



سال 1405

عوارض محلی

شهرداری

سنخواست 1405



فهرست	صفحه ۲
مقدمه و تعاریف	صفحه ۳
عوارض مربوط به مستحقات	
۱. عوارض زیربنا (مسکونی)	صفحه ۸
۲. عوارض زیربنا (غیر مسکونی)	صفحه ۱۰
۳. عوارض زیربنای اداری و سایر	صفحه ۱۲
۴. عوارض تراکم تا حد مجاز مسکونی	صفحه ۱۶
۵. عوارض تراکم تا حد مجاز غیر مسکونی (کاربری تجاری، اداری و سایر)	صفحه ۱۸
۶. عوارض تجدید پروانه ساختمانی	صفحه ۲۰
۷. عوارض بر بالکن و پیش آمدگی ساختمان	صفحه ۲۱
۸. عوارض مستحقات واقع در محوطه املاک (آلاچیق، پارکینگ مسقف، استخر، ...)	صفحه ۲۳
۹. عوارض آتش نشانی در هنگام صدور پروانه ساختمانی	صفحه ۲۴
۱۰. عوارض صدور مجوز احداث و نصب تاسیسات شهری	صفحه ۲۵
عوارض مربوط به اراضی	
۱۱. عوارض صدور مجوز حصار کشی و دیوار کشی برای املاک فاقد مستحقات	صفحه ۲۹
عوارض بر مشاغل	
12. عوارض بر مشاغل (دائم و موقت)	صفحه ۳۲
13. عوارض قطع اشجار	صفحه ۳۴
عوارض بر تابلوهای تبلیغاتی محیطی به غیر از تابلوهای معرفی	
14. عوارض سالیانه بر تابلوها	صفحه ۳۸
عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای عمران و توسعه شهری	
15. عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای عمران و توسعه شهری	صفحه ۴۲
16. عوارض بر ارزش افزوده ناشی از تعیین و تغییر کاربری عرصه در اجرای طرحهای توسعه شهری	صفحه ۷۴
17. آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمانی موضوع تبصره ۱۱ صدقانون شهرداریها	صفحه ۴۶
18. سایر درآمدها	صفحه ۵۰



مقدمه و تعاریف

عوارض محلی: وجوهی است که برای تأمین بخشی از هزینه های شهر و روستا بر مواردی اعم از اراضی، مستحقات، تأسیسات، تبلیغات معابر و فضای های درون شهری و روستایی و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و روستایی و دارایی های غیرمنقول که حسب مورد مطابق با مصوبات شورای اسلامی شهر و بخش از شهروندان و روستائیان دریافت می گردد.

پیشنهاد دهنده: اولین مرجع اقدام کننده درخصوص عوارض، که معمولاً شهرداری، وزارت کشور یا دولت می باشد.
مرجع تصویب کننده: مرجعی که قانون اختیار تصویب عوارض را به آن اعطاء نموده است (مجلس شورای اسلامی، رئیس جمهور، دولت، شورای اسلامی شهر و ...)

مرجع تایید کننده: مرجعی که مصوبه عوارض را تایید می نماید (وزارت کشور، فرمانداری)

زمان شروع وصول عوارض: تاریخ شروع وصول عوارض در صورتیکه در مصوبه مربوطه قید نشده باشد. و مصوبه تا پایان بهمن هر سال تشریفات قانونی را طی و اعلان عمومی گردیده باشد از اول سال بعد قابل وصول می باشد.

دوره یا مقاطع وصول عوارض: وصول عوارض براساس قوانین مربوطه دوره های خاصی (دوماهه، سه ماهه، یکساله و ...) دارند برای هر یک از عوارض دوره یا زمان وصول آن برابر قوانین مربوطه تعیین می گردد.

منطقه وصول عوارض: عوارض شهرداری در محدوده یا حریم شهر قابل وصول می باشد.

ضمانت اجرایی وصول: هر عوارض ضمانت اجرایی خاص خود را دارد که باتوجه به قوانین و مقررات مربوط به آن اجرا می گردد.

(P) = به استناد دفترچه الگوی ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک سال ۱۴۰۴ ابلاغی توسط اداره کل امور مالیاتی خراسان شمالی به شماره ۴۰۷ مورخه ۱۴۰۳/۱۱/۳۰ و با اعمال ۱۱.۵٪ ارزش معاملاتی املاک (معابر) ذکر شده در جداول دفترچه فوق برابر تصویب نامه شماره ۱۰۹۷۷۹/ت/۶۱۳۴۱ هـ مورخه ۱۴۰۲/۶/۲۲ هیئت وزیران، برای محاسبه عوارضات در عرصه های مسکونی از ارزش معاملاتی ردیف مسکونی، عرصه های تجاری از ارزش معاملاتی ردیف تجاری و عرصه اداری از ارزش معاملاتی ردیف اداری استفاده می گردد که در این تعرفه بعنوان (P) ذکر شده است.

شاخص محاسبه عوارض: در راستای بندهای ۷ و ۸ جزء الف تبصره یک ماده ۲ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاری ها و رعایت ماده ۸ دستورالعمل اجرایی عناوین و بهای خدمات ابلاغی وزارت کشور به شماره ۱۸۴۱۲۵ مورخه ۱۴۰۴/۰۹/۲۹ و مطابق تبصره ۲ ماده ۷ همان دستورالعمل، ارزش معاملاتی املاک ماده ۶۴ قانون مالیاتهای قانون مستقیم ابلاغی توسط اداره کل امور مالیاتی خراسان شمالی با ضریب تعدیل پیوست (V) برای محاسبه عوارض سال ۱۴۰۵ مورد استفاده قرار می گیرد.

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

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



طرح تفصیلی: طرح تفصیلی عبارت است از طرحی است که براساس معیارها و ضوابط کلی طرح جامع شهر نحوه استفاده از زمینهای شهری در سطح محلات مختلف شهر، موقعیت و مساحت دقیق زمین برای هر یک از آنها و وضع دقیق و تفصیلی شبکه عبور و مرور و میزان و تراکم جمعیت و تراکم ساختمانی در واحدهای شهری، تراکم پذیری و اولویتهای مربوط به مناطق بهسازی و نوسازی و توسعه و حل مشکلات شهری و موقعیت کلیه عوامل مختلف شهری در آن تعیین می‌شود و نقشه‌ها و مشخصات مربوط به مالکیت براساس مدارک ثبتی تهیه و تنظیم می‌گردد.

تراکم جمعیتی: نسبت جمعیت ساکن در هر محدوده به کل سطح آن محدوده، تراکم جمعیتی نامیده می‌شود.

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

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

تراکم ساختمانی مجاز: نسبت سطح کل زیربنای خالص طبقات به مساحت کل همان پلاک یا قطعه زمینی که ساختمان در داخل آن احداث می‌شود.

سطح زیربنا: مجموع سطوح ساخته شده در کلیه طبقاتی که در یک قطعه زمین احداث می‌شود.

سطح زیربنای خالص طبقات: سطح خالص مفید طبقات که عبارت است از تفاضل سطح کل ناخالص با کسر تمام فضاهای عمومی و مشاعات (راهروهای عمومی، پارکینگ‌ها، پله‌های عمومی، آسانسورها، نورگیرها و مانند آن)

پروانه ساخت: مجوزی است که شهرداری صادر نموده و برای احداث انواع ساختمان در اختیار مالک قرار می‌دهد. صدور پروانه باید قبل از شروع به ساخت اقدام شود و انجام هرگونه ساخت و ساز بدون پروانه غیرقانونی می‌باشد و مراجع مربوطه موظف به جلوگیری از ادامه ساخت و ساز می‌باشد.

تبصره - مالک موظف است ظرف مدت یک سال پس از واریز کل وجه عوارض صدور پروانه نسبت به ارائه نقشه تایید شده و مدارک مورد نیاز دریافت پروانه اقدام نماید در غیر این صورت فقط مشمول پرداخت مابه‌التفاوت عوارض زیربنا می‌گردد.

واحد مسکونی: فضا یا محوطه‌ای است محصور که دارای امکانات زیستی بوده و دسترسی مستقل به معبر عمومی (کوچه، خیابان، بازار، میدان و ...) یا به معبر اختصاصی (راهروی مشترک، راه پله مشترک و ...) داشته باشد. (ص ۱۰ طرح تفصیلی)

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

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

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

مجتمع تجاری: مجتمع تجاری عبارت است از مجموعه واحدهای تجاری و دفتر کار در یک مالکیت با تعداد ۴ واحد تجاری یا بیشتر که دارای ورودی‌ها و فضاهای عمومی مشترک یا بصورت خطی در ارتباط با یکدیگر می‌باشند و غیر از آن تک واحدی محسوب می‌گردد.

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

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

واحد اداری: کلیه ساختمان‌های ادارت، سازمانهای دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، مراکز نظامی و انتظامی، بدیهی است سایر ساختمانهایی که از تعاریف مسکونی، تجاری، صنعتی خارج باشند مشمول تعریف واحد اداری می‌شوند.



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

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

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

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

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

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

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

عدد شاخص تقسیم: مبنای تعیین تعداد واحد مسکونی و تجاری طبق حوزه های تراکمی مصوب طرح جامع. طبق طرح تفصیلی عدد شاخص تقسیم در حوزه تراکمی کم ۴۵ مترمربع، متوسط و زیاد ۴۰ مترمربع و تراکم آپارتمانی ۳۰ مترمربع و کاربری تجاری ۳۰ مترمربع می باشد.

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

تغییر کاربری: استفاده از زمین یا ساختمان به منظور کاربری غیر از کاربری مصوب در طرح های توسعه شهری یا مجوزهای صادره.
زیر زمین: قسمتی از ساختمان که تمام یا بخشی از آن پایین تر از کف طبیعی (در زمین های شیب دار نقطه میانی طول یا عرض مجاور معبر) قرار گرفته و ارتفاع روی سقف آن از کف متوسط گذر مساوی یا کم تر از ۱۴۰ سانتی متر باشد.
همکف: بخشی از ساختمان که هم تراز کف و یا به اندازه کمتر از یک طبقه بالاتر از کف قرار گرفته باشد و حداکثر ۲۰٪ آن پایین تر از کف زمین طبیعی باشد.

پیلوت: تمام یا قسمتی از طبقه همکف ساختمان که بصورت فضای سرپوشیده بوده و از یک یا چند طرف فاقد دیوار محصور کننده می باشد و در زیر تمامی یا قسمتی از کف طبقه اول قرار می گیرد. پیلوت جزء فضاهای مشاع ساختمان بوده و استفاده مسکونی از آن صورت نمی گیرد.

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

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



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

تعمیرات اساسی ساختمان : هر نوع تعمیر، ترمیم و تغییر در اسکلت ساختمان اعم از ستونها، سقف، دیوارهای باربر، فنداسیون که از نظر ایمنی و ایستای ساختمان ضروری می باشد و انجام آن نیاز به اخذ مجوز از شهرداری دارد.

