



جمهوری اسلامی ایران

وزارت کشور

استانداری آذربایجان شرقی

معاونت هماهنگی امور عمومی

دفتر امور شهری و شوراها



## دستورالعمل تعریف عوارض محلی

سال ۱۴۰۰ شهرداری سراب

زمستان ۱۳۹۹

ماده ۱ : ملاحظات ..... ۵
ماده ۲ : موارد مستثنی از دریافت پروانه و پرداخت عوارض ..... ۶
ماده ۳: مقررات عمومی ..... ۷
ماده ۴ : نحوه پرداخت نقدی و تقسیط عوارض ..... ۱۳
ماده ۵ : عوارض صدور پروانه ساختمان ..... ۱۶
ماده ۶ : نحوه صدور پروانه ساختمان و تمدید ها ..... ۱۹
ماده ۷ : تسهیلات تجدید بنا ..... ۲۲
ماده ۸ : نحوه صدور پروانه ساختمانی المثلثی ..... ۲۳
ماده ۹ : نحوه استرداد عوارض و بهای خدمات ..... ۲۳
ماده ۱۰ : عوارض حصارکشی ..... ۲۴
ماده ۱۱ : عوارض ایجاد درب اضافی (ارزش افزوده) ..... ۲۵
ماده ۱۲ : عوارض ابقاء ساختمان ..... ۲۷
ماده ۱۳ : بهره برداری از معبر ..... ۳۰
ماده ۱۴ : عوارض ارزش افزوده ناشی از تبدیل یک یا چند واحد به واحدهای بیشتر ..... ۳۱
ماده ۱۵ : سهم ارزش افزوده ورود املاک به محدوده شهر ..... ۳۲
ماده ۱۶ : سهم شهرداری از بابت اجرای قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری(تفکیک و افزای) ..... ۳۴

## عوارض محلی سال ۱۴۰۰ شهرداری سراب

ماده ۱۷ : ضوابط احداث پارکینگ .....	۴۱
ماده ۱۸ : عوارض بر حق مشرفیت .....	۴۳
ماده ۱۹ : نحوه استفاده از ساختمان .....	۴۷
ماده ۲۰ : عوارض یا هزینه کارشناسی و بازدید .....	۴۷
ماده ۲۱ : عوارض فعالیت و حرفه .....	۴۸
ماده ۲۲ : عوارض فعالیتهای خانگی .....	۵۲
ماده ۲۳ : عوارض تبلیغات محیطی .....	۵۲
ماده ۲۴ : عوارض قطع درختان معابر شهر .....	۵۷
ماده ۲۵ : عوارض سطح شهری .....	۵۸
ماده ۲۶ : بهای خدمات توسعه فضای سبز و آموزش فرهنگ نشینی .....	۵۸
ماده ۲۷ : عوارض خدمات مدیریت پسماندها .....	۵۹
ماده ۲۸ : عوارض حق ثبت .....	۶۳
ماده ۲۹ : عوارض پیمان ها و قراردادها .....	۶۳
ماده ۳۰ : عوارض حق بیمه .....	۶۳
ماده ۳۱ : عوارض حق نظارت و طراحی مهندسین .....	۶۴
ماده ۳۲ : عوارض حمل بار .....	۶۴

## عوارض محلی سال ۱۴۰۰ شهرداری سراب

ماده ۳۳ : عوارض توزین باسکول .....	۶۴
ماده ۳۴ : عوارض سینما و نمایش .....	۶۴
ماده ۳۵ : عوارض خدمات آتش نشانی و امور ایمنی شهرداری .....	۶۵
ماده ۳۶ : سهم آموزش و پرورش .....	۶۶
ماده ۳۷ : هزینه ترمیم حفاری های معابر شهر .....	۶۶
ماده ۳۸ : اجاره محل دکل های مخابراتی .....	۶۶
ماده ۳۹ : هزینه ها و جرائم مربوط به تاکسیرانی :	۶۷
ماده ۴۰ : حق الجلسه.	۶۸
ماده ۴۱ : تسهیلات تشویقی	۶۹

## ماده ۱۵: ملاحظات

- افزایش عوارض نباید بیشتر از نرخ تورم سال ۹۹ باشد
- جلوگیری از اثرات تورمی و منفی
- مدنظر قرار دادن تشویق و محدودیت در موضوعات خاص
- تعدیل عوارض و وصول تدریجی آن به شکل نقدی و غیر نقدی به منظور حمایت از سرمایه‌گذاران
- دریافت سهم شهرداری از پروژه‌ها به جای عوارض با نگرش حمایت از سرمایه‌گذاران و ایجاد درآمد پایدارشهرداری
- مشارکت دادن مردم و دستگاه‌های دولتی و غیر دولتی در تصمیم‌گیری‌ها و انجام پروژه‌های عمرانی
- ابلاغ تعریف به کلیه واحدهای شهرداری جهت رعایت آن
- ابلاغ ضوابط شهرسازی به واحدهای درآمد شهرداری جهت رعایت آنها در وصول عوارض مصوب
- ممهور نمودن کلیه صفحات تعریف به مهر شهرداری، شورای شهر و فرمانداری (تأیید کننده)
- هزینه درآمدها در ردیف های مربوطه
- ابلاغ تعریف عوارض سال آینده به دستگاه‌ها و سازمان‌ها و نهادهای دولتی ، نظامی و غیردولتی و...
- رعایت قوانین و مقررات جاری کشور
- اصل شفافیت درجهت احقيق حقوق شهروندان و صرفه صلاح شهرداری
- جایگزینی سیستم مکانیزه به جای سیستم دستی در محاسبه عوارض

### ✓ تعاریف

- ✓ p: قیمت ( ارزش ) منطقه‌ای روز، در اجرای مفاد ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۷ و اصلاحیه‌های بعدی برای سال ۱۴۰۰ با افزایش ۱۵٪ نسبت به ارزش معاملاتی زمین مورد عمل در سال ۱۳۹۹ خواهد بود
- ✓ K : ضریب و در فرمول های مختلف متفاوت است.
- ✓  $\bar{X}$  : میانگین حداقل ارزش معاملاتی ساختمنهای اسکلت فلزی و بتنه طبق دفترچه ارزش معاملاتی زمان مراجعه
- ✓ S : مساحت عرصه یا اعیانی ملک
- ✓ Rp : رتبه حرفه مشاغل      RL : ضریب تعديل      kb : ضریب مساحت      Ks : ضریب موقعیت مشاغل

## ماده ۲۵: موارد مستثنی از دریافت پروانه و پرداخت عوارض

۱. سایبان خودرو در حیاط با مصالح غیر بنایی منفک از ساختمان، سایبان روی درب حیاط حداکثر با ۳۰ سانتیمتر پیش آمدگی در معابر، سایبان در حاشیه بام خانه ها و بالای پنجره های معابر ۱۰ متر و بالاتر حداکثر ۲۵ سانتیمتر و در کلیه قطعات، باران گیر در ورودی های زیرزمین با مصالح غیر بنایی جهت پوشش پله های ورودی و رمپ
۲. سرویس بهداشتی در حیاط به مقدار حداکثر ۵ متر مربع با ورودی از حیاط
۳. نما سازی ساختمان یا دیوارهای ملک بدون تجدید بنای آنها به شرطی که به معبر تجاوز نشده باشد..
۴. تعمیرات جزئی و تعویض در و پنجره ها بدون تغییر در ابعاد آنها
۵. تغییر در تقسیمات داخلی ساختمان های مسکونی
۶. الحق دو یا چند مغازه به هم دیگر بدون تغییر در بعد ساختمان ، به شرطی که مغازه ها در یک مسیر گذر واقع شوند.
۷. احداث گلخانه با هر طرحی در داخل خانه
۸. نصب پنجره به بالکن های سه طرف بسته
۹. استفاده ادارات، سازمان ها، شرکت ها و... از اعیانی واحد های مجاز مربوطه به عنوان مهد کودک، کتابخانه، واحد آموزش، غذا خوری، باشگاه ورزشی و... فقط برای کارکنان خود
۱۰. تبدیل قسمتی از اعیانی به پارکینگ و ایجاد پارکینگ در اعیانی
۱۱. استفاده از زیر پله یا تراس بارعایت ارتفاع مندرج در نقشه در طبقه همکف و یا اطافک بالای پله به عنوان انباری بار ضایت کلیه مالکین ساختمان
۱۲. احداث ساختمان های موقت پژوههای عمرانی و ساختمانی تا مدت اعتبار مهلت موافقت نامه اولیه و یا مدت اعتبار پروانه ساختمانی قابل قبول بوده و مالک یا پیمانکار مکلف است بعد از انقضاء مهلت ذکور نسبت به بر چیدن تاسیسات فوق الذکر اقدام نماید. بدیهی است شهرداری از پیمانکار در ابطه با بر چیدن ساختمان های مورد بحث این بند، تعهد ثبتی اخذ خواهد نمود.
۱۳. اجرای عقب کشی در املاک مطابق طرح توسعه شهری با اخذ مجوز از شهرداری حداکثر تا ۱۰ متر
۱۴. تعبیه و جابجایی پنجره موجود با اخذ مجوز از شهرداری با اصول فنی و شهرسازی
۱۵. تعمیر اساسی ساختمان های با ارزش تاریخی و فرهنگی با تایید سازمان میراث فرهنگی، بدیهی است که تعمیر اساسی که نیازمند ستون گذاری در داخل اعیانی موجود بوده باشیستی به شکلی باشد که شکل ظاهری و دیوارهای جانبی ساختمان تغییر نیابد.
۱۶. تعویض سقف مسکونی هادر صورت احتمال ریزش به صورت رایگان، در مورد تجاری هبا اخذ ۱/۲ عوارض پذیره بدون افزایش ارتفاع وزیرینا (مساحت) در صورتی که ملک عقب کشی نداشته باشد.
۱۷. احداث پارکینگ در محوطه حیاط با ارتفاع ۱۰۰ سانتیمتر آجر و مابقی با مصالح غیر بنایی

تبصره ۱: چنانچه علیرغم مفاد پروانه ساختمانی و یا مفاد گواهی معامله ملکی، کاربری آن با نوع درخواست فعالیت مالک در آن ساختمان تطبیق نماید موافقت با درخواست مالک در صورت ارایه گواهی استحکام بنا و ایمنی و تأمین پارکینگ مورد نیاز برای فعالیت جدید و فقدان مشکل بهداشتی و مزاحمت برای سایرین و دریافت عوارض استفاده جدید بلامانع است. در صورت مغایرت کاربری ملک، بایستی کاربری آن مطابق ضوابط، توسط کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی تغییر و بعداً اقدام گردد.

تبصره ۲: شهرداری باید قبل از ارجاع پرونده تغییر کاربری به کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی تغییرات طرح های تفضیلی در رابطه با مطالبات مربوطه مطابق تعریفه مصوب تضمین کافی از متقاضی دریافت نماید. بدیهی است عدم اخذ تضمین دلیل بر عدم پرداخت هزینه یا عوارض تغییر کاربری نخواهد بود.

### ماده ۳: مقررات عمومی

(۱) به موجب تصویب‌نامه ۱۸۲۴۵۵/ت/۱۴۱۱۳۴ ک مورخ ۸/۱۰/۱۳۸۷ و تصویب‌نامه ۲۵۱۴۸۳/ت/۱۴۰۲۵ ک مورخ ۱۷/۱۲/۱۳۸۸ کمیسیون موضوع اصل ۱۳۸ قانون اساسی و قانون جامع حمایت از ایثارگران، کلیه جانبازان، آزادگان و خانواده معظم شهدا (همسر، فرزندان و والدین) و سایر مشمولین مقرر در ماده ۱ تصویب نامه و قانون مذکور از پرداخت عوارض زیربنا و پذیره برای یک بار تا سیصد متر مربع مسکونی و تجاری تا بیست مترمربع در کاربری مربوطه وبارعايت ضوابط شهرسازی به استثنای عوارض مازاد بر تراکم، کسری مساحت تغکیک، پارکینگ معاف می‌باشند. باستثنای عوارض خلاف ضوابط و کسری

مساحت تغکیک مازاد بر دویست مترمربع مشمول پرداخت عوارض است. درصورتی که دراین خصوص قوانین جدید مصوب و ابلاغ گردد، ملاک عمل قوانین جدیدخواهد بود.

به منظور حمایت از افراد تحت پوشش بهزیستی و معلولان عزیز و کمیته امداد، بیماران خاص سرپرست خانوار تسهیلات این بند در مورد آنها نیز اعمال خواهد شد. و بیماران خاص با معرفی سازمانهای مردم نهاد زیربسط در شهرستان

(۲) درصورت احداث ساختمان به صورت چند واحدی مسکونی که مالکیت آنها به تعداد واحدهای احداثی باشد به شرط ارائه سند مالکیت یا قرارداد و اگذاری به نام متقاضیان از تسهیلات بند ۱ این ماده استفاده خواهند کرد. رعایت سقف تا سیصد متر مربع الزامی می‌باشد

✓ تسهیلات بندهای ۱ مشمول پروندهای مطروحه در کمیسیون ماده ۱۰۰ نخواهد بود.

(۳) احداث ساختمانهای چون آسایشگاه معلولان و سالمدان، بازپروری معتادان با رعایت مقررات شهرسازی عوارض احداث ندارند. در صورت تبدیل این نوع ساختمانها یا استفاده غیر از موارد مذکور، در زمان تبدیل برابر مقررات شهرداری با آنها رفتار خواهد شد.

۴) احداث یک واحد مسکونی (حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع) که در تملک والحقی مسجد یا حوزه های علمیه باشد از عوارض صدور پروانه ساختمانی معاف می باشد.

۵) در زمین هائی که مالکیت آنها به صورت مشاعی متعلق به چند ورثه بوده و حداکثر تعداد واحدهای مسکونی به میزان حق السهم وراث باشد برای یک بار عوارض صدور پروانه ساختمانی آن عبارت است از متوسط زیر بنای هر واحد که از تقسیم سطح کل زیربنا (سطح ناخالص کل بنا) بر تعداد واحد مسکونی مطابق عوارض تک واحدی محاسبه خواهد شد

۶) مساحت پارکینگ الزامی و موردنیاز مطابق ضوابط طرح تفصیلی در محاسبه عوارض زیربنا کسر خواهد شد. و در صورت احداث پارکینگ اضافی و استفاده به عنوان پارکینگ به آن قسمت نیز عوارض تعلق نخواهد گرفت.

۷) قیمت ( ارزش ) منطقه ای روز، عبارت است ارزش معاملاتی زمین در سال ۱۳۹۹ که در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۷ که بالفایش ۱۵٪ ارزش منطقه ای مورد استفاده برای سال ۹۹ ملاک برای سال ۱۴۰۰ خواهد بود

۸) در محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی تجاری ، تجاری مسکونی و خدماتی چنانچه ملکی دارای چند بر باشد قیمت منطقه ای گرانترین بر ملک مشرف به معبر (بر ملک اعم از بر دسترسی شامل در ورودی یا پنجره می باشد) بعد از تعویض محاسبه خواهد شد و در محاسبه عوارض پروانه ساختمانی صرفاً مسکونی میانگین قیمت منطقه ای بر های مشرف به معابر اخذ خواهد شد.

۹) مالکین کلیه واحدهای مسکونی که دارای پروانه ساختمانی معتبر (از لحاظ مدت اعتبار) می باشند بنا به ضرورت اگر خواستار تعویض و تغییر نقشه های ساختمانی بدون افزایش مساحت زیربنا و تعداد واحد و نوع استفاده باشند مشمول پرداخت مجدد عوارض صدور پروانه ساختمانی نخواهند بود.

۱۰) پروانه های ساختمانی مسکونی که مراحل صدورشان وفق مقررات (تهیه و تأیید نقشه های ساختمانی و تعیین تکلیف نهایی کلیه عوارض مربوطه) تا قبل از اجرای این مصوبه طی شده باشد مشمول مقررات این تعریفه نبوده و شهرداری موظف به صدور پروانه های مذکور بر مبنای ضوابط قانونی قبلی می باشند. بدیهی است که مالکین و ذینفعه های این نوع پرونده ها تا آخر خرداد سال جاری اجرای این مصوبه مجاز به استفاده از این ماده می باشند. که در صورت عدم اقدام تا تاریخ مذکور مطابق مقررات زمان مراجعه اقدام خواهد شد که این موضوع باید به نحو شایسته کتاباً موقع اقدام به متقاضی ابلاغ گردد.

۱۱) دهنہ مورد نظر برای هر مغازه یعنی بر هر مغازه در این دستورالعمل، عبارت است از فاصله بین دو تیغه (عرض مغازه)، بنابراین چنانچه یک مغازه دارای چند درب باشد ملاک محاسبه دهنہ مجاز است و به اضافه طول آن یعنی به بزرگ ترین بر ملک عوارض پذیره تعلق خواهد گرفت. چنانچه دهنہ ها از جهات مختلف باشند فقط اضافه بر دهنہ مجاز از بزرگ ترین بر مغازه ملاک عمل خواهد بود.

مثال: اگر دهنہ مجاز واحد تجاری به معبری ۱۴ متری و معبر دیگر ۱۲ متر باشد ملاک محاسبه عوارض، با مبنای گران ترین ارزش منطقه‌ای خواهد بود.

(۱۲) در ساختمان‌های مختلط مسکونی، تجاری خدماتی عوارض زیربنای مساحت مسکونی و تجاری وفق مقررات و ضوابط مربوطه دریافت خواهد شد.

(۱۳) کلیه عوارض پذیره مجتمع‌های اداری و تجاری مانند پاساژ، تیمچه، سرای در زمان احداث و صدور پروانه آن بر مبنای ۱۰٪ قیمت منطقه‌ای گرانترین بر ملک محاسبه خواهد شد.

(۱۴) عوارض فضاهای راهرو پاساژها و مجتمع‌های تجاری ۵۰٪ پذیره تعلق گرفته و فضای باز مشاعی که در طول ارتفاع ساختمان امتداد داشته و تمام طبقات را از هر طبقه قابل رویت می‌نماید مشمول عوارض پذیره نخواهد بود.

(۱۵) عوارض پذیره واحدهای کارگاهی کلاً بر اساس قیمت منطقه‌ای بر جبهه اصلی محاسبه خواهد شد.

(۱۶) احداث ساختمان برای مساجد، امام زاده‌ها و تکایا و حسینیه‌ها و پایگاه‌های مقاومت بسیج به انضمام کتابخانه و یا موزه در محوطه آنها، پایگاه‌های مقاومت بسیج از نظر احداث (پس از تأیید شدن نقشه‌ها و صدور پروانه رایگان ساختمانی و پرداخت عوارض نوسازی و سطح شهر) عوارض ندارند. چنانچه قسمت‌هایی از اماكن مذکور به عنوان تجاری و خدماتی و... در نظر گرفته شوند و پروانه ساختمانی درخواست نمایند به شرح ضوابط تعریفه، مشمول پرداخت عوارض مربوطه خواهد بود و همچنین نحوه پرداخت عوارض ساختمان‌های صندوق‌های اعتباری عام المنفعه عمومی مشابه عوارض صدور پروانه ساختمان‌های بانک‌ها با ۵٪ کاهش یعنی با وصول ۵٪ عوارض متعلقه اقدام خواهد شد.

(۱۷) در صورت افزایش زیربنای پروانه ساختمانی عوارض اعیانی احداثی جدید صرفا با اشل و ضريب و ارزش منطقه‌ای زمان صدور مجوز افزایش زیربنا، محاسبه و وصول می‌شود.

(۱۸) به منظور تشویق احداث پارکینگ، هر گونه احداث اعیانی در پیلوت و پارکینگ و همچنین قسمت‌های اشتراکی ساختمان‌های مسکونی مانند روشنایی، انباری حداکثر تا ۱۵ متر مربع برای هر واحد در پیلوت و داکت عوارض احداث ندارد و چنانکه مساحت پارکینگ احداثی کمتر از مساحت مقرر در طرح توسعه شهری باشد ولی ظرفیت گنجایش تعداد خودرو به تعداد مورد نیاز طرح را داشته باشد به شرطی که در جابجایی و گنجایش خودروها ایراد وارد نشود عوارضی تحت عنوان کسری یا کاهش پارکینگ دریافت نخواهد شد. منوط به رعایت کلیات ضوابط و مقرارت شهرسازی

✓ در صورت احداث پارکینگ اضافی و مازاد بر ضوابط طرح توسعه شهری و استفاده به عنوان پارکینگ به آن قسمت نیز عوارض تعلق نخواهد گرفت.

