدار اصلی لحاظ شده است مثل ماده ۱۰۱ قابل تخفیف مجدد نیست.
۲۲. کلیه معافیههای موجود در قوانین مصوب (پس از تصویب قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۸۷/۲/۱۷) و یا معافیههایی که در قوانین بودجه سنواتی پیش بینی می گردد با رعایت تبصره ذیل ماده ۱۸۱ قانون برنامه پنجم توسعه اعمال خواهد شد در هر حال تخلفات ساختمانی مشمول استفاده از هیچ گونه تخفیف و معافیتی نخواهند بود. بطور کلی عناوینی که تخلف ساختمانی محسوب می شوند شامل تخفیفات نیستند از جمله: تراکم مازاد، جرایم کمیسیون ماده صد، حذف پارکینگ غیر مجاز و ...
۲۳. کلیه بهره برداریهای (اقامتی، ورزشی، فرهنگی و اجتماعی، خدمات رفاهی اجتماعی) تا پایان سال ۱۳۹۴ شامل تخفیف شده و در جدول بهره برداریها بر مبنای مسکونی محاسبه می شوند.
۲۴. مصوبه تخفیف و تقسیط شورای محترم شهر مورخه ۱۳۹۳/۳/۳ و ۱۳۹۳/۸/۲۴ جز این لایحه می باشد. (۹۴)
۲۵. اجرای داربست برای نماسازی املاک با کسب مجوز و همچنین اجرای داربست برای ساخت و ساز در طول مدت اعتبار پروانه ساختمانی، از پرداخت عوارض تصرف معابر عمومی معاف می باشند. (۹۴)
۲۶. گروههای مشمول تخفیف در مصوبات شورای شهر تاکنون، در پرداخت عوارض جدید در این لایحه شامل ۵۰٪ تخفیف می شوند. (۹۴)
۲۷. پرسنل شهرداری و بازنشستگان از پرداخت عوارض آتش نشانی و فضای سبز معاف می باشند. (۹۴)

• تعیین زمان:

۲۸. سال احداث و تبدیل بر مبنای نامه شماره ۲۶۵۱۸/۹۲۲ مورخه ۹۲/۹/۱۸ دبیرخانه شهرداری، از مدیر کل دفتر امور شهری و شوراهای استانداری خراسان رضوی و مصوبات کمیته فنی شهرداری و شورای شهر مشخص میشود.
۲۹. مدارک اثبات تجاری بودن ملک قبل از تأسیس شهرداری یا تصویب ماده ۱۰۰ قانون شهرداری شامل حداقل دو مورد از: پروانه کسب از اتحادیه، قبوض آب، برق، گاز، برگ پرداخت مالیات سالیانه، پروانه تجاری مبنی بر تجاری بودن آن از مراجع ذیصلاح است که در این صورت وضعیت موجود تلقی شده و مشمول پرداخت هیچ عوارض و یا جریمه ای نخواهد شد و بعد از آن وجود هر یک از این مدارک صرفاً سال وقوع

تخلف را برای محاسبه جریمه و همچنین عوارض سالهای قبل مشخص خواهد نمود و در خصوص افرادی که نسبت به پرداخت عوارض سالیانه کسب در سالهای قبل اقدام نموده اند به استناد تبصره ۳ ماده ۲۷ قانون نظام صنفی کشور؛ برگ پرداخت عوارض موجب احراز حقوق صنفی نخواهد بود.

• **شمول:**

۳۰. کلیه ضوابط ذکر شده در فصل اول این دفترچه در محاسبات درآمدی اعمال خواهد شد.
 ۳۱. کلیه مصوبات شورای اسلامی شهر در گذشته که مغایرت با این لایحه دارد از تاریخ تصویب این لایحه، ملغی می گردد.

• **واحدها:**

۳۲. در این لایحه واحدهای ذیل مبنا می باشند:
 ۳۳. واحد طول: متر
 ۳۴. واحد سطح: متر مربع
 ۳۵. واحد پول: ریال
 ۳۶. واحد تاریخ: تاریخ شمسی

• **رفع ابهام:**

۳۷. مرجع رفع ابهامات این لایحه پس از تصویب، کمیته فنی شهرداری و تایید کمیسیون عمران و شهرسازی شورای شهر می باشد. (۹۵)
 ۳۸. در خصوص اراضی خارج از طرح در صورت عدم وجود طرح، فقط جرایم و عوارض مربوط به بنا اخذ شده و مبالغ مربوط به عرصه در زمان ورود به طرح یا ارائه طرح از مالک اخذ خواهد شد بنابراین از مالک زمان حال تعهد محضری مبنی بر پرداخت بدهی ملک اخذ خواهد شد و در صورت خرید و فروش ملک، خریدار موظف به تعهد مجدد است.

• **ضوابط پروانه:**

۳۹. در مورد توافق هایی که در گذشته شهرداری داشته است و فاقد پروانه می باشند، فراخوان در هر ماه تا پایان سال ۹۳ داده شود تا نسبت به اخذ پروانه با اعمال ضوابط جاری شهرسازی اقدام نمایند در غیر اینصورت پس از انقضای تاریخ مذکور کلیه توافقات با نظر شهرداری قابل ابطال خواهد بود و منجر به صدور پروانه نمی شود.
 ۴۰. شهرداری مجاز است عوارض مصوب را به هنگام صدور پروانه ساختمانی و یا ابقاء ساختمانهای غیر مجاز که بر اساس آرای مراجع قانونی از جمله کمیسیون ماده صد ابقاء می شود وصول نماید.
 ۴۱. مؤدیانی که قبل از اتمام مهلت مقرر در پروانه (بار اول) از احداث بنا صرف نظر نمایند و درخواست ابطال پروانه را داشته باشند شهرداری میتواند پس از کسر ۲۰ درصد، نسبت به عودت وجوه واریزی صرفاً جهت صدور پروانه اقدام نمایند. (عوارض مربوط به زمین، نوسازی، آموزش و پرورش، حق النظاره مهندسی، خزانه و بهای خدمات انجام شده قابل استرداد نیست)
 ۴۲. اعتبار پروانه های ساختمانی طبق جدول ذیل است، مالک موظف به اتمام سفتکاری در دوره ساخت می باشد.

مدت زمان دوره ساخت پروانه	زیربنای پروانه
۳ سال	تا ۱۰۰۰ متر مربع
۴ سال	بیشتر از ۱۰۰۰ تا ۳۰۰۰ متر مربع
۵ سال	بیشتر از ۳۰۰۰ متر مربع

۴۳. پروانه های صادره قبلی که دارای اعتبار می باشند قابل تمدید تا سقف جدول فوق می باشند. بهای خدمات اداری مربوطه تعلق میگیرد. (۹۵)
 ۴۴. چنانچه تا پایان مهلت مقرر در جدول فوق عملیات سفتکاری ساختمان اتمام نیافت، پروانه مطابق ضوابط جدید ملاک عمل بازنگری و تجدید شده و حقوق صدور پروانه ساختمانی جدید به شرح ذیل محاسبه و اخذ خواهد شد:

$$A = \text{بهای صدور پروانه ساختمانی جدید بر اساس ضوابط روز و نرخ روز}$$

$$B = \text{مبلغ پرداخت شده برای صدور پروانه ساختمانی قبلی}$$

$$C = \text{نرخ تورم تجمیعی سال صدور پروانه جدید تا سال پرداخت وجه طبق نرخ اعلامی بانک مرکزی ایران}$$