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

۲- این عوارض شامل تعمیرات جزئی یا داخلی (نقاشی، کف سازی، تعویض درب مسکونی و تجاری در صورت داشتن مجوز تجاری، مرمت دیوار، نماسازی و نازک کاری مشروط به عدم افزایش سطح زیربنا) نخواهد شد، لذا تعمیرات جزئی قابلیت وصول ندارد و صرفاً تعمیرات تغییرات اساسی مطابق ضوابط طرح تفصیلی نیاز به اخذ مجوز از شهرداری و اخذ تعهد محضری دارد.

۳- چنانچه مالک یا قائم مقام قانونی وی بدون دخل و تصرف و یا تغییر در ارتفاع ساختمان و ارتفاع طبقه و سقف بی آنکه از مفاد پروانه ساختمانی و نقشه مورد تایید شهرداری عدول نماید و صرفاً نسبت به تعویض سقف اقدام کند، پس از تایید واحد فنی و شهرسازی این عوارض از وی قابل وصول می باشد.

۴- تعویض سقف املاک مسکونی موجود قدیمی (با مصالح اولیه گل و چوب) در حال تخریب که امکان نوسازی ندارند مشمول تعمیرات اساسی نمی گردد.

۵ - تعویض سقف و یا مجوز تغییرات ساختمان در املاکی که در تعریض می باشند امکانپذیر نمی باشد و می بایست عقب نشینی رعایت گردد.

تعمیر (تغییرات غیر اساسی): هر نوع عمل ساختمانی که در آن به تغییر اساسی یا تعمیر اساسی پرداخته نشود ، تعمیر نامیده می شود .

اختصارات :

P = قیمت منطقه ای دارایی : موضوع بند ۷ تبصره ۱ ماده ۲ قانون درآمد پایدار و هزینه های شهرداری و دهیاری ها.

Z - ضریب مصوب شورای اسلامی شهر

S = مساحت

A = ابعاد

G = منطقه

B - ارزش گذاری کارشناس رسمی دادگستری

H = ارتفاع

M : ۱۰۰ / (میانگین سطح واحد)

L = طول دهانه موجود

L۰ = طول دهانه مجاز برابر ضوابط طرح تفصیلی

n = تعداد دربند

K = ضریب منطقه a, b : بلوک بندی مناطق شهر بر اساس تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها

Q = ارزش معاملاتی اعیان تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها



عوارض مربوط به مستحقات

- ✓ عوارض زیربنا (مسکونی)
- ✓ عوارض زیربنا (غیر مسکونی)
- ✓ عوارض زیربنای اداری و سایر کاربری ها
- ✓ عوارض تراکم تا حد مجاز مسکونی
- ✓ عوارض تراکم تا حد مجاز غیر مسکونی (تجاری، اداری و سایر)
- ✓ عوارض تمدید و تجدید پروانه ساختمانی
- ✓ عوارض بر بالکن و پیش آمدگی ساختمان
- ✓ عوارض مستحقات واقع در محوطه املاک (آلاچیق، پارکینگ مسقف، استخر، ...)
- ✓ عوارض آتش نشانی در هنگام صدور پروانه ساختمانی
- ✓ عوارض صدور مجوز احداث و نصب تاسیسات شهری



نحوه

۱- نام عوارض: عوارض زیر بنا از نوع مسکونی بصورت تک واحدی و چند واحدی

محاسبه عوارض: زیربنای مسکونی

ردیف	نوع بنا	تعداد واحد	ضریب Z	محاسبات سال ۱۴۰۵
۱	تک واحدی	1 واحد	۶۲	S*Z*P
۲	چند واحدی	بیش از یک واحد	95.52	S*Z*P*M

- **تبصره ۱:** عوارض زیربنای مازاد بر پروانه ساختمانی صادره در صورت صدور رأی ابقا در کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری ها بر اساس همین عناوین محاسبه می گردد.
- **تبصره ۲:** از زیربنای احداثی صرفاً یکی از عناوین موضوع این بخش وصول می گردد و امکان وصول دو عنوان عوارض موضوع این بخش به صورت هم زمان وجود ندارد.
- **تبصره ۳:** زیربنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تأمین آن وجود دارد، مشمول پرداخت عوارض این بخش نمی گردد.
- **تبصره ۴:** در صورتی که امکان تأمین پارکینگ طبق طرح تفصیلی و تاییدیه کمیسیون ماده ۵ وجود نداشته باشد معادل ۸۵٪ ارزش معاملاتی تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها آن کاربری محاسبه و اخذ میگردد.
- **تبصره ۵:** املاکی که خارج از بافت ناکارآمد شهری (موضوع بند ۴ کمیسیون ماده ۵ مورخه ۱۴۰۲/۰۴/۰۳، غیر از بافت فرسوده) قرار دارند و بیشتر از ۱۰٪ عقب نشینی دارند به شرط رعایت عقب نشینی قبل از صدور پروانه و در صورت استفاده از تسهیلات (تراکم و شاخص مساحت قبل از عقب نشینی و پرداخت عوارض) بجای دریافت نقدی خسارت، عوارض مسکونی (زیربنا مسکونی و تراکم تا حد مجاز مسکونی) با ضریب ۸۵٪ اعمال می گردد.
- **تبصره ۶:** در مواردی که در محدوده بافت فرسوده جمعیت پلاک ها صورت میگیرد شورای اسلامی می تواند به لحاظ سیاست تشویق عوارض مربوط به این بخش را متفاوت تصویب نماید.
- **تبصره ۷:** در صورتیکه ارتفاع بنا با رأی مراجع ذیربط مانند کمیسیون ماده ۵ و کمیته فنی ذیل آن و کارگروه امور زیربنایی و یا ابقاء در کمیسیون ماده ۱۰۰ بیشتر از مقادیری باشد که در طرحهای توسعه شهری تعیین شده است معادل هر متر مربع سطح، به ازای هر متر اضافه ارتفاع، ۲۰٪ تعرفه فوق محاسبه می گردد. (به ازای مقادیر کمتر از یک متر اضافه ارتفاع یا بیشتر از آن به همان نسبت درصد فوق الذکر کاهش یا افزایش خواهد یافت)
- **نکته:** منظور از سطح بنا سطح طبقه ای است که اضافه ارتفاع دارد.



- تبصره ۸: در خصوص پروانه هایی که مالک پس از اخذ پروانه احداث بنا اقدام به تفکیک اعیانی (فقط مسکونی) اضافه بر تعداد مندرج در نقشه های ارائه شده می نماید:
- در صورتیکه شاخص عرصه و پارکینگ و سایر ضوابط طرح تفصیلی پاسخگو باشد، با درخواست مالک و ارائه نقشه اصلاحی مورد تأیید دفتر طراحی به ازای هر واحد اضافه شده کوچکتر (تبدیل نشده) مسکونی ۲۰٪ عوارض زیر بنا و محاسبه و اخذ گردد و در صورت داشتن شرایط فوق و تبدیل واحد بدون مجوز شهرداری ۴۰٪ عوارض زیر بنا محاسبه و اخذ گردد و در صورت داشتن کسری پارکینگ و صدور رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ مبنی بر جریمه کسری پارکینگ علاوه بر جریمه، عوارض فوق قابل وصول می باشد.
- تبصره ۹: املاکی که در مسیر تعریض طرح های توسعه شهری قرار گرفته و مالک طبق ضوابط قانونی و بودجه مصوب سال مراجعه، متقاضی دریافت خسارت طبق کارشناسی براساس مساحت زمین قبل و بعد از عقب نشینی می باشد، در صورت پرداخت خسارت یا تسهیلات پروانه توسط شهرداری، مبنای احتساب شاخص تقسیم و صدور پروانه زمین باقی مانده بوده و طبق عناوین عوارض مربوطه عمل می گردد در صورت درخواست مالک برای استفاده از عرصه قبل از عقب نشینی به شرط عدم دریافت خسارت و پرداخت عوارضات مربوطه، شهرداری می تواند بر مبنای زمین قبل از عقب نشینی و براساس ضوابط طرح تفصیلی، مجوز صادر نماید.



۲- نام عوارض: عوارض زیربنا تجاری

نحوه محاسبه عوارض: برای محاسبه عوارض یک مترمربع از یک واحد تجاری از جدول ۱-۲ استفاده می شود.

جدول ۱-۲ عوارض زیربنا یک متر مربع از یک واحد (تجاری)

نحوه محاسبه			یک واحد	ردیف
	بلوک ۵۰	بلوک ۴۹		
S * P * Z	ضریب Z	ضریب Z		
	26.58	9.60	همکف	۱
	4.51	1.19	زیرزمین	۲
	2.68	.72	اول به بالا	۳
	2.08	.55	نیم طبقه	۶
	2.08	.55	انباری	۷

- تبصره ۱: عوارض زیربنای مزاد بر پروانه ساختمانی صادره در صورت صدور رأی ابقا در کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری ها بر اساس همین عناوین محاسبه می گردد.
- تبصره ۲: از زیربنای احداثی صرفاً یکی از عناوین موضوع این بخش وصول می گردد و امکان وصول دو عنوان عوارض موضوع این بخش به صورت هم زمان وجود ندارد.
- تبصره ۳: زیربنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تأمین آن وجود دارد، مشمول پرداخت عوارض این بخش نمی گردد.
- تبصره ۴: در صورتی که امکان تأمین پارکینگ طبق طرح تفصیلی و تاییدیه کمیسیون ماده ۵ وجود نداشته باشد معادل ۸۵٪ ارزش معاملاتی تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها آن کاربری محاسبه و اخذ میگردد.
- تبصره ۵: در مواردی که در محدوده بافت فرسوده جمعیت پلاک ها صورت میگیرد شورای اسلامی می تواند به لحاظ سیاست تشویق عوارض مربوط به این بخش را متفاوت تصویب نماید.
- تبصره ۶: عوارض زیربنای تجاری در طبقات زیرزمین (پایین تر از همکف) چنانچه قابلیت تجاری شدن را داشته باشد به ازای هر طبقه پایین تر از زیرزمین اول ۱۰٪ کمتر از عوارض زیربنای تجاری زیرزمین اول برای هر متر مربع محاسبه خواهد شد.
- تبصره ۷: در مجتمع های تجاری، علاوه بر فضای باز طبقات، راهروی جلوی مغازه ها، راه پله ها، سرویس بهداشتی و نمازخانه مشمول عوارض (زیربنای غیر مسکونی) تجاری می گردد.
- تبصره ۸: در صورت نوسازی بناهای تجاری موجود که قبل از تصویب اولین طرح جامع (سال ۱۳۹۲) شهرسنخواست وجود داشته اند و یا دارای سابقه پرداخت عوارض زیربنای تجاری، ویژه یا مجوز پروانه تجاری



از شهرداری می باشند، عوارض زیربنا تجاری با ضریب ۵۰٪ محاسبه می گردد. از املاکی که سابقه پرداخت عوارض پارکینگ تجاری دارند، عوارض پارکینگ اخذ نمی گردد در صورت پرداخت عوارض پارکینگ در سالهای قبل بصورت مساحتی، درصد مساحت پرداختی به مساحت تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز می بایست محاسبه و عوارض الباقی آن به نسبت درصد باقیمانده به قیمت روز اخذ گردد.