✓ به منظور تشویق سازندگان پارکینگ‌های عمومی در کاربری مربوطه وغیر مربوطه در هسته مرکزی شهریه غیراز کاربریهای فضای سبز و فرهنگی ورزشی با رعایت سایر ضوابط شهرسازی، عوارض ندارد.

- (۱۹) تأمین پارکینگ کارخانه ها و ادارات و ساختمان های عمومی دیگر با رعایت ضوابط شهرسازی در فضای باز به صورت سایبان بلامانع است.
- (۲۰) برای قسمت های سایبان و مخازن سوخت جایگاه های عرضه مواد نفتی عوارض زیربنای صنعتی محاسبه و وصول خواهد شد و عوارض قسمت دفتری با مبنای اداری و اعیانی ها دیگر مثل تعویض روغن و فروشگاه و... با مبنای ۵۰٪ تجاری وصول می شود
- (۲۱) در محاسبه عوارض صدور پروانه و گواهی های مرتبط، در صورت اعمال عوارض مشرفیت و پرداخت غرامت به مالک، ارزش منطقه ای عرض معبر بعد از عقب کشی املاک و با ارزش منطقه ای معتبر جدید مبنای محاسبه عوارض خواهد بود.
- (۲۲) به موجب ماده ۷۷ قانون شهرداری، رفع هرگونه اختلاف بین مودی و شهرداری در مورد عوارض ، به کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور ، دادگستری و شورای اسلامی شهر ارجاع می شود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی و لازم الاجرا می باشد.  
بدهی هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص داده می شود، طبق مقررات اسناد لازم الاجرا به وسیله اداره ثبت، قابل وصول می باشد. اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید .  
✓ ضمناً شهرداری باید نسبت به فعال نمودن کمیسیون مذکور و ارجاع موارد لازم اقدام لازم به عمل آورد.
- (۲۳) رعایت قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و به ویژه ماده ۱۶ آن قانون یعنی کاهش حداقل ۸۰٪ برای ساختمانهای تک واحدی و ۱۰۰٪ برای ساختمانهای که مالکین دو و یا قطعات بیشتر تجمعی وقصد آپارتمان سازی داشته باشند ، عوارض ساخت و تراکم و تقسیط باقی مانده مطالبات شهرداری و مقررات مسکن مهر و مقررات حمایت از یافته فرسوده الزامی است .  
✓ بدیهی است مبلغ کاهش یافته مذکور توسط دولت تأمین و پرداخت خواهد شد.
- (۲۴) واحدهای آهن فروشی و بلوک زنی و فروش مصالح ساختمانی و فروش ضایعات آهن، لاستیک و... که علاوه بر قسمت های مسقف و احدائی، از فضای باز به عنوان انبار کالا و باسکول استفاده می نمایند قسمت های مسقف مشمول عوارض پذیره تجاری بوده و فضاهای باز معادل ۳۰٪ عوارض استفاده به عنوان فضای تجاری مشمول دریافت عوارض پذیره تجاری خواهد بود و در صورت اخذ مجوز برای مسقف نمودن همان محل، ۷۰٪ مابه التفاوت زمان مراجعة محاسبه و وصول خواهد شد.

(۲۵) برای کارکنان شاغل در شهرداری محل که بیش از ۲۴ ماه به صورت رسمی، پیمانی، قراردادی و بازنیستگان (درصورت عدم استفاده درزمان خدمت) برای احداث ساختمان مسکونی یکبار در طول خدمت کلیه مطالبات موضوع این تعرفه عوارض، خدمات و... تا سقف ۱۵۰ میلیون ریال دریافت نخواهد شد. ضمناً افراد شاغل درشرکتهای طرف قرارداد باشهرداری درصورت داشتن ۳ سال سابقه کار ازاین امکانات بهره مند خواهند شد.

(۲۶) عوارض صدور پروانه و عوارض ابقاء اعیانی ساختمان های ابقاء شده در کمیسیون ماده ۱۰۰ در صورتی که توسط شهرداری محاسبه و مالک یا ذینفع مقداری از آن را واریز و مابقی به زمان مراجعه به نسبت مقدار واریز شده کسر و باقیمانده درصد مطالبات تناسب سازی وموقع مراجعة وصول و گواهی مفاصی حساب صادرخواهد شد. درصورت واریز کل هزینه ها و یا تعیین تکلیف هزینه های متعلقه درصورت عدم صدور پروانه ساختمانی به هر دلیل و انتقال به سال بعد مشمول افزایش نخواهد بود.

مثال: اگر عوارض صدور پروانه یا عوارض ابقاء ساختمان ابقاء شده در کمیسیون ماده ۱۰۰ مبلغ ۵۰۰۰۰۰۰ ریال باشد و مالک در سال ۱۳۹۳ مبلغ ۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال (۲۰٪) از عوارض مذکور را پرداخت نماید و از پرداخت بقیه بدھی عوارض اعلامی شهرداری خودداری نماید و در سال ۱۴۰۰ برای پرداخت بقیه بدھی عوارض مراجعيه نماید کل عوارض به سال مراجعيه (۱۴۰۰) محاسبه و به دلیل پرداخت ۲۰٪ از عوارض اعلامی، ۸۰٪ محاسبه زمان مراجعيه اخذ خواهد شد.

✓ بدیهی است این بند شامل جوابیم آراء کمیسیون ماده ۱۰۰ نخواهد بود.

(۲۷) شهرداریهای دارای سازمان بهسازی و نوسازی ۱۰٪ عوارض زیربنا و پذیره پروانه های ساختمانی را برای بهسازی و نوسازی بافت فرسوده شهر هزینه خواهد نمود

(۲۸) در صورت تبدیل استفاده ساختمان های مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در جهت توسعه امر گردشگری با تأیید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری عوارضی از این بابت دریافت نخواهد شد.

(۲۹) در راستای اجرای ماده ۸ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی و ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی آن در صورت احداث تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و دفاتر خدمات مسافرتی و تأسیسات و اماکن گردشگری و اقامتی (نظیر هتل، مهمانسرا و مسافرخانه و تأسیسات ورزشی مثل استخر) در کاربری مربوطه وغير مربوطه با تأیید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری از نظر پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی مشمول تعرفه عوارض پذیره صنعتی خواهند بود.

✓ بدیهی است به استناد بند ۴ ماده ۲۲ قانون الحق موادی به قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۵/۸/۸؛ عوارض ناشی از تغییر کاربری و فروش تراکم تأسیسات این بند با اقساط پنج تا ده ساله

از شروع بهره‌برداری با تقاضای سازمان گردشگری توسط سرمایه‌گذاران به شهرداری مربوط پرداخت خواهد شد.

(۳۰) به منظور ایجاد انگیزه فعالیت بیشتر در بخش خصوصی در راستای افزایش و توسعه مراکز فرهنگی و گردشگری از قبیل خانه‌های فرهنگی، کتابخانه، سینما، مراکز تفریحی و ورزشی از قبیل سالن‌ها و مجموعه‌های ورزشی، مراکز توریستی و اقامتی از قبیل کمپ‌های گردشگری و مراکز نمونه گردشگری مصوب، هتل‌های چهار ستاره و بیشتر در مقابل مجموع زیربنای‌های احداثی با اشل مربوطه مجوز ۲٪ کل زیربنا به عنوان واحد تجاری بدون اخذ عوارض مجوز صادر خواهد شد. کاربری این املاک چنانچه تعیین نشده باشد منظور خارج از محدوده و داخل حریم شهر باشد پس از طی مراحل مربوطه حق استفاده از سازمان جهاد کشاورزی (تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری باغات و اراضی زراعی) شهرداری معادل قسمت اعیانی ایجادی، هزینه (عوارض) حق استفاده و ورود به محدوده (درصورت شمول ورود به محدوده شهر) و سهم شهرداری را معادل ۱۰٪ مطابق فرمول مربوطه اخذ خواهد نمود ضمناً طی مراحل تصویب حق استفاده مربوطه از مبادی ذیربط الزامی است.

(۳۱) بخشنامه شماره ۸۶۱۶/۱/۳/۳۴ مورخ ۱۳۷۱/۴/۲۸ وزارت کشور (به جانشینی قائم مقام شورای اسلامی شهر) درخصوص تخلفات ساختمانی قبل از ۱۳۶۶/۱/۱ لغو و در صورت ارجاع این گونه موارد به کمیسیون ماده ۱۰۰ براساس سال وقوع تخلف رسیدگی خواهد شد.

(۳۲) سهم آموزش و پرورش و عوارض آتش‌نشانی، فضای سبز، توسعه فرهنگ شهرنشینی، از مبلغ قابل وصول با رعایت ضریب تعدیل مربوطه محاسبه و دریافت خواهد شد.

(۳۳) وصول هرگونه عوارض این تعریفه توسط شهرداری در داخل محدوده و حریم مصوب شهر مجاز می‌باشد.

(۳۴) هبه درآمدهای شهرداری از بابت عوارض و هزینه خدمات با پیشنهاد شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر با رعایت سقف بودجه مصوب شهرداری و آیین نامه مالی شهرداری‌ها (به خصوص ماده ۳۷ آن) و ثبت در دفاتر مالی و صرفه و صلاح شهر و شهرداری برای افراد بی سرپرست و ناتوان، حادثه دیده، نخبگان، کارکنان شهرداری و بازنیستگان شهرداری و فرزندان آنها و.... با مستی اعمال شود.

✓ بدیهی است تسیهلات این بند شامل جرایم نمی‌باشد.

(۳۵) مدارک اثبات تجاری بودن ملک قبل از تاسیس شهرداری اولین طرح توسعه شهر ارائه یکی از مدارک : پروانه کسب از اتحادیه، قبوض آب، برق، گاز، برگ پرداخت مالیات سالیانه یا پروانه تجاری مبنی بر تجاری بودن آن از مراجع ذیصلاح که در این صورت وضعیت موجود تلقی شده و مشمول پرداخت هیچ نوع عوارض نبوده و چنانچه اعیانی احداثی بعد از اولین طرح تاسیس شهرداری باشد وجود هریک از این مدارک صرفاً سال وقوع تخلف را برای محاسبه جریمه و همچنین عوارض سال‌های قبل مشخص خواهد نمود و درخصوص

افرادی که نسبت به پرداخت عوارض سالیانه کسب در سال های قبل اقدام نموده‌اند به استناد تبصره ۳ ماده ۲۷ قانون نظام صنفی کشور، برگ پرداخت عوارض موجب احراز حقوق صنفی نخواهد بود.

(۳۶) کلیه معافیت‌های شهرداری به استناد قانون مالیات بر ارزش افزوده و قانون برنامه پنجم ملغی شده لذا اعطای هرگونه معافیت فاقد وجاهت قانونی می باشد.

(۳۷) منظور از طرح توسعه شهری، طرح جامع یا تفصیلی می باشد.

(۳۸) کلیه دستگاه‌های اجرایی دولتی و سازمان‌های غیر دولتی و ... در خصوص مناسب سازی محیط شهری و ساختمان‌ها و اماکن مورد استفاده عمومی برای افراد دارای معلولیت، مکلفند مشابه آیین نامه اجرایی بند (ج) ماده ۱۹۳ قانون برنامه پنج ساله سوم توسعه و قانون جامع حمایت از معلولین و آیین نامه اجرایی آن اقدام نمایند. بنابراین شهرداری مکلف به رعایت آن بوده و صدور پایانکار به ساختمان‌هایی که مالکین و یا سازنده آنها نسبت به انجام تعهدات خود طبق نقشه‌های ساختمانی اقدام نموده و مناسب سازی را انجام نداده باشند ممنوع است.

(۳۹) باغات شهر به شرط احداث حصار و نگهداری مطلوب از درختان آن که در پایان هر سال توسط شهرداری بازدید و تأیید شود مشمول پرداخت عوارض بازدید نمی شوند. ضمناً شهرداری موظف است نسبت به شناسنامه دار نمودن کلیه باغات و درختان معابر عمومی شهر اقدام نماید.

(۴۰) دریافت هرگونه وجه دستی در هر جلسه و تحت هر عنوان ( خودبیاری، همیاری و ...) برخلاف مقرارت و مفاداین تعریفه از متقارضیان ممنوع وغیرمجاز می باشد.

## ماده ۴: نحوه پرداخت نقدی و تقسیط عوارض

### الف - نحوه پرداخت نقدی عوارض :

به منظور تشویق شهروندان جهت مراجعته به موقع و تسريع درپرداخت نقدی کلیه عوارض پروانه های ساخت و اصلاحیه آنها ،پروانه های کسب و پیشه ،عوارض ابقاء اعیانی (زیرینا، پذیره، پیش آمدگی درمعابر عمومی ،مازاد برترانک اعیانی وفاقد توفيقگاه )کسری مساحت ،عوارض تفکیک وعوارض تفکیک اعیانی درصورت پرداخت نقدی عوارض فوق الذکر به شرح جدول ذیل از کاهش عوارض برخوردار خواهد شد.مضا فا اینکه برابر نامه شماره ۱۵۸۴۶۸ به تاریخ ۹۹/۰۷/۱۰ امور شهری استانداری شهرداری به هیچ وجه حق دخل و تصرف درآرای کمیسیون ماده ۷۷(قطعی و لازم الاجرا) را ندارد.لذا پس از صدور رای وهمچنین اجرائیه ثبت، تمکین مالک نمیتواند عاملی برای اجرای مشوقه‌های مندرج در تعریفه عوارض محلی باشد.

پرداخت نقدی به ماه	فروردين	اردیبهشت	خرداد	تیر	مرداد	شهریور	مهر	آبان	آذر	دی	بهمن	اسفند
عوارض متعلقه	.٪۸۰	.٪۸۱	.٪۸۲	.٪۸۳	.٪۸۴	.٪۸۵	.٪۸۶	.٪۸۷	.٪۸۸	.٪۸۹	.٪۹۰	.٪۹۰

\*: این کاهش صرف شامل موارد فوق بوده و مشمول جرائم کمیون ماده صد، حق استفاده، عوارض خودرو، اجاره‌ها، فروش مستغلات و تاسیسات شهری، عوارض عدم امکان تامین پارکینگ و تمدید و تجدید پروانه بقیه عوارض، جرایم و هزینه‌های خدمات شهری شامل کاهش نخواهد بود.

تبصره ۱ : تقسیط مطالبات مطابق دستور العمل زیر و بنا به درخواست مؤدی و تشخیص و دستور کتبی شهردار با رعایت ماده ۷۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و ماده ۳۲ قانون شهرداریها و ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور صورت خواهد گرفت.

تبصره ۲ : در هر صورت مؤدی به هر عنوان جهت پایانکار، انجام معامله، تفکیک عرصه و یا هر گونه مفاصل حساب قطعه مورد نظر مراجعه کند بایستی باقیمانده مبالغ (بدهی) تقسیط شده را به صورت یکجا تأدیه نماید.

تبصره ۳ : عوارض پایانکار به هیچ عنوان قابل تقسیط نمی باشد.

تبصره ۴ : در صورت پرداخت یکجای مانده مطالبات تقسیط شده قبل از موعد سررسید چک‌های تحويلی، به مقدار ماه‌های قبل از موعد سررسید و برای مانده مطالبات بعد از تناسب سازی شامل تسهیلات تشویقی پرداخت نقدی زمان تقسیط می گردد.

تبصره ۵ : برای مطالبات تقسیط شده‌ی بالای یک میلیارد ریال چک تضمین و یا ضمانت نامه بانکی اخذ خواهد شد

تبصره ۶: در صورت پرداخت اقساطی، کارمزد به شرح زیر محاسبه و اخذ خواهد شد:

$$(1+تعداد اقساط) \times درصد مربوطه \times مبلغ تقسیط شده$$

۲۴۰۰

اقساط تا یک سال بدون کارمزد می باشد

اقساط تا دو سال با کارمزد ۴٪ می باشد

اقساط تا سه سال با کارمزد ۸٪ می باشد

- ۱- مطالبات و عوارض شهرداری تامبلغ ده میلیون ریال نقد و بدون تقسیط می باشد.
  - ۲- از مبلغ ده میلیون ریال تا پنجاه میلیون ریال بصورت  $\frac{1}{2}$  نقد و مابقی تا اقساط شش ماه .
  - ۳- از مبلغ پنجاه میلیون ریال تا یکصد و پنجاه میلیون ریال بصورت  $\frac{1}{3}$  نقد و مابقی تا اقساطدوازده ماه .
  - ۴- از مبلغ یکصد و پنجاه میلیون ریال تا سیصد میلیون ریال بصورت  $\frac{1}{4}$  نقد و مابقی تا اقساط هیجده ماه .
  - ۵- از مبلغ سیصد میلیون ریال تا پانصد میلیون ریال بصورت  $\frac{1}{5}$  نقد و مابقی تا اقساط بیست و چهار ماه .
  - ۶- از مبلغ پانصد میلیون ریال تا یک میلیارد ریال بصورت  $\frac{1}{7}$  نقد و مابقی تا اقساط سی ماه .
  - ۷- از مبلغ یک میلیارد ریال به بالا بصورت  $\frac{1}{10}$  نقد و مابقی تا اقساط سی و شش ماه .
- ✓ اخذ(تعهد کتبی و تنظیم مصالحه نامه) جهت وصول به موقع اقساط الزامی است. ضمناً در صورت عدم وصول به موقع مطالبات تقسیط شده، باقیمانده آنها در صورت افزایش عوارض مربوطه به نسبت به روز محاسبه و پس از تناسب سازی وصول خواهد شد. و در صورت عدم افزایش مشمول قانون چک و از طریق مراجع قضایی نسبت به اخذ اصل مبلغ چک به همراه هزینه های دادرسی، کارگزاری و مبلغ تاخیر تادیه خواهد بود.

### نمونه فرم درخواست تقسیط مودی

به نام خدا

شهردار محترم ...

احتراماً اینجانب ..... مالک پرونده شماره ..... از بابت ..... مبلغ ..... ریال به شهرداری بدهکاربوده که به دلیل عدم توانایی مالی قادر به پرداخت آن بطور یکجا نمی باشم و تقاضای تقسیط مبلغ فوق را دارم. خواهشمند است دستور فرمایید اقدام لازم را معمول نمایند. ضمناً متعهد می شوم در صورت عدم وصول به موقع مطالبات تقسیط شده و افزایش مبنای عوارض و بهای خدمات، باقیمانده مطالبات به نسبت روز، محاسبه و پس از تناسب سازی وصول شود.

واحد درآمد و امور مالی

باسلام

مبلغ ----- ریال به صورت نقدوصول و مابقی منطبق برترفه سال جاری با اقساط ..... ماهه تقسیط گردد

شهردار

## ماده ۵ عوارض صدور پروانه ساختمان

الف) مسکونی:

### جدول عوارض زیر بنای مسکونی به ازاء هر مترمربع

بالکن به شارع		زیر بنای خارج از ضوابط و معایر	زیر بنا مطابق ضوابط و مطابق کاربری	طبقات سازه ای	ردیف
سه طرف بسته روپوشیده) (تراس)	رو باز				
-	-	8p	6p	زیر زمین اول و دوم و پایین تر	۱
23p	13p	11p		همکف، اول و دوم	۲
33p	17p	$23p\left(1 + \left(\frac{n-3}{2}\right)\right)$	8p	سوم و چهارم	۳
33p	17p	$23p\left(1 + \left(\frac{n-3}{2}\right)\right)$	10p	پنجم و ششم	۴
33p	17p	$23p\left(1 + \left(\frac{n-3}{2}\right)\right)$	12p	هفتم و هشتم	۵
33p	17p	$23p\left(1 + \left(\frac{n-3}{2}\right)\right)$	14p	نهم و بالاتر	۶

ن1: نماد شماره طبقه

توضیحات :

۱- عوارض بالکن (رو باز و روپوشیده) به حیاط  $\frac{1}{2}$  جدول فوق محاسبه خواهد شد

۲- درصورتی که زیر بنای خارج از ظوابط براثر افزایش سطح اشغال باشد ضرایب زیربنای خارج از ضوابط  $\frac{3}{2}$  برابر خواهد شد

تبصره ۱ : واحدی که از نظر امکانات بهداشتی دریک ملک (سرویس بهداشتی و حمام و آشپزخانه برای یک واحد پیش بینی شده باشد) تک واحدی تلقی خواهد شد.