$$= A - (B \times C) = \text{مبلغ ریالی تجدید پروانه}$$

۴۵. مبنای نرخ تورم تجمیعی برای پرداخت نقدی سال پرداخت نقد و برای مبلغ پرداخت اقساط، سال میانه پرداخت تقسیط است.
۴۶. در صورتی که مضروب مبلغ پرداخت شده در نرخ تجمیعی بیشتر از بهای صدور پروانه گردد، مبالغ پایاپای می گردد.
۴۷. در صورت ابطال پروانه تنها وجه پرداختی به روز شده با ۵۰٪ نرخ تورم محاسبه و به عنوان طلبکاری مالک در نظر گرفته شده قابل توجه است که وجه پرداخت شده بابت عوارض ساختمان قابل استرداد است ولی جرایم، تخلفات، بهای خدمات و عوارض مربوط به زمین اعمال شده و قابل بازگشت نیست. (۹۴)
۴۸. درخصوص محاسبه حقوق ناشی از تغییر در بهره برداری اعیان با مساحت ها در پروانه های که باعث جابجایی عوارض در همان ملک گردیده مقرر گردید به هر مقدار مبلغی که برگشت داده شود ۲۰٪ کسر از مبلغ تعلق گیرد ولی در صورت پایاپای نمودن با تغییرات در همان ملک به نرخ تورم محاسبه گردد. (۹۴)
۴۹. در مواردی که عوارض صدور پروانه ساختمانی برای ملکی محاسبه و از تاریخ ۹۰/۱/۱ کل مبلغ به هر نحوی تسویه شده باشد، مادامی که ضوابط شهرسازی تغییری ننموده است، حق متقاضی در هر زمان که به شهرداری مراجعه نماید برای دریافت پروانه ساختمانی ملک مذکور بر مبنای شرایط زمان پرداخت بعلاوه پرداخت اضافه نرخ تورم سال پاسخگویی آخر پابرجاست.
۵۰. در مواردی که عوارض صدور پروانه ساختمانی برای ملکی محاسبه و از تاریخ ۹۰/۱/۱ به بعد کل مبلغ تسویه شده باشد ولی پس از آن ضوابط شهرسازی تغییر کرده، همچنین در خصوص مبالغ پرداختی مودیان برای صدور پروانه ساختمانی قبل از سال ۹۰، صرفاً مبلغ پرداخت شده برای صدور پروانه قبلی، ضربدر نرخ تورم تجمیعی سال صدور پروانه جدید تا سال پرداخت وجه به عنوان طلب مودی از بدهی جدید وی کسر خواهد شد.
۵۱. در صورتیکه مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را در طول دوره ساخت داشته باشد، تنها ضوابط شهرسازی و حقوق مربوطه به تغییرات جدید پروانه با شرایط جدید به نرخ روز محاسبه و مفاد پروانه قبلی و محاسبات آنها کماکان پایدار خواهد بود.
۵۲. در صورتی که مودی درخواست پروانه توسعه بنا داشته باشد، پس از دریافت گواهی عدم خلاف پروانه اولیه، تنها ضوابط شهرسازی و حقوق مربوط به تغییرات جدید با شرایط جدید محاسبه شده و ضوابط شهرسازی پروانه قبلی و محاسبات آنها کماکان پایدار خواهد بود.
۵۳. کلیه عوارضات مربوط به عرصه تا زمان تغییر عرصه و مشمول شدن مجدد، پابرجاست و در تجدید بنا، دوباره اخذ نمی شود.
۵۴. مهلت پرداخت عوارض صدور پروانه : فیش عوارض صدور پروانه باید در مهلت تعیین شده در آن پرداخت گردد و قبوض صادره در روزهای پایانی سال مالی، تا آخرین روز سال اعتبار داشته و در صورت عدم پرداخت تمام و یا قسمتی از بدهی در سال محاسبه، عوارض بر مبنای سال پرداخت تمام بدهی (به صورت نقدی و یا اقساط) محاسبه و مبلغ پرداختی عیناً از کل بدهی کسر می شود. (منظور از پرداخت بدهی، پرداخت به صورت نقدی و اقساط می باشد)
۵۵. در مورد مهلت پرداخت فیش های صادره، در صورتی که مبنای محاسبات (شهرسازی و لایحه درآمدی) تغییر ننماید و فیش صادره جزء مهلت های مقرر در لایحه تخفیف نباشد، تا پایان سال اعتبار دارد.
۵۶. زمان محاسبه و تعلق عوارض صدور پروانه : عوارض صدور پروانه ساختمانی اعم از تجاری، اداری و صنعتی و غیره، پس از طی مراحل قانونی و ارائه مدارک لازم و تکمیل پیش نویس شناسنامه ساختمان و بر اساس اطلاعات مندرج در آن، محاسبه و اخذ میشود نه بر اساس زمان درخواست مالک.

• ضوابط پرداخت :

۵۷. در صورت عدم پرداخت عوارض سالیانه، کلیه سالهای قبلی پرداخت نشده به قیمت سال پرداخت محاسبه خواهد شد.

• خودباری شهروندان و هدایای دریافتی :

۵۸. شهرداری به استناد بند ۱۰ ماده ۵۵ قانون شهرداریها، مجاز است کلیه هدایا و اعانات را با هر نوع مبلغ قبول نماید. (۹۵)

• اصلاحات :

۵۹. در املاکی که در گذشته برای عقب نشینی بصورت پروانه با عرصه قبل از عقب نشینی اقدام شده است ولی عقب نشینی از سند کسر نشده و مبالغ بستانکاری نیز بصورت پایاپای تسویه شده است از مصوبه آیین نامه شهرسازی شورای شهر به مترائ ۵۰٪ استفاده شود.

(ک ۹۳) (۹۴)

۶۰. در خصوص نحوه محاسبه تعیین خلاف خرپشته با توجه به مساحت ۲۰ متر به بالا موضوع بررسی و مقرر گردید در صورتی که مساحت تا ۲۰ متر مربع یا تا ۱۰٪ سطح زیربنای طبقه آخر باشد از پرداخت عوارض مجاز معاف می باشد و در صورت تخلف جزء تراکم و زیربنا محاسبه گردد. (۹۴)

فصل دوم: عوارضات ساختمانی

❖ عوارض زیربنا در حد تراکم و مزاد تراکم برای دو بخش مسکونی و غیر مسکونی (۹۳)

۱. فرمول اصلی:

$$H = T \times A \times K \times P \times S$$

۲. ضریب تراکم (T):

$$T = \left(2 + \frac{D}{25}\right) + \frac{E}{8}$$

D: درصد تراکم خالص مجاز

E: درصد تراکم خالص مزاد

۳. ضریب افزایش عرصه:

$$\text{If } M \leq 1500 \Rightarrow A = 1 - \frac{M}{5000}$$

$$\text{If } 10000 > M \geq 1500 \Rightarrow A = 0.7 - \frac{M - 1500}{33000}$$

M: مساحت عرصه پس از بر اصلاحی (باقیمانده)

تبصره ۱: در صورت تفکیک ملک پس از برخورداری از تخفیف افزایش عرصه در صدور پروانه، مقدار تخفیف داده در زمان

تفکیک به عنوان بدهی در نظر گرفته می شود.

تبصره ۲: این ضریب تنها در بهره برداریهایی که ادغام آنها به نفع منافع عمومی و شهرسازی می باشد محاسبه می گردد و

در دیگر بهره برداری ها برابر ۱ در نظر گرفته می شود. بهره برداریهای قابل اعمال عبارتند است: مسکونی، باغات.

۴. K: ضریب بهره برداری قید شده در فصل اول برای بهره برداریها. برای هر بهره برداری در ملک یک بار فرمول کامل محاسبه شده و

در انتها نتایج باهم جمع می شوند.

۵. P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

۶. S: مساحت زیربنای مفید

تبصره ۱: در بهره برداریهای تجاری مساحت زیربنای مفید مهر طبقه با استفاده از جدول ذیل تعدیل می گردد و جمع زیربناهای تعدیل شده

طبقات به عنوان زیربنای مفید فرمول استفاده خواهد شد:

طبقات	ضریب تعدیل
زیرزمین دوم و کمتر	0.4
زیرزمین اول	0.6
همکف	1
اول	0.5
دوم و بیشتر	0.35
نیم طبقه (ضریب در همان طبقه)	0.5
انباری (ضریب در همان محل)	0.7

تبصره ۲: در محاسبات اداری خصوصی مبلغ نباید از تجاری بیشتر شود. (۹۵)
تبصره ۳: عوارض بناهای ابقا شده بعد از رای کمیسیونهای ماده صد قانون شهرداری نیز در این بخش محاسبه می شود. (۳۰۹۹۷)

❖ عوارض اضافه ارتفاع مغایر با ضوابط مجاز و پروانه ساختمانی (۹۳)

موضوع: ارتفاع غیر مجاز یا بیشتر از ضوابط طرح کل ساختمان
مشمول: هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.
زمانبندی: برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد.
فرمول: مساحت زیربنای بیشتر از ارتفاع مجاز $\times P \times$ (ارتفاع غیر مجاز تقسیم بر 0.5)
P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

❖ عوارض حصارکشی و دیوارکشی برای املاک فاقد مستحقات (۹۳)

موضوع: درخواست پروانه و یا ساخت غیر مجاز دیوار محیط ملک در حد ارتفاع مجاز طبق طرح مصوب شهر و حداقل محاسبه ۲ متر.
مشمول: هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.
زمانبندی: برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد.
فرمول: محیط دیوارکشی $\times 4 \times P$
P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول
تبصره: در خارج از محدوده عوارض فوق به دو برابر افزایش می یابد.

❖ عوارض پروانه تغییرات بنا و تعمیرات (۹۳)

موضوع: درخواست پروانه و یا تعمیرات و تغییرات غیر مجاز بنا.
مشمول: هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.
زمانبندی: برای هر بار تغییرات و تعمیرات بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان ۳۰ سال می باشد.
فرمول:

۱) کلیه عوارضات ساختمانی مشمول بخش تعمیرات $\times 0.2$

۲) کلیه عوارضات ساختمانی مشمول بخش تغییرات $\times 0.5$

تبصره ۱: عوارض فوق در مورد تمامی ساخت و سازها در کلیه بهره برداریها و در بخشی از محیط یا تمام محیط ملک که دیوارکشی شده است قابل دریافت است.

تبصره ۲: در صورتی که ملک دارای پروانه و مهندس ناظر بوده است، تغییرات باید به تایید مهندس ناظر مربوطه برسد.