- **تبصره ۹:** بمنظور تشویق مالکین املاکی که در مناطق ناکارآمد شهری (موضوع بند ۴ کمیسیون ماده ۵ مورخه ۱۴۰۲/۰۴/۰۳، غیر از بافت فرسوده) قرار دارند به شرط رعایت عقب نشینی قبل از صدور پروانه عوارض این تعرفه با ضریب ۷۵٪ اعمال می گردد.



۳- نام عوارض: عوارض زیربنا یک واحد اداری و

سایر (صنعتی، کارگاهی، آموزشی، درمانی، انتظامی؛ تفریحی و گردشگری، حمل و نقل و پایانه، چایگاه سوخت، مذهبی، اماکن ورزشی و فرهنگی هنری، انبارداری، تحقیقات و فناوری، مراکز فروش و پاساژها و مجتمع های تجاری، هتل ها و مسافر خانه باغ تالار، استخر، بانک ها و موسسات مالی، دفاتر بیمه)

نحوه محاسبه عوارض: برای محاسبه عوارض یک مترمربع از یک واحد، اداری و سایر کاربری ها از جدول ۱-۲ استفاده می شود.

جدول ۱-۳ عوارض زیربنا یک متر مربع از یک واحد (اداری و سایر کاربری ها)

کاربری				یک واحد	ردیف
سایر		اداری			
محاسبات	ضریب Z	محاسبات	ضریب Z		
S * P * Z	۲۰۴	S * P * Z	۲۰۴	همکف	۱
				زیرزمین	۲
				اول به بالا	۳
				نیم طبقه	۶
				انباری	۷

- تبصره ۱: عوارض زیربنای مازاد بر پروانه ساختمانی صادره در صورت صدور رأی ابقا در کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری ها بر اساس همین عناوین محاسبه می گردد.
- تبصره ۲: از زیربنای احداثی صرفاً یکی از عناوین موضوع این بخش وصول می گردد و امکان وصول دو عنوان عوارض موضوع این بخش به صورت هم زمان وجود ندارد.
- تبصره ۳: زیربنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تأمین آن وجود دارد، مشمول پرداخت عوارض این بخش نمی گردد.
- تبصره ۴: در صورتی که امکان تأمین پارکینگ طبق طرح تفصیلی و تاییدیه کمیسیون ماده ۵ وجود نداشته باشد معادل ۰.۸۵٪ ارزش معاملاتی تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها آن کاربری محاسبه و اخذ میگردد.
- تبصره ۵: در مواردی که در محدوده بافت فرسوده تجمیع پلاک ها صورت میگیرد شورای اسلامی می تواند به لحاظ سیاست تشویق عوارض مربوط به این بخش را متفاوت تصویب نماید
- تبصره ۶: استخرهای روباز آب با کاربری تأسیسات برابر با ۰.۵ * P به ازاء هر متر مربع عمل گردد.
- در مجتمع های تجاری، علاوه بر فضای باز طبقات، راهروی جلوی مغازه ها، راه پله ها، سرویس بهداشتی و نمازخانه مشمول عوارض (زیربنای غیر مسکونی) تجاری می گردد.



- تبصره ۷: بانکها، موسسات مالی و اعتباری، بیمه ها و سایر ادارات و شرکتهایی که برابر قانون تجارت اداره می شوند با کاربری تجاری محاسبه می گردد.
- تبصره ۸: اماکن و مستحذات فاقد سقف مانند زمین ورزشی، آمفی تئاتر، پیست موتورسواری، دوچرخه سواری و.... که فاقد سقف هستند، ۵۰٪ عوارض مساحت کاربری مربوطه به ازای هر مترمربع مساحت مورد استفاده اخذ گردد.
- تبصره ۹: براساس تصویب نامه شماره ۳۵۲۶۲/ت/۵۶۸۶۰ هـ مورخه ۱۴۰۰/۴/۱ هیئت وزیران در خصوص آئین نامه اجرایی بند ج ماده ۹۲ قانون برنامه پنج ساله ششم عوارض احداث بنای کتابفروشی، ناشر و دفتر مطبوعات برابر کاربری فرهنگی محاسبه و اخذ خواهد شد. بدیهی است برابر تبصره ماده ۳ تصویب نامه فوق چنانچه اماکن پیش گفته به سایر مشاغل تغییر فعالیت دهند، مابه التفاوت کلیه تعرفه ها، از زمان تغییر فعالیت به تشخیص مراجع ذیربط به قیمت روز و در چهارچوب ضوابط طرح تفصیلی محاسبه و اخذ می گردد. (لازم به ذکر است پس از ابلاغ برنامه هفتم برابر ضوابط قید شده در برنامه هفتم توسعه اعمال می گردد.)
- تبصره ۱۰: مجتمع تجاری عبارت است از مجموعه واحدهای تجاری و دفتر کاردریک مالکیت که دارای ورودیها و فضاهای عمومی مشترک و درارتباط بایکدیگرمیباشند و دویا بیشتر از سه دربند تجاری با هر نوع دسترسی داشته باشند و غیراز آن تک واحدی محسوب میگردد.
- تبصره ۱۱: واحدهای تجاری که به صورت مجتمع و پاساژ احداث میشوند. فضای بازمشاعی که درطول ارتفاع ساختمان امتداد داشته و تمام طبقات را ازهر طبقه قابل رویت مینماید مشمول عوارض زیربنا خواهد بود و غیرآن مشمول عوارض زیربنا خواهد بود.
- تبصره ۱۲: در خصوص انباری ملحق و یا مجزی یک واحد تجاری، عوارض متعلقه به ازای هر متر مربع برای انباری ملحق به واحد تجاری معادل ۳۰٪ عوارض یک متر مربع زیربنا محاسبه و عوارض انباری مجزی از واحد تجاری به ازای هر متر مربع معادل ۱۵٪ عوارض یک متر مربع زیربنا تجاری همان طبقه قابل احتساب و وصول می باشد.
- تبصره ۱۳: در صورتی ملکی، به صورت تجاری موجود تلقی می گردد که دارای مجوز تجاری یا پروانه ساخت تجاری یا سابقه پرداخت عوارض پارکینگ و عوارض تغییر کاربری تجاری به شهرداری بوده و یا سند صادره یک باب دکان مربوط به تاریخ اخذ سند از زمان تصویب طرح جامع شهر که بصورت تجاری استفاده شده باشد
- تبصره ۱۴: مطب پزشکان، دندانپزشکان، رادیولوژیست ها، سونوگرافی، داروخانه ها در صورت تقاضای صدور پروانه ساختمانی مختلط در یک بنا مشروط به اینکه ضوابط و مقررات جاری مقرر در طرح مورد عمل، انجام این امر را مقدور بدانند، عوارض متعلقه برای هر کاربری بطور جداگانه و بر اساس تعرفه مربوط محاسبه خواهد شد.



- تبصره ۱۵: همچنین مطب پزشکان، دندانپزشکان، رادیولوژیست ها، سونوگرافی از پرداخت عوارض تجاری معاف می باشند و طبق تعرفه فوق محاسبه گردیده ولی داروخانه ها به عنوان تجاری حساب می شوند و بایستی عوارض تجاری پرداخت نمایند.
- تبصره ۱۶: طبق بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی بوسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود.
- تبصره ۱۷: در صورت داشتن انباری متصل به کارگاه برای محاسبه عوارض انباری ۷۵٪ جدول فوق محاسبه و اخذ گردد.
- تبصره ۱۸: صدور پروانه با کاربری تعمیرگاهی نیز بر اساس تعرفه فوق محاسبه میشود.
- تبصره ۱۹: رعایت قانون گردشگری الزامی میباشد .
- تبصره ۲۰: به استناد ماده ۸ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی کلیه تاسیسات ایرانگردی و جهانگردی و موارد مشابه مشمول تعرفه عوارض صنایع (جدول ۱-۳) می باشند فلذا تا زمانی که ماده ۸ قانون فوق حاکم است موارد با تعرفه صنایع محاسبه و در صورتی که ماده ۸ لغو یا تغییراتی در آن حاصل گردد بر اساس این تعرفه عوارض محاسبه خواهد شد.

توضیحات:

۱. در زمان صدور پروانه ساختمانی واحدهای تجاری، اداری و صنعتی فقط عوارض پذیره محاسبه و دریافت می شود و دریافت وجه دیگری تحت عناوین مربوطه عوارض صدور پروانه ساختمانی می باشد.
۲. عوارض پذیره مجتمع های اداری و تجاری مانند پاساژ، تیمچه، سرای تا ده 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 های بعدی ملاک کمتر نباشد (که در اینصورت قیمت منطقه ای جبهه های بعد ملاک عمل خواهد بود). محاسبه می شود.
۳. عوارض پذیره واحدهای صنعتی کلاً بر اساس قیمت منطقه ای بر جبهه اصلی محاسبه خواهد شد.
۴. در محاسبه عوارض پذیره نیم طبقه احداثی در داخل سطوح تجاری صرفاً مساحت نیم طبقه ایجاد شده ملاک محاسبه است و عمق جبهه بر اساس بند ۳ تعیین می شود.
- ۵- در صورتیکه مالک بدون مجوز نسبت به احداث بنای مازاد تراکم اقدام نماید، پرونده تخلف به کمیسیون ماده صد ارجاع در صورت صدور رای ابقاء بنا علاوه بر پرداخت جریمه کمیسیون ماده صد، توسط مالک باید عوارض مازاد تراکم و سایر عوارضات نیز به حساب شهرداری واریز نماید.



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 دهانه‌ها از جهات مختلف باشند فقط اضافه بر دهانه مجاز از بزرگ‌ترین بر مغازه، ملاک عمل خواهد بود.



۴- نام عوارض: تراکم تا حد مجاز مسکونی

نحوه محاسبه عوارض

ردیف	عوارض مزاد بر تراکم پایه	ضریب Z	نحوه محاسبه
۱	از تراکم ۱۲۰ تا ۱۸۰ درصد	۳۵۵	S*Z*P
۲	از تراکم ۱۸۰ تا ۲۴۰ درصد	۴۰۰	
۳	از تراکم ۲۴۰ تا ۳۰۰ درصد	۴۹۸	
۴	از تراکم ۳۰۰ درصد به بالا	۶۳۹	

---تبصره ۱: عوارض زیربنای مزاد بر پروانه ساختمانی صادره در صورت صدور رأی ابقا در کمیسیون ماده (۱۰۰)

قانون شهرداری ها بر اساس همین عناوین محاسبه می گردد.

- تبصره ۲: از زیربنای احداثی صرفاً یکی از عناوین موضوع این بخش وصول می گردد و امکان وصول دو عنوان عوارض موضوع این بخش به صورت هم زمان وجود ندارد.

- تبصره ۳: زیربنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تأمین آن وجود دارد، مشمول پرداخت عوارض این بخش نمی گردد.