تبصره ۲ : درساختمان های دوبلکس و ... مسکونی که ارتفاع آنها بیش از  $\frac{3}{2}$  متر ارتفاع داشته باشند حداکثر تا ۶ متر ارتفاع، عوارض یک نیم طبقه مسکونی محاسبه و وصول خواهد شد، مضافاً عوارض کسری فضای باز علاوه بر جریمه مقرر در ماده صد قابل وصول نخواهد بود.

تبصره ۳ : برای پروانه های ساختمانی تک واحدی در یک طبقه به مساحت حداکثر یکصد متر مربع، با ضریب ۷۰ درصد جدول مربوطه اعمال خواهد شد.

تبصره ۴ : منظور از زیربنای خارج از ضوابط شامل زیربناهای افزون بر سطح اشغال و هر نوع تراکم مجاز طرح توسعه شهری بوده که در صورت تصویب کمیسیون ماده ۵اقدام خواهد شد.

تبصره ۵ : درصورت مجوزپیش آمدگی (بالکن) رعایت ضوابط و مقررات طرح های توسعه شهری و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران ازجمله ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری جلسه مورخ ۱۳۸۷/۹/۲۵ الزامی میباشد

تبصره ۶ : درصورت کوچک بودن قطعات از حد مجاز تفکیکی و در صورت تصویب کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی تغییرات طرح تفضیلی عوارض این ماده با ضریب ۱/۵ برای هر مترمربع خواهد بود

الف ) اسناد قدیمی و دارای اعیانی وضع موجود و قبل از تأسیس شهرداری و وارد شده از خارج حریم به حریم یا محدوده شهردر مشمول ضریب عوارض تبصره ۶ نمی باشد.

ب ) برای اراضی مجاز که در اثر اجرای طرح شهرداری کمتر از حد نصاب تفکیک شوند بعد از اجرای ماده ۴۵ قانون و لحاظ در آلبوم اجرایی طرح، مشمول ضریب عوارض تبصره ۶ نمی باشد.

تبصره ۷ : عوارض زیر بنای خانه باغ ها با ضریب ۲ جدول فوق محاسبه خواهد شد .

**ب) غیر مسکونی :** درمحاسبه عوارض این بند به P عدد ۱۵۰۰۰ ریال اضافه خواهد شد

ب/۱ : عوارض انباری تجاری ، خدماتی و صنعتی طبقه همکف و طبقات زیرزمین و بالای همکف با دسترسی از داخل ساختمان ۶۵٪ عوارض طبقه مربوطه محاسبه و وصول خواهد شد.

ب/۲ : زیر بنای تجاری بیش از ۵۰ متر مربع وخدماتی بیش از ۷۵ متر مربع مشمول عوارض مازاد بر تراکم است ب/۳: عوارض انباری تجاری، خدماتی وصنعتی طبقات با دسترسی مستقل ، ۸۰٪ عوارض تجاری، خدماتی وصنعتی طبقه مربوطه محاسبه و اخذ خواهد شد. درصورت تبدیل این نوع انباری ها به استفاده تجاری و خدماتی و... از طریق کمیسیون ماده ۱۰۰ رسیدگی خواهد شد.

ب/۴ : حداکثر مساحت بالکن ( نیم طبقه ) داخل واحد تجاری و خدماتی و بالای پارکینگ ملحق به تجاری و خدماتی تا ۵۰٪ مساحت اعیانی مطابق ضوابط طرح توسعه شهری، عوارض ۵۰٪ طبقه مربوطه ( طبقه ای که بالکن در آن طبقه احداث یا ایجاد می شود ) محاسبه خواهد شد.

ب/۵: در صورت الحق انباری مجاز تجاری و خدماتی به تجاری و خدماتی مجاز، عوارض پذیره مساحت قسمت الحاقی

- طبق جدول ب/۱) با ضریب ۶۰٪ محاسبه و وصول خواهد شد .
- ب/۶ : در صورت احداث نیم طبقه یا بالکن بیش از ۵۰٪ اعیانی مربوطه ، این احداثی به عنوان یک واحد مستقل ( یک طبقه مستقل ) منظور خواهد شد.
- ب/۷ : عوارض واحدهای تجاری و خدماتی این ماده با ضریب ۳ محاسبه خواهد شد.
- ب/۸ : عوارض پذیره تجاری و خدماتی زیرزمین دوم و سوم به ترتیب ۱۰٪ برای هر طبقه زیرزمین نسبت به زیرزمین اول تعديل خواهد شد.
- ب/۹ : در صورتی که ارتفاع وعرض دهنۀ تجاری هردو معایر ضوابط مجاز طرح توسعه شهری باشد عوارض پذیره تجاری ، خدماتی این ماده با ضریب ۱/۲ و در صورتی که یکی از موارد مذکور ( عرض وارتفاع ) معایر ضوابط باشد با ضریب ۱/۱ محاسبه خواهد شد
- ب/۱۰) عوارض پذیره یک متر مربع از یک یا چند واحد تجاری، اداری، فرهنگی و .... و صنعتی در هر طبقه

بالکن به شارع تجاری و خدماتی		سایر کاربری ها		صنعتی		تجاری وخدماتی		قات
روپوشیده	روباز	خارج ازضوابط	مطابق ضوابط	خارج ازضوابط	مطابق ضوابط	خارج ازضوابط	مطابق ضوابط	
30p	20p	4p	3p	4p	3p	(12 p)2	11p	همکف
						(8 p)2	6p	زیرزمین
						(8p)2	7p	اول به بالا

توضیحات:

۱-مازاد برتراکم تجاری  $\frac{3}{4}$  عوارض خارج از ضوابط محسوب میگردد.

عوارض بالکن (روباز و روپوشیده) به حیاط  $\frac{1}{2}$  جدول فوق محاسبه خواهد شد

تبصره ۱:

سایر کاربری ها شامل ساختمان های اداری، آموزشی، آموزش عالی، بهداشتی و درمانی و حرف پزشکی، ورزشی و تفریحی، مراکز فرهنگی و هنری مورد تأیید دستگاه های مسئول، کمیته امداد امام، سازمان بهزیستی، هلال احمر و توانبخشی و... در کاربری مربوطه همانند اشخاص حقیقی و حقوقی می باشد.

### تبصره ۳:

در صورت انتقال مشاغل به اصطلاح مزاحم شهری موضوع بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری به محل های تعیین شده شهرداری، ۴٪ کلیه عوارض پروانه ساختمانی و هزینه ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری مشمول مطابق ضوابط و تعریفه وصول خواهد شد.

تبصره ۳: پیش آمدگی سقف آخرین طبقه ساختمان که به منظور استفاده سایبان (باران گیر) احداث شود مشمول این عوارض نخواهد بود.

تبصره ۴: منظور از پذیره خارج از ضوابط شامل زیربناهای افزون بر سطح اشغال و هر نوع تراکم و ارتفاع و عرض دهنۀ مجاز طرح توسعه شهری بوده که در صورت تصویب کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی تغییرات طرحی تفصیلی اقدام خواهد شد.

## ماده ۶ نحوه صدور پروانه ساختمان و تمدید

### الف) صدور پروانه ساختمان

تصدور پروانه ساختمانی و تعیین نوع استفاده از آنها به استناد ماده ۱۰۰ و بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری و تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی به شرح زیر خواهد بود:

- ۱- در پروانه‌های ساختمانی که از طرف شهرداری صادر می‌شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروریست و نوع استفاده از آن درج گردد.
- ۲- اقدام به دریافت پروانه ساختمانی با ثبت درخواست مالک در شهرداری شروع خواهد شد و شهرداری در صورت مطابقت ضوابط، مجوز تهیه نقشه را کتبًا“ به مقاضی اعلام خواهد نمود.
- ۳- مالک موظف است طبق مجوز تهیه نقشه نسبت به تهیه و ارائه آن به شهرداری در اسرع وقت اقدام نماید و عوارض پروانه ساختمانی با ارزش معاملاتی زمان صدور پروانه ساختمانی محاسبه خواهد شد.
- ۴- مالک مکلف است در زمان تعیین شده ساختمان خود را به اتمام برساند.
- ۵- مالک یک سال برای شروع عملیات ساختمانی مهلت دارد. ضمناً مالک می‌تواند بعد از تأیید نقشه‌های ساختمانی با دریافت مجوز نسبت به تجهیز کارگاه و آماده سازی زمین اقدام نماید. این مجوز دلیلی برای برای شروع عملیات ساختمانی نمی‌باشد.
- ۶- برای ساختمان‌های نظامی، انتظامی و امنیتی نیاز به ارائه نقشه‌های تفصیلی ساختمانی نبوده و شهرداری با اعلام بر و کف و دریافت عوارض احداث طبق مفاد این تعریفه اقدام خواهد نمود. ضمناً کلیه دستگاه‌ها ملزم به اخذ پروانه احداث از شهرداری می‌باشند.

۷ - به استناد عادی و غیر ثبتی با اخذ تنفيذ قضایی یا احراز مالکیت توسط مراجع قضایی و تعهد محضری برابر مقررات شهرسازی نسبت به صدور پروانه اقدام خواهد شد.

۸ - مجوز تهیه نقشه ۶ ماه برای صدور پروانه اعتبار داشته و ۶ ماه دیگر قابل تمدید می باشد.

### ب) تمدید و تجدید پروانه

مالک مکلف به اتمام به موقع ساختمان به منظور جلوگیری از متروکه ماندن آنها و ممانعت از ایجاد مشکلات ترافیکی و اجتماعی و مبلمان شهری و... حداکثر تا انتهای مهلت پروانه ساختمانی بوده چنانچه در مهلت مقرر، ساختمان احداث نشود پروانه ساختمانی با رعایت موارد زیر اقدام خواهد شد.

۱ - تمدید اول و دوم اعتبار پروانه به شرطی که درخواست مالک قبل از اتمام مهلت پروانه و تمدید پروانه در دبیرخانه شهرداری ثبت شود هیچ گونه عوارض ندارد.

۲ - اجرای بند ۱ این ماده، تاریخ تمدید پروانه از ابتدای اتمام مهلت پروانه ساختمانی و یا اتمام مهلت تمدید منظور خواهد شد. بنابراین سپری شدن تاریخ تمدید مانع تمدید نخواهد بود

۳ - در صورت وقوع عوامل غیر مترقبه و خارج از اختیار مالک و یا صدور احکام قضایی که موجب رکود عملیات ساختمانی شده باشد با رعایت مفاد تعریفه عوارض، نسبت به کسر مدت رکود عملیات ساختمانی از مهلت پروانه و یا تمدید آن نسبت به بقیه مدت تمدید خواهد شد.

۴ - شهرداری مکلف است به منظور رعایت ضوابط تمدیدها و پایانکار موضوع را به صورت کتبی موقع اخذ پروانه احداث به مالک ابلاغ و در سوابق پرونده ملکی یک نسخه از موارد امضاء شده را نگهداری نماید.

۵ - منظور از شروع عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی اجرای فونداسیون بوده و مالک مکلف به اعلام شروع به مهندس ناظر می باشد.

۶ - اخذ پایانکار در مهلت قانونی پروانه و تمدید آن به شرطی که مراحل احداث توسط مهندس ناظر مربوطه تأیید شود رایگان و نماکاری در صدور پایانکار الزامی است لذا متوجه ساختن مالک به این موضوع در هنگام صدور پروانه ساختمانی و اعلام کتبی به ایشان ضروریست.

۷ - اصلاح سند در اجرای ماده ۴۵ قانون ثبت و صلح معوض برای املاک غیر ثبتی ضروری بوده و شهرداری قبل از اصلاح سند نمی تواند پایان کار صادر نماید.

## عوارض محلی سال ۱۴۰۰ شهرداری سراب

-۸- حداقل مدت زمان جهت اخذ کلیه تمدید و تجدید ها از تاریخ ثبت در دبیرخانه شهرداری دو ماه می باشد در صورت عدم مراجعة مالک در موعد مقرر شامل عوارض می گردد.

-۹- شهرداری موظف است قبل از اتمام مدت زمان پروانه های ساختمانی از روشهای مختلف مانند نامه نگاری ، ارسال پیامک و ..... موضوع را به مالکان اطلاع رسانی نماید .

-۱۰- عوارض تاخیر در تمدید برای پروانه های ساختمانهای قبل از سال ۱۳۸۰ تعلق نمی گیرد

ردیف	زیربنای پروانه	مدت اعتبار پروانه	تمدید	عدم شروع عملیات احداث ساختمان در مدت مهلت پروانه و تمدید	عوارض تاخیر در اخذ پایانکار
۱	تا ۵۰۰ مترمربع	۳۶ ماه	پروانه قبلی از درجه اعتبار ساقط و پروانه جدید مطابق ضوابط روز و تعریفه زمان مراجعت با کسر دریافتی قبلی صادر می شود.	پروانه قبلی از درجه اعتبار ساقط و پروانه جدید مطابق ضوابط روز و تعریفه زمان مراجعت با کسر دریافتی قبلی صادر می شود.	درصورت اتمام مهلت زمان پروانه و عدم اخذ پایانکار معادل ۱۰٪ عوارض زمان مراجعته اخذ پروانه برای تاخیر سال اول محاسبه و دریافت خواهد شد و این موضوع برای سال دوم تکرار خواهد شد و از سال سوم به بعد درصورت عدم اخذ پایانکار ۱۵٪ برای هرسال محاسبه و اخذ خواهد شد.
۲	تا ۱۰۰۰ مترمربع	۴۸ ماه			
۳	تا ۲۰۰۰ مترمربع	۵۴ ماه			
۴	تا ۵۰۰۰ مترمربع	۶۰ ماه			
۵	هر ۵۰۰۰ مترمربع بعدی یک سال به مدت پروانه اضافه می شود. که در کل از ۷ سال تجاوز ننماید	به مدت دو سال			

## ماده ۷: تسهیلات تجدید بنا

به منظور مقاوم سازی ساختمانها با اصول فنی وايمني وبهداشتی به منظور نوسازی شهر با رعایت آخرین ضوابط شهرسازی، تسهیلاتی به شرح زیر در محاسبه عوارض لحاظ می شود

### عوارض تجدید بنا

- ۱- به اندازه مساحت اعيانی ساختمان‌های مسکونی مجاز و یا احدائی‌های قبل از طرح هادی و یا جامع فعلی شهر در کاربری مربوطه و حداکثر برابر ضوابط طرح توسعه شهری با اخذ (پروانه) مجوز از شهرداری عوارض زیر بنا ندارد. چنانچه طبق ضوابط طرح توسعه شهری امکان صدور مجوز به اندازه مساحت قبلی مقدور نباشد مطابق ضوابط طرح مذکور اقدام خواهد شد.
  - ۲- در صورت نوسازی ساختمان‌های مجاز اداری و صنعتی و... و با رعایت کاربری مربوطه و سایر ضوابط زمان مراجعه و به اندازه مساحت قبلی و در ساختمان‌های تجاری و خدماتی حداکثر تا ارتفاع و دهنی مجاز و تراکم و سطح مجاز اشغال زمین مندرج در طرح توسعه شهری زمان مراجعه با پرداخت ۲۵٪ عوارض متعلقه، پروانه ساخت صادر خواهد شد.
  - ۳- در صورت نوسازی ساختمان‌های مجاز فرهنگی، ورزشی، آموزشی و بهداشتی و توانبخشی و اداری و نظامی با رعایت ضوابط زمان مراجعه و به اندازه مساحت قبلی با پرداخت ۱۰٪ عوارض متعلقه، پروانه ساخت صادر خواهد شد.
  - ۴- اضافه بنای بندهای (۱) و (۲) و (۳) ناشی از صدور پروانه ساختمانی مطابق ضوابط شهرسازی معادل ۵۰٪ عوارض پروانه ساختمانی وصول می‌شود. شایان ذکر است که رعایت مقررات قوانین خاص مثل قانون ساماندهی مسکن در صورت شمول الزامی است. این بند مشمول ساختمان‌های تجاری و خدماتی نخواهد بود.
  - ۵- در تجمیع قطعات مسکونی به منظور استفاده مسکونی، موقع صدور پروانه با رعایت ضوابط شهرسازی، معادل ۲۵٪ تسهیلات این ماده (عوارض زیر بنا) دریافت خواهد شد.
  - ۶- تجدید بنای ساختمان‌های تخریب شده ناشی از حوادث غیر مترقبه از جمله زلزله، بمباران، رانش زمین، حریق و... با تأیید مراجع ذی صلاح به اندازه اعيانی تخریب شده عوارض احداث تعلق نمی‌گیرد.
  - ۷- در هنگام صدور پروانه ساختمانی مالک مکلف به اجرای عقب کشی و اصلاح معابر مطابق ضوابط طرح های توسعه شهری بوده و شهرداری مکلف به پرداخت غرامت نمی باشد . جهت تشویق شهروندان به نوسازی املاک در صورت عقب کشی ساختمان شهروندان، شهرداری برای هر متر مربع عقب کشی معدل ۷۰٪ عوارض پروانه ساختمانی مسکونی وغیره کسر خواهد کرد.
- تبصره : در زمان نوسازی ملک در رابطه با مقدار واقع در مسیر و انتقال آن بنام شهرداری، اقدامات لازم توسط شهرداری انجام خواهد گرفت .

## ماده ۸: نحوه صدور پروانه ساختمانی المثنی

صدر پروانه ساختمانی المثنی فقط با تأیید مراجع ذی صلاح و نیروی انتظامی در موقع مفقودی و سرقت و آتش سوزی و سایر حوادث غیر مترقبه دیگر بعد از محرز شدن وقوع حادثه با دریافت کارمزد پروانه المثنی به شرح زیر مقدور خواهد بود.

● زیربنای تا ۵۰۰ مترمربع معادل ۵۰۰۰ ریال برای هر مترمربع

● زیربنای از ۵۰۱ تا ۱۰۰۰ مترمربع معادل ۴۰۰۰ ریال برای هر مترمربع

● زیربنای از ۱۰۰۱ تا ۲۰۰۰ مترمربع معادل ۳۰۰۰ ریال برای هر مترمربع

● زیربنای از ۲۰۰۱ تا ۳۰۰۰ مترمربع معادل ۲۰۰۰ ریال برای هر مترمربع

● زیربنای بیش از ۳۰۰۱ مترمربع معادل ۱۰۰۰ ریال برای هر مترمربع

## ماده ۹: نحوه استرداد عوارض و بهای خدمات

(الف) پروانه ساختمانی در شرایط زیر باطل و عوارض وصولی بعد از کسر هزینه خدمات شهرداری مطابق تعریفه به مؤدی مسترد خواهد شد:

۱- مالک تا زمان تغییرکاربری با تصویب طرح تفصیلی یا جامع جدید نسبت به شروع عملیات ساختمانی در مدت اعتبار پروانه و تمدیدهای قانونی آن اقدام ننموده باشد.

۲- پروانه ساختمانی از طرف مراجع قضایی ابطال شده باشد.

۳- چنانچه مؤدی قبل از صدور پروانه و یا بعد از صدور پروانه ساختمانی بدون کسر هزینه تا مدت اعتبار پروانه و تمدید تا یک سال از احداث آن منصرف و ابطال پروانه و استرداد عوارض را درخواست نماید.

۴- توقف احداث بنا در اثر حوادث غیر مترقبه و قهری (ناشی از زلزله، طوفان، آتش سوزی و....) که موجب انصراف مالک از ادامه احداث ساختمان شود که با تأیید موضوع توسط مراجع ذی صلاح بدون کسر هزینه عوارض دریافتی مسترد می‌شود.

۵- اشتباه واریزی اشخاص به حساب شهرداری بدون کسر هزینه

۶- انصراف قبل از تغییرکاربری و در صورت تقلیل مساحت مندرج در مصالحه نامه ، با کسر هزینه از مبلغ دریافتی

(ب) گواهی معامله و حفاری در صورت انصراف مالک از انجام معامله و حفاری و تأیید دفاتر اسناد رسمی و... دریافتی شهرداری با کسر هزینه به شرح زیر مسترد خواهد شد.