تبصره ۳: برای محاسبه بخش های دارای تعمیرات که قابل محاسبه عوارضات ساختمانی نمی باشد و به منظور تامین هزینه های ناشی از نخاله های ساختمانی، اشکال در تردد، نظافت معبر، صدمه به فضای سبز و ... هر متر مربع که شامل تعمیرات است با قیمت ثابت ۲۰/۰۰۰ ریال عوارض تعمیرات محاسبه شود. حداکثر مبلغ کل ۵۰۰/۰۰۰ ریال می باشد. (۹۵)

❖ عوارض طبقه مازاد (۹۳)

موضوع: درخواست پروانه و یا ساخت غیر مجاز طبقات در بنا علاوه بر تعداد طبقات پیش بینی شده در آخرین طرح مصوب شهر.
مشمول: هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.

زمانبندی: برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان ۳۰ سال می باشد.

فرمول: مساحت طبقات مازاد $\times P \times 3 \times$ ضریب بهره برداری

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

❖ عوارض واحد مازاد (۹۳)

موضوع: درخواست پروانه و یا ساخت غیر مجاز واحد مجزا در بنا علاوه بر تعداد واحدهای پیش بینی شده در آخرین طرح مصوب شهر.
مشمول: هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.

زمانبندی: برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان ۳۰ سال می باشد.

فرمول: مساحت واحدهای مازاد $\times P \times 2 \times$ ضریب بهره برداری

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

❖ عوارض بالکن و پیش آمدگی (۹۳)

موضوع: عوارض بر پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی در کلیه بهره برداری ها در معابر عمومی در حد مجاز آخرین طرح مصوب شهر در هر طبقه. پیش آمدگی مفید جز زیربنای مفید ساختمان محسوب می شود و پیش آمدگی غیر مفید جز زیربنای مفید ساختمان نمی باشد.
مشمول: هنگام صدور پروانه با تصویب مراجع ذیصلاح برای ارائه و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.

زمانبندی: برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان ۳۰ سال می باشد.

فرمول:

(۱) پیش آمدگی مفید در اخذ پروانه: جمع مساحت پیش آمدگی مفید در طبقات $\times P \times 15 \times$ ضریب بهره برداری

(۲) پیش آمدگی غیر مفید در اخذ پروانه بیشتر از طرح: جمع مساحت پیش آمدگی غیر مفید در طبقات $\times P \times 3 \times$ ضریب بهره برداری

برداری

(۳) پیش آمدگی مفید در ابقای ساختمان غیر مجاز: جمع مساحت پیش آمدگی مفید در طبقات $\times P \times 30 \times$ ضریب بهره برداری

(۴) پیش آمدگی غیر مفید در ابقای ساختمان غیر مجاز: جمع مساحت پیش آمدگی غیر مفید در طبقات $\times P \times 12 \times$ ضریب بهره برداری

(۵) پیش آمدگی در ساختمانهای مسکونی به حیاط خلوت در ساختمانهای جنوبی: جمع مساحت پیش آمدگی کلی در طبقات $\times P \times 3$

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

❖ عوارض کسر پارکینگ با توجه به قوانین و ضوابط مربوطه برای زیربنای مسکونی و غیر مسکونی (۹۳)

موضوع: در اجرای طرح تفصیلی در صورتی که هنگام صدور پروانه و تثبیت بنای موجود طبق قوانین مربوطه، تعداد واحد و متراژ پارکینگ مورد نیاز طبق طرح جامع و تفصیلی شهر تربت حیدریه و ضوابط مرتبط تامین نگردیده باشد، عوارض فوق برای هر متر مربع از مساحت کسری و یا حذف واحدهای پارکینگ و به منظور جبران کمبود پارکینگ شهر دریافت میگردد. (۹۵)

مشمول: هنگام صدور پروانه با تصویب مراجع ذیصلاح برای ارائه و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند. املاک به دسته های ذیل تقسیم می شود:

۱. حذف پارکینگ مجاز بهره برداریهای گروه یک: حذف واحد پارکینگ در موارد پنج گانه، قوانین و مقررات، کمیته فنی و ضوابط طرح

که اجازه ایجاد پارکینگ در ملک داده نمی شود در بهره برداریهای دسته چهارم تا ششم طبق جدول دسته بندی بهره برداریها

۲. حذف پارکینگ مجاز بهره برداریهای گروه دو : حذف واحد پارکینگ در موارد پنج گانه، قوانین و مقررات، کمیته فنی و ضوابط طرح که اجازه ایجاد پارکینگ در ملک داده نمی شود در بهره برداریهای دسته اول تا سوم طبق جدول دسته بندی بهره برداریها
 ۳. حذف پارکینگ غیر مجاز : امکان ساخت پارکینگ وجود دارد ولی اجرا نگردد.
 ۴. کسری مترائ پارکینگ : اصل فضای ماشین طبق ضوابط تامین شده است ولی کسری مترائ حرایم دارد.
 ۵. پارکینگ در حیاط : در فضای حیاط و در فضای بیشتر از پیشروی تامین شده است.
- زمانبندی : برای هر بار ساخت یا تجدید بنا دریافت می گردد. حداکثر عمر مفید ساختمان ۳۰ سال می باشد.
- فرمول :**

- ۱) در موارد شمول ۱ : جمع مساحت کسری پارکینگ $50P \times$ (با سقف قیمت هر واحد پارکینگ $250/000/000$ ریال) (۹۵)
 - ۲) در موارد شمول ۲ : جمع مساحت کسری پارکینگ $20P \times$ (با سقف قیمت هر واحد پارکینگ $40/000/000$ ریال) (۹۵)
 - ۳) در موارد شمول ۳ : جمع مساحت کسری پارکینگ $100P \times$ ضرب از جدول تعدیل و اعمال سقف قیمت ملک
 - ۴) در موارد شمول ۴ : جمع مساحت کسری پارکینگ $10P \times$
 - ۵) در موارد شمول ۵ : جمع مساحت کسری پارکینگ $4P \times$
- P :** قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

جدول تعدیل قیمت :

تعداد واحد حذف پارکینگ		بهره برداری دسته اول تا سوم		بهره برداری اصلی	
ضریب	سقف قیمت	ضریب	سقف قیمت	ضریب	سقف قیمت
یک واحد	۳۰٪	ندارد	ندارد	۴۰٪	۶۰٪
دو واحد	۶۰٪	ندارد	ندارد	۵۰٪	۸۰٪
سه واحد	۱۲۰٪	ندارد	ندارد	۶۰٪	۱۰۰٪
چهار واحد و بیشتر پاساژهای تجاری	۱۵۰٪	ندارد	ندارد	۷۰٪	ندارد

- منظور از بهره برداری اصلی کلیه بهره برداریها دسته چهارم تا ششم حاشیه خیابانهای منشعب از میدان امام تا میدین باغسلطانی، امداد، بسیج، دژبان و باغملی و حاشیه کلیه بازارها و حاشیه خیابانهای ۲۴ متری و بیشتر است. سایر مکانها بهره برداری فرعی محسوب میشوند.
- تبصره ۱:** همواره عوارض مجاز نباید از عوارض غیر مجاز بیشتر شود. (۹۵)
- تبصره ۲:** از تاریخ اجرای این عوارض، عوارض کسری یا جبران کمبود پارکینگ حذف می گردد. (۹۵)
- تبصره ۳:** در صورت عدم اجرای پارکینگ در ساختمانهایی که به کمیسیون ماده صد ارجاع می گردد این عوارض به عنوان تبصره ۱۱ ماده صد در نظر گرفته شود. (۹۵)
- تبصره ۴:** پارکینگ در تجاری کارگاهی برای هر ۱۵۰ مترمربع عرصه یک واحد در نظر گرفته می شود و تا ۵۰٪ سطح اشغال قابل جانمایی پارکینگ بصورت باز یا مسقف است. (ک ۹۳) (۹۴)
- تبصره ۵:** در صورت حذف یا کسر پارکینگ و صدور رای پرداخت جریمه توسط کمیسیون ماده صد شهرداری عوارض موضوع این بند قابل وصول نمی باشد (۳۰۹۹۷)

❖ عوارض کسری حد نصاب عرصه (۹۳)

- موضوع :** در صورتی که عرصه مورد نیاز در کلیه بهره برداری ها کمتر از حد نصاب تفکیک باشد و امکان تجمیع با اراضی مجاور بنا به نظر کارشناسان ذیربط میسر نباشد در قبال صدور مجوز هرگونه بنا و تاسیسات و سایر اقدامات عوارضی به شرح ذیل وصول می گردد.
- مشمول :** هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.
- زمانبندی :** برای هر بار تفکیک عرصه دریافت می گردد و یا تفکیکی ها گذشته که کسری حدنصاب را پرداخت نموده اند.
- فرمول :**

خلاف جهت مغایر طرح : (یک چهارم عرصه پس از بر اصلاحی + مساحت کسری نسبت به حد نصاب عرصه) $24 \times P \times$

سایر موارد: مساحت کسری نسبت به حد نصاب عرصه $12 \times P$

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

❖ عوارض تفکیک عرصه (۹۳)

موضوع: در کلیه بهره برداری ها که بر اساس ضوابط درخواست مجوز تفکیک عرصه را می نماید درقبال صدور مجوز شهرداری مجاز است عوارض مذکور را وصول نماید.