- تبصره ۴: در صورتی که امکان تأمین پارکینگ طبق طرح تفصیلی و تاییدیه کمیسیون ماده ۵ وجود نداشته باشد معادل ۸۵٪ ارزش معاملاتی تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها آن کاربری محاسبه و اخذ میگردد.

- تبصره ۵: در مواردی که در محدوده بافت فرسوده تجمیع پلاک ها صورت میگیرد شورای اسلامی می تواند به لحاظ سیاست تشویق عوارض مربوط به این بخش را متفاوت تصویب نماید.

- تبصره ۶ : در خصوص محاسبه تراکم املکی که در کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی با سطح اشغال صد درصد موافقت شده است در صورتی که مساحت ملک کمتر از ۹۰ متر مربع باشد تراکم مزاد از ۱۰۰ تا ۱۸۰ درصد بر اساس ردیف یک جدول فوق و مزاد بر ۱۸۰ درصد طبق ردیفهای ۲ و ۳ و ۴ جدول فوق محاسبه و اخذ می گردد.

- تبصره ۷ : در بافت ناکارآمد شهری (موضوع بند ۴ کمیسیون ماده ۵ مورخه ۱۴۰۲/۰۴/۰۳ ، غیر از بافت فرسوده) مصوب به منظور تشویق مالکین و سازندگان تا پایان سال ۱۴۰۴ چنانچه مبادرت به دریافت پروانه ساختمان نمایند، در صورت پرداخت نقدی پروانه ساختمانی شامل عوارض زیربنا و تراکم مسکونی با ضریب ۷۵٪ (علاوه بر تخفیفات فصلی) محاسبه و اخذ میگردد و یا از تقسیط ۳۶ ماهه عوارض فوق، برخوردار می شوند. تسهیلات مذکور منوط به اجرای عقب نشینی قبل از صدور پروانه می باشد. در غیر اینصورت کلیه امتیازات داده شده ابطال و مبلغ به قیمت روز محاسبه و اخذ می گردد.



- تبصره ۸: در معابر کندرو مشرف به باند تندرو، در خیابان های با عرض معبر اصلی حداقل ۳۲ متر و بیشتر که برابر ضوابط طرح تفصیلی از اضافه طبقه و تراکم استفاده می نمایند، مبلغ اضافه تراکم و اضافه طبقه با ضریب ۲ برابر جدول فوق محاسبه می گردد.
- تبصره ۹: در صورتیکه ملکی در معبر با تراکم مشخص و یا با مساحت کمتر از حد نصاب ضوابط باشد و به هر دلیلی در کمیسیون ماده ۵ مطرح و تراکم آن افزایش یابد، مبنای محاسبه تراکم اضافه شده در مناطق A و B با ضریب ۱/۵ و با P معبر بزرگتر متناسب با تعداد طبقات مصوب در کمیسیون در همان بلوک، محاسبه و اخذ گردد.
- تبصره ۱۰: با توجه به ضوابط طرح تفصیلی شهر سنخواست تراکم پایه ۶۰٪ شامل مجموع تجاری، اداری و مسکونی مورد درخواست می باشد و مازاد بر ۱۲۰٪ می بایست برابر جدول فوق عوارض تراکم اخذ گردد.



۵- نام عوارض: عوارض تراکم تا حد مجاز کاربری غیر مسکونی (تجاری و اداری و سایر)

نحوه محاسبه عوارض:

نحوه محاسبه	اداری و سایر کاربریها	تجاری		عوارض تراکم تا حد مجاز کاربری تجاری به ازای هر متر مربع	
		بلوک ۵۰	بلوک ۴۹		
تجاری	ضریب Z	ضریب Z	ضریب Z		
اداری، سایر کاربریها	۱۱۵	۳۷.۲۵	۸.۲۷	زیرزمین	۱
S*Z		۴۲.۹۰	7.90	همکف	۲
	۱۳۷				
	۷۹.۹۵	۲۵.۷۰	4.75	طبقه اول	۳
	۷۹.۹۵	۲۵.۷۰	4.75	طبقه دوم	۴
	۶۲.۲۰	۲۰	۳.۷۰	طبقه سوم به بالا	۵
	۷۱	۲۲.۹۰	4.20	برای بالکن و انباری تجاری و نیم طبقه تجاری و خدمات تجاری	۶
	۲۰۴	۶۵.۹۰	12.15	فضا های تجاری داخل هتل ها بیش از ۱۵٪	۷

- تبصره ۱: عوارض زیربنای مازاد بر پروانه ساختمانی صادره در صورت صدور رأی ابقا در کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری ها بر اساس همین عناوین محاسبه می گردد.
- تبصره ۲: از زیربنای احداثی صرفاً یکی از عناوین موضوع این بخش وصول می گردد و امکان وصول دو عنوان عوارض موضوع این بخش به صورت هم زمان وجود ندارد.
- تبصره ۳: زیربنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تأمین آن وجود دارد، مشمول پرداخت عوارض این بخش نمی گردد.
- تبصره ۴: در صورتی که امکان تأمین پارکینگ طبق طرح تفصیلی و تاییدیه کمیسیون ماده ۵ وجود نداشته باشد معادل ۸۵٪ ارزش معاملاتی تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها آن کاربری محاسبه و اخذ میگردد.
- تبصره ۵: در مواردی که در محدوده بافت فرسوده تجمیع پلاک ها صورت میگیرد شورای اسلامی می تواند به لحاظ سیاست تشویق عوارض مربوط به این بخش را متفاوت تصویب نماید.
- تبصره ۶: در مورد عوارض تراکم تا حد مجاز کاربری تجاری تا تراکم ۲۰٪ براساس طرح تفصیلی و جامع برابر جدول بالا و مازاد بر ۲۰٪ تا ۴۰٪، ۳ برابر جدول فوق و مازاد بر ۴۰٪ تا ۶۰٪، ۳.۵ برابر جدول فوق، و



مازاد بر ۶۰٪ تا ۸۰٪، ۵ برابر جدول فوق و مازاد بر ۸۰٪ پس از موافقت کمیسیون ماده پنج ۶ برابر جدول فوق به نسبت طبقات تقسیم، محاسبه و اخذ گردد، این تعرفه شامل ردیف ۷ و ۶ نمی شود.

- **الف:** درصدهای تعیین شده فوق برای املاک مسکونی که بر اساس طرح تفصیلی دارای قابلیت احداث تجاری می باشند در نظر گرفته شده و در صورت احداث بنا با شرایط کاربری صرفاً تجاری پس از تأیید کمیسیون ماده ۵ مبنی بر تغییر کاربری زمین، بایستی عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اخذ گردد.

- **ب:** اگر یک واحد یا متوسط واحدهای تجاری بیش از ۵۰ تا ۷۵ متر مربع باشد با ضریب ۰/۸۵ و چنانچه یک واحد یا متوسط واحدهای تجاری از ۷۵ متر مربع بیشتر باشد با ضریب ۰/۷۵ برخوردار خواهد شد. لازم به ذکر است موسسات مالی و اعتباری، بانک ها و شرکت های بیمه شامل این بند نمی باشند.



۶- نام عوارض: عوارض بر تجدید پروانه ساختمانی

براساس دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره ۱ ماده ۲ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها به شماره ۱۸۱۴۲۵ مورخه ۱۴۰۴/۰۹/۲۹ در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به پایان رسیده باشد و عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع نشده باشد، در صورتی که ضوابط طرحهای توسعه شهری تغییر نموده و با پروانه صادره مغایرت داشته باشد صرفاً در صورت وجود همه شرایط پیش گفته پروانه قبلی غیر قابل اجراء بوده و پروانه جدید صادر می گردد. در این حالت عوارض پروانه جدید به نرخ روز و عوارض پرداخت شده قبلی بعنوان طلب مودی لحاظ می گردد. لازم به توضیح است در مواردی که مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را داشته باشد صرفاً عوارض زیربنای مازاد بر پروانه به نرخ روز طبق تعرفه عواری محاسبه و وصول می گردد.

مطابق تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری، شهرداریها و دهیاریها موظفند با رعایت مقررات ملی ساختمان و مقتضیات محلی، تاریخ اتمام عملیات ساختمانی را طبق ضوابط مندرج در جدول ذیل در پروانه صادره درج نمایند.

ردیف	مساحت زیربنا (متر مربع)	زمان اتمام عملیات (به ماه)
۱	تا ۳۰۰	۱۲
۲	۳۰۰ تا ۲۰۰۰	۲۴
۳	۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰	۳۶
۴	۵۰۰۰ تا ۱۰۰۰۰	۴۸
۵	بیش از ۱۰۰۰۰	۶۰



۷- نام عوارض: عوارض بر بالکن و پیش آمدگی

نحوه محاسبه عوارض:

ردیف	نوع بنا	ضریب Z	نحوه محاسبه	
۱	بالکن و پیش آمدگی کاربری مسکونی	۲۲.۲۱	S*Z*P	
۲	بالکن و پیش آمدگی در کاربری تجاری	۴۹ بلوک		۵۰ بلوک
		۱.۵۹		۷۱.۶۰
	بالکن و پیش آمدگی سایر کاربری ها	۲۲.۲۰		

تبصره ۱: زیربنای مربوط به بالکن و پیش آمدگی صرفاً مشمول پرداخت عوارض (عوارض صدور پروانه ساختمانی) این عنوان می‌گردد

تبصره ۲: کلیه ضوابط مقرر در بخشنامه ۳۴/۲/۱/۲۵۷۹۸ مورخ ۱۳۷۲/۱۲/۰۸ وزیر محترم کشور به شرح ذیل الزامی می‌باشد:

در صورتیکه پیش آمدگی در معبر عمومی، بصورت روبسته و زیربنای مفید مورد استفاده واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی قرار گیرد، علاوه بر اینکه جزو زیربنای مفید محسوب و عوارض زیربنا و عوارض این تعرفه وصول خواهد شد و عوارض مزاد بر تراکم بر پیش آمدگی تعلق نمی‌گیرد.

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

تبصره ۴: چنانچه پیش آمدگی پس از ساخت بنا و خارج از درصد مجاز بوده باشد در صورت ابقاء توسط کمیسیون ماده صد علاوه بر جریمه کمیسیون ماده صد، عوارض زیربنا بر مبنای تعرفه مربوطه نیز محاسبه و اخذ می‌گردد.

تبصره ۵: بدیهی است صدور مجوز پیش آمدگی در سمت معابر با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و منظر شهری خواهد بود.

تبصره ۶: بمنظور تشویق مالکین املاکی که در مناطق ناکارآمد شهری (۲۳ محله سکونت گاه غیر رسمی مصوب و ارکان محله) قرار دارند به شرط رعایت عقب نشینی قبل از صدور پروانه عوارض این تعرفه با ضریب ۰.۷۵ اعمال می‌گردد.