✓ عوارض منصرفین از دریافت پروانه ساختمانی . غیره مقرر در این ماده با کسر عوارض متعلقه طبق جدول زیر به عنوان هزینه شهرداری، مسترد خواهد شد.

\* این استرداد مشمول کل مطالبات شهرداری به صورت واریز نقدی ردیفهای این ماده خواهد بود.

## جدول شماره ۵ درصد استرداد عوارض و بهای خدمات

## عوارض محلی سال ۱۴۰۰ شهرداری سراب

مبلغ	تا ۱ میلیارد ریال	مازاد بر ۱ میلیارد ریال	مازاد بر ۲ میلیارد ریال	مازاد بر ۳ میلیارد و ارقام بعدی
بهای خدمات	٪۷	٪۳	٪۲	٪۱

### ماده ۱۰۵: عوارض حصارکشی

عوارض احداث دیوار صرفاً مطابق ضوابط شهرسازی و سایر مقررات مربوطه و مقتضیات محل فقط در صورت تقاضای احداث دیوار و فقط در کاربری‌های عمومی و باغ و اراضی زراعی که مالک صرفاً درخواست حصارکشی و یا همراه با آن احداث واحد کوچکی مثل خانه باغ را داشته باشند نیز این عوارض دریافت خواهد شد.

احداث دیوار در کاربری‌های عمومی و باغ و اراضی زراعی فقط برای بر مشرف به معبر و تا ارتفاع ۸۰ سانتی متر با مصالح بنایی و بقیه به صورت نرده یا فنس با اخذ تعهد ثبتی مبني بر حفظ وضعیت باغ و مزروعی زمین و و استعلام از مراجعی چون سازمان پارک‌ها و یا واحد مربوطه در شهرداری و جهاد کشاورزی (خارج از محدوده شهرها) و راه و شهرسازی و... و با رعایت ضوابط طرح توسعه شهری مقدور خواهد بود.

تبصره ۱: صدور مجوز حصارکشی بنام مالک صرفاً به منزله محصور نمودن آن تلقی، هیچگونه مجوزی در جهت احداث بنا محسوب نشده و مراتب می‌بایست در مجوز صادره از سوی شهرداری صراحتاً قید شود.

تبصره ۲: مالکین املاکی که داوطلبانه و رایگان نسبت به عقب کشی دیوار خود مطابق طرح توسعه شهری اقدام نمایند مشمول این عوارض نبوده و شهرداری مبلغی دریافت نخواهد کرد.

تبصره ۳: برای املاکی که پروانه ساخت (به غیر از خانه باغ) اخذ می‌نمایند این عوارض شامل نمی‌شود.

تبصره ۴: املاک ناشی از اجرای مواد ۱۱۰ قانون شهرداری، مشمول عوارض این بند نبوده و مطابق ماده ۱۱۰ اقدام خواهد شد.

تبصره ۵: فنس کشی عوارض احداث دیوار ندارد.

تبصره ۶: احداث دیوار بیش از ۸۰ سانتی متر با مصالح ساختمانی، مغایر مقررات موجود تلقی و غیر قانونی خواهد بود.

### جدول شماره ۷ عوارض هر متر طول احداث دیوار

عوارض هر متر طول احداث دیوار	P ۴ (حداقل هر متر طول ۴۰,۰۰۰ ریال)
------------------------------	------------------------------------

## ماده ۱۱: عوارض تعییه درب اضافی (ارزش افزوده)

در اجرای تبصره ۶ ماده ۹۶ و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری کلیه انها غیر خصوصی، شوارع و معابر عمومی متعلق به شهرداری می باشد لذا در صورتی که ملکی دارای بیش از یک بر باشد و سایر اصلاحات ملک محدود به معبر عمومی باشد و در سند مالکیت یا اسناد غیر ثبتی و عرفی محل درب ذکر نشده باشد ، در صورت تقاضای مالک جهت ایجاد در اضافی در ضلع دیگر ملک در معابر عمومی (همان ضلع دارای معبر)، عوارض ایجاد درب به ازای ایجاد هر درب به شرح زیر محاسبه و دریافت خواهد شد. در ایجاد در اضافی موضوع عدم ایجاد مشکلاتی مثل مزاحمت‌های ترافیکی و اشرافیت به واحدهای همسایه و شهرداری و ارایه خدمات و... باید توسط هیات تشخیص ( کارشناسان املاک - شهرسازی - حقوقی - عضوی از شورا - حمل و نقل - درآمد - نماینده فرمانداری - نماینده ثبت اسناد) بررسی و تأیید شود تا مشکلاتی برای سایرین ایجاد نگردد.

تبصره ۱: در صدور مجوز موضوع این ماده رعایت ضوابط شهرسازی الزامی است.

تبصره ۲: بیش از یک ورودی پارکینگ در صورت عدم مغایرت با ضوابط شهرسازی و تأیید موضوع توسط هیأت تشخیص مقرر در این ماده عوارض متعلقه طبق فرمول مربوطه عمل خواهد شد .

تبصره ۳: در صورت دریافت عوارض حق مشرفیت در صورت تعیین تکلیف درب اضافی عوارض این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۴: ایجاد هر گونه باز شو در کوچه های بن باز در اختیار شهرداری بوده و بار عایت ضوابط مربوطه و با تأیید هیأت تشخیص مجاز خواهد بود.

تبصره ۵: کوچه و یا راهرو اشتراکی و اختصاصی به آنهایی اطلاق می گردد که در اسناد مالکیت املاک قید و جزء عرصه آنها محسوب گردد و نیز شبکه تاسیسات آب و برق و گاز و فاضلاب بیرون از آنها قرار گرفته باشد.

تبصره ۶: به لحاظ حقوقی ایجاد هر گونه درب سواره و پیاده و یا روزنه و پنجره طبق ضوابط فوق الذکر زمانی می تواند صورت پذیرد که کوچه یا معبر عمومی بوده و اسناد مالکیت املاک آن حد به معبر تعریف شده باشد و کوچه مورد نظر در مالکیت خاص یک پلاک نباشد.

تبصره ۷: در محاسبه عوارض این ماده در صورتی که عرض گذر یا طول بر ضلع مشرف به گذر بیش از ۲۰ متر باشد ملاک عمل همان ۲۰ متر خواهد بود.

تبصره ۸: مجوز ایجاد درب برابر ضوابط شهرسازی برای هر ملک حداکثر یک درب نفررو تا عرض ۱/۵ متر و یک درب پارکینگ یا حیاط به عرض ۳ متر مجاز بوده در صورت تقاضای بیش از آن صرفاً با تأیید هیأت تشخیص و با رعایت ضوابط شهرسازی و مسایل حقوقی امکان پذیر خواهد بود . ضمناً تعداد درب های مجاز مجتمع ها بیش از یک درب نفررو و یک درب ماشین رو مطابق ضوابط شهرسازی عمل خواهد شد. چنانچه عرض درب ماشین رو در ضوابط طرح توسعه شهری بیش از ۳ متر باشد ضوابط مذکور ملاک عمل شهرداری خواهد بود.

تبصره ۹: ایجاد درب اضافی در معابر با عرض کمتر از ۶ متر ممنوع است.

تبصره ۱۰: در هر صورت صدور مجوز ایجاد درب اضافی درمعابر باعرض بیش از عتمتو رو فقط در معابر (غیر اختصاصی) با رعایت مسایل حقوقی و شهرسازی و مقررات جاری و با تأیید هیأت تشخیص امکان پذیر می باشد.

تبصره ۱۱: با توجه به وضعیت هر شهر و ارزش افروده ناشی از ایجاد درب اضافی شورای اسلامی شهر و شهرداری شهر مربوطه می توانندنیست به تعديل یا افزایش عوارض ایجاد درب اقدام نماید

تبصره ۱۲ : در محاسبه عوارض این ماده درصورتی که مساحت قطعه بیش از ۵۰۰ متر مربع باشد ، ملاک عمل همان ۵۰۰ متر مربع خواهد بود.

تبصره ۱۳ : ایجاد درب بادرخواست مالک و پس از طی مراحل مقرر در این ماده و عقد صلح امکان پذیر خواهد بود.

تبصره ۱۴ : در مورد ایجاد درب در پخ یا قوس ساختمان یا ملک ، تابع ضوابط شهرسازی می باشد.

تبصره ۱۵: درصورت درخواست مالکان مراکز عمومی شامل مراکز آموزشی ، مراکز بهداشتی و درمانی و ارگانهای دولتی ، مجتمع های مسکونی (بیش از ۲۰ واحد) جهت ایجاد درب نفررو و

ماشین رو اضافی و اضطراری به معبری که هیچگونه دربی در آن ضلع قطعه تعییه نشده باشد ، رایگان می باشد.

تبصره ۱۶: در قطعاتی که طبق ضوابط و نقشه و پروانه صادره ، موقعیت استقرار بنا مشرف به معبر باشد . برای دسترسی مستقل به پارکینگ الزاما و یا بر اساس ضوابط شهرسازی نیاز به ایجاد دو درب اضافی باشد و برای هر پارکینگ صرفا یک درب لحاظ شده باشد عوارض آن تا معابر ۱۲ متر مبلغ ۱۰ میلیون ریال و برای معابر ۱۲ تا ۱۸ متری ۲۰ میلیون ریال و معابر بالای ۱۸ متری ۴۰ میلیون ریال دریافت خواهد شد.

فرمول عوارض ایجاد درب اضافی در معابر:  
حداقل ارزش منطقه‌ای ۲۰۰۰۰ ریال می باشد.

$$\frac{\text{مساحت}}{2} + \frac{\text{عرض درب} * p}{4} * \frac{\text{عرض گذر}}{4}$$

(۱) در صورتی که قطعه‌ای برابر طرح توسعه شهری از معبر عمومی فاقد درب، مقداری در تعریض واقع گردد شهرداری در مقابل رعایت بر اصلاحی، مجوز ایجاد درب به صورت رایگان در برابر واگذاری رایگان قسمتی از ملک به معبر صادر خواهد کرد.

۲-در صورت ایجاد درب اضافی بدون اخذ مجوز از شهرداری، در کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری طرح و تصمیم‌گیری خواهد شد. در صورت رأی بلامانع کمیسیون ماده ۱۰۰، عوارض ایجاد درب این ماده با ضریب ۲ اقدام می شود.

- ۳- صدور مجوز ایجاد درب در صورتی مقدور خواهد بود که درب ایجادی روبروی درب قطعه مقابل نباشد.
- ۴- بازشوهای درب‌های ماشین رو به طرف داخل املاک خواهد بود.
- ۵- ایجاد پنجره برابر ضوابط طرح توسعه شهری مشمول عوارض نمی باشد.

۶- فرمول عوارض ایجاد درب اضافه در واحد های تجاری و خدماتی با ضریب ۲ عمل خواهد شد.

$$\frac{\text{مساحت}}{2} + \frac{\text{عرض گذر}}{4} * 2p$$

- ✓ مواردی که منجر به افزایش طبقات شود ارزش افزوده اضافی مشمول مقررات مربوطه خواهد بود.
- ✓ در زمان صدور مجوز تعییه درب اضافی مصالحه ای فی مابین شهرداری و مالک یا مالکین منعقد شده که حق هرگونه اعتراض آتی را در هر مرجع از خود سلب و ساقط می نماید.

## ماده ۱۲۵ عوارض ابقاء ساختمان

عوارض آتش نشانی، عوارض فضای سبزچنانچه در صدور پروانه وصول شود پس از طرح پرونده در کمیسیون ماده صد قابل وصول نیست ولی اگر ساختمان بدون پروانه احداث شود عوارض آتش نشانی و فضای سبز مطابق روال صدور پروانه برای هر متر مربع وصول خواهد شد.

کلیه بناهایی که بدون پروانه و یا مازاد بر پروانه در محدوده یا حریم شهر احداث و از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰ ابقاء شوند. مطابق تعریفه عوارض محلی به شرح زیر اقدام خواهد شد.

الف) در محاسبه عوارض ابقاء، عوارض (زیربنا - پذیره - پیش آمدگی) مبنای محاسبه خواهد بود . به غیر از این ۳ ردیف عوارض، بقیه عوارض در صورت شمول معادل ضریب و ضوابط صدور پروانه اقدام خواهد شد.

تبصره: با دریافت عوارض ابقاء، عوارضی تحت عنوان صدور پروانه ساخت وصول نخواهد شد.

ب) عوارض ابقاء اعیانی در زمان مراجعه و مطابق تعریفه زمان مراجعه محاسبه و وصول خواهد شد.

ج) برای پاسخ هرگونه استعلام ملکی در صورتی که ملک دارای تخلف ساختمانی باشد ابتدا بایستی موارد تخلف در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح و پس از صدور رای ابقاء و تعیین تکلیف جرایم و عوارض متعلقه ، شهرداری نسبت به صدور جوابیه لازم اقدام نماید

ه) هزینه آماده سازی علاوه بر عوارض این ماده است.

ارزش معاملاتی ساختمانهای احداثی سال ۱۳۹۸ موضوع تبصره یازده ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

ارزش معاملاتی اعیانی ها

ردیف	(الف) انواع ساختمان (اسکلت)	مبلغ به ریال
۱	ساختمان اسکلت بتنی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه هر متر مربع	۲,۱۷۸,۰۰۰
۲	ساختمان اسکلت بتنی با هر نوع سقف از ۵ طبقه به بالا هر متر مربع	۲,۵۴۱,۰۰۰
۳	ساختمان اسکلت فلزی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه هر متر مربع	۱,۹۹۶,۵۰۰
۴	ساختمان اسکلت فلزی با هر نوع سقف از ۵ طبقه به بالا هر متر مربع	۲,۴۱۳,۹۵۰
۵	ساختمان مختلط بنایی با ستون های فلزی یا بتنی (که معمولا در وسط ساختمان اجرا می شود)	۱,۹۰۵,۷۵۰
۶	اسکلت آجری	۱,۵۲۴,۶۰۰
۷	اسکلت مخلوط خشت و گل و سنگ و چوب	۱,۲۷۰,۵۰۰
۸	ساختمان های تمام چوب معمولی	۹۰۷,۵۰۰
۹	ساختمان های تمام صنعتی (پیش ساخته یا ساخته شده از چوب های صنعتی و اشباع شده)	۲,۹۹۴,۷۵۰
ب ) ساختمان انبارهای با دهانه بیش از چهارمتر		
۱۰	اسکلت آجری یا بلوک سیمانی یا سنگی با هر نوع سقف هر متر مربع	۱,۴۵۲,۰۰۰
۱۱	اسکلت فلزی و یا سوله های پیش ساخته با هر نوع سقف هر متر مربع	۱,۹۹۶,۵۰۰
ج ) سالن ها یا توقف گاه ها		
۱۲	با مصالح بنایی سنگ و آجر و بلوک سیمانی با هر نوع سقف	۱,۴۵۲,۰۰۰
۱۳	اسکلت فلزی با ستون های بتن آرمه	۱,۹۹۶,۵۰۰

## عوارض محلی سال ۱۴۰۰ شهرداری سراب

۵۴۴,۵۰۰	گلخانه با هر نوع مصالح و هر نوع سقف	۱۴
د) آشیانه و سایبان ها		
۵۴۴,۵۰۰	باپایه های چوبی و مصالح بنایی با هر نوع سقف	۱۵
۷۲۶,۰۰۰	باپایه های فلزی یا استون های بتن آرمه	۱۶
ه) تاسیسات		
۱۸۱,۵۰۰	دستگاه های حرارت مرکزی و شوفاژ سانترال	۱۷
۳۶۳,۰۰۰	تهویه مطبوع (گرمایش - خنک کننده)	۱۸
۷۲۶,۰۰۰	آسانسور و سایر	۱۹
و) سایر احداثی ها		
۵۴۴,۵۰۰	احداث هر دیوار (هر متر طول)	۲۰
۵۷۷۵۰۰	ارزش معاملاتی هر متر مربع عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن با هر نوع کاربری	۲۱

✓ با توجه به تأثیر جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ در جلوگیری از تخلفات ساختمانی و حذف تدریجی عوارض، در صورت ضرورت و توجیه منطقی، می توان ارزش معاملاتی این جدول را افزایش داد.

ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

جدول فوق صرفا برای سال ۱۴۰۰ خواهد بود

۴۵ برابر پذیره	ارزش سرقفلی موضوع تبصره ۴ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری
----------------	---

## تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری

آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر در مورد اخذ جرایم قابل اجرا است و این ارزش معاملاتی سالی یک بار قابل تجدید نظر خواهد بود.

نحوه تعیین قدمت ساختمان ها:

- ۱ - بر اساس سوابق موجود در پرونده نوسازی مربوط به برگه های ممیزی املاک
- ۲ - بر اساس سوابق موجود در پرونده پیشه و کسب
- ۳ - بر اساس زمان صدور پروانه ساخت و گزارش پیشرفت فیزیکی ارائه شده از طرف نظام مهندسی
- ۴ - بر اساس نوع ساخت و نوع مصالح مصرفی
- ۵ - بر اساس اسناد و مدارک ارائه شده از طرف مالک مانند قبوض آب و برق و ... و سند مالکیت و ...
- ۶ - بر اساس اخطاریه صادره از طرف پلیس تخلفات ساختمانی
- ۷ - بر اساس سوابق موجود در پرونده های تخلفات قبلی
- ۸ - بر اساس سوابق استعلام های صادره برای نقل و انتقال و بانک و ادارات و ...
- ۹ - بر اساس نقشه وضع موجود طرح تفصیلی و جامع

## ماده ۱۳: بهره برداری از معبر

مالکین یا سازندگان حق دپوی مصالح در معابر را ندارند و ملزمند بعد از ریختن مصالح و نخاله ها نسبت به جمع آوری آنها اقدام نمایند در صورت عدم ایجاد مزاحمت و گزارش مأموران شهرداری، عوارض مقرر در این ماده از آنها اخذ خواهد شد.

چنانچه برای مالکین ساختمان های احداثی امکان جمع آوری مصالح وجود نداشته باشد و با رعایت مسائل ایمنی شهروندان بخواهند حداکثر از  $\frac{1}{3}$  عرض معابر شهر برای دپوی مصالح استفاده نمایند و یا برای محافظت عابرين نسبت به

احداث دیوار و یا فنس و یا هر حائلی که قسمتی از معابر را اشغال کند یا چنانچه شرکت های دولتی و سایر اشخاص حقوقی بخواهند از معابر و فضاهای عمومی شهر برای دپوی مصالح یا تجهیز کارگاه برای احداث ساختمان یا توسعه و واگذاری انشعابات و ... استفاده نمایند با پرداخت عوارض ماهانه و با رعایت موارد زیر مجوز صادر خواهد شد.

- عرض قابل بهره برداری از معابر شهر بر اساس مبحث مربوط در نظام مهندسی تعیین و طول معبر قابل استفاده حداکثر به اندازه بر ملک در نظر گرفته خواهد شد.
  - اراضی که پشت جبهه و فاقد بر باشند مساحت قابل بهره برداری از سوی شهرداری تعیین خواهد شد.
  - نصب عالیم هشدار دهنده و ایمنی همسایگان و عدم مزاحمت به سایرین و ترددکنندگان به عهده مالک یا پیمانکار بوده و در صورت قصور مالک یا پیمانکار، تعهدات ایجاد شده به عهده مالک یا پیمانکار خواهد شد.
  - نظارت بر اجرای این ماده به عهده معاونت یا واحد خدمات شهری شهرداری خواهد بود.
  - مجوز نصب پل رایگان برای هر پلاک غیر مجتمع یک مورد و مجتمع ها دو مورد بوده و شهرداری در موارد فاقد مجوز نصب پل نسبت به صدور اخطار جهت جمع‌آوری پل اقدام و در صورت عدم اقدام مؤثر از سوی مالکین رأساً نسبت به جمع‌آوری پل اقدام خواهد نمود.
- ✓ بدیهی است صدور مجوز نصب پل اضافی حتی با پرداخت وجه به شهرداری غیر قانونی می باشد.