مشمول: هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند در املاکی که مشمول ماده ۱۰۱ قانون شهرداری نمی شوند. زمانبندی: برای هر بار تفکیک یا افراز یا صدور سند ثبتی.

فرمول: به ازای هر مترمربع تفکیک اراضی $6 \times P$ ضرب بهره برداری مقصد که مالک در حال دریافت مجوز برای آن است.

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره: در افراز یا تفکیک از املاک بزرگی که مالک تنها متصرف بخشی از پلاک است، این عوارض تنها از بخش در تصرف یا افراز اخذ خواهد شد.

❖ عوارض تفکیک اعیانی (۹۳)

موضوع: برای ساختمانهای قدیمی که مجوز ساخت آنها تک واحدی بوده و پایانکار آنها صادر شده است و درخواست تفکیک اعیان مجاز خود را دارند، پس از دریافت مجوزهای لازم از مراجع مربوطه عوارضی به شرح ذیل پرداخت می نمایند:

مشمول: هنگام صدور استعلام تفکیک با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هرگونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.

زمانبندی: برای هر بار تفکیک اعیان

فرمول: به ازای هر مترمربع زیربنای مشمول تفکیک $0.6 \times P$

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره (۱): این عوارض در زمان دریافت پایان کار و در صورت درخواست متقاضی برای تفکیک اعیانی و یا در هر زمان دیگری که مالک تقاضای تفکیک اعیانی یا تقاضای گواهی معامله داشته باشد قابل وصول است و بدون تقاضای مالک برای تفکیک، وصول آن غیر قانونی است.

تبصره (۲): در هنگام صدور پایان کار چنانچه مالک متقاضی تفکیک اعیانی نباشد شهرداری موظف است در گواهی پایان کار قید نماید که این گواهی برای تفکیک اعیانی فاقد ارزش است.

❖ عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای عمران و توسعه شهری (۹۳)

موضوع: قطعات ملکی که بر اثر تعریض یا باز گشایی معابر درحاشیه معبر قرار می گیرند و بر اثر آن ارزش افزوده دارند از هر قطعه ملک عوارض زیر وصول می شود.

مشمول: هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.

زمانبندی: برای هر بار تغییر عرض معبر مجاور ملک و یا مشرف شدن به معبر جدید.

فرمول: مساحت کل ملک باقی مانده \times (عرض معبر قدیم - عرض معبر جدید) $\times P$ یک دهم طول بر ملک مشرف شده

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

سقف قیمت: از ۳۰٪ ارزش روز کل ملک (محاسبه شده طبق دفترچه قیمت روز املاک مصوبه شورای شهر) باقیمانده بیشتر نباشد.

تبصره ۱: برای محاسبه مساحت کل ملک باقی مانده تا حداکثر ۲۰ متر عمق محاسبه می شود.

تبصره ۲: در صورت اشرف ملک به معبری که قبلا به آن دسترسی نداشته است فرمول فوق در چهار و نیم ضرب خواهد شد.

- تبصره ۳: در صورتی که ملک فقط عقب نشینی از محل پخی دارد شامل عوارض ارزش افزوده نمی شود. (ک ۹۳) (۹۴)
- تبصره ۴: در صورتیکه عقب نشینی شامل معابر و پخی باشد طول پخی به نسبت ۱/۲ بین معابر محاسبه گردد. (ک ۹۳) (۹۴)
- تبصره ۵: جهت محاسبه ارزش افزوده ملاک عمل قیمت پایه معبری است که مورد تعریض قرار می گیرد. (ک ۹۳) (۹۴)
- تبصره ۶: در صورتیکه از دو معبر یا بیشتر شامل تعریض گردد حق مشرفیت هر معبر با قیمت خود آن جدا محاسبه شده و با هم جمع شود. (ک ۹۳) (۹۴)
- تبصره ۷: حداکثر طول بر ملک برابر با ۵۰ متر طول می باشد.

❖ عوارض تأخیر در اجرای نمای ساختمان (۹۳)

موضوع: با عنایت به مصوبه مورخ ۶۹/۸/۲۸ شورای عالی شهرسازی صاحبان کلیه ساختمانهای احداثی اعم از با پروانه و یا بدون پروانه و یادارای پایان کار که سطوح نمایان ساختمانهای واقع در محدوده و حریم شهررا انجام نداده اند و در مهلت یکساله که طی مصوبه مورخ ۸۹/۳/۲ به آنان داده شده تا نسبت به اجرای نما اقدام ننموده اند به ازای هر سال تأخیر در اجرای نماکاری مشمول عوارضی به شرح ذیل خواهند شد.

مشمول: هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.

زمانبندی: بصورت سالانه پس از شمول طبق قوانین ذیل قابل دریافت است.

فرمول: به ازاء هر متر مربع از سطوح نمایان ساختمانها از معابر عمومی (ارتفاع ساختمان × بر ساختمان) × P × (عرض معبر بزرگتر تقسیم بر ۲۴)

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

سقف قیمت: از ۳۰٪ ارزش روز کل ملک باقیمانده (محاسبه شده طبق دفترچه قیمت روز ملک مصوب شورای شهر) بیشتر نباشد.

تبصره ۱: صدور پایانکار برای کلیه املاک و ساختمانها منوط به اجرای نماکاری می باشد و صدور گواهی پایانکار بدون رعایت این تبصره تخلف محسوب می شود.

تبصره ۲: برای املاکی که پروانه دریافت داشته اند، زمان تأخیر در اجرای نمای ساختمان یک سال پس از انقضای مدت پروانه (دوره ساخت) در صورت اجرای سقف و در صورت عدم اخذ پروانه یکسال پس از بهره برداری یا رای کمیسیون ماده صد (هرکدام زودتر اتفاق افتاده باشد) محاسبه خواهد شد.

❖ عوارض تأخیر در اتمام ساختمان (۹۳)

موضوع: صاحبان کلیه ساختمانهای احداثی با پروانه که پس از اتمام دوره ساخت پروانه اقدام به دریافت پایان کار ننموده اند و یا پس از رای کمیسیون ماده صد یا بهره برداری پایانکار نگرفته اند.

مشمول: هنگام صدور پایانکار و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.

زمانبندی: بصورت سالانه پس از شمول طبق قوانین ذیل قابل دریافت است.

فرمول: به ازاء هر متر مربع زیربنای مسقف، زیربنای دارای اسکلت غیر مسقف، مساحت زمین گودبرداری شده $0.5 \times P$

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

سقف قیمت: از ۱۰٪ ارزش روز ملک (محاسبه شده طبق دفترچه قیمت روز ملک مصوب شورای شهر) بیشتر نشود.

تبصره: عوارض تأخیر در اتمام عملیات ساختمان فقط برای املاکی که بعد از طرح تفصیلی ۸۵ ساخته شده و در صورت شمول قانون اعمال گردد و در املاک قبل از سال ۸۵ اعمال نگردد. (۹۴)

❖ عدم محصور نمودن ملک (۹۳) ملغی شده

❖ عوارض بر فضای شهری مورد استفاده برای فعالیتهای فصلی و دائمی کلیه واحدهای تولیدی، خدمات و اقتصادی (۹۳)

موضوع: یک سری از مشاغل مثل سنگ فروشی، آهن فروشی و ... از فضای باز ملک خود به عنوان انبار و فروشگاه استفاده می نمایند ولی بخاطر عدم وجود سقف هیچگونه عوارض ساختمانی به آنها تعلق نمی گیرد. این در حالی است که از خدمات شهری استفاده نموده و صدماتی هم همچون عبور و مرور ماشینهای سنگین از خیابانها و خرابی آسفالت، ایجاد سروصدا و نازیبایی را به وجود می آورند. لذا برای جبران خسارات وارده به شهر عوارضی تحت عنوان استفاده از فضای باز برای بهره برداری خاص به شرح ذیل تعیین می گردد. مشمول: کلیه مشاغل و صنوفی که از هرگونه فضای باز ملک خود برای استفاده فروشگاهی، انبار، کارگاه و ... استفاده می نمایند. زمانبندی: بصورت سالانه تعلق می گیرد.

فرمول: مساحت فضای باز مورد استفاده $0.2 \times P \times$

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

سقف قیمت: حداکثر مساحت مورد محاسبه ۵۰۰ متر میباشد.