۸- نام عوارض: عوارض مستحدثات واقع در محوطہ املاک (الاجیق، پارکینگ مسقف، استخر)

نحوہ محاسبہ عوارض:

ردیف	نوع بنا	ضریب Z	نحوہ محاسبہ
۱	پارکینگ مسقف	۷۰	S*Z*P
۲	الاجیق و استخر	۹۵	S*Z*P

در صورت درخواست متقاضیان جهت احداث پارکینگ، استخر، سونا، جکوزی و الاجیق با رعایت ضوابط و مقررات شہر سازی به ازای ہر متر مربع قابل وصول می باشد. چنانچہ قسمتی از اعیانی برای این منظور استفادہ شود در عوارض زیر بنا مورد محاسبہ قرار نمی گیرد.

تبصرہ : احداث سایبان با سازه سبک در حیاط در صورتیکہ از سطح اشغال مجاز طرح تفصیلی تجاوز ننماید صرفاً برای پارک خودرو و در پشت بام برای تاسیسات مشمول عوارض نمی گردد.



۹- نام عوارض: عوارض آتش نشانی در هنگام صدور پروانه

نحوه محاسبه عوارض:

ردیف	شرح	ضریب Z	توضیحات
۱	عوارض آتش نشانی برای کلیه کاربری‌ها	۰.۴٪	تبصره (۱): این عوارض هنگام صدور پروانه ساختمانی توسط شهرداری محاسبه و واریز می‌گردد.
۳			تبصره (۲): عوارض فوق از بناهایی که توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ رای ابقاء صادر می‌شود نیز وصول و صرفاً بایستی در ارتباط با تجهیز و نگهداری آتش نشانی هزینه گردد.

تبصره ۱: میزان این عنوان عوارض حداکثر ۰.۴٪ عوارض صدور پروانه ساختمانی (با تصویب شورای مربوطه) تعیین می‌شود و باید به حساب جداگانه مربوط به شهرداری واریز (بصورت مستقیم یا با واسطه حساب شهرداری / دهیاری متناسب با شرایط محلی) و صددرصد آن جهت توسعه و تجهیزات آتش نشانی هزینه گردد. در صورتیکه پرونده ساختمانی به علت تخلفات به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع گردد و منجر به صدور رای به ابقاء زیربنای غیر مجاز گردد بخش مازاد بر پروانه مشمول این عنوان خواهد بود.



۱۰- نام عوارض: : عوارض صدور مجوز احداث و نصب تأسیسات شهری (دکلها، تجهیزات و آنتن های مخابراتی، ترانسفورماتورها و نظائر آنها)

نحوه محاسبه عوارض : این عوارض مخصوص نصب یا ایجاد تأسیسات شهری می باشد.

نحوه محاسبه	عنوان			
P × S	دکل های مستقر در فضای سبز	دکل های مخابراتی	مساحت ، ارتفاع * موقعیت جغرافیایی (شامل پارکها، املاک بلا استفاده عمومی، املاک شخصی و نظائر آنها، تعداد تجهیزات	عوارض صدور مجوز احداث و نصب تأسیسات شهری (دکل ها، تجهیزات و آنتن های مخابراتی، ترانسفورماتورها و نظائر آن ها)
	دکل های مستقر در املاک عمومی و بلا استفاده عمومی			
	دکل های مستقر در املاک شخصی و نظائر آن ها			
	دکل های مستقر در معابر	دکل های ارتباطی		
	۱ تا ۶ متر ارتفاع			
	۶ تا ۱۲ متر ارتفاع			
	۱۲ تا ۱۸ متر ارتفاع			
	بیش از ۱۸ متر به ازای هر متر			
تجهیزات و دستگاه های الکترومکانیکی ، منبع آب، پست ترانسفورماتور، پست گاز، پست مخابرات و غیره، کیوسک تلفن و سایر				
S = مساحت P = قیمت پایه ۲۷.۴۶۰.۰۰۰ ریال				

- این عنوان عوارض فقط یکبار و هنگام صدور مجوز وصول میگردد.

تبصره ۱ : صدور مجوز دکل های BTS و دکل های ارتباطی پس از ارائه مجوز از ادارات و دستگاه های مربوطه صورت می گیرد.

تبصره ۲ : در صورت استفاده از قابلیت شیرینگ بر روی دکل های احداث شده مازاد بر مجوز اولیه صادره، به ازای هر تجهیز جدید ، عوارض صدر مجوز آن معادل ۵۰ درصد تعرفه اخذ می گردد.

تبصره ۳ : هر گونه تغییر در شرایط مجوز اولیه، مستلزم اصلاح مجوز اولیه و صدور مجوز جدید بر اساس محاسبه عوارض به نرخ روز با کسر میزان پرداخت اولیه خواهد بود.



تبصره ۴ : تبصره ۵ : اجاره بهای املاک و فضاهای متعلق به شهرداری به منظور انواع دکل، آنتن و تأسیسات مخابراتی و ارتباطی و همچنین کیوسک های ارائه خدمات بانکی نظیر نت شهر، کافو و یا تأسیسات اطلاع رسانی الکترونیکی و گردشگری و فرهنگی ، برابر نظریه کارشناسی رسمی دادگستری انجام می گردد.



عوارض مربوط به اراضی

=====

**عوارض صدور مجوز حصار کشی و دیوار کشی
برای املاک فاقد مستحدمات**



نحوہ
محا

۱۱- نام عوارض: عوارض حصار کشی و دیوار کشی
--

سبہ عوارض:

ردیف	نوع حصار کشی یا دیوار کشی به ازای هر متر طول	ضریب Z	نحوه محاسبه
۱	اراضی داخل محدوده شهرو در حریم محدوده	۶۲	Z x P x L

تبصرہ ۱: عوارض فوق در مواردی کہ مالکین صرفاً درخواست احداث دیوار در ملک خود را دارند یا سطح اشغال بنای احداثی کمتر از ۳۰٪ مساحت عرصہ باشد مشمول پرداخت این عوارض خواهند شد.

تبصرہ ۲: عوارض صدور مجوز حصار کشی از سوی شہرداری با ارائه سند مالکیت رسمی و با درخواست مالک انجام می پذیرد. برای زمینهای زراعی، باغی، کشاورزی و غیره، واقع در حریم شہر، حصار کشی طبق استعلام از مراجع قانونی مربوطه یا طرح های مصوب اقدام گردد.

تبصرہ ۳: صدور مجوز حصار کشی بنام مالک صرفاً به منزله محصور نمودن آن تلقی، هیچگونه مجوزی در جهت احداث بنا محسوب نمی شود و مراتب می بایست در مجوز صادره از سوی شہرداری صراحتاً قید شود. بدیہی است در هنگام صدور پروانہ ساختمانی با هر کاربری، عوارض این تعارفہ مازاد بر سطح اشغال اخذ گردد.

تبصرہ ۴: چنانچه مدارک معتبری همچون صدور احکام و آراء قطعی از سوی مراجع و محاکم قضائی و ذیصلاح مبنی بر عدم مالکیت و یا داشتن معارض ارائه شود، صدور مجوز حصار کشی متوقف خواهد شد.

تبصرہ ۵: به استناد مادہ ۱۱۰ قانون شہرداری نسبت به زمین یا بنای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شہر کہ در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافعی با پاکتی و پاکیزگی و زیبایی شہر با موازین شہر سازی باشد. شہرداری با تصویب شورای اسلامی شہر می تواند به مالک اخطار کند منتہا ظرف دو ماہ به ایجاد نردہ یا دیوار یا مرمت آن کہ منطبق با نقشہ مصوب شورای اسلامی شہر باشد اقدام کند اگر مالک مسامحہ و یا امتناع کرد شہرداری می تواند به منظور تامین نظر و اجرای طرح مصوب شورا در زمینہ زیبایی و پاکیزگی و شہر سازی ہرگونه اقدامی را کہ لازم بداند معمول و ہزینہ آن را بہ اضافہ صدی دہ از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفہ دریافت نماید. در این مورد صورت حساب شہرداری بدواً بہ مالک ابلاغ می شود در صورتی کہ مالک ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ بہ صورت حساب شہرداری اعتراض نکرد صورت حساب قطعی تلقی می شود و ہرگاہ ظرف مہلت مقررہ اعتراض کرد موضوع بہ کمیسیون مذکور در مادہ ۷۷ ارجاع خواهد شد.

صورت حساب هایی کہ مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در مادہ ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم الاجرا بودہ و اجراء ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء نسبت بہ وصول طلب شہرداری اجرائیہ صادر و بہ مورد اجراء بگذارد.



تبصرہ ۶: حداکثر ارتفاع مجاز جهت حصار کشی با ترکیب مصالح بنایی، ۸۰ سانتی متر پایه با مصالح بنایی و ما بقی تا ارتفاع ۲/۲۰ با فنس یا نرده مطابق ضوابط طرح تفضیلی اجرا گردد و حداکثر ارتفاع مجاز جهت دیوار کشی حیاط با مصالح بنایی ۲/۲۰ متر می باشد. متراژ صدور مجوز میزان نامحصور بودن ملک می باشد. (شهرداری مکلف است ارتفاع حصار و فنس را به تفکیک در مجوز صادره درج نماید)

تبصرہ ۷: بمنظور تشویق مالکین املاکی که در مناطق ناکارآمد شهری (۲۳ محله سکونت گاه غیر رسمی مصوب و ارکان محله) قرار دارند به شرط رعایت عقب نشینی قبل از صدور پروانه عوارض این تعارفه با ضریب ۰.۷۵ اعمال می گردد.



عوارض بر مشاغل


۱۲- نام عوارض: عوارض بر مشاغل (دائم و موقت)

نحوه محاسبه عوارض:

ردیف	نوع گروه مشاغل -	نرخ (ریال)	نحوه محاسبه
۱	مشاغل گروه سوم ۳	۴۲۴۰۵۷ ۵	1*p*s
۲	مشاغل گروه دوم ۲	۲۳۹۴۴۰ ۰	
۳	مشاغل گروه اول ۱	۱۷۱۰۰۰ ۰	

عوارض سالیانه محل کسب برای کلیه مشاغل و صنوف تابع قانون نظام صنفی و قانون تجارت که ملزم به عضویت در اتحادیه صنف مربوط و مشاغل

تبصره ۱: این نوع عوارض بصورت سالیانه از اشخاص حقیقی و حقوقی صنفی و حرف خاص از جمله مشاغل موضوع بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها، جایگاه سوخت، بازارهای میادین میوه و تره بار و نظائر آنها که در محدوده و حریم شهر مشغول فعالیت می باشند اخذ می گردد. (برابر دستورالعمل اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات اجرای تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها)

تبصره ۲: محاسبه عوارض بر مشاغل بر مبنای روز فعالیت قابل محاسبه و دریافت می باشد.

تبصره ۳: محاسبه این عوارض در همکف و زیرزمین پاساژها و سایر املاک برابر فرمول مصوب، طبقه اول ۸۰٪ فرمول، طبقه دوم ۷۰٪ فرمول و از سوم به بالا ۶۰٪ فرمول ملاک عمل می باشد.