عوارض ماهانه بهره برداری از معبر معادل (۵۰۰۰ ریال+P) مساحت قابل بهره برداری که در زمان مراجعه برای اخذ مجوز با رعایت ضوابط ایمنی طبق فرمول ذیل محاسبه و دریافت خواهد شد:

عرض یک سوم معبر\*یک سوم طول بر ملک به معبر (حداقل ۵ متر)\*%۳۶\*%۳۵\*

توضیح بر این که مالکینی که قبل از مدت ۳۶ ماه موفق به اخذ پایانکار شوند دریافتی اضافی به نسبت ماه قابل برگشت می باشد.

## ماده ۱۶: عوارض ارزش افزوده ناشی از تبدیل یک یا چند واحد به واحدهای بیشتر

- در صورت اخذ مجوز تبدیل یک یا چند واحد به واحدهای بیشتر با رعایت ضوابط مربوطه از جمله شهرسازی و سایر مقررات مندرج در طرح های توسعه شهری ، به زمان مراجعه مابه التفاوت عوارض اخذ خواهد شد.
- در مواردی که مالکین ساختمانها نسبت به پروانه اخذ شده یا مجاز شده از طریق ابقاء کمیسیون ماده ۱۰۰ ، به افزایش واحدهای بیشتر در اثر تبدیل واحد یا واحدهای مجاز اقدام نمایند و از طریق کمیسیون ماده ۱۰۰ ابقاء شوند علاوه بر اخذ عوارض قانونی ، عوارض ارزش افزوده ناشی از این اقدام معادل ۷P برای هر متر مربع مسکونی جدا شده و برای تجاری و خدماتی جدا شده با ضریب ۴ برابر فرمول عوارض پذیره زمان مراجعه از واحدهای تبدیلی به عنوان عوارض افزوده محاسبه و وصول خواهد شد. مضافاً در سال ۱۳۹۹ شهر سراب به ۶ بلوک تقسیم بندی شده است که مبنای محاسبه p براساس قیمت تعیین شده در بلوکها خواهد بود.

۳- برای واحدهای ایجادی فاقد مجوز که ضوابط پارکینگ و فضای باز را رعایت نمایند ۶۰٪ عوارض این ماده وصول می شود.

تبصره ۱: در صورت تفکیک یک واحد به دو یا چند واحد، از کوچکترین واحد یا واحد مساوی عوارض این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۲: در صورت تجمعی دو یا چند واحد تجاری - خدماتی و مسکونی و ... عوارضی تحت هر عنوان دریافت خواهد شد

## ماده ۱۵: سهم ارزش افزوده ورود به محدوده شهر

### الف) اراضی وارد شده به محدوده شهر

از بابت کلیه املاکی که بنا به مقتضیات هر شهر یا طی مراحل قانونی به محدوده شهر وارد می شوند علاوه بر تأمین و واگذاری سرانه فضای عمومی و خدماتی و تأمین اراضی مورد نیاز شوارع و معابر عمومی، در اجرای تبصره ۴ ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک و ... معادل ۱۰٪ کل ملک به هنگام اخذ خدمات از شهرداری، توسط متقاضی به شهرداری واگذار خواهد شد.

تبصره ۱: مطالبه عوارض (یا سهم) این ماده توسط شهرداری از تاریخ تصویب قانون تعیین وضعیت املاک مصوب سال ۱۳۶۷/۸/۲۹ و اصلاحات بعدی آن خواهد بود.

تبصره ۲: الوبت واگذاری مطالبات این ماده به شهرداری سهمی از ملک بوده که در صورت عدم امکان واگذاری ملک یعنی سهم شهرداری کمتر از یک قطعه باشد؛ مقدار ۱۰ درصد سهم شهرداری به صورت عوارض دریافت خواهد شد.

تبصره ۳: حفظ باغات و توسعه آن ها در اولویت اول برنامه های فضای سبز شهرداری می باشد. در صورت حفظ املاک مزروعی و باغ از سوی مالک و درخواست گواهی معامله با اخذ تعهد ثبتی از خریدار مبنی بر حفظ کاربری قبل از ورود به محدوده شهر و درج آن در گواهی معامله، سهم فوق از طرف شهرداری مطالبه نخواهد شد و در مراجعات بعدی و در صورت درخواست خدمات از جمله تغییر کاربری، تفکیک، احداث ساختمان و ... حقوق شهرداری وصول خواهد شد.

تبصره ۴: اراضی که بعد از ورود به محدوده شهر مطابق کاربری طرح توسعه شهری به منظور استفاده کاربری عمومی مثل ورزشی، بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، آموزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری استفاده شود سهم ورود به محدوده شهر دریافت نخواهد شد.

تبصره ۵: برای کاربریهای زراعی، باغ و برای کاربریهای مورد استفاده صنعتی، کارگاهی و تولیدی ۵٪ سهم این ماده تعیین می گردد.

**ب) املاک دارای ساختمان وارد شده به محدوده یا حريم شهر**

چنانچه ملکی خارج از محدوده یا حريم شهر واقع و اعیانی غیرمجاز احداث و بعداً وارد محدوده شهر شوند، بعد از رسیدگی به تخلفات ساختمانی آن از سوی کمیسیون مقرر در ماده ۹۹ قانون شهرداری (اعیانی‌های خارج از حريم شهر) یا ماده ۱۰۰ (اعیانی‌های خارج از محدوده و داخل حريم شهر) و در صورت ابقاء و یا بلامانع شناخته شدن اعیانی آن، از بابت مزایای (ارزش افزوده) ورود املاک دارای اعیانی به محدوده شهر، معادل ۱۰٪ کل عرصه ملک به هنگام اخذ خدمات از شهرداری، توسط متقاضی به شهرداری واگذار خواهد شد.

الویت واگذاری مطالبات این ماده طبق تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک ... به شهرداری سهمی از ملک بوده و در صورت عدم امکان واگذاری ملک (یعنی سهم شهرداری کمتر از یک قطعه باشد) ۱۰ درصد سهم شهرداری به شرح زیر دریافت خواهد شد.

۸) اراضی که بعد از ورود به محدوده شهر مطابق کاربری طرح توسعه شهری به منظور استفاده کاربری عمومی مثل ورزشی، بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، آموزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری استفاده شود سهم ورود به محدوده شهر و از بابت کاربری سهمی دریافت نخواهد شد.

۹) برای کاربری‌های زراعی، باغ و برای کاربری‌های مورد استفاده صنعتی، کارگاهی و تولیدی ۵٪ سهم این ماده تعیین می‌گردد.

نحوه محاسبه سهم ارزش افزوده ورود املاک به محدوده شهر (بندهای الف و ب این ماده)

قیمت کارشناس رسمی ذیربیط با تعیین شهرداری وصول خواهد شد. در صورت اعتراض طرفین (اعتراض شهرداری به عهده گروهی مت Shankل از کارشناسان مرتبط خواهد بود) به قیمت کارشناس رسمی، موضوع تعیین قیمت به ترتیب به هیأت سه و بعد پنج نفر با پرداخت هزینه کارشناسی توسط معارض ارجاع خواهد شد.

۷) قیمت کارشناسی احصاء شده توسط کارشناسان شهرداری بررسی و در صورت وجود مغایرت با قیمت واقعی و روز محل اعتراض خواهد شد.

**تبصره ۱** - اخذ سهم این ماده در مورد ساختمان‌ها، با درخواست مالک برای ورود به محدوده شهر، علاوه بر جریمه تخلفات ساختمانی و عوارض مربوطه می‌باشد.

**تبصره ۲** - به ساختمان‌های رostaهای وارد به محدوده شهر عوارض این ردیف تعلق نمی‌گیرد. ضمناً بعد از ورود به محدوده شهر هرگونه اقدام عمرانی اعم از تفکیک و احداث و... مطابق ضوابط زمان مراجعه عمل خواهد شد.

**تبصره ۳** - درصورتی که ساختمانهایی که وارد محدوده شهر می‌شوند چنانکه ساختمانهای مورد اشاره به صورت غیرمجاز ساخته شده باشند پرونده مربوطه به کمیسیون ماده صد احواله می‌گردد. مضافاً عوارضات متعلقه به میزان ۰ درصد از ساختمانهای مسکونی قابل وصول خواهد بود.

## ماده ۱۶: سهم شهرداری از بابت اجرای ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (تفکیک و افزایش) و ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری

قطعه بندی ملک بزرگ به قطعات کوچکتر و با درخواست مالک، تفکیک اطلاق می‌شود. بنابراین تقسیم یک ملک به دو یا چند قطعه در اثر عبور لوله‌های آب و گاز و دکل‌ها و تیرهای برق و مشابه آنها صورت می‌گیرد تفکیک تلقی نشده و سهمی ندارد.

بنابراین تفکیک به یکی از اشکال زیر انجام و مطالبات شهرداری مطابق این تعریفه وصول خواهد شد:

- تفکیک اراضی بایر یا اراضی دایر برای ساختمان سازی مسکونی در کاربری مربوط
- تفکیک اراضی غیر مسکونی
- تفکیک باغات و مزارع به عنوان باغ و مزرعه
- تفکیک باغ و مزارع برای استفاده غیر باغ و مزرعه بعد از صدور مصوبه مرجع ذیصلاح
- تقسیم باغات و مزارع و کاربری‌های عمومی بدون طی مراحل قانونی چه دارای سند و یا فاقد سند در صورت ابقاء اعیانی‌ها توسط آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ سهمی مطابق تعریفه عوارض محلی تعلق می‌گیرد.
- زمینی که از طریق ادارات دولتی به صورت اجاره به شرط تملیک و غیره در داخل حریم و محدوده شهر واگذار نمی‌شود شامل این ماده می‌باشد.

بر اساس قانون تعیین وضعیت املاک کلیه هزینه‌های آماده سازی اراضی تفکیک شده و پیاده روهای و کوچه‌های مرتبط حاصل از تفکیک بر عهده مالک است.

زمینی که از طریق منابع طبیعی یا راه و شهرسازی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی داخل محدوده و حریم شهرها به صورت استیجاری و غیره واگذار نمی‌شود شامل این ماده می‌باشند.

زمین‌های اوقافی طبق جلسه مورخ ۱۳۹۰/۸/۲۵ فقهای معظم شورای نگهبان مشمول تبصره ۴ ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری نمی‌باشد. با توجه به نظریه شماره ۹۰/۳۰/۴۴۵۹۹ مورخه ۹۰/۹/۲ شورای محترم نگهبان تسری تبصره (۴) این قانون به موقوفات خلاف موازین شرع تشخیص داده شده است. در هر صورت اجرای ضوابط و مقررات طرح‌های توسعه شهری برای این اراضی طبق ضوابط جاری الزامی است و سرانه‌های شوارع و معابر و خدماتی باید تامین شود. بدینهی است مالکیت این اراضی (سرانه‌ها) همچنان در اختیار اداره اوقاف قرار دارد.

زمینی که کاربری آن فرهنگی و مذهبی بوده در صورت تفکیک و افزایش و حفظ کاربری و استفاده فرهنگی و مذهبی مانند مسجد و کتابخانه از سهم تفکیک مستثنی می‌باشند.

متقاضیان تفکیک و افزایش با مساحت بیشتر از ۵۰۰ مترمربع در داخل محدوده شهر با کاربری مربوط (مجاز) که دارای اعیانی و فاقد اعیانی می‌باشند. این سهم دریافت خواهد شد.

برای قطعات ۵۰۰ متر و بالای ۵۰۰ متر مربع که دارای سند ششدانگ می‌باشند به استناد ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری به شرح زیر اقدام خواهد شد:

### جدول الف) کاربری های مسکونی ، تجاری

ردیف	مساحت	از کل زمین
۱	قطعات از ۵۰۱ تا ۲۰۰۰ متر مربع	۱۲٪/۲۴ درصد سهم سرانه عمومی و خدماتی و درصد سهم شوارع و معابر)
۲	قطعات از ۲۰۰۱ تا ۳۰۰۰ متر مربع	۱۵٪/۳۰ درصد سهم سرانه عمومی و خدماتی و درصد سهم شوارع و معابر)
۳	قطعات از ۳۰۰۱ تا ۵۰۰۰ متر مربع	۱۸٪/۳۶ درصد سهم سرانه عمومی و خدماتی و درصد سهم شوارع و معابر)
۴	قطعات بالای ۵۰۰۰ متر مربع	۲۵٪ درصد سهم سرانه عمومی و خدماتی و ۲۵٪ درصد از باقیمانده ملک(۷۵/۱۸ درصد) سهم شوارع و معابر عمومی

### جدول ب) کاربری های صنعتی و کارگاهی و انباری

ردیف	مساحت ( مترمربع )	سهم شهرداری
۱	قطعات ۱۵۰ تا ۲۰۰۰ متر مربع	۱۲٪/۲۴ درصد سهم سرانه عمومی و خدماتی و ۱۲٪ درصد سهم شوارع و معابر)
۲	از ۲۰۰۱ تا ۶۰۰۰ متر مربع	۱۸٪/۳۶ درصد سهم سرانه عمومی و خدماتی و ۱۸٪ درصد سهم شوارع و معابر)
۳	از ۶۰۰۱ متر مربع به بالا	۲۵٪ درصد سهم سرانه عمومی و خدماتی و ۲۵٪ درصد از باقیمانده ملک(۷۵/۱۸ درصد) سهم شوارع و معابر عمومی

✓

اراضی که مطابق کاربری طرح توسعه شهری به منظور استفاده کاربری عمومی مثل ورزشی، بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، آموزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری استفاده شود از بابت تفکیک سهمی دریافت نخواهد شد.

✓ در مواردی که امکان تامین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افزای میسر نباشد شهرداری میتواند با تصویب شورای شهر معادل قیمت آن را طبق نظر کارشناس رسمی مرتبط دادگستری دریافت نماید.

قیمت کارشناس رسمی ذیربیط با تعیین شهرداری وصول خواهد شد. در صورت اعتراض طرفین (اعتراض شهرداری به عهده گروهی متشکل از کارشناسان مرتبط خواهد بود) به قیمت کارشناس رسمی، موضوع تعیین قیمت به ترتیب به هیأت سه و بعد پنج نفر با پرداخت هزینه کارشناسی توسط معترض ارجاع خواهد شد.

✓ قیمت کارشناسی احصاء شده توسط کارگروه شهرداری متشکل از (شهردار، نماینده حقوقی، حراست، مسئول درآمد، مسئول شهرسازی) بررسی و در صورت وجود مغایرت با قیمت واقعی و روز محل اعتراض خواهد شد.

✓ سهم شهرداری از بابت تفکیک و افزای مطابق جدول های الف و ب طبق ضوابط شهرسازی می باشد و در صورتیکه در ردیف ۵ جدول الف، سهم شهرداری در هر مورد (سرانه های عمومی و خدماتی یا معابر و شوارع عمومی) بیشتر از درصدهای فوق باشد درصد بیشتر بصورت رایگان به شهرداری انتقال یافته ولی اگر درصدهای فوق کمتر باشد بایستی مانده درصدها را بصورت قطعه یا وجه نقد طبق نظریه کارشناسی رسمی دادگستری تامین نماید و در صورت بیشتر بودن یک سهم از سهم دیگر کسر نخواهد شد (بیشتر بودن درصد یک سهم به سهم دیگر ارتباطی ندارد.).

✓ برای اسنادی که از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و قانون تعیین تکلیف اراضی فاقد سند رسمی و سایر قوانین جاری صادر شده باشند و مساحت قطعات یا سند مادر آنها بیشتر از ۵۰۰ متر مربع بوده و هزینه تفکیک به شهرداری پرداخت ننموده باشد به میزان ۹٪ از کل ملک بابت شوارع و معابر عمومی برای قبل از سال ۱۳۹۰ ۹٪ از کل ملک (۹٪ بابت تامین سرانه ای عمومی و خدماتی و ۹٪ بابت شوارع و معابر) برای بعد از سال ۱۳۹۰ برابر ضوابط و به استناد ماده ۱۰۱ اصلاحی قانون شهرداری و بند ۲ رای شماره ۱۶۴۷ به تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۴ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری اخذ خواهد شد. این موضوع صرفاً در حوزه محدوده شهر قابلیت اجرایی دارد و برای خارج از محدوده فاقد وجاهت قانونی است.

تبصره ۱- با توجه به اینکه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری در زمان حاکمیت خودوماده ۱۰۱ اصلاحی از سال ۱۳۹۰ اقدرت اجرایی داسته و تمامی شهروندان درهنگام تفکیک باید موارد مذکور را رعایت نمایند و کسانی که بدون مجوز قانونی زمین خود را تفکیک و حق السهم شهرداری را طبق ماده مذکور پرداخت نکرده باشند برای قبل از سال ۱۳۹۰ فقط شوارع و برای بعد از آن حق السهم شهرداری در شوارع و سرانه های خدماتی را باید پرداخت نمایند.

**تبصره ۲- ذیل تبصره ۴ ماده ۱۰۱ اصلاحی در مواردی که امکان تامین انواع سرانه وشوراع و معابر از زمین مورد تفکیک وافراز غیر مجاز ممکن نباشد، شهرداری میتواند معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی و بر اساس قیمت روز زمین دریافت نماید.**

۱- شهرداری موظف است سهم خود از بابت اجرای این ماده در کاربری باغ و زراعی را حفظ و فقط در توسعه فضای سبز استفاده نماید.

۲) در اجرای طرح تعریض و ایجاد معابر و میادین توسط شهرداری مساحت معابر مقرر در طرح توسعه شهری از سهم تفکیک شهرداری کسر خواهد شد و در رابطه با این نوع املاک مطابق عوارض بر حق مشرفیت اقدام خواهد شد.

۳) مبنای ریالی ارزش منطقه‌ای، ارزش بعد از تغییر کاربری خواهد بود. چنانچه بعد از تغییر کاربری فاقد ارزش منطقه‌ای در دفترچه ارزش معاملاتی باشد نزدیکترین بلوك و کاربری مربوطه مبنای عمل خواهد بود.

۴) قبل از ارسال پرونده به کمیسیون ماده ۵ یا کمیته تغییرات اساسی طرح‌های تفضیلی شهرداری باید طبق مصالحه نامه ضمانت لازم را اخذ نماید. شایان ذکر است قدر السهم شهرداری، نقداً به حساب سپرده شهرداری واریز یا ضمانت نامه بانکی معادل سهم اخذخواهد شد پس از تصویب موضوع در کمیسیون مربوط، مبلغ ضمانتنامه یا وجود نقد در حساب سپرده، به ترتیب به نفع شهرداری ضبط یا به حساب جاری منتقل خواهد شد و نیازی به اذن مودی نخواهد بود

۵) املاکی که براساس طرح توسعه شهری دارای کاربری شناور از جمله تجاری می‌باشند مشمول پرداخت این سهم می‌باشند.

۶) اراضی که بعد از ورود به محدوده شهر مطابق کاربری طرح توسعه شهری به منظور استفاده کاربری عمومی مثل ورزشی، بهداشتی، فرهنگی، مذهبی، آموزشی، تأسیسات و تجهیزات شهری استفاده شود بعد از اخذ سهم ورود به محدوده شهر از بابت کاربری سهمی دریافت نخواهد شد.

۷) اراضی و املاک مورد درخواست برای استفاده تجاری، خدماتی داخل حریم شهر مطابق این ماده اقدام خواهد شد

۸) برای اراضی و املاک زراعی و باغ مورد استفاده خانه باغ، صنعتی، کارگاهی و تولیدی در خارج از محدوده و داخل حریم شهر ۵۰ درصد سهم این ماده تعیین می‌گردد.

جدول ج) سهم شهراری از حق استفاده از خدمات شهرداری اراضی داخل محدوده شهر

ردیف	عنوان کاربری موجود	کاربری مورد درخواست						مطابق ماده ۱۰۱			
		مسکونی	تجاری	مسکونی	کارگاهی و صنعتی	پارکینگ	سایر	باغ	قانون شهرداری	اصلاحیه	قانون
۱	مسکونی	-	٪.۳۰	٪.۱۰	-	-	-	-			
۲	تجاری	-	-	-	-	-	-	-			
۳	باغ-زراعی-فضای سبز و بایر	٪.۲۵	٪.۶۰	٪.۱۰	-	-	-	-			
۴	کارگاهی و صنعتی	٪.۲۵	-	-	-	-	-	-			
۵	سایر(اداری-آموزشی-ورزشی-تاسیسات و تجهیزات شهری و...)	٪.۲۰	٪.۴۵	٪.۲۰	٪.۲۰	٪.۲۰	٪.۱۰	-			

تبصره: اجرای مفاد جدول فوق الذکر منوط به عقد مصالحه نامه فی مابین مالک و شهرداری و پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ خواهد بود

۷ در صورتی که امکان تفکیک زمین طبق مقررات شهرسازی وجود نداشته باشد ارزش افزوده ناشی از خدمات شهرداری مطابق جدول فوق الذکر با قیمت روز براساس اعلام نظریه کارشناس رسمی دادگستری (طبق کاربری تغییریافته خام) خواهد بود. ضمناً معادل این مبلغ ضماننامه معتبر یا وجود نقد به حساب سپرده شهرداری تودیع خواهد شد و در صورتیکه مالک بعد از تصویب طرح در کمیسیون ماده ۵ انصراف نماید مطابق نحوه استرداد عوارض و بهای خدمات (ماده ۹) اقدام خواهد شد.