❖ عوارض بهره برداری در کاربری غیر مرتبط در اعیان (۹۳)

موضوع: به منظور تعیین تکلیف مالکین املاکی که فاقد پایانکار هستند و قصد بهره برداری موقت از ساختمانهای احداثی در بهره برداری های غیر مرتبط را دارند از تاریخ لازم الاجرا بودن این لایحه عوارضی به شرح ذیل تا زمان قطعی شدن هر ساله بهره برداری و اخذ مجوزهای لازم از ایشان دریافت می گردد و یا استفاده موقت از فضا به جز بهره برداری مجاز. مشمول: کلیه املاکی که بهره برداری مورد استفاده آنها با بهره برداری مجاز ملک مغایر است. در زمان مراجعه به شهرداری و یا هنگام صدور هر نوع گواهی برای مالک و یا مستاجر دریافت می گردد. زمانبندی: بصورت سالانه تعلق می گیرد.

فرمول: مساحت زیربنای مفید با بهره برداری مغایر $\times P \times$ (ضریب بهره برداری مجاز - ضریب بهره برداری مورد استفاده یا درخواستی) P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره ۱: اخذ این عوارض هیچگونه امتیازی برای ملک محسوب نمی شود و در صورت تغییر بهره برداری طبق مقررات اقدام خواهد شد. تبصره ۲: در صورتی که محل کسب دایر باشد و نارضایتی و یا مخالفتی از طرف مالکین مجاور با ادامه فعالیت مطرح نشده باشد شهرداری با وصول عوارض مزبور مانع ادامه فعالیت نمی شود.

تبصره ۳: مالکینی که بدون مراجعه به شهرداری و اخذ مجوز، بهره برداری غیر مرتبط از ساختمانهای احداثی خود داشته باشند عوارض معادل ۳۰٪ افزایش نسبت به تعرفه های فوق محاسبه می گردد.

تبصره ۴: منظور از ضریب بهره برداری قید شده در این عوارض جدول دسته بندی بهره برداریها در ضوابط و مصوبات کلی می باشد. (۹۴)

❖ عوارض تفکیک عرصه های کمتر از ۵۰۰ متر مربع در صورت امکان تفکیک بر اساس ضوابط شهرداری

(درصدهای ماده ۱۰۱ قانون شهرداری، ورود به طرح قانون تعیین وضعیت املاک، سرانه طرح تفصیلی) (۹۳)

موضوع: مستند به قانون املاکی که اقدام به تفکیک، افراز، صدور سند ثبتی یا ورود به طرح های شهری نمایند شامل درصدهای ذیل خواهند بود. لذا با توجه به اینکه قانون حداکثر درصدها را مشخص نموده است در ذیل درصد قطعی وصول مشخص شده است: مشمول: هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به املاکی که طبق قانون مشمول پرداخت هر بخش میشوند از جمله بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند و یا پاسخ استعلام های شهرسازی. زمانبندی: در هر بار تفکیک، افراز، صدور سند ثبتی و ورود به طرح های شهری.

۱. در عرصه های دارای سند ششدانگ کمتر از ۵۰۰ متر مربع سرانه طبق طرح تفصیلی اخذ شود. طبق صفحات ۶۰ تا ۶۴ طرح تفصیلی و حداکثر ۱۲ درصد می باشد.

۲. در اسناد ماده ۱۴۷ تا ۵۰۰ متر مربع با توجه به اینکه صدور سند ثبتی شده است طبق تبصره ۴ ماده ۱۰۱ کلیه مقدار در مسیر معابر عمومی ناشی از تفکیک (تا سقف ۲۵ درصد باقیمانده پس از کسر سرانه طرح) رایگان در اختیار شهرداری قرار می گیرد.

۳. اسناد ماده ۱۴۷ از ۵۰۰ متر مربع به بالا طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداری جزء صدور سند ثبتی محسوب شده و شامل پرداخت درصدهای جدول ذیل می گردند.
۴. درصد سرانه ورود به طرح در املاک مشمول که تا به حال پرداخت ننموده اند طبق جدول ذیل دریافت شود.
۵. درصد سرانه های ماده ۱۰۱ به شرط رعایت سایر بندها بصورت جدول ذیل دریافت شود :

مساحت عرصه پس از بر اصلاحی و در تصرف	املاک مشمول ماده ۱۰۱ بدون ورود به طرح	املاک مشمول ماده ۱۰۱ و ورود به طرح
از ۵۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰ متر مربع	۲۰ درصد	۳۵ درصد
مازاد ۱۰۰۰ متر مربع تا ۲۰۰۰ متر مربع	۳۰ درصد	۴۰ درصد
مازاد ۲۰۰۰ متر مربع تا ۵۰۰۰ متر مربع	۴۰ درصد	۴۳/۷۵ درصد
مازاد ۵۰۰۰ متر مربع	۴۳/۷۵ درصد	۴۳/۷۵ درصد

۶. در صورتی که مساحت عرصه قبل از بر اصلاحی بیش از ۵۰۰ متر مربع (طبق سند) و پس از بر اصلاحی کمتر از ۵۰۰ متر مربع شود از ردیف اول جدول استفاده می شود.
۷. در صورتی که ملک تنها ورود به طرح داشته باشد و شامل ماده ۱۰۱ نگردد، ورود به طرح ۲۰٪ اخذ می شود.
۸. سقف هر سه مورد از ۴۳/۷۵ درصد کل زمین مشمول (پس از کسر مقدار واگذاری های رایگان) بیشتر نشود.
۹. در املاکی که وفق مقررات، به جای زمین، قیمت زمین گرفته می شود، این قیمت بر اساس دفترچه قیمت عرصه مصوبه شورای شهر و به مقدار 100P که معادل قیمت روز است محاسبه شود.
۱۰. در صورتی که مالک سهم را از زمین باقیمانده واگذار نماید شامل ۳۵ درصد تخفیف در درصدها به غیر از مقدار در مسیر می شود.
۱۱. چنانچه اختلاف عرض معابر مشرف به زمین ۲۰ (بیست) متر و بیشتر باشد اگر مالک از قطعات مشرف به عرض معبر بزرگتر سهم شهرداری را بدهد مشمول ۳۵ درصد می شود و در غیر اینصورت این تخفیف حذف خواهد شد. (ک ۹۳) (۹۴)
۱۲. سرانه های هر سه مورد از مقدار در مسیر کسر می شود و در صورتی که مالک طلبکار گردد مقدار باقیمانده بصورت تراکم طبق ضوابط جبران خواهد شد.
۱۳. در صورتی که تفکیک سهم شهرداری منجر به عدول از حد نصاب تفکیک یا ضوابط تفکیک نگردد، در اولویت اول سرانه باید بصورت زمین دریافت شود و در صورت درخواست مالک برای پرداخت وجه در این موارد، موافقت شهرداری طبق قانون الزامیست.
۱۴. برای عرصه در مسیر بصورت ثابت ۴۳/۷۵ درصد دریافت می شود.
۱۵. ورود به طرح تنها از باقیمانده عرصه پس از کسر معابر گرفته می شود.
۱۶. در مناطقی که عمق پلاک زیاد می باشد درخصوص اخذ حقوقات ماده ۱۰۱ و ورود به طرح تا عمق ۲۰ متر به قیمت ارزش معبر اصلی و از عمق ۲۰ متر به بعد چنانچه مشرفیت به معبر فرعی مجاور باشد به قیمت ارزش معبر مجاور موجود در دفترچه و چنانچه معبر مشرف نداشته باشد به قیمت معابر ۱۰ متر عرض موجود در دفترچه محاسبه شود. (ک ۹۳) (۹۴)
۱۷. درمورد محاسبه سرانه قبل سال ۸۵ باتوجه به اینکه قبل از این سال (۸۵) عوارض و حقوقات تفکیک دریافت می شده به جهت ایجاد روال یکسان و رعایت عدالت این عوارض تفکیک معادل سرانه طرح دریافت گردد. (۹۴)
۱۸. درخصوص املاکی که از قانون تعیین وضعیت املاک فاقد سند رسمی سند گرفته اند و معابر را واگذار نموده اند و جزء سند محاسبه نکرده اند، همچون ماده ۱۴۷، ضوابط از جمله ماده ۱۰۱ و سرانه اعمال گردد. (۹۴)

❖ عوارض ارزش افزوده ناشی از درخواست تغییر کاربری املاک (۹۳)

موضوع: املاکی که درخواست تغییر بهره برداری مجاز عرصه ملک خود را دارند، پس از دریافت مجوز های لازم از مراجع مربوطه عوارضی به شرح ذیل پرداخت می نمایند:

مشمول: هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی بنای احداثی را تثبیت نموده اند.

زمانبندی: در هر بار تغییر بهره برداری اخذ می شود.

فرمول: هر متر مربع عرصه مشمول $100P \times$ (که معادل قیمت روز میباشد) \times (ضریب بهره برداری مجاز - ضریب بهره برداری درخواستی)

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

ضریب	دسته بهره برداری
0	اول (غیر انتفاعی)
0.20	دوم (مسکونی)
0.30	سوم (خدماتی)
0.40	چهارم (صنعتی)
0.50	پنجم (دولتی)
0.60	ششم (تجاری)

تبصره ۱: در تغییر بهره برداری منظور از بهره برداری های مورد درخواست، بهره برداری مربوطه با کمترین تراکم است.