تبصره ۴: چنانچه در حال حاضر و یا در آینده مشاغل جدیدی که در جدول مشاغل متناظری ندارد، ایجاد یا شناسایی شوند، براساس نزدیکترین شغل موجود در جدول مورد محاسبه قرار گیرد و در پایان سال برای سال بعد ردیف شغلی مربوطه برای آن ایجاد گردد.

تبصره ۵: بیمارستان های دولتی مشمول پرداخت عوارض مشاغل نخواهند شد.

تبصره ۶: مشاغل خاص مثل تعاونی های مصرف، مطب پزشکان، دفاتر وکالت، دفاتر نقشه کشی، فروشگاه های زنجیره ای، تعاونی های محلی، آموزشگاه های رانندگی، دفاتر بیمه، باشگاه ها و تالارهای پذیرایی نیز براساس جدول مشاغل، مشمول پرداخت عوارض سالیانه می باشد.

تبصره ۷: شهرداری مکلف است تسهیلات پیش بینی شده در قانون ساماندهی مشاغل خانگی را تدبیر و اجرا نماید



عوارض بر قطع اشجار


۱۳- نام عوارض: عوارض بر قطع اشجار

نحوه محاسبه عوارض:

ردیف	نوع عوارض	سال ۱۴۰۵ (ریال)
۱	عوارض قطع اشجار به ازای هر اصله درخت در صورتیکه محیط از بن درخت حداقل ۵۰ سانتیمتر باشد.	۶۹.۹۳۹.۰۰۰
۲	عوارض قطع اشجار تا ۱۰۰ سانتی متر از بن علاوه بر مبلغ ردیف ۱ به ازاء هر سانتی متر مازاد	۶۹.۹۳۹.۰۰۰
۳	عوارض قطع اشجار به ازای هر اصله درخت علاوه بر عوارض ردیف های ۱ و ۲ به ازای هر سانتیمتر قطع درخت از یک متر بیشتر	۹.۷۴۷.۰۰۰
۴	عوارض قطع اشجار برای درختان کمتر از ۵۰ سانتی متر بن درخت به ازای هر سانتی متر	۱.۴۰۲.۲۰۰

تبصره ۱: تشخیص تعیین محیط بن درخت مطابق با ماده (۱۲) ضوابط اجرائی مربوط به چگونگی ماده (۱) لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها موضوع تصویب نامه مورخ ۱۳۵۹/۱۱/۳ شورای انقلاب و مصوب ۱۳۷۳/۶/۲۹ وزارت کشور خواهد بود.

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

تبصره ۳: عوارض جدول فوق عمدی بوده و در صورت غیر عمد یا با اخذ مجوز بر اساس تشخیص کارشناس ذیربط حداکثر ۵۰٪ وصول می گردد.

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

تبصره ۵: برای پروانه های صادر شده اشخاص حقیقی توسط شهرداری جهت ورود و خروج وسائط نقلیه به پارکینگ و یا موارد دیگر، با مجوز کمیسیون ماده ۷ اقدام به قطع درخت گردد. ۴۰٪ مبلغ جدول فوق دریافت می شود.



تبصره ۶: هر گونه شاخه زنی توسط ادارات و افراد حقوقی در صورتیکه باعث آسیب کلی به درخت نگردد و باعث از بین رفتن درخت نشود با اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۷، با ۴۵ درصد مبلغ جدول فوق محاسبه و اخذ گردد.



عوارض مربوط به تابلوها

عوارض بر تابلوهای تبلیغاتی محیطی به غیر از تابلوهای معرفی



۱۴- نام عوارض: عوارض سالیانه تبلیغات محیطی به غیر از تابلوهای معرف

نحوه محاسبه عوارض:

ردیف	موقعیت جغرافیای	ابعاد تابلو	مبلغ (ریال)	نحوه محاسبه
۱	G1	۳متر تا ۶مترمربع	۸۵۰۰۰	A*Z*G
		از ۶متر مربع به بالا	۱۰۰۰۰۰	
۲	G2	۳متر تا ۶مترمربع	۶۵۰۰۰	A*Z*G
		از ۶متر مربع به بالا	۹۰۰۰۰۰	

در صورتی که تابلو نصب شده در سطح شهر دارای این سه ویژگی باشد تابلو معرفی بوده و مشمول پرداخت عوارض نمی گردد: ۱- مندرجات روی تابلو کاملاً منطبق بر مجوز فعالیت واحد باشد. ۲- تابلو صرفاً بر سردرب 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 ارتقا کیفی سیما و منظر شهری و همچنین دستورالعمل موضوع بند ۲۵ ماده ۱۰۷ قانون شوراهای اسلامی (در صورت وجود دستورالعمل) باشد. در صورتی که تابلو نصب شده هر یک از این ویژگی ها را نداشته باشد مشمول پرداخت عوارض این عنوان می گردد. در مواردی که باتایید کمیته سیما و منظر شهری از امان ها و سبک های ایرانی - اسلامی استفاده می شود، شهرداری می تواند در هنگام تصویب تعرفه عوارض بسته تشویقی برای این عنوان عوارض لحاظ نماید.

در صورتی که هر شخص حقیقی یا حقوقی بخواهند تابلویی مزاد بر اندازه تابلوی معرفی نصب نمایند با رعایت ضوابط شهرسازی و رعایت نکات ایمنی که توسط شهرداری ابلاغ می گردد باید عوارض بشرح ذیل پرداخت نمایند.

تبصره ۱: این عوارض فقط برای تابلوهایی می باشد که براساس ضوابط شهرسازی و با مجوز شهرداری بر سر درب مغازه نصب می گردد.

تبصره ۲: تابلوها و بیلبردهای قابل نصب در معابر، پیاده روها، پارکها، میادین با اجازه شهرداری و براساس ضوابط و مقررات آیین نامه مالی شهرداری امکان پذیر می باشد.

تبصره ۳: منظور از تبلیغات هرگونه نوشته، نور، پرتاب بالن، بدنه اماکن، دیوارها، فضا، آسمان، بدنه خودروها، پلها، جدارهها، کف خیابان، پیاده روها و با تشخیص شهرداری می باشد.



تبصره ۴: مساحت کمتر از ۵۰ سانتی متر مربع معادل ۵۰ سانتی متر مربع محاسبه می شود.

جدول ضریب های متغییر تابلوهای سطح شهر		
ردیف	شرح	ضریب
۱	موسسات فرهنگی ، هنری ، ورزشی و آموزشگاه ها (به جز مراکز خصوصی)	۴
۲	تابلوی دوم ادارات ، نهادهای و سازمانهای دولتی	۴
تابلوهای معرفی صنف ، ادارات ، بانکها و موسسات مالی و اعتباری :		
۳	۳-۱-منصوب بر سردرب (پیشانی ساختمان) با عرض واحد صنفی و یا ادارات ، بانکها حداکثر ۳ متر و ارتفاع ۲ متر (شکل ، شماره ۱)	رایگان
	۳-۲-منصوب بر روی دیوار محل صنف و ، بانکها (شکل ، شماره ۵)	۱۱
	۳-۳-منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) کمتر از ۶ متر ارتفاع در محل صنف و یا بانکها (شکل ، شماره ۳)	۱۲
	۳-۳-منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) بیش از ۶ متر ارتفاع در محل صنف و یا بانکها (شکل ، شماره ۴)	۱۴
	۳-۴-منصوب بر روی بام محل صنف و یا بانکها (شکل ، شماره ۲)	۱۷
۳-۵-نصب تابلو در محل دیگری به جز محل صنف و یا بانکها (شکل ، شماره ۶)	۳۰	
تابلوهای تبلیغاتی (برند) اصناف		
۴	۴-۱-منصوب بر روی پیشانی محل صنف (شکل ، شماره ۱)	۱۶
	۴-۲-منصوب بر روی دیوار محل صنف (شکل ، شماره ۵)	۱۷
	۴-۳-منصوب به ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) کمتر از ۶ متر ارتفاع در محل صنف (شکل ، شماره ۳)	۲۰
	۴-۴-منصوب بر روی دیوار محل صنف و ارتفاعات (روی بدنه ساختمان) بیشتر از ۶ متر ارتفاع در محل صنف (شکل ، شماره ۴)	۴۰
	۴-۵-منصوب بر روی بام محل صنف (شکل ، شماره ۲)	۲۱
	۴-۶-نصب تابلوی تبلیغاتی در محل دیگری به جز محل صنف (شکل ، شماره ۶)	۹۰
۵	تابلوهای منصوب در پمپ بنزین و پمپ گازها	۴۵
۶	تابلو مبلمان شهری و ایستگاه های اتوبوس ، تاکسی ، مترو و قطار شهری	کارشناسی
۷	تابلوهای تبلیغاتی بزرگ (بلبورد) تابلوهای کوچک مقیاس ، پل ها	کارشناسی
تلویزیون شهری :		
۸	۹-۱-تلویزیون منصوب بر پیشانی صنف با پیام خود صنف	۶۰
	۹-۲-تلویزیون منصوب بر روی بام صنف با پیام خود صنف	۷۵
	۹-۳-تلویزیون منصوب بر پیشانی صنف با پیام تبلیغاتی (برند)	۹۰
	۹-۴-تلویزیون منصوب بر روی بام صنف با پیام تبلیغاتی (برند)	۹۵
	۹-۵-تلویزیون منصوب در معابر	قیمت



کارشناسی		
۲ درصد	تبلیغات صدا و سیما - باتوجه به تحمیل هزینه خدمات مضاعف ناشی از افزایش تردد و مراجعه شهروندان به دنبال پخش تبلیغات، (پخش از رادیو یا تلویزیون) صداوسیما مرکز خراسان شمالی ضمن تشریک مساعی، عوارض مزبور را محاسبه - وصول و به حساب شهرداری بجنورد واریز نماید.	۹
۲ درصد	عوارض آگهی در روزنامه های محلی - باتوجه به تحمیل هزینه خدمات مضاعف ناشی از افزایش تردد و مراجعه شهروندان به دنبال پخش تبلیغات، (پخش از رادیو یا تلویزیون) صداوسیما مرکز خراسان شمالی ضمن تشریک مساعی، عوارض مزبور را محاسبه - وصول و به حساب شهرداری بجنورد واریز نماید.	۱۰
رایگان	تابلوهای پارچه ای موقت حاوی پیام شادباش، تسلیت و فرهنگسازی عمومی	۱۱
۲۸۷۵۰۰۰	سبک	تبلیغات روی بدنه خودرو
۴.۳۱۲.۵۰۰	نیمه سنگین	
۵.۷۵۰.۰۰۰	سنگین	
	نصب داربست جهت تبلیغات به هر شکل در سطح شهر ممنوع می باشد. (در موارد خاص هماهنگی با شهرداری الزامیست) .	۱۳



عوارض مربوط به اراضی

عوارض ارزش افزوده از اجرای طرح های عمرانی و توسعه شهری



۱۵- نام عوارض: عوارض ارزش افزوده ناشی از طرح های عمران و توسعه شهری

نحوه محاسبه عوارض:

نحوه محاسبه	ضریب Z	(ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای تعریض یا توسعه معابر)	ردیف
B (D-F)×Z	٪۴۰	برای املاکی که پس از تعریض در بر معبر قرار می گیرند	۱
	٪۴۰	برای املاکی که پس از اجرای طرح دارای باقیمانده هستند	۲
	٪۴۰	املاکی که عقب نشینی ندارند ولی معبر مشرف به ملک تعریض می شود	۳

B = قیمت کارشناس رسمی دادگستری (ملاک ارزش گذاری)

D = ارزش ملک بعد از اجرای طرح

F = ارزش ملک قبل از اجرای طرح

Z = ضریب مصوب شورای اسلامی شهر که حداکثر ۴۰٪ ارزش افزوده ایجاد شده می باشد.