**تبصره ۱:** در طرح ارائه شده از طرف مالک جهت ارسال به کمیسیون ماده ۵ استان بایستی سهم شهرداری به صورت مشخص تعیین گردد.

**تبصره ۲:** در صورتیکه موضوع در کمیسیون ماده ۵ استان مطرح و مصوبه کمیسیون مردود یا مشروط (خارج از مفاد مصالحه نامه بر ذمه مالک) باشد اگر موارد مشروطی مورد قبول مالک یا شهرداری واقع نگردد ضماننامه یا وجود نقد تودیعی به حساب سپرده با درخواست مالک بدون کسر کارمزد مسترد خواهد شد و ضمناً مراتب لغو مصوبه به کمیسیون ماده ۵ ارسال خواهد شد.

**تبصره ۳:** اجرای این بند منوط به درخواست مالک و تنظیم مصالحه نامه فی مابین مشارالیه و شهرداری بوده و در مفاد مصالحه نامه قید خواهد شد مالک طرح هر گونه دعوی بر علیه شهرداری را در مراجع قضایی اعم از کیفری و حقوقی را از خود سلب می نماید.

**تبصره ۴: مصالحه نامه هایی** که در راستای وظایف شهرداری به کمیسیون ماده ۵ یا کارگروه تخصصی امور زیربنایی ارسال می گردد در صورتی که بنا به دلائلی سال تصویب موضوع به سنت آتی (خارج از سال مورد مصالحه) انتقال یابد با توجه به اینکه مودی هیچ گونه قصوری در رابطه با موضوع نداشته، لذا مبلغ مصالحه نامه مورد قبول شهرداری بوده و شهرداری هیچ گونه مابه التفاوتی اخذ نخواهد نمود و در صورتی که مصالحه نامه ها در سال مورد مصالحه مورد تصویب مراجع مذکور قرار بگیرد شهرداری بلافاصله بعد از تصویب و ابلاغ مفاد صورتجلسه از سوی مراجع مذکور نسبت به ضبط مبلغ ضمانت نامه بانکی یا ضبط وجه نقد سپرده مبادرت خواهد نمود در این خصوص نیازی به اذن مودی نمی باشد.

✓) در صورت ابقاء اعیانی توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ از بابت ارزش افزوده و تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی و اراضی مورد نیاز شوارع و معابر عمومی شهر ۳۰٪ عوارض جدول این ماده (از بابت تغییر استفاده) محاسبه و وصول خواهد شد. در صورت حق استفاده پس از ابقاء، از طریق کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی یا طرح مصوب جدید، عوارض این بند به نسبت ۴۰٪ زمان مراجعه محاسبه و وصول خواهد شد.

✓ کلیه بناهایی که در کمیسیون ماده ۱۰۰ ابقاء شوند. ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری اخذ خواهد شد.

✓ در صورتی که کاربری و تراکم ملکی در طرح تفصیلی قبلی مجاز و شهرداری برای آن پروانه ساختمانی صادر و یا پرونده ملک در کمیسیون ماده ۱۰۰ مطرح و رای ابقاء توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ صادر شده باشد و در طرح تفصیلی فعلی کاربری و تراکم آن مغایر با طرح قبلی باشد در صورت درخواست تغییر کاربری واستفاده از خدمات شهرداری از سوی مالک به کاربری قبلی، شهرداری بدون دریافت هرگونه وجهی پرونده را جهت تغییر کاربری به کمیسیون ماده ۵ یا کمیته تغییرات اساسی طرحها ارسال خواهد نمود.

✓ چنانچه ملکی درخارج از محدوده و داخل حريم شهرتوسط کمیسیون تبصره یک ماده یک قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغات تغییر کاربری گردند ، ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری معادل ۲۰٪ جدول مربوط اخذ خواهد شد و در صورتی که مطابق تبصره چهار ماده یک قانون مذکور مجوز صادر گردد ، مبلغی اخذ نخواهد شد .

✓ شهرداریها موظفند حداقل ۲۰٪ از درآمد حاصل از ارزش افزوده استفاده خدمات شهرداری را به منظور خریدزمین واحدات فضاهای عمومی شهر هزینه نمایند.

مصالحه نامه (نمونه)

۱-مصالح : آقای ..... فرزند ..... شماره ملی ..... مالک پلاک ثبتی شماره ..... واقع در شهر ..... خیابان .....

۲-مصالح : شهرداری شهر ..... به نمایندگی آقای ..... بعنوان شهردار .....

۳-موضوع مصالحه : با عنایت به درخواست شماره ..... مورخه ..... از سوی مصالح مبنی بر تقاضای تغییر کاربری و ..... بهره مندی از ارزش افزوده استفاده از خدمات شهرداری با شرایط زیر منعقد گردید :

الف ) سهم شهرداری: مطابق جدول ارزش افزوده ..... درصد به مساحت ..... متر مربع تعیین می گردد.  
با توجه به اینکه واگذاری قطعه به دلیل ..... مقدور نمی باشد، براساس نظریه شماره ..... مورخ ..... کارشناس رسمی دادگستری مبلغ ..... ریال تقویم می گردد.

ب) تعهدات مالک : مالک ملزم به واگذاری مساحت ..... متر مربع از قطعه یا قطعات درخصوص بند الف می باشد  
ج) مالک ملزم به پرداخت مبلغ ..... ریال طبق مصالحه نامه دروجه شهرداری ..... و یا ارائه ضمانت نامه بانکی قبل از ارسال به کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی تغییرات طرح هادی می باشد.

د) تعهدات شهرداری : طرح موضوع مصالحه نامه در کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی تغییرات طرح هادی و اخذ مصوبه مربوط .

### شرایط عمومی مصالحه نامه

- ۱- مصالح مکلف است حداقل تا ۶ ماه پس از ابلاغ شهرداری برای اخذ پروانه ساختمانی اقدام نماید. در غیر اینصورت پس از انقضای مهلت مذکور عوارض متعلقه (به استثناء ارزش افزوده استفاده خدمات شهرداری) طبق عوارض محلی در زمان مراجعت محاسبه و اخذ خواهد شد.
- ۲- کلیه شرایط صحت صلح قطعی اعم از صیغه و اظهار و قبض و اقباض و غیره بین طرفین جاری شد و به سائقه احتیاط کافه خیارات خصوصا خیار غبن هرچند فاحش از طرفین اسقاط گردید. مورد مصالحه اعم از عین و منافع از طریق سند عادی یا رسمی یا وکالت قبلا به کسی واگذار نشده و هر کس اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی در این خصوص در هر مرجع و مقامی ادعایی داشته باشد مصالح شخصا جوابگو بوده و شهرداری در این خصوص مسؤولیتی نخواهد داشت و متصالح با روئیت و وقوف کامل از محل وقوع و حدود و مشخصات، قبول و اقرار به تصرف و قبض مورد مصالحه نمود.
- ۳- این مصالحه نامه با رضایت کامل طرفین منعقد و پس از تصویب درشورای اسلامی شهر و کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی تغییرات طرح هادی قابلیت اجرا داشته و درصورت عدم تصویب ازسوی مراجع مذکورین مصالحه نامه کان لم یکن تلقی گردیده و مالک هیچگونه ادعا و اعتراضی نداشته و مصالح هر گونه شکایت اعم از کیفری و حقوقی در حال و آینده را از خود سلب و ساقط نمود. ضمنا مبلغ یا ضمانت نامه دریافتی بدون کسر، مسترد خواهد شد.

این مصالحه نامه در..... بند ..... تبصره و ..... نسخه که هر کدام دارای حکم واحد میباشند منعقد گردید.

مسئول امور مالی	مشاور حقوقی	مسئول درآمد	معاون یا مسئول شهرسازی	مامور بازدید
شهردار سراب			مسئول حراست شهرداری	مالک

### **ماده ۱۷۵: ضوابط احداث پارکینگ**

پیش بینی و تامین پارکینگ در ساختمان ها الزامی بوده و بایستی مطابق ضوابط طرح جامع یا تفصیلی و در اجرای ماده ۱ قانون توسعه حمل و نقل و مدیریت مصرف سوخت و آیین نامه اجرایی آن نسبت به ایجاد پارکینگ اقدام گردید.

**تبصره ۱ :** در صورت تبدیل پارکینگ ساختمان‌های دارای پروانه به استفاده غیر پارکینگ، موضوع باید توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ رسیدگی و با توجه به قانون و اهمیت و ضرورت موضوع و مفاد پروانه، رأی برگشت به حالت اولیه و قلع آثار تبدیلی صادر گردد. در صورتی که بر خلاف آن توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ ابقاء و عدم امکان ایجاد پارکینگ در قسمت دیگر ساختمان علاوه بر اعتراض به رأی بدوى توسط شهرداری و در صورت صدور رأی تجدید نظر (قطعی) و تأیید رأی بدوى یا ابقاء تخلف مذکور به شرح فوق رأی کمیسیون اجرا خواهد شد

ساختمان‌هایی که بدون تأمین پارکینگ به صورت غیرمجاز (مازاد یا فاقد پروانه) احداث شوند مشمول مقررات این ماده و عوارض ابقاء اعیانی‌ها خواهد بود.

**تبصره ۲ :** در صدور پروانه ساخت و پایانکار و رأی توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ رعایت مفاد پروانه و ضوابط طرح توسعه شهری و به ویژه قانون توسعه حمل و نقل و مدیریت مصرف سوخت و آیین نامه اجرایی آن الزامی است.

**تبصره ۳ :** شهرداریها موظفند هر نوع درآمد حاصل از پارکینگ اعم از جرایم پارکینگ و ... را به حساب جداگانه ای واریز و صرفاً جهت احداث پارکینگ‌های عمومی هزینه نمایند.

✓ هزینه تأمین پارکینگ در هرشهرداری با رعایت ضوابط شهرسازی و از جمله نامه ارسالی از سازمان شهرداری‌ها ودهیاری‌های کشور به شماره ۴۷۵۳۱ مورخ ۹۷/۹/۲۷ در مورد موارد استثنایی اخذ هزینه پارکینگ و واریز آن به حساب ویژه پارکینگ به شرح زیر:

• مستلزم قطع درختان کهنسال • در میادین و خیابان‌های شریانی • عرض کوچه • عرض قطعه • فرم وشیب زمین • معابر بالای بالای ۴۵ متری

در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ در موارد اشاره شده بالا در صورت داوطلبانه متقاضی پرداخت کمک هزینه برای احداث توقف گاه عمومی باشد شهرداری مجاز است با طی تشریفات اداری و فنی و تنظیم صورت جلسه عدم امکان احداث توسط مسئولین صدور پروانه ساختمانی به مبلغ ۱۲۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال به ازای هر مورد پارکینگ مورد نظر از مالک اخذ و به حساب اختصاصی احداث پارکینگ به نام شهرداری نزد بانک قرض الحسن مهر ایران واریز نماید. این مبالغ درنهایت صرف خرید زمین و احداث توقفگاه عمومی به جای موارد استثنایی احداث نشده خواهد شد. تاکید میشود در این خصوص هیچ گونه اجباری برای پرداخت کمک هزینه وجود نخواهد داشت و مالک مختار به انتخاب احداث پارکینگ یا پرداخت هزینه میباشد.

**تبصره ۴ :** چنانچه مالکین املاک باکاربری پارکینگ در محدوده قانونی در سطح شهر مجوز پارکینگ طبقاتی باحداکثر تراکم و سطح اشغال اخذ نمایند، شهرداری ضمن صدور جواز پارکینگ صدور تجاری به میزان ۲۵٪ مساحت کل عرصه رابعداً طی تشریفات قانونی اخذ مجوز از کمیسیون ماده ۵ به صورت رایگان برای تشویق احداث کنندگان پارکینگ عمومی و طبقاتی اقدام خواهد.

## ماده ۱۸: عوارض بر حق مشرفيت

کليه املاک واقع در معابر شهر که با خريد و يا با تملک به مالكیت شهرداری در می آيند شهرداری حق تصرف و احداث دیوار به منظور ممانعت از ورود اشخاص را داشته و هیچ شهروندی حق بهره برداری از آن بدون مجوز شهرداری را ندارد.

بنابراین تا زمانی که مالکین همچوar چنین املاک عمومی از شهرداری اجازه نگرفته‌اند حق ایجاد درب به این املاک را هر چند که قسمتی از این املاک به خیابان تبدیل شده باشد ندارند مگر اینکه حق ارتقاء داشته باشند که مستلزم پرداخت حق مشرفيت خواهد بود.

عليهذا مالکین کليه اراضي و املاكي که در اثر اجرای طرح‌های احداث، تعريض و توسعه و اصلاح معابر و ميادين و چهارراه ها در برگذر احداثی یا اصلاحی و یا تعريضی و یا در توسعه واقع می‌شوند در صورت پرداخت عوارض حق مشرفيت، می‌توانند نسبت به دریافت مجوز ایجاد درب به خیابان اقدام نمایند. و در سایر موارد عوارض حق مشرفيت در زمان مراجعة برای توافق و اخذ خدمات شهرداری، اجرای طرح، نقل و انتقال، اصلاح سند، پایان کار ساختمان یا تفکيك محاسبه و وصول خواهد شد.

عوارض حق مشرفيت مطابق فرمول زير برای کليه معابر محاسبه و اخذ خواهد شد :

$$[(A-B) \times L \times P \times S] \times K$$

A عرض معبر جديد

B عرض معبر قبلی

L طول ضلع ملك مشرف به معبر

P ارزش منطقه اي بعد از اجرای طرح

S مساحت باقی مانده ملك

K ضريب تعديل

✓ در کاربری های تجاری و خدماتی با ضريب ۱/۵ عمل خواهد شد.

✓ در کاربری مسکونی با ضريب ۵/۵ (نیم) عمل خواهد شد. (برای قطعات زير ۱۰۰ متر مربع با ضريب ۱ عمل خواهد شد).

✓ در کاربری های اداری وغیره با ضريب ۱ عمل خواهد شد.

✓ در کاربری های باغ و مزروعی با حفظ کاربری ۲۵٪ فرمول وصول خواهد شد.

ک در کاربری های مختلط مسکونی - تجاری با ضریب ۱/۵ عمل خواهد شد .

جدول ضریب تعدیل (K)

K	L	ردیف	K	L	ردیف
%۱۶	تا ۱۲ متر	۱۲	%۵	تا یک متر	۱
%۱۷	تا ۱۳ متر	۱۳	%۶	تا ۲ متر	۲
%۱۸	تا ۱۴ متر	۱۴	%۷	تا ۳ متر	۳
%۱۹	تا ۱۵ متر	۱۵	%۸	تا ۴ متر	۴
%۲۰	تا ۱۶ متر	۱۶	%۹	تا ۵ متر	۵
%۲۱	تا ۱۷ متر	۱۷	%۱۰	تا ۶ متر	۶
%۲۲	تا ۱۸ متر	۱۸	%۱۱	تا ۷ متر	۷
%۲۳	تا ۱۹ متر	۱۹	%۱۲	تا ۸ متر	۸
%۲۴	تا ۲۰ متر	۲۰	%۱۳	تا ۹ متر	۹
%۲۵	بیش از ۲۰ متر	۲۱	%۱۴	تا ۱۰ متر	۱۰
-	-	-	%۱۵	تا ۱۱ متر	۱۱

**قبصره ۱ :** در مواردی که بعد از اجرای طرح تعریض و توسعه معابر موجود و ایجاد معابر و میادین و چهارراه ها ، ملکی مشمول عقب کشی نشده و ارزش منطقه ای قبل و بعد از اجرای طرح تغییر کند از بابت ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح تعریض و یا ایجاد معابر جدید توسط شهرداری ، عوارض حق مشرفیت بر مبنای کل مساحت ملک با مبنای ۲۰ برابر مابه التفاوت ارزش منطقه ای قبل و بعد از اجرای طرح محاسبه و اخذ خواهد شد .

**قبصره ۲ :** حداقل P مبنای محاسبه عوارض این ماده ۲۰۰۰۰ ریال می باشد.

**قبصره ۳ :** عوارض حق مشرفیت باقی مانده ملک از ۲۰٪ ارزش روز زمین (زمان مراجعته به شهرداری جهت پرداخت) بیشتر نخواهد بود .

**تبصره ۴:** در معابر جدیدالاحداث با هر عرض به دلیل فقدان معتبر قبلی ، مبنای مورد محاسبه این فرمول کلاً عرض معتبر جدید خواهد بود .

**تبصره ۵:** عوارض حق مشرفیت در موقع زیر و هر کدام در زمان اجرا یا بعد از اجرای معتبر فقط برای یک بار تعلق می‌گیرد:

- برای املاکی که قسمتی از آنها در مسیر تعریض قرار می‌گیرند عوارض حق مشرفیت به هنگام توافق برای خرید یا بعد از اجرای طرح تعریض به هنگام مراجعته مالک بر مبنای ارزش منطقه‌ای روز، محاسبه و اخذ یا تهاتری (یعنی ارزش واگذاری مالک و مطالبات شهرداری به صورت ریز برآورد ریالی شده و تهاتر خواهد شد) اقدام خواهد شد.

- در هنگام توافق برای خرید یا تملک قسمتی از املاک برای اجرای طرح به شرطی که به غیر از معتبر احداثی راه دسترسی به ملک وجود نداشته باشد.

- در موقع معامله املاکی که در بر خیابان واقع هستند و یا قرار می‌گیرند به سبب احداث خیابان ارزش افزوده پیدا نموده‌اند.

**تبصره ۶** - به استناد تبصره بند الف ماده ۱۸ قانون نوسازی واگذاری باقیمانده اراضی از اجرای طرح‌ها که مساحت آنها کمتر از حد نصاب تفکیک مندرج در ضوابط طرح تفصیلی شهر باشد به دلیل شناخته نشدن به عنوان یک قطعه و عدم امکان صدور سند به عنوان یک قطعه ممنوع است و به منظور جلوگیری از متروکه و مخروبه ماندن آن بایستی این گونه اراضی تماماً "توسط شهرداری از مالک خریداری گردد.

- اراضی که در اجرای طرح تعریض به مالکیت شهرداری درمی‌آیند چنانچه در اجرای ماده ۱۹ قانون نوسازی به املاک هم‌جوار الحق شوند با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده، برای کل املاک حق مشرفیت املاک مجاور ۷۰٪ عوارض این ماده دریافت خواهد شد.

- چنانچه ملکی که در بر معابر واقع است توسط مالک ملک هم‌جوار (پشت جبهه و یا برهاي آن) خریداری و به ملک خود الحق نماید حق مشرفیت آنها ۷۰٪ عوارض این ماده دریافت خواهد شد.

**تبصره ۷:** چنانچه عرصه ملکی به صورت مجاز تفکیک و یا بر حسب مرور زمان به صورت مجاز در آمده و مورد تأیید شهرداری قرار گرفته باشد و اینک مالک درخواست پرونده ساختمانی کرده باشد ولی بر اساس طرح‌های گذریندی فعلی، ملزم به رعایت عقب‌کشی‌های مقرر در طرح توسعه شهری باشد شهرداری مکلف است در زمان صدور پرونده ساختمانی ارزش عرصه واقع در عقب‌کشی را با عوارض حق مشرفیت و پرونده ساختمانی تهاتر نماید و تراکم و سطح اشغال بعد از اجرای طرح برابر ضوابط طرح توسعه شهری اقدام خواهد شد ارزش عرصه واقع در عقب‌کشی (70p) محاسبه خواهد شد. ضمناً چنانکه در اجرای طرح توسعه معابر شهری نسبت به معابر مجاور ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح ایجاد شود. برابر تبصره یک ماده ۵۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و بند الف ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی وضع عوارض در ارزش افزوده اراضی و املاک ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری منجمله عوارض مشرفیت بلا مانع خواهد بود.