تبصره ۲: در صورت درخواست مالک برای تغییر تراکم در بهره برداری مربوطه خود به تراکم بیشتر و پس از تایید مراجع ذیصلاح، عوارض آن معادل عوارض تراکم مازاد و برای یک بار دریافت می گردد و بهره برداری ملک به همان بهره برداری با تراکم بیشتر تغییر می یابد.

تبصره ۳: در صورت منفی شدن ضریب، وجهی به مالک پرداخت نمی شود ولی ملک همواره تا سطح پرداخت شده امکان تغییر بهره برداری رایگان را در آینده خواهد داشت.

تبصره ۴: در مواردی که بخاطر تغییر طرح های تفصیلی، ملک مشمول پرداخت عوارض تغییر بهره برداری یا افزایش تراکم شده باشد، در صورت تقاضای مالک مبنی بر انتقال ملک با بهره برداری و تراکم مصوب قبلی، در صورتیکه انتقال گیرنده رسماً تعهد نماید در ازای استفاده از انتفاع بهره برداری یا تراکم جدید ملک، حقوق مذکور را به نرخ روز به شهرداری بپردازد، شهرداری موظف است بر اساس بهره برداری و تراکم مصوب قبلی با انتقال ملک موافقت نماید.

تبصره ۵: برای محاسبه مساحت عرصه مشمول، مقدار زیربنا یا سطح عرصه مورد استفاده هر کدام بیشتر باشد و حداکثر تا مساحت کل عرصه ملاک محاسبه است.

فصل سوم: عوارضات عمومی:

❖ عوارض تصرف معابر عمومی (۹۳)

موضوع: در پی درخواست حفاری و یا استفاده از سطح معابر عمومی جهت کارهای عمرانی و شهری توسط کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی مانند پیمانکاران شرکتهای آبفا، برق، گاز، مخابرات و دیگر متقاضیان و مسدود شدن خیابان مشکلاتی همچون نازیبایی، آلودگی، ترافیک، نارضایتی و ... به شهروندان و شهر وارد می شود که برای جبران این امر عوارض ذیل قابل دریافت است.

مشمول: هنگام صدور حفاری و یا تصرف معابر و یا هر گونه پاسخ پس از تصرف معابر به متصدی آن.

زمانبندی: برای هر بار تصرف و به مدت روزهای اشغال محاسبه می شود.

فرمول: طول معبر مورد استفاده \times عرض موجود معبر مورد اشغال \times تعداد روز استفاده $\times P \times 0.002$

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره ۱: در محاسبه روزهای استفاده از معبر در صورت بیشتر شدن از یک ماه برای هر ماه بیشتر ۱۰ درصد و تا سقف ۱۰۰ درصد افزایش عوارض افزایش می یابد.

تبصره ۲: در صورت عدم کسب مجوز از شهرداری و استفاده از معابر، عوارض به دو برابر افزایش می یابد.

تبصره ۳: در صورت افزایش زمان پس از کسب مجوز و تاخیر در اتمام کار برای هر روز تاخیر نیم درصد به عوارض افزوده می شود.

تبصره ۴: در صورتی که معبر بلوار باشد، همان لاین در حال کار محاسبه می شود.

تبصره ۵: در صورتی که عوارض تصرف معابر عمومی برای استفاده ماهی فروشی، فست فود، داربست و ... استفاده شود ضریب دو هزارم به دو صدم تغییر می یابد. این مبلغ مانع دریافت اجاره طبق ضوابط خود نمی باشد. (۹۴)

❖ عوارض معاملات غیر منقول و یا صلح خیاری و سرقتی (۹۳) تبدیل به بهای خدمات

❖ عوارض بر بلیط کنسرت و سیرک و نظایر آن (۹۳)

۱) عوارض بلیط کنسرت و سیرک و جشنهای نمایشی ۱۰٪ بهای بلیط

بلیط تمام کنسرتها و سیرکها و جشنهای نمایشی باید به مهر شهرداری ممهور گردد.

۲) عوارض نمایشگاهها ۱۰٪ بهای بلیط

تبصره ۱: نمایشگاههایی که در سطح شهر بر گزار میگرددند مشمول این عوارض می شوند و نمایشگاههایی که غرفه های آنها به صورت اجاره به متقاضیان واگذار می گردد مشمول پرداخت ۱۰٪ اجاره بها، به جای عوارض بلیط می باشند.

تبصره ۲: نمایشگاههای کتاب اعم از مکتوب و الکترونیکی و همچنین نمایشگاههای قرآنی اعم از مکتوب و الکترونیکی و نمایشگاههای مذهبی که جنبه انتفاعی نداشته باشند معاف می گردند.

تبصره ۳: برگزار کننده کنسرت، نمایشگاه و... به عنوان مودی شناخته می شود موظف است قبل از برگزاری به شهرداری مراجعه و بلیط ممهور به مهر شهرداری راتحویل گرفته و تضمین کافی برای تسویه حساب پس از اجرا به واحد درآمد شهرداری تحویل نماید.

❖ عوارض قطع اشجار (۹۳)

این عوارض برای درختانی که در املاک شهروندان واقع شده است و در صورت احداث و یا تجدید بنا و ... ناچار به قطع درخت می باشند به شرح ذیل دریافت می شود. مسلماً شهرداری باید برای حفظ سرانه فضای سبز شهر این درآمد را صرف کاشت درخت در سطوح دیگر شهر نماید: درختچه های زینتی:

۱- محیط بن درختچه از صفر تا ۲۵ سانتیمتر مبلغ ۱/۲۰۰/۰۰۰ ریال (۹۴)

۲- محیط بن درختچه بیشتر از ۲۵ سانتیمتر تا ۵۰ سانتیمتر علاوه بر مبلغ ۱/۲۰۰/۰۰۰ ریال، هر سانتیمتر ۱۴۴/۰۰۰ ریال (۹۴)

۳- محیط بن درختچه بیشتر از ۵۰ سانتیمتر علاوه بر مبلغ ۴/۸۰۰/۰۰۰ ریال هر سانتیمتر ۱۹۲/۰۰۰ ریال (۹۴)

درختان خزان پذیر:

۱- محیط بن درخت از صفر تا ۵۰ سانتیمتر مثمر مبلغ ۱/۶۸۰/۰۰۰ ریال و غیر مثمر مبلغ ۱/۳۲۰/۰۰۰ ریال (۹۴)

۲- محیط بن درخت بیشتر از ۵۰ سانتیمتر تا ۱۰۰ سانتیمتر در مثمر علاوه بر مبلغ ۱/۶۸۰/۰۰۰ ریال، هر سانتیمتر ۱۲۰/۰۰۰ ریال و در غیر مثمر علاوه بر مبلغ ۱/۳۲۰/۰۰۰ ریال، هر سانتیمتر ۹۶/۰۰۰ ریال (۹۴)

۳- محیط بن درخت بیشتر از ۱۰۰ سانتیمتر در مثمر علاوه بر مبلغ ۷/۶۸۰/۰۰۰ ریال، هر سانتیمتر ۱۳۲/۰۰۰ ریال و در غیر مثمر علاوه بر مبلغ ۳/۷۲۰/۰۰۰ ریال، هر سانتیمتر ۱۲۰/۰۰۰ ریال (۹۴)

درختان همیشه سبز:

۱- محیط بن درخت از صفر تا ۳۵ سانتیمتر سوزنی برگان مبلغ ۱/۹۲۰/۰۰۰ ریال و سایر همیشه سبزان مبلغ ۱/۵۶۰/۰۰۰ ریال (۹۴)

۲- محیط بن درخت بیشتر از ۳۵ سانتیمتر تا ۷۰ سانتیمتر در سوزنی برگان علاوه بر مبلغ ۱/۹۲۰/۰۰۰ ریال، هر سانتیمتر ۱۴۴/۰۰۰ ریال

- و در سایر همیشه سیزان علاوه بر مبلغ ۱/۵۶۰/۰۰۰ ریال ، هر سانتیمتر ۱۳۲/۰۰۰ ریال (۹۴)
- ۳- محیط بن درخت بیشتر از ۷۰ سانتیمتر در سوزنی برگان علاوه بر مبلغ ۶/۹۶۰/۰۰۰ ریال ، هر سانتیمتر ۱۹۲/۰۰۰ ریال و در سایر همیشه سیزان علاوه بر مبلغ ۶/۱۸۰/۰۰۰ ریال ، هر سانتیمتر ۱۶۸/۰۰۰ ریال (۹۴)
- تبصره ۱: در صورتی که درختان قطع شده و یا عمدا خشک شده توسط شهروند در معبر باشد ، به خاطر هزینه ای که شهرداری در طول سالیان متمادی برای نگهداری و رشد درخت صرف کرده است ، عوارض فوق به سه برابر افزایش می یابد.
- تبصره ۲: در صورت عدم کسب مجوز برای قطع درخت یا خشک شدن عمدی درخت در معبر و یا ملک خصوصی عوارض فوق به سه برابر افزایش می یابد. (۹۴)

❖ عوارض تبلیغات محیطی به غیر از تابلوهای معرفی (۹۳)

بنا بر ضرورت ایجاد هماهنگی و وحدت رویه در خصوص مدیریت و نظارت بر بهره برداری از فضای تبلیغات محیطی در شهر با اهداف حفظ زیبایی و پاکیزگی در سیمای شهر (موضوع بند ۲۷ ماده ۵۵ قانون شهرداریها)، حفظ ایمنی شهروندان (موضوع بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها)، ایجاد زمینه های ارتقاء فرهنگ شهری، توزیع عادلانه امتیازات عمومی و تامین درآمدهای شهرداری با رعایت کلیه قوانین و مقررات تبلیغاتی کشور ، عوارض تبلیغات محیطی به شرح ذیل از تاریخ لازم الاجرا بودن این مصوبه قابل دریافت می باشد.