در مواردی که در اراضی مالکین بر اثر آزادسازی و بازگشایی معابر جدید املاک مشرف به معبر می شوند و یا املاک از عرض کمتر به عرض بیشتر مشرف می گردند و برای مالکین ارزش افزوده ایجاد می گردد فلذا مالکین مکلفند عوارض فوق را پرداخت نمایند.

این عنوان عوارض از اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح های احداث یا تعریض معابر برای آنها ارزش افزوده ایجاد می گردد حداکثر به میزان ۴۰ درصد ارزش افزوده ایجاد شده برای یکبار قابل وصول می باشد.

تبصره ۱: زمان وصول عوارض حق مشرفیت به هنگام مراجعه مالک یا قائم مقام قانونی وی به شهرداری جهت هر امری در رابطه با ملک او طبق جدول فوق قابل وصول خواهد بود.

تبصره ۲: املاکی که در اثر تعریض معبر، قسمتی از آن در تعریض قرار گیرد و شهرداری خسارتی به مالک پرداخت ننماید حق مشرفیت در مقابل مطالبات مالک قابل پایاپای است.



تبصره ۳: املاکی که پس از تعریض در بر معبر قرار می گیرند مادامی که مالک از بر جدید استفاده نمی کند و در و پنجره در بر جدید احداث نمی نماید مشمول پرداخت این عوارض نخواهد بود.

تبصره ۴: املاکی که پس از اجرای طرح در جبهه های بعدی واقع می شوند به ازای هر جبهه ۳۰ درصد از حق مشرفیت جبهه اول کسر و مابقی باید پرداخت گردد.

۱۶- نام عوارض: عوارض بر ارزش افزوده ناشی از تغییر یا تعیین کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری

نحوه محاسبه عوارض:

ردیف	کاربری	ضریب	ملاک ارزش گذاری B	توضیحات
		Z	ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از	
۱	تغییر کاربری از مسکونی به تجاری	40%	تغییر کاربری طبق قیمت	B*S*Z
۲	تغییر کاربری سایر کاربری ها به تجاری	40%	کارشناس رسمی دادگستری	
۳	تغییر کاربری سایر کاربری ها	40%		

در صورتی که مالکین برای تغییر کاربری ملک به تجاری در خواست داده باشند و با موافقت شهرداری و کمیسیون ۵م تغییر کاربری حاصل گردد، شهرداری باید عوارض فوق را وصول نماید.

آن دسته از املاکی که به استناد طرح تفصیلی و یا جامع و یا تایید کمیسیون ماده ۵ تغییر کاربری یافته اند عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری برای هر متر مربع به شرح تبصره های ذیل محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۱: املاکی که دارای سابقه کاربری مسکونی بوده اند و مطابق طرح تفصیلی و جامع، کاربری آن تغییر نموده در صورت اعاده به کاربری اولیه از طریق کمیسیون ماده ۵ یا طرح های آتی شهرسازی هیچ گونه عوارض تغییر کاربری به آن تعلق نمی گیرد.

تبصره ۲: کلیه ساختمانها و املاکی که در سطح شهر دارای سابقه مثل گاراژها، گرمابه ها، کاروانسرا ها و سایر موارد می باشند، و در اثر طرح جامع، تفصیلی و یا کمیسیون ماده ۵ بدون تفکیک به مسکونی یا کاربری های دیگر تغییر یافته باشد. طبق تعرفه ۲۲ محاسبه میگردد.

بند ۱: از هر کاربری به کاربری تجاری به هر متر از طبق تعرفه فوق و با قیمت کارشناس رسمی دادگستری وصول می شود. در صورتیکه مالک جهت املاک تا ۵۰۰ مترمربع علاوه بر تغییر کاربری درخواست تفکیک نیز داشته باشد ضمن رعایت معابر مورد نیاز طبق طبق ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداریها اقدام گردد.



تبصره ۳: ملاک تعیین کاربری اراضی باغی و زراعی کاربری قبل از اولین طرح جامع سال ۵۹ و یا اسناد ملکی ارائه شده که دارای سابقه زراعی و یا باغ می باشد لازم به توضیح است اراضی باغی و زراعی که قبلاً به موجب مصوبه کمیسیون ماده ۵ تغییر کاربری یافته و حق و حقوقات مربوطه را پرداخت نموده اند مشمول تبصره ۲ نمی باشند.

تبصره ۴: چنانچه ملکی دارای مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع باشد و مالک درخواست تغییر کاربری نماید و بعد از رعایت گذر بندی مساحت ملک کمتر از ۵۰۰ متر گردد عوارض تغییر کاربری مطابق املاک کمتر از ۵۰۰ متر محاسبه می شود. بدیهی است تراکم و شاخص بر اساس مساحت باقیمانده ملک در نظر گرفته می شود.

تبصره ۵: در خصوص املاکی که بدون مجوز کمیسیون ماده ۵ به کاربری تجاری تغییر یافته و پرونده به کمیسیون ۱۰۰م ارجاع گردیده و رای ابقا صادر نماید شهرداری علاوه بر جریمه و عوارضات مربوطه تغییر کاربری را نیز طبق عوارض فوق اخذ نماید.

تبصره ۶: در صورتی که مالکین ظرف ۳ ماه پس از صدور رای کمیسیون ماده ۵ (پرونده های مطرح شده از سال ۱۴۰۰ به بعد) اقدام به تعیین و تکلیف ملک خود نمایند ۱۵٪ به عوارض تغییر کاربری $(p*s*z)$ اضافه خواهد شد.



۱۷- نام عوارض: ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری ها

تعرفه ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها سال ۱۴۰۴ (به ازای هر مترمربع)

فرمول محاسبه تبصره ۱۱: $A=K*(Z*P+Q)$

نحوه محاسبه	سال ۱۴۰۵ (ریال)	نوع سازه با کاربری گردشگری، مسکونی و سایر کاذبری ها موجود در طرح تفصیلی که در این تعرفه وجود ندارد	ردیف
A=K*(Z*P+Q)	4812500	ساختمانی بامصالح بنایی	۱
	4812500	نیمه اسکلت	۲
	4812500	اسکلت فلز	۳
	4812500	اسکلت بتن	۴
	4812500	سازه های جدید با فناوری نوین	۵
	4812500	انبار آشیانه ها و سایه بان ها آلاچیق و دیوار کشی با هر نوع مصالح	۶
کاربری های اداری، دولتی و صنعتی			
	۳۱۴۲۱۲	ساختمان های اداری (دولتی، شرکتی و صنعتی) با هر نوع مصالح در کلیه مناطق محدوده و حریم	۷
کاربری تجاری (خرد و کلان)			
	495557	مصالح بنایی	۸
	897750	نیمه اسکلت	۹
	897750	اسکلت فلزی و بتن	۱۰
کاربری تجاری (مجتمع های تجاری، بانکها، بیمه ها، موسسات مالی و اعتباری و شرکتهای)			
	314212	مجتمع های تجاری و شعبات بانکها و موسسات مالی و اعتباری و بیمه (با هر نوع مصالح)	۱۱
	4812500	امور شعب و ساختمان اداری	۱۲
کاربری پارکینگ (حذف و کسر پارکینگ)			
	48125000	مسکونی و سایر کاربریهای موجود در طرح تفصیلی که در این تعرفه وجود ندارد	۱۳
	314212	تجاری و اداری	۱۴
	314212	بانک ها موسسات مالی و اعتباری و بیمه ها	۱۵



*نکتہ: تبصرہ های ذیل پس از صدور رای کمیسیون ماده صد مبنی بر جریمه به تفکیک برای هر پرونده قابلیت اجرایی دارند.

تبصره ۱: ارزش معاملاتی ساختمانی کلیه قطعاتی که در نقشه بلوک بندی در حاشیه گذرهای ۲۴ متر و بالاتر جزء منطقه C قرار دارند، با ضریب K منطقه B محاسبه می گردد.

تبصره ۲: در کلیه موارد فوق علاوه بر جریمه مطابق رای صادره کمیسیون ماده صد عوارض زیر بنا طبق ضوابط سال پرداخت، محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۳: ملاک محاسبه جریمه در خصوص احداث بنا، کسر پارکینگ (مقدار مساحت کمتر از یک واحد به شرط تایید آرایش پارکینگ مطابق ضوابط طرح تفصیلی بر اساس زمان وقوع تخلف خواهد بود) در صورت عدم تامین آرایش و یا کسر پارکینگ و صدور رای جریمه در کمیسیون ماده صد، بصورت واحدی محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۴: در خصوص روستاهایی که در اثر گسترش محدوده به شهر الحاق شده اند چنانچه سابقه اعیانی (تخلف ساختمانی) واقع در محدوده طرح هادی روستا به قبل از ورود به محدوده برگردد یا فیش آب، برق و گاز قبل از الحاق به محدوده داشته باشد، قابلیت طرح در کمیسیون ماده ۱۰۰ را ندارد به عبارت دیگر کمیسیون ماده ۱۰۰ در خصوص تخلف ساختمانی که بعد از ورود به محدوده اتفاق افتاده است تصمیم گیری خواهد کرد. در صورت نداشتن مجوز از بخشداری و نهادهای ذیربط فقط عوارضات زیربنای مسکونی اخذ گردد.

تبصره ۵: در خصوص ایچجد نیم طبقه تجاری مازاد بر پروانه و بیش از ۱۰٪ مقدار ۳۵٪ مجاز طرح تفصیلی، کل نیم طبقه به عنوان تجاری منظور می گردد و اضافه بنای آن پس از ابقاء در کمیسیون ماده ۱۰۰ ارزش معاملاتی آن با ۵۰٪ کاربری تجاری محاسبه و اخذ می گردد و همچنین در خصوص نیم طبقه تبدیل شده دارای مجور می بایست عوارض زیربنا و تراکم تجاری با ضریب ۵۰٪ همگفت پرداخت می گردد.

۱ - اضافه بنای انباری مسکونی ۳۰٪ کاربری مسکونی محاسبه و اخذ می گردد.

۲ - اضافه بنای احداث پارکینگ مسکونی در زیرزمین و پیلوت ۳۰٪ کاربری محاسبه و اخذ می گردد.