**تبصره ۸ :** در مواردی که در اثر اجرای طرح‌های احداث معابر جدید علاوه بر معتبر موجود، معتبر یا معابر جدیدی ایجاد شود جهاتی که از ملک به معابر مشرف شوند عوارض حق مشرفیت مطابق ارزش منطقه ای گرانترین بر ملک بالحتساب مجموع طول اضلاع مشرف به معابر مبنای محاسبه عوارض قرار خواهد گرفت.

**تبصره ۹ :** در صورتی که عمق یک پلاک (قطعه) تفکیک شده واقع در مسیر تعریض شهرداری بیش از ۲۵ متر باشد ۲۵ متر اول برابر تعرفه و عمق بیش از ۲۵ متر آن پلاک با مبنای ۵۰٪ عوارض ۲۵ متر اول اخذ خواهد شد.

**تبصره ۱۰ :** عوارض حق مشرفیت املاک واقع در میادین و تقاطع‌ها و خروجی میادین و تقاطع‌ها حداکثر تا ۱۰ متر فاصله از محل مذکور با ضریب ۱/۵ برابر فرمول این تعرفه محاسبه خواهد شد.

**تبصره ۱۱ :** محاسبه و اخذ عوارض حق مشرفیت طرح‌های اجرا شده از اول سال ۸۷ به بعد با مبنای این ماده اقدام خواهد شد و برای طرح‌های اجرا شده قبل از ۸۷، با مبنای ۴۵٪ این تعرفه اقدام خواهد شد.

با توجه به برقراری عوارض حق مشرفیت از ۱۳۷۲ عوارض این ماده به املاک واقع در مسیر اجرا گردیده قبل از ۱۳۷۱ تعلق نخواهد گرفت.

**تبصره ۱۲ :** محاسبه و دریافت این عوارض به هنگام مراجعه مالک یا ذینفع برای اخذ هرگونه خدمات از شهرداری از جمله پروانه ساخت، گواهی معامله، گواهی حفاری و... دریافت خواهد شد.

**تبصره ۱۳ :** پرداخت هرگونه هزینه یا صدور پروانه ساختمانی منوط به اجرای ماده ۴۵ قانون ثبت و ثبت در دفاتر املاک شهرداری می باشد.

**تبصره ۱۴ :** در صورت عدم حصول توافق جهت اجرای طرح توسعه و تعریض و اصلاح معابر و میادین و ایجاد معابر و میادین جدید فی مابین شهرداری و مالک یا مالکین در رابطه با قیمت مقدار واقع در طرح توسعه ، چنانچه موضوع به کارشناس رسمی ارجاع یا از طریق دادگاه حکمی صادر شود حق مشرفیت شهرداری از باقی مانده ملک ۲۰٪ قیمت روز بعد از اجرای شهرداری با تقویم کارشناس رسمی خواهد بود.

**تبصره ۱۵ :** در صورتیکه در سال‌های گذشته بیش از ۱۰ درصد (د درصد ) از مساحت املاک در نتیجه اجرای طرح های مصوب شهری بدون دریافت هرگونه غرامتی به خیابان احداثی جدید الحاق شده باشد برای باقی مانده این قبیل املاک عوارض مشرفیت شامل نخواهد شد.

## ماده ۱۹: نحوه استفاده از ساختمان

شهرداری به استناد بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری موظف است نوع استفاده (نوع بهره برداری) از ساختمان را در پروانه ساختمانی قید نماید و چنانچه مالک مغایر با مفاد پروانه ساختمانی از اعیانی‌ها استفاده نماید از طریق کمیسیون مقرر در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری رسیدگی خواهد شد. و در صورت تقاضای مالک یا ذینفع جهت استفاده غیر از مفاد پروانه صادره و یا در ساختمان‌های وضع موجود مجاز فاقد پروانه، چنانکه کاربری مورد تقاضا با کاربری زمان تقاضا مطابقت نماید شهرداری می‌تواند در صورت مطابقت ضوابط شهرسازی و فنی و بهداشتی با اخذ ۲ برابر عوارض مربوطه در این تعریفه مجوز لازم را صادر نماید.

شرایط صدور مجوز بهره برداری از ساختمان مسکونی به صورت یکی از حرف پزشکی در صورتی که یک ساختمان دارای شرایط زیر باشد بر اساس مقررات ماده واحده در رابطه با فعالیت حرف پزشکی در ساختمان‌های مسکونی، شهرداری مجاز به صدور مجوز استفاده از ساختمان برای حرف وابسته به پزشکی می‌باشد. و عوارض آن معادل یک برابر ارزش منطقه‌ای مساحت اعیانی بهره‌برداری شده می‌باشد.

۱ - در هر واحد ساختمان‌ها شهرداری مجاز به صدور مجوز فعالیت یک واحد مطب بوده و دایر نمودن واحد تزریقات بعد از اخذ مجوز قانونی از مراجع زیربسط در آن و یا در واحد ساختمانی بلامانع است.

۲ - ساختمان از نظر فنی و ایمنی برای فعالیت مورد نظر مورد تأیید باشد.

۳ - ساختمان طبق ضوابط دارای پارکینگ مناسب برای مراجعین و کارکنان باشد.

۴ - ارائه رضایت نامه ثبتی از ساکنین آن ساختمان و همسایگان برای فعالیت حرف پزشکی

۵ - تأسیس کلینیک درمانی یا هر فعالیت عمومی دیگر از جمله بیمارستان‌ها و مدارس و دانشگاه‌ها در ساختمان‌های موجود مستلزم رعایت کاربری و تأمین استحکام و ایمنی بنا و سایر بندهای این ماده است.

از طرفی علاوه بر تطبیق کاربری ساختمان‌هایی که به منظور فعالیت مذکور مورد استفاده قرار می‌گیرد بایستی ملک دارای موقعیت مناسب با فعالیت مربوطه از جمله عدم ایجاد مشکلات ترافیکی و مزاحمت‌های دیگر به شهر باشد و چنانچه ساختمانی دارای شرایط لازم باشد مراتب به کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی در استانداری ارجاع و با تصویب موضوع، شهرداری می‌تواند مقررات خود را در رابطه با صدور مجوز بهره‌برداری اعمال نماید.

تبصره: در صورت بهره برداری خلاف پروانه صادره، شهرداری بایستی پرونده را به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع و در صورت ابقاء کمیسیون مذکور، شهرداری عوارض این ماده را با ضریب ۲ از بابت عدم رعایت تشریفات اخذ مجوز محاسبه و اخذ خواهد نمود.

## ماده ۲۰: عوارض کارشناسی و بازدید

هزینه بازدید برای املاک واراضی داخل محدوده شهر ۱،۰۰۰،۰۰۰ ریال (یک میلیون ریال ریال) و برای حریم شهر ۱،۰۰۰،۰۰۰ ریال (یک میلیون دویست هزار ریال) اخذ خواهد شد. در صورت معامله سرقلی‌های تجاری واگذاری شهرداری (املاک شهرداری) به استناد قانون مالک و مستأجر ۱۵٪ ارزش افزوده با قیمت گذاری

کارشناس رسمی دادگستری از بابت ارزش افزوده سرقفلی و سهم مالکانه محاسبه و اخذ خواهد شد هزینه کارشناسی برای سایر استعلامات مبلغ ۳۰۰۰۰۰ (سیصد هزار ریال) دریافت می‌گرد.

**تبصره** – اخذ هزینه بازدید منوط به ارائه جوابیه به استعلام نقل و انتقال خواهد بود. و در صورت عدم صدور جواب به استعلام هیچ گونه وجهی به حساب شهرداری واریز نخواهد شد..

## ماده ۲۱: عوارض فعالیت و حرفه (کسب و پیشه)

با هماهنگی اطاق اصناف و اتحادیه‌های مربوطه تصویب و اجرا می‌شود.

الف: عوارض اصناف مطابق جدولی که شهرداری تهیه می‌کند تصویب می‌گردد.

ب: چنانچه حرفه و یا صنفی در جدول فوق (بند الف) تطبیق نکند و شامل عوارض محصول نهایی (مالیات بر ارزش افزوده) نگردد مطابق فرمول زیر عوارض وصول خواهد شد.

$$\text{عوارض سالانه هر فعالیت و حرفه به مترمربع} = (R_p \times R_L \times P \times k_b \times S \times K_s)$$

این عوارض به عوامل متعدد وابسته است از جمله:

۱- تاثیر موقعیت ملک در کسب درآمد بر حسب واقع شدن در بر خیابان‌های اصلی و فرعی، کوچه‌ها، میادین، بازار و پاسار، راسته، خیابان، محلات

۲- تاثیر نوع فعالیت در کسب درآمد از جمله عده فروشی، نمایندگی، نمایشگاه، تجملاتی و تشریفاتی و لوکس، دفاتر شرکتهای خدماتی و توزیعی و فنی و مهندسی و کشاورزی و....

۳- در نظر گرفتن اماكن خدماتی، بهداشتی و درمانی و... تفاوت قائل شدن آن از حرف لوکس، تجاری، بازرگانی و....

توضیح فرمول عوارض فعالیت در شهر

الف) رتبه حرفه (Rank profession) که در ۳ سطح رتبه بندی می‌شود.

رتبه اول با ضریب ۳

شامل آهن فروشی، آینه و شمعدانی و لوستر، آلومینیوم فروشی، اسباب بازی، الکتریکی، بارفروشی، بزاری، بدليجات طلا و نقره، تريکو و پوشак و لباس فروشی، درب و پنجره فروشی، رادياتور فروشی، ساعت فروشی، سنگ فروشی، صرافیها، طلا و جواهر فروشی، ظروف پلاستیک و آلومینیوم، فرش و موکت فروشی ماشینی، فنادی، کیف و کفش فروشی، کاموا و پشم فروشی، کالای دندانپزشکی و لوازم آن، کالای صوتی تصویری و لوازم، کامپیوتر و لوازم آن، گل فروشی، لاستیک فروشی، لوازم خانگی، لوازم بهداشتی ساختمان و لوله، لوازم یدکی ماشین آلات،

لوازم عکاسی، لباس زنانه، لباس ورزشی، موتورسیکلت و دوچرخه و لوازم آن، مقاطعه کاری، نوار و سی دی فروشی، نایلون و شمع و ظروف پلاستیک، لوازم مرغداری، لوازم بهداشتی، نمایندگی نوشابه

### رتبه دوم - با ضریب ۲

شامل امانت فروشی، آهنگری کشاورزی و اتومبیل، اطاق سازی اتومبیل، آبغوره و آبلیموکشی، اوراق اتومبیل، اره تیزکنی، بلوکزنی و موزائیک سازی، بافتی ماشینی - کش بافی، بازیهای کامپیوترا، پرس شیلنگ، پیراهن دوزی، پنچرگیری، تزئینات ساختمان ، تولید و فروش پوشک، تولید پیراهن زنانه، تریلی سازی، تولید و فروش ماشینآلات کشاورزی و ادوات، تعمیرات طلا و جواهر، تعویض روغن و فروشی، تعمیرات باطری و فروشی، تعمیرات کمک فر، تراشکاری و میل لنگ تراشی، تعمیر موتورسیکلت و دوچرخه، تولید و فروش کفش، کفاسی، کیف فروشی، تودوزی اتومبیل و چادر دوزی، تعمیر لوازم برقی و لوازم خانگی، تعمیر ماشینهای اداری، تعمیر رادیو ضبط، تلویزیون، تعمیر تلفن، تهیه و تولید و فروش فیلتر هوای خودرو، تابلو نویسی، تولید و فروش فنر پوش، تعمیر جکهای اتومبیل، تعمیرات جلویندی و تعمیر پمپ گازوئیلی، تولید و فروش پوشک ، تودوزی مبل، تعمیر ماشین و ادوات کشاورزی، تعمیر و مونتاژ کامپیوترا و خدمات، جرثقیل، جوراب بافی، چراغ و سماور سازی، چوب بری و چوب فروشی، حلبي سازی و کرکره سازی، خیاطی مردانه، خیاطی زنانه، خرازی و لوازم خیاطی، درب و پنجرهسازی آهنی و آلومینیوم، دفتر سازی، کارتنه سازی ، رادیاتور سازی، صافکاری، سپرسازی رنگ و ابزارآلات، سیم کشی برق صنعتی، سیم پیچی دینام، ساعت سازی، سنگ تراشی، سراجی، شیشه بری و قاب و عکس سازی، شیرینی پزی ، شوفاژ و تأسیسات حرارتی، ظروف آلومینیوم سازی، عایق رطوبتی، عکاسی و فتوکپی و فیلمبرداری، عینک سازی، عروسک سازی، فروشنده گچ پیش ساخته، فروشنده گی ضایعات آهن، فروش وسائل زنبورداری، فروشنده گان داروهای گیاهی و دامی، کابینتسازی، کانتینر سازی، گلیدسازی، گلدوزی، لوله کشی، لنت کوبی، مهرسازی، مصالح ساختمانی، نقاشی اتومبیل، نعلبندی، بخاری و دکور سازی و صنایع دستی، نبات‌ریزی، نمایشگاه ماشین، بنگاه معاملات.

### رتبه سوم - با ضریب ۱

از قبیل آبمیوه و بستنی، آزانس ، انواع آرایشگری ، آلاиш خام فروشی، آبغوشت و کله پزی - کباب و حلیم، پارچه کیلویی، پشم و پنبه فروشی، چلوکبایی، غذاخوری، قهوه خانه، حکاکی، خرید و فروش پوست، خواربار، سوپرمارکت و غیره ، ساندویچی، سبزی و میوه فروشی، سوسیس و کالباس و مرغ و ماهی، شرکت های پخش مواد غذایی، عطاری، علافی، فروشنده نفت، فرش بافی و گلیم بافی و لحاف و تشک‌دوزی، قصایی ، کرایه ظروف، گرمابه‌داری ، مرغ و تخم مرغ و ماهی فروشی، نان ماشینی و فانتزی و غیره، نمک کوبی، و...

ب) رتبه موقعیتی (Rank Location) که در ۳ موقعیت به شرح ذیل رتبه بندی می‌شود.

رتبه اول با ضریب ۳: میدان‌ها و خیابان اصلی شهر و بازار با تراز تجاری مطلوب از جمله پاساژها

رتبه دوم با ضریب ۲: سایر خیابان‌ها

رتبه سوم با ضریب ۱: کوچه و محلات شهر

ج) ارزش منطقه‌ای ملک (p) است

د) ضریب تعديل (Balancing -k)

این ضریب نسبت به هریک از محلات و خیابان‌ها و میادین و... با توجه به موقعیت اقتصادی و وضعیت درآمدی صنوف واقع در آن محدوده‌ها توسط شهرداری تعیین و به تصویب شورای اسلامی شهر خواهد رسید که می‌تواند برای هر محله، منطقه، بازار، میادین، خیابان اصلی و فرعی متغیر باشد.

ضریب تعديل برابر با  $0.01/0.07$  با توجه به محلات و خیابان‌ها و میادین و... و موقعیت اقتصادی صنوف بعد از مساحت محل فعالیت (الف) و ضریب مساحت محل فعالیت (ب) با تصویب شورا قابل اجرا می‌باشد.

ه) مساحت محل فعالیت (Space)

و: ضریب مساحت محل فعالیت: (Space-k)

تا  $15$  متر مربع  $\%100$  - تا  $25$  متر مربع  $\%90$  - تا  $35$  متر مربع  $\%80$  - تا  $45$  متر مربع  $\%70$  - تا  $55$  متر مربع  $\%60$  - بیشتر از  $55$  متر مربع  $\%50$

توضیح: حداقل عوارض سالانه فعالیت هر واحد صنفی مبلغ  $500,000$  ریال و مشاورین املاک  $1,500,000$  ریال خواهد بود.

توضیح: براینکه عوارض کسب و پیشه سال  $1385$  و قبل از آن سالیانه  $300,000$  ریال تعیین می‌گردد.

قبصره ۱: با تصویب این تعریفه، فقط عوارض سالانه دریافت خواهد شد و عوارض افتتاحیه دریافت نخواهد شد با توجه به حذف عوارض افتتاحیه شهرداری باید در محاسبه و دریافت عوارض سالانه به صورت سالانه لحاظ نماید.

قبصره ۲: عوارض صنوف و کلیه حرف مشمول و غیر مشمول قانون نظام صنفی، شامل کلیه حرف صنفی، خدماتی، اقتصادی، تجاری، بازرگانی، صنعتی و... است.

قبصره ۳: واحدهایی که عوارض تولید و یا قرارداد و یا پیمان و... مطابق قانون ارزش افزوده می‌پردازند مشمول عوارض فعالیت و انبار و محوطه نخواهند بود.

قبصره ۴: مبنای عدم فعالیت واحدهای صنفی ارائه گواهی از اتحادیه صنفی مربوطه و یا با تایید شهرداری می‌باشد.

قبصره ۵: به استناد دادنامه شماره  $113$  مورخ  $1387/2/29$  هیأت عمومی دیوان عدالت اداری و نظریه حقوقی شماره  $138720$  مورخ  $1388/8/16$  وزارت کشور عوارض فعالیت بانک‌ها مطابق این ماده وصول خواهد شد.

به استناد دادنامه شماره  $355$  مورخ  $1397/03/1$  هیأت عمومی دیوان عدالت اداری کلیه بانکها و اشخاصی که دارای دستگاه عابر بانک می‌باشد سالانه مبلغ  $6,000,000$  (شش میلیون ریال) اخذ خواهد شد

**تبصره ۶ :** بیمارستان های دولتی بجز واحدهای متعلق به بخش خصوصی مشمول پرداخت عوارض محل کسب نخواهند شد.

**تبصره ۷ :** مشاغل خاص مثل تعاونی های مصرف، مطب پزشکان، دفاتر وکالت، دفاتر نقشه کشی، فروشگاه های زنجیره ای، تعاونی های محلی، آموزشگاه های رانندگی، دفتر بیمه و باشگاه ها و تالارهای پذیرایی نیز مشمول پرداخت عوارض سالیانه با رتبه اول و ضریب سه می باشند.

#### ج: برپایی غرفه ها و نمایشگاه ها

برپایی غرفه ها و نمایشگاه ها اعم از فروش، تخصصی، ادواری، فصلی و دائمی و بازارهای روز در مناطقی که توسط شهرداری تعیین می شود با توافق و شرایطی اعلامی شهرداری اقدام خواهد شد و در نظر گرفتن مسائل ترافیکی، مبلمان شهری و... الزامی است.

توضیح:

۱- متولیان برگزاری نمایشگاه های ادواری، فصلی و دائمی مکلفند معادل ۵٪ اجاره بها و غرفه مورد اجاره را از طرف قرارداد کسر و حداکثر تا ۱۰ روز بعد از اتمام نمایشگاه به حساب شهرداری واریز نمایند. در غیر این صورت شهرداری مجاز به وصول وثیقه مربوطه می باشد.

۲- مسئولیت وصول و واریز وجوه حاصله به عهده متولیان نمایشگاه خواهد بود، مأموران وصول شهرداری می توانند با مراجعته به محل دفتر نمایشگاه نسبت به بررسی میزان وصولی اقدام نمایند

۳- وصول عوارض نمایشگاه ها در محدوده و حریم شهر به استثناء نمایشگاه های صنایع دستی و فرش مجاز می باشد.

#### د: انبار واحدهای تولیدی و تجاری و اقتصادی و...

۱ - عوارض سالانه انبار معادل ۵۰٪ مبنای عوارض سالانه فعالیت و حرفه مربوطه وصول می شود. در صورتی که انبار در کنار دفتر فروش مثل آهن فروشی قرار داشته باشد(هسته مرکزی) ۵۰٪ عوارض این ماده وصول خواهد شد در صورتی که انبار در کنار دفتر فروش خارج از هسته مرکزی باشد ۱۰٪ عوارض این ماده وصول خواهد شد.

۲ - محوطه بازی که به منظور نگهداری تولیدات و یا مواد اولیه استفاده می شود عوارضی معادل ۱۰ درصد عوارض حرفه وصول می شود.