فرمول عوارض تبلیغات محیطی : $P \times (M-2)$

M : مساحت فضای تبلیغات محیطی به متر مربع

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره ۱: عوارض فوق ماهانه محاسبه و قابل دریافت می باشد ولی در مورد تبلیغات بدون مجوز حداقل زمان محاسبه یک سال می باشد.

تبصره ۲: شخص حقیقی یا حقوقی مشمول پرداخت کننده عوارض ابتدا کارگزار و سپس بهره بردار خواهد بود.

تبصره ۳: تابلوهای با مضامین فرهنگی و مذهبی که با مجوز مراجع ذیصلاح و در محل ملک نصب می شود چنانچه مورد استفاده تبلیغاتی

قرار نگیرد مشمول عوارض نمی گردد.

تبصره ۴: تابلوهای نوری که در طول شب همواره روشن می باشند از جمله نئون، ال ای دی و نوری روان در هر اندازه در صورتی که در

محل ملک باشند، از پرداخت عوارض معاف هستند.

تبصره ۵: در صورتی که تابلو نازیا باشد و یا با مواد نامناسب تهیه شده باشد عوارض فوق ۳۰٪ افزایش می یابد. در صورت تهیه آیین نامه

زیباسازی، تابلوهای نازیا بعد از طی مراحل قانونی جمع آوری شود.

تبصره ۶: در صورتی که تابلو در معبر نصب شود ، شامل مبلغ حق الارض می گردد که برابر با مصوبه ۸۹/۴/۳۰ شورای اسلامی شهر برای

استندهای تبلیغاتی، با اعمال تورم محاسبه خواهد شد.

تبصره ۷: تابلوهای امور بهداشتی و درمانی در مورد پرداخت حق الارض کمترین مبلغ فرهنگی را طبق بند ۶ پرداخت خواهند نمود.

تبصره ۸: تلویزیون شهری شامل عوارض تبلیغات محیطی می باشد. (۹۴)

❖ عوارض تاسیسات (۹۳)

تاسیسات شامل: مخازن/سکوهای سوخت گیری/فضای مسقف/دکل های برق-گاز-مخابرات و غیره....به جزء بنا

عوارض یک متر مربع تاسیسات

تا ۵۰۰ متر مربع به ازاء هر مترمربع ۲۰p

از ۵۰۰ متر تا ۱۰۰۰ مترمربع مساحت به ازاء هر مترمربع ۱۵p

به میزان مازاد بر ۵۰۰ متر

از ۱۰۰۰ متر به بالا متر مربع مساحت به ازاء هر مترمربع ۱۰p

P : قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره: مساحت تاسیسات عبارت است از اشغال سازه در سطح نصب شده.

شهرداری مجاز است عوارض فوق را به هنگام صدور پروانه احداث تاسیسات و یا ابقاء سازه براساس آرای مراجع قانونی اخذ کند.

❖ عوارض سالیانه وسایل نقلیه و ماشین آلات سنگین و موتورسیکلت ها (۹۳)

ردیف	نوع خودرو (ارقام به ریال)	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶
۱	وانت نیسان، وانت پیکان، تک کابین	۱۴۰/۰۰۰	۱۶۰/۰۰۰	۲۰۰/۰۰۰	۲۴۰/۰۰۰
۲	کامیون خاور - کامیونت فیات	۲۴۰/۰۰۰	۲۸۰/۰۰۰	۳۴۰/۰۰۰	۴۱۰/۰۰۰
۳	مینی بوس	۱۷۰/۰۰۰	۲۰۰/۰۰۰	۲۴۰/۰۰۰	۲۹۰/۰۰۰
۴	اتوبوس	۲۴۰/۰۰۰	۲۸۰/۰۰۰	۳۴۰/۰۰۰	۴۱۰/۰۰۰
۵	تریلر	۳۹۰/۰۰۰	۴۶۰/۰۰۰	۵۶۰/۰۰۰	۶۷۰/۰۰۰
۶	کامیون شش چرخ	۲۸۰/۰۰۰	۳۳۰/۰۰۰	۴۰۰/۰۰۰	۴۸۰/۰۰۰
۷	کامیون ده چرخ	۳۲۰/۰۰۰	۳۸۰/۰۰۰	۴۶۰/۰۰۰	۵۵۰/۰۰۰
۸	لودر، بیل مکانیکی و سایر ماشین آلات سنگین	۳۹۰/۰۰۰	۴۶۰/۰۰۰	۵۶۰/۰۰۰	۶۷۰/۰۰۰
۹	انواع موتور سیکلت	۲۰/۰۰۰	۲۰/۰۰۰	۲۰/۰۰۰	۳۰/۰۰۰

این عوارض در زمان پاسخ استعلام و یا نقل و انتقال دریافت می گردد.

تبصره: مبالغ ثابت ذکر شده در عوارض سالیانه وسایل نقلیه و ماشین آلات در سال ۱۳۹۳ به مقدار نرخ تورم اعلامی از طرف بانک مرکزی ایران و حداقل ۲۰٪ در سال افزایش می یابد. این مبالغ به خاطر رند شدن مبلغ تا ده هزار ریال کسر می شود. (۹۴)

❖ عوارض نصب پل (۹۴)

موضوع: درخواست پروانه و یا ساخت غیر مجاز پل در معابر عمومی شهر.

مشمول: هنگام صدور پروانه با طی مراحل قانونی برای اخذ مجوز و یا هر گونه پاسخ به بناهای ساخته شده غیر مجاز که مراجع ذیصلاح قانونی پل احداثی را تثبیت نموده اند.

زمانبندی: این عوارض سالانه دریافت می شود.

فرمول: طول پل $5 \times P \times$

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

تبصره ۱: پل مقابل درب پارکینگ و عبور خودرو که وفق مقررات می باشد مشمول پرداخت این عوارض نمی باشند.

تبصره ۲: قبل از اجرای پل شهروند بایستی به شهرداری مراجعه و مجوز اخذ نماید.

تبصره ۳: در صورت عدم دریافت مجوز، عوارض فوق به سه برابر افزایش می یابد.

❖ عوارض آتش نشانی (۹۴)

موضوع: ارائه خدمات آتش نشانی در محدوده و حریم شهر.

مشمول: در ابتدای سال مالی مشمول پرداخت می باشد.

زمانبندی: این عوارض سالانه دریافت می شود.

فرمول: (هزینه کل آتش نشانی در بودجه سال بعلاوه ۱۰ درصد تقسیم بر زیربنای کل سطح شهر) X زیربنای کل ملک

تبصره ۱: ۱۰ درصد مازاد هزینه صرف بهسازی ناوگان آتش نشانی گردد.

تبصره ۲: این عوارض در سال ۱۳۹۴ برای هر متر مربع زیربنا مبلغ ریال می باشد.

تبصره ۳: در صورت تجهیز ساختمان به سیستم اطفاع حریق از پرداخت این عوارض معاف می باشند.

تبصره ۴: این عوارض فقط در سال ۱۳۹۴ شامل ۵۰٪ تخفیف می گردد.

❖ عوارض فضای سبز (۹۴)

موضوع: ارائه خدمات نگهداری و ایجاد فضای سبز و پارکها در محدوده و حریم شهر.
 مشمول: در ابتدای سال مالی مشمول پرداخت می باشد.
 زمانبندی: این عوارض سالانه دریافت می شود.
 فرمول: (هزینه کل فضای سبز در بودجه سال تقسیم بر زیربنای کل سطح شهر) X زیربنای کل ملک $0.5 \times$
 تبصره ۱: این عوارض در سال ۱۳۹۴ برای هر متر مربع زیربنا مبلغ ریال می باشد.
 تبصره ۲: هر متر مربع ایجاد فضای سبز و یا حاشیه ملک همراه با نگهداری آن شامل ۱۰٪ بخشودگی از این عوارض می گردد.
 تبصره ۳: این عوارض فقط در سال ۱۳۹۴ شامل ۵۰٪ تخفیف می گردد.