۳ - اضافه بنای احداث نیم طبقه تجاری (بالکن تجاری و انبار تجاری) در حد مجاز طرح تفصیلی ۳۰٪ ارزش معاملاتی کاربری تجاری محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۶: باتوجه به ضرورت تامین پارکینگ متناظر با زیربنای خلاف ضابطه توسط مالک در ملک مورد نظر و یا نیاز به تملک عرصه جهت تامین پارکینگ با رعایت ضوابط طرح تفصیلی در صورت صدور رای جریمه توسط کمیسیون



ماده ۱۰۰ مبلغ جریمه بر اساس تبصره یک تعرفه فوق محاسبه و اخذ خواهد شد، شهرداری موظف است درآمد حاصل از کلیه جرائم حذف پارکینگ این تعرفه را به حساب پارکینگ عمومی واریز نماید تا بابت مطالعه، خرید زمین، احداث و تجهیز پارکینگ عمومی هزینه گردد.

تبصره ۷: عوارض آتش نشانی صرفاً از عوارض وصول خواهد شد و مشمول جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ نمی گردد.

تبصره ۸: در خصوص کسر چشم پله و کسری عرض رمپ و عمق پاگرد از حد مجاز ضوابط طرح تفصیلی وضوابط و مقررات ملی ساختمان برای هریک از موارد فوق به ازای هر سانتی متر مبلغ ۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال برای هر طبقه و بیشتر از آن به ازای هر طبقه دوبرابر محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۹: اماکن و مستحدثات فاقد سقف مانند زمین ورزشی آمفی تئاتر، پیست موتور سواری و بجز پارکینگ ها که بدون اخذ مجوز شهرداری احداث شده اند در صورت صدور رأی کمیسیون ماده صد مبنی بر جریمه ۰.۵۰٪ کاربری مربوطه به ازای هر متر مربع مساحت مورد استفاده محاسبه و اخذ خواهد شد.

تبصره ۱۰: در صورت پاسخگو نبودن شاخص عرصه چنانچه توسط مالک، دابلکس مسکونی و یا چند واحد مسکونی به دو واحد تبدیل گردد و یا سقف مازاد احداث نماید و کمیسیون ماده صد رأی به ابقاء آن صادر نماید به ازای هر واحد تبدیلی یا احداثی برای (بلوک A مبلغ ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال)، (بلوک B مبلغ ۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال) محاسبه و اخذ گردد و صرفاً برای یک واحد امکان پذیر است

تبصره ۱۱: املاکی که علی رغم عدم رعایت عدد شاخص تقسیم صرفاً یک واحد مسکونی را به دو واحد تبدیل نموده اند و موضوع در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح و تبدیل واحد ابقاء می گردد در صورت کسری شاخص عرصه بیش از تبصره شماره ۱۰ تعرفه ۱ عوارض محلی به ازای هر متر مربع کسری Z^*P محاسبه و اخذ گردد. تبدیل واحد مسکونی بیش از این امکان پذیر نیست.

تبصره ۱۲: در صورتی که انباری مسکونی در همکف یا زیرزمین خارج از نقشه یا پروانه صادره به نحوی احداث گردد که باعث افزایش بنا نشده و یا تغییری در چیدمان پارکینگ ایجاد ننماید و باعث حذف یا کسر پارکینگ نگردد و همچنین متراژ انباری به شرطی که حدمجاز طرح تفصیلی بیشتر نگردد مطابق تبصره ۵ تعرفه ۱ عوارض محاسبه و اخذ گردد. این تبصره شامل انباری هایی که خارج از سطح اشغال مجاز و نیم طبقه احداث می گردند، نمی شود. نقشه اصلاحی نیز بایستی به شهرداری ارائه گردد.

تبصره ۱۳: در خصوص تبدیل یک واحد تجاری به دو واحد:



۱- در صورت تبدیل صرفاً یک در بند تجاری به دو بند یا واحد مزاد تجاری پاسخگو بودن شاخص عرصه، پارکینگ، تعداد واحد مجاز و سایر ضوابط شهرسازی و طرح تفصیلی پس از ابقاء توسط کمیسیون ماده صد برای (بلوک A = ۱.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال)، (بلوک B = ۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال)، محاسبه و اخذ گردد.

۲- در صورت تبدیل صرفاً یک در بند تجاری به دو در بند یا واحد مزاد تجاری، پاسخگوی نبودن شاخص عرصه پس از ابقاء توسط کمیسیون ماده صد برای (بلوک A = 1.000.0000.000 ریال)، (بلوک B = ۷۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال)، محاسبه و اخذ گردد. همچنین برای کسری شاخص عرصه به ازای هر متر مربع کسری $Z*P$ محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۱۴: برای اضافه بنای تجاری مزاد بر پروانه (بناهای تجاری احداثی بیشتر از ضوابط درج شده در طرح تفصیلی) و بنای تجاری احداثی بدون پروانه، پس از ابقاء توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ به استناد دستورالعمل اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات و جدول ضوابط ترتیبات وصول آنها (ابلاغی وزارت کشور به شماره ۱۸۴۱۲۵ مورخه ۱۴۰۴/۰۹/۲۹) علاوه بر جرایم ماده ۱۰۰ عوارض تراکم جهت بنای احداث شده محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۱۵: برای سایر کاربری ها (بجز اداری) و بنای تجاری مزاد بر پروانه در حد مجاز و یا کمتر از ضوابط درج شده در طرح تفصیلی علاوه بر جرایم ماده ۱۰۰ عوارض زیر بنا محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۱۶: برای کلیه اضافه بناهای مزاد بر پروانه و احداثی بدون پروانه ادارات و اشخاص حقوقی پس از ابقاء توسط کمیسیون ماده ۱۰۰، به استناد دستورالعمل اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات و جدول ضوابط ترتیبات وصول آنها (ابلاغی وزارت کشور به شماره ۱۸۴۱۲۵ مورخه ۱۴۰۴/۰۹/۲۹) علاوه بر جرایم ماده ۱۰۰ عوارض تراکم جهت بنای احداث شده محاسبه و اخذ گردد.



سایر درآمد ها



۱- نام درآمد: قدرالسهم تفکیک و افراز اراضی

یکی از درآمدهای شهرداری قدرالسهم شهرداری از محل تفکیک و افراز اراضی می‌باشد که طبق قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مصوب ۱۳۹۰/۰۱/۲۸ وصول می‌گردد.

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

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

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

تبصره ۱۵: رعایت حدنصاب‌های تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفصیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حدنصاب‌ها، ضوابط، آیین‌نامه‌ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین از جمله قوانین ذیل، در تهیه و تأیید کلیه نقشه‌های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است:

- مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص

حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱

- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن



- قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن

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

تبصره ۲: در مورد اراضی دولتی، مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد.
تبصره ۳: در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد مترمربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تأمین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفصیلی با توجه به ارزش افزوده ایجادشده از عمل تفکیک برای مالک، تا بیست و پنج درصد (۲۵٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را براساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناس رسمی دادگستری دریافت نماید.

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

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

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



۲- نام درآمد: سهم ۱۰٪ اراضی و واحد مسکونی از اراضی واگذاری دولت

به استناد تبصره ۶ قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی موردنیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ ده درصد از اراضی و واحدهای مسکونی به قیمت تمام شده به شهرداری واگذاری می‌گردد.

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

۳- نام درآمد: تا ۲۰٪ اراضی رایگان سهم شهرداری هنگام ورود به محدوده شهر هنگام تقاضای مالکین

جهت اراضی خود از حریم شهر به داخل محدوده شهر برابر تبصره چهارم قانون تعیین وضعیت املاک مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ به شرح ذیل رایگان به شهرداری تعلق می‌گیرد.

تبصره ۱: در مواردی که تهیه زمین عوض در داخل محدوده‌های مجاز برای قطعه‌بندی و تفکیک و ساختمان‌سازی میسر نباشد و احتیاج به توسعه محدوده مزبور طبق طرح‌های مصوب توسعه شهری مورد تأیید مراجع قانونی قرار بگیرد، مراجع مزبور می‌توانند در مقابل موافقت با تقاضای صاحبان اراضی برای استفاده از مزایای ورود به محدوده توسعه و عمران شهر، علاوه بر انجام تعهدات مربوط به عمران و آماده‌سازی زمین و واگذاری سطوح لازم برای تأسیسات و تجهیزات و خدمات عمومی، حداکثر تا ۲۰٪ از اراضی آنها را برای تأمین عوض اراضی واقع در طرح‌های موضوع این قانون و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری، به طور رایگان دریافت نمایند.

۴- نام درآمد: عوارض نوسازی و عمران شهری

این عوارض به استناد قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ با اصلاحات بعدی توسط شهرداری از شهروندان باید وصول گردد.

۵- نام درآمد: فروش اموال منقول و غیرمنقول

به استناد ماده ۱۳ آیین‌نامه شهرداری‌ها مصوب ۱۳۴۶/۴/۱۲ شهرداری‌ها با مجوز شورای اسلامی شهر نسبت به فروش اموال منقول و غیرمنقول خود اقدام می‌نماید.



ماده ۱۳- فروش اموال منقول و غیرمنقول و اجاره اموال غیرمنقول شهرداری از طریق مزایده کتبی صورت خواهد گرفت لکن در مورد فروش اموال منقول و اجاره دادن فرآورده‌های واحدها و تاسیسات موسسات تابعه شهرداری با جلب موافقت شورای اسلامی شهر می‌توان از طریق مزایده حضوری (حراج) اقدام نمود.

۶- نام درآمد: مشارکت و سرمایه‌گذاری

شهرداری می‌تواند با رعایت آیین‌نامه مالی شهرداری و همچنین مفاد شیوه‌نامه سرمایه‌گذاری موضوع بخشنامه شماره ۱۹۹۰۴۹ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۹ وزارت کشور اقدام نماید.

۷- نام درآمد: عوارض ارزش افزوده و عوارض آلاینده‌گی

به استناد قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ و اصلاحات بعدی و مصوب ۱۴۰۰/۴/۱۲ وزارت دارایی تعدادی از عوارض‌های شهرداری را به صورت متمرکز وصول و از طریق سازمان‌های مالیاتی استان‌ها به نسبت‌های تعیین شده به حساب هر شهرداری واریز می‌نماید.

۸- نام درآمد: کمک‌های دولتی و مردمی

۱- کمک‌های دولتی پس از واریز به حساب شهرداری هزینه می‌گردد.

۲- در خصوص کمک‌های مردمی که به استناد بند ۱۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها به حساب شهرداری واریز می‌گردد باید ابتدا مصوبه شورای اسلامی اخذ و سپس به استناد مصوبه شورا نسبت به هزینه‌کرد اقدام نماید.
بند ۱۰ ماده ۵۵- اهدا و قبول اعانات و هدایا به نام شهر با تصویب شورای اسلامی شهر

۹- نام درآمد: ۲٪ نقل و انتقال و ۱٪ حق واگذاری (طبق دستورالعمل قانون درآمد پایدار