❖ عوارض بر فضای اشغال شده توسط تاسیسات شهری (۹۴)

موضوع: بهره برداری از فضاهای زیرسطحی، سطحی و رو سطحی (هوایی) اشغال شده توسط تاسیسات موجود در فضاهای شهری اعم از محدوده و حریم شهر را با احتساب حریم های مربوط و به تفکیک هر یک از سازمان ها و شرکتهای خدماتی – تاسیساتی (آب و فاضلاب، برق، گاز، مخابرات، نفت و سایر تاسیسات مشابه) تحت عنوان بهره برداری از شوارع و معابر شهری به پیشنهاد سازمان شهرداریهای کشور.
 مشمول: در ابتدای سال مالی مشمول پرداخت می باشد.
 زمانبندی: این عوارض سالانه دریافت می شود.
 فرمول: هر متر طول تاسیسات $0.05 \times$ میانگین قیمت معبر طبقه دفترچه موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم
 تبصره: مسیر تحت انتقال و احداث، هیچگونه حق مالکیتی برای شرکتهای حفار ایجاد نمی کند.

❖ عوارض استفاده از املاک شهرداری (۹۵)

موضوع: استفاده از املاک شهرداری که دارای سند ثبتی می باشد.
 مشمول: کلیه شرکتهای خدماتی و یا اشخاص حقیقی و حقوقی که به نحوی از املاک شهرداری استفاده می نمایند.
 زمانبندی: این عوارض سالانه دریافت می گردد.
 فرمول:

تبصره ۱: عوارض حق الارض به ازای هر متر طول بابت عبور تاسیسات، انشعابات (شامل لوله، کابل، سیم، فیبر نوری و ...) آب، فاضلاب، برق (شبکه های هوایی و زمینی)، گاز، مخابرات، برابر ۵/۰۰۰ ریال
 تبصره ۲: عوارض حق الارض برای هر متر مربع تاسیسات شامل ایستگاه تقلیل فشار، ایستگاه کاتدیک، کافو، ترانس برق، تیرهای بتنی، فلزی، چوبی، دریچه آب، فاضلاب، کیوسکها و ... به ازای هر متر مربع زمین که تاسیسات مورد اشاره در آن واقع شده است برابر ۶۰/۰۰۰ ریال
 مثال: اگر در یک معبر به طول ۱۰۰ متر شرکت آب دارای یک شاه لوله و دو لوله فرعی و انشعابات به واحدهای تجاری، اداری، مسکونی و ... باشد و با فرض اینکه تعداد واحدهای مستقر در خیابان ۵۰ واحد داشته باشد متراتژ تاسیسات به شرح ذیل محاسبه و عوارض دریافت میگردد.

$$A = \text{طول شبکه توزیع اصلی (شاه لوله)}$$

$$B = \text{طول شبکه های فرعی در سمت پیاده روها در طرفین خیابان}$$

$$C = (K * L) \text{ طول شبکه انشعابات واحدهای مصرف کننده د پیاده روها}$$

$$K = \text{تعداد واحدهای موجود در طرفین خیابان}$$

$L = \text{طول انشعابات از لوله های فرعی به واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و غیره که بطور ثابت حداقل ۲ متر در محاسبات لحاظ می شود}$
 محاسبه عوارض به شرح مثال فوق به شرح ذیل میباشد:

$$C = 50 * 2$$

$$B = (100 + 100) \text{ متر}$$

$$A = 100 \text{ متر}$$

$$A+B+C = 400 \text{ متر طول شبکه آب در خیابان مذکور}$$
$$D = 500 * 400 = 200,000 \text{ ریال مبلغ عوارض حق الارض در خیابان بطول 100 متر}$$

❖ عوارض پیشگیری از خطرات سیل و تامین بهداشت عمومی (۹۵)

موضوع: برای تامین هزینه های مورد نیاز برای اقدامات اجرایی به منظور حفظ جان و مال مردم از خطرات سیل و تامین عمومی برقرار می گردد.

مشمول: کلیه اراضی و ساختمانها و مستحدثات محدوده و حریم شهر

زمانبندی: سالانه دریافت می گردد.

فرمول: هر متر مربع زیربنا ۵۰۰ ریال

هر متر مربع عرصه ۲۵۰ ریال

حداقل قیمت: حداقل قیمت برای هر ملک با کد نوسازی جدا یک صد و پنجاه هزار ریال می باشد.

❖ عوارض مزایده و اموال و املاک و مستغلات غیر منقول و منقول (۹۵) ملغی شده

فصل چهارم: عوارض مربوط به صنوف:

❖ عوارض استفاده از بهره برداری مسکونی برای حرف پزشکی (۹۴)

موضوع: ارائه خدمات غیر مسکونی در حوزه بهره برداری مسکونی به حرف پزشکی که شامل معضلات و هزینه های سربار می باشد.

مشمول: هر واحد صنفی پزشکی مشمول شده و در ابتدای سال مالی مشمول پرداخت می باشد.

زمانبندی: این عوارض سالانه دریافت می شود.

فرمول: برای هر واحد صنف پزشکی سالانه $= 1/800,000$ ریال

تبصره ۱: حرف پزشکی شامل پزشکان، روان پزشکان، دندانپزشکی، بینایی سنجی، رادیولوژیستها، سونوگرافی، آزمایشگاه، کلینیک های خصوصی، داروخانه ها و دیگر حرف وابسته می باشد.

تبصره ۲: به منظور رفع تمرکز گرایي از حرف پزشکی در مرکز شهر، این عوارض فقط در محدوده میدان مرکزی تا چهارراه فرهنگ، چهارراه امام، بازار روز و میدان باغسلطانی دریافت می شود و در سایر نقاط شهر معاف می باشند. نقشه دقیق محدوده توسط شهرداری تهیه و به نظام پزشکی ابلاغ می گردد.

تبصره ۳: این عوارض فقط در سال ۱۳۹۴ شامل ۵۰٪ تخفیف می گردد

❖ عوارض بر فعالیت شرکتهای بیمه موجود در سطح شهر (۹۵)

موضوع: این عوارض به کلیه شرکتهای بیمه و دفاتر بیمه تعلق می گیرد.

مشمول: هنگام هرگونه پاسخ و همچنین با صدور قبض سالانه قابل دریافت است.

زمانبندی: این عوارض سالانه دریافت می شود.

فرمول: $T+(M \times P \times 0.3)$

T: برابر با ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال

M: مساحت زیربنا

P: قیمت عرصه طبق تعریف فصل اول

سقف قیمت: حداکثر مبلغ P پنجاه درصد بیشترین قیمت در کل دفترچه ارزش معاملاتی املاک می باشد و اکثر مساحت زیربنای مورد

استفاده ۱۰۰۰ متر مربع میباشد.

❖ عوارض حق بیمه حریق (۹۵)

موضوع: عوارض بر فعالیتهای دفاتر بیمه.

مشمول: شرکتهای بیمه

زمانبندی: بصورت ماهیانه دریافت می گردد.

فرمول: ۱٪ بیمه قراردادهای بیمه حریق

تبصره ۱: عوارض این ردیف توسط شرکتهای بیمه وصول و می بایست به صورت ماهیانه به حساب شهرداری واریز و فیش مربوطه را نیز ارائه نمایند.

❖ عوارض حق بیمه شخص ثالث (۹۵)

موضوع: عوارض بر فعالیتهای دفاتر بیمه.

مشمول: شرکتهای بیمه.

زمانبندی: بصورت ماهانه دریافت می گردد.

فرمول: ۱٪ حق بیمه دریافتی

تبصره ۱: عوارض فوق می بایست توسط بیمه گر پرداخت گردد و پرداخت آن به عهده بیمه گزار نمی باشد.

❖ عوارض حق الثبت (۹۵)

موضوع: عوارض حق الثبت اسناد رسمی.

مشمول: دفاتر اسناد.

زمانبندی: بصورت سالانه دریافت می گردد.

فرمول: ۸ درصد

عوارض حق الثبت اسناد رسمی و تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی کماکان ۸ درصد تعیین می گردد که کما فی السابق حسب بخشنامه ها و آخرین دستورالعملهایی ابلاغی محاسبه و وصول خواهد شد.

به استناد تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۶۲ کشور ۸ درصد از مجموعه درآمد حاصله از حق ثبت اسناد رسمی مندرج در ماده ۱۲۳ قانون اصناف و املاک به شهرداریها اختصاص یافته است. لذا با توجه به بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون شوراها و ماده ۱۲۳ قانون ثبت اسناد و املاک مکلفند ۸ درصد هزینه های ثبت کلیه اسناد رسمی را از مودیان به عنوان عوارض وصول و تا پایان ماه به حساب شهرداری واریز نمایند.

❖ عوارض پزشکان (۹۵)

موضوع: عوارض بر ویزیت پزشکان سطح شهر.

مشمول: پزشکان.

زمانبندی: این عوارض سالانه دریافت می شود.

فرمول: ۱٪ ویزیت پزشکان.

❖ عوارض دفاتر باربری (۹۵) ملغی شده

❖ عوارض بر قراردادهای پیمانکاری عمرانی (۹۵) ملغی شده

❖ عوارض بر فعالیت بانکها و موسسات مالی و اعتباری و صندوق های قرض الحسنه از اماکن موجود در سطح

شهر (۹۵) ملغی شده