#### ه: تعویض صنف و حرفه و محل و فرد

۱ - تغییر نوع صنف و یا محل فعالیت قبل از سپری شدن ۶ ماه از صدور پروانه و اخذ عوارض شهرداری عوارضی معادل ۵۰٪ عوارض سالانه فعالیت حرفه جدید محاسبه و وصول می شود.

## ماه ۲۲: عوارض فعالیت‌های خانگی

الف: چنانچه این فعالیت‌ها در مکان‌های مستقل باشند مشمول عوارض سالانه حرفه و فعالیت می‌باشند.

ب: چنانچه فعالیت خانواده برای تولید صنایع دستی در قسمتی از واحد مسکونی خود بلامانع بوده ولیکن چنانچه در تولید صنایع دستی از خدمت کارگران استفاده به عمل آید کارگاه تلقی و تا زمانی که فعالیت آنها مزاحمتی به همسایگان ایجاد نکند و فعالیت ادامه داشته باشد برای فعالیت آنها عوارضی معادل ۱٪ عوارض سالانه حرفه و فعالیت تعلق می‌گیرد. مساحت محل فعالیت اینگونه حرف فقط سالن و یا اطاق مورد استفاده در فرمول منظور خواهد شد

ج) فعالیت‌های خانوادگی اعم از فردی یا جمعی و همچنین فعالیت‌های هنری (نقاشی، خطاطی، خیاطی، منبت کاری، سوزن دوزی و...)، صنایع دستی با فعالیت خانوادگی، آموزش خصوصی، علمی و پژوهشی در منزل که کارگاه و آموزشگاه تلقی نشود و سکونت خانواده را تحت الشعاع قرار ندهد عوارض ندارند.

تبصره: شهرداری مکلف است تمهیدات پیش‌بینی شده در قانون ساماندهی مشاغل خانگی را تدبیر و اجرا نماید.

عوارض فعالیت‌های خانگی (کارگاهی)، معادل ۱٪ عوارض سالانه فعالیت و حرفه مشابه تعیین می‌شود.

## ماه ۲۳: عوارض تبلیغات محیطی

در اجرای تبصره بند ۲۵ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور، تبصره ۶ ماده ۹۶، بند ۲۷ ماده ۵۵ و ماده ۹۲ قانون شهرداری و مبحث بیستم مقررات ملی ساختمان و همچنین آیین نامه پیش آمدگی‌های ساختمانی در گذرها و به منظور هماهنگی و یکسان سازی در ضوابط و مقررات مربوط به تبلیغات محیطی و ساماندهی امور و پاسخگویی به متقاضیان در زمینه نصب تابلو و انجام تبلیغات، شهرداری مکلف است ضوابط تابلوهای مجاز را از نظر اندازه و نوع در معابر شهر تدوین نماید. که با رعایت بندۀای زیر اقدام خواهد شد.

### تعاریف

۱- تابلو: پیکره یا سازه‌ای است که به نحوی از انحا برای معرفی هر نوع کالا و ارایه خدمات یا به منظور انتقال پیام مشخصی در محدوده و حریم شهر نصب و در معرض دید عموم قرار داده می‌شود، اعم از اینکه افقی، عمودی، مستقر بر روی بام یا نمای ساختمان، بدون پایه یا با پایه مستقل، متحرک، الکتریکی، نوشته بر پارچه یا شیشه و امثال‌هم باشد.

۲- تابلوی شناسایی کسب: تابلوهایی است که فقط جنبه معرفی کسب و حرفه مالک را دارد و فاقد هرگونه آرم، نام و نشانه‌ای از محصولات و کالاهای تجاری باشد.

۳- تابلوی تجاری: تابلوهایی است که دارای آرم، نام و نشانه‌ای از محصولات و کالاهای تجاری داخلی یا خارجی باشد.

۴- تابلوی فرهنگی و ترافیکی: تابلوهایی است که فقط دارای جنبه آموزش شهریوندی و اطلاع رسانی باشد.

۵- بیلبورد: تابلوهایی با سطح قابل تبلیغ بیش از ۲۴ مترمربع که توسط پایه روی زمین در فضاهای عمومی شهر نصب می شود.

۶- تابلوی کوچک مقیاس: تابلوهایی شامل تابلوهای کنار دیوار و بردہای دیواری که دارای پیکره دائم و ابعاد کوچکتر از ۲۴ مترمربع باشند.

۷- استند: تابلوهای یک یا چند وجهی که برای استفاده عابران نصب شده و سطح تبلیغ هر وجه آن حداقل ۳ مترمربع است.

۸- تلویزیون شهری: با توجه به تکنولوژی بکار رفته الکترونیکی برای تبلیغات شهری در روز و شب مورد استفاده قرار گرفته و عنصر صدا در آن اهمیت نداشته و پیام در قالب تصویر و گرافیک به مخاطب القاء می گردد.

۹- تبلیغات ترسیمی : تبلیغات ترسیمی و نوشتاری بر بدنه وسایط نقلیه.

#### محدودیت مکان نصب علائم و تابلوها:

۱- نصب علائم و تابلوها بر تیرهای برق، پایه های علائم و چراگهای راهنمایی و رانندگی، درختان، صخره ها و سایر عناصر طبیعی ممنوع است.

۲- نصب تابلوی تبلیغاتی بصورتی که مانع از دیده شدن تابلوی نصب شده قانونی دیگر گردد، ممنوع است.

۳- نصب تابلو و علائم دیگری که به تشخیص مسئولین باعث پنهان شدن همه یا قسمتی از هر تابلو یا چراغ هشدار دهنده و انتظامی و راهنمایی و رانندگی و راهنمایی شهری باشد و یا به هر صورت مزاحم کار کرد آنها گردد، ممنوع است.

۴- نصب علائم و تابلوها، بصورتیکه پنجره یا درب، راه پله و نزدیم، راه گریز از حریق، راه آتش نشان ها، بازشو و نورگیر و راه تهويه را در ساختمانی ببنده ممنوع است.

۵- در ساختمان هایی که در طرح آنها محل نصب تابلوها پیش بینی شده ( و این محل نصب به تایید مسئولین امور تابلو رسیده و با این مقررات منافاتی نداشته باشد)، دارندگان تابلو موظفند تابلو خود را در محل تعیین شده نصب نمایند.

۶-نصب هرگونه تابلو عمود بر ساختمان ور فوز میانی معابر، پیاده روهای فضاهای سبز شهری، میادین، معابر و هر نوع تابلوی غیرمجاز و پر خطر ممنوع است.

#### ضوابط نصب تابلو

۱- کلیه واحدهای صنفی، صنعتی، تولیدی، توزیعی، خدماتی، اداری، بانکها، مؤسسات مالی و اعتباری، صندوق های قرض الحسن، شرکت ها، سازمان ها، ادارات، ارگان ها، مؤسسات و دفاتر دولتی، عمومی و خصوصی، مساجد،

حسینیه ها، خیریه ها، مؤسسات غیرانتفاعی، مراکز نظامی و انتظامی و کلیه مؤسسات وابسته به آنها و همچنین مراکز علمی، پژوهشی، درمانی، بهداشتی و سایر موارد مشابه، تنها مجاز به نصب یک تابلوی شناسایی واحد متبع در چهارچوب ضوابط تعیین شده به صورت رایگان بر سردرب محل فعالیت می باشد.

تبصره ۱ - نصب تابلو شناسایی پزشکان، درمانگاه ها، داروخانه ها، وکلای حقوقی، دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق برابر توافقنامه ای که بین مراجع ذیصلاح مربوط، مدیریت زیبا سازی و طراحی شهری و سازمان میادین میوه و تره بار و ساماندهی مشاغل شهری انجام می شود، رایگان بوده و تغییرات خارج از ضوابط یا توافق ممنوع می باشد.

تبصره ۲ : برای معازه های یک طبقه، تابلوی شناسایی نباید بالاتر از بام معازه قرار گیرد.

تبصره ۳ : برای ساختمان های دو طبقه باید به گونه ای طراحی و نصب شود که مزاحم نما و پنجره های ساختمان فوقانی نباشد.

۳- تابلو دفاتر نمایندگی شرکت ها، کارخانجات، واحدهای تولیدی و موارد مشابه که دارای گواهی رسمی نمایندگی باشند و هیچ کالای دیگری غیر از نام کارخانه مربوطه را عرضه ننمایند، به عنوان تابلوی شناسایی کسب محسوب می شود. این امتیاز فقط برای یک تابلوی دفتر فروش یا نمایندگی مرکزی در سطح شهر است و بیشتر از یک نمایندگی در سطح شهر، از این امتیاز برخوردار نبوده و مشمول پرداخت عوارض خواهد بود.

۴- مکان های مجاز استفاده از فضاهای تبلیغاتی (بیلبورد، تابلو، استند و تلویزیون) مطابق نظر کمیته مکانیابی و بر پایه مطالعات طرح جامع ساماندهی تبلیغات شهری تعیین می گردد.

۵- صدور مجوز نصب تابلو منوط به دارا بودن پروانه کسب می باشد.

۶- رعایت کلیه اصول ایمنی وایستایی تابلوها بارعايت مقررات مبحث بیستم ساختمان بر عهده مالک می باشد.

۷- شماره پروانه تابلوها باید در منتهی الیه پایین سمت چپ تابلو به صورت خوانانوشه شود.  
تابلوهایی که نیاز به مجوز از مدیریت های شهری نداشته و رایگان می باشند.

۱) تابلوی موقت معرفی کننده دست اندر کاران امر ساختمان در ساختمان های در حال احداث حاوی نام کارفرما، مجری، طراح معماری و سازه و ... پیمانکاران و تاریخ آغاز به کار ساختمان، کاربری آتی بنا، با بعد حداقل ۱ مترمربع ( بصورت زرد رنگ ) در مدت ساخت بی نیاز از مجوز است.

۲) تابلوهای موقت مربوط به اجاره و فروش ابینیه و املاک، در مساحت حداقل  $۰/۵$  مترمربع به تعداد یک عدد واقع در هر ملک.

۳) تابلوهای هشدار دهنده موقت در مورد ساختمان در دست احداث، امکان سقوط مصالح ساختمانی و نظایر آن، به مساحت حداقل  $۰/۲۵$  مترمربع.

- ۴) پلاک معرف تأسیسات و اماکن مربوط به تأسیسات زیربنائی شهری، پست برق، مخابرات و تلفن و ... به مساحت حداکثر ۰/۲۵ مترمربع.
- ۵) شیشه نویسی روی ویترین مغازه‌ها در صورتیکه از٪ ۲۵ سطح شفاف ویترین تجاوز ننماید.
- ۶) تذکرات و هشدارهای ایمنی و عمومی در ابعاد حداکثر٪ ۲۵ مترمربع.
- ۷) تابلوهایی که از سوی مقامات رسمی نصب می‌شود شامل: تابلوهای انتظامی، تابلوهای اطلاع‌رسانی و راهنمای مسیر و تابلوهای راهنمای شهری.
- ۸) پرچم کشور یا دیگر کشورها و سازمان‌هایی که دولت جمهوری اسلامی ایران عضو آنها می‌باشد، گروهها و پیامهای دینی، نهادهای سیاسی مدنی.
- ۹) تابلوهای کوچک که نمایانگر شماره پلاک هستند، منجمله تابلوهای کوچکی که جهت معرفی نام ساکنین یک واحد مسکونی تعبیه می‌شوند. (به شرط عدم تبلیغ کالاهای تجاری)
- ۱۰) تابلوهای منع کننده از شکار، ماهیگیری، آبتنی، ورود به املاک خصوصی، هشدار دهنده نسبت به حیوانات وحشی و نظایر آن.

عوارض تابلوها و فضاهای تبلیغاتی سطح شهر

نحوه محاسبه عوارض فضاهای تبلیغاتی برای مدت یک ماه =  $s \times p \times K$

$S =$  وسعت تابلو به مترمربع  $P =$  ارزش منطقه ای زمین  $K =$

ضریب

نوع تابلو	$K$ = ارزش منطقه ای زمین	$p$ = ارزش منطقه ای شرکتهای تبلیغاتی	$s$ = وسعت تابلو به مترمربع	$K$ = برای سایرین متفرقه
تابلوهای منصوب در سردرب واحدهای تجاری	۶	۲		
پوشش نمای ساختمان‌های در حال احداث	۶	۲		
تابلوی شناسایی کسب بیش از ۴ متر مربع توضیح: تابلوهای شناسایی کسب از پرداخت عوارض جهت نصب تابلو حداکثر تا ۴ مترمربع معاف می‌باشند	۶	۲		
تابلوهای اماكن خدماتی (هتل‌ها، مهمانسراه‌ها، بانک‌ها و...) بیش از ۴ مترمربع توضیح: تابلوهای شناسایی اماكن خدماتی از پرداخت عوارض جهت نصب تابلو حداکثر تا ۴ مترمربع معاف می‌باشند	۶		۲	
تابلوهای شناسایی کسب منصوب در پشت بام‌ها با مساحت بیش	۶	۲		

از ۳ مترمربع		
۶	۲	تабلوهای منصوب در پمپ بنزین ها و پمپ گازوسایر فضاها روبرو باز
۶	۲	استندها، تابلوهای مبلمان شهری و ایستگاه های اتوبوس، تاکسی ، مترو و قطار شهری
۶	۲	تابلوهای تجاری منصوب بر پشت بام ها
۶	۲	تابلوهای تبلیغاتی بزرگ (بیلبورد)، تابلوهای کوچک مقیاس، پل ها
۶	۲	تلوزیون منصوب بر نمای ساختمان با پیام تجاری
۶	۲	تلوزیون منصوب بر پشت بام با پیام تجاری
۶	۲	تلوزیون منصوب در معابر

برای خیابانهای اصلی(امام خمینی(ره)-شهید بهشتی-شهید مطهری و فردوسی) ضریب  $k$  برابر ۵ خواهد بود

**تصویره ۱-** میزان عوارض تابلوهای فضاها تبلیغاتی برای کالای خارجی چهار برابر محاسبه می گردد.

**تصویره ۲:** در تابلوهای چندوجهی مساحت کل وجههای قابل محاسبه می باشد.

**تصویره ۳-** میزان عوارض تبلیغات ترسیمی بر بدنه وسایط نقلیه به ازای هر مترمربع مبلغ  $2/5$  میلیون ریال و تبلیغات تصویری (تلوزیون) به ازای هر مترمربع مبلغ ۲ میلیون ریال برای مدت یکسال محاسبه گردد.

**تصویره ۴:** نوشتن هرنوع آگهی تبلیغاتی و یا الصاق هرنوشته ای بر روی دیوارهای شهرمنوع است و در صورت نوشتن مطالب تبلیغاتی و... و یا نصب تابلو و... بدون مجوز توسط اشخاص حقیقی و حقوقی مبلغ ۶ ریال برای هر مترمربع و بیش از یک مترمربع دو برابر به عنوان عوارض خدمات پاکسازی برای هر بار وصول خواهد شد. در مورد واحدهای صنفی در صورت عدم پرداخت و تکرار موضوع، شهرداری از طریق مجامع امور صنفی و بازرگانی نسبت به ابطال پروانه واحد تجاری تبلیغ کننده اقدام خواهد کرد

## ماده ۲۶: عوارض قطع درختان معابر شهر

به منظور حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بیرویه درختان، قطع هر نوع درخت در معابر، میادین، بزرگراه‌ها، پارک‌ها، باغات و محله‌ای که به صورت باعث شناخته شوند و نیز سایر محله‌ای که دارای درخت با هر مساحت در محدوده قانونی و حریم شهرها بدون اجازه شهرداری ممنوع است.

در اجرای تبصره ۳ ماده ۵ آئین نامه اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز شهرها برای جبران بخشی از خسارات واردہ به فضای سبز و درختان عوارضی تحت عنوان قطع درختان از طریق کمیسیون ماده ۷ آئین نامه مذکور بر حسب نوع در خواست مطابق ماده ۵ آئین نامه قطع غیر عمده درختان مانند بر خورد با اتومبیل وغیره به شرح زیر تعیین میگردد که صد درصد درآمدهای حاصل از این عوارض به مصرف امور زیربنایی و گسترش فضای سبز خواهد رسید.

تبصره ۱: هرگونه هرس و سر برداری منوط به اجازه از شهرداری (سیما منظر شهر و فضای سبز شهری) خواهد بود.

تبصره ۲: حداقل مبلغ دریافتی ۵،۰۰۰،۰۰۰ ریال برای هر اصله درخت وصول خواهد شد.

تبصره ۳: در صورت تخریب فضای سبز و گل‌ها و نهال‌های پارک‌ها و... و هرگونه هرس و سر برداری درختان بدون مجوز شهرداری هزینه آن برابر فرمول ذیل محاسبه وصول خواهد شد.

$$(1) \times 10 \text{ متر مربع تخریب} \times \text{ارزش منطقه ای} \times \text{عمر فضای سبز تخریبی}$$

$$(2) \times 10 \text{ ارتفاع درخت} \times \text{ارزش منطقه ای} \times \text{عمر درخت}$$

## فرمول عوارض قطع درختان معابر شهر

(ضریب تعدیل  $\times$  هزینه نگهداری درخت در زمان قطع آن  $\times$  عمر درخت)

- هزینه نگهداری درخت با حداقل حقوق یک ماهه یک نفر کارگر با مبنای اداره کار خواهد بود.

در صورت تقاضای قطع درخت توسط مالک و رعایت مقررات مربوطه و بویژه رعایت قانون اصلاح لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهر مصوب ۱۳۵۹/۱۴/۸۷ مورخ ۲۰/۴/۸۸ مجمع تشخیص مصلحت نظام الزامی است.

تبصره ۱- در صورتی که قطع درختان معابر شهر، توسط شهرداری غیر عمده تشخیص داده شود ۵۰٪ عوارض مربوطه تعلق می‌گیرد.

تبصره ۲: ضریب تعدیل برای سال ۱۴۰۰ (۲۰٪) تعیین می‌شود.

## ماده ۲۵ : عوارض نوسازی(سطح شهری)

معادل درصد عوارض قانون نوسازی و عمران شهری و اصلاحات بعدی آن برای عرصه و اعیانی املاک واقع در محدوده، شهرهای مشمول قانون نوسازی و عمران شهری تعیین می شود.

تبصره : کلیه اراضی بایری که در محدوده شهر واقع و کاربری آن مشخص و خدمات آب و برق آنها تأمین ولی حصار کشی نشده باشند به ازای هر سال بدون حصارکشی این گونه اراضی از زمان اتمام مهلت داده شده توسط شهرداری به مالک (مشابه ماده ۲۹ قانون نوسازی) معادل دو برابر عوارض نوسازی در هر سال تعلق می گیرد

## ماده ۲۶ : بهای خدمات توسعه فضای سبز و آموزش فرهنگ شهر نشینی

(الف) عوارض پروانه ساختمانی

٪.۵ عوارض پروانه ساختمانی موقع صدور آن جهت توسعه فضای سبز شهر

٪.۲ جهت توسعه فرهنگ شهرنشینی (جمعاً معادل ٪.۷)

تبصره: عوارض این ماده از عوارض زیربنا و پذیره و تفکیک عرصه محاسبه و وصول خواهد شد و شهرداری و سازمانها و واحدهای مربوطه موظفند درآمد حاصله را نگهداری و توسعه فضای سبز شهر و آموزش فرهنگ شهرنشینی هزینه نمایند.

(ب) عوارض این ماده در مورد واحدهای تجاری و خدماتی فعال:

معادل ٪.۵ عوارض فعالیت جهت توسعه فضای سبز شهر و معادل ٪.۲ جهت توسعه فرهنگ شهرنشینی (جمعاً

معادل ٪.۷)

## ماده ۲۷: عوارض خدمات مدیریت پسمندها

عوارض خدمات مدیریت انواع پسمندهای عادی ، پزشکی ، ویژه ، کشاورزی و صنعتی داخل محدوده و حريم شهر با رعایت قانون مدیریت پسمند و آیین نامه اجرایی و دستورالعمل مربوطه مناسب با وضعیت هر شهر بایستی از کلیه واحدهای فعال شهر اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی با تصویب شورای اسلامی شهر وصول گردد

**دستورالعمل نحوه تعیین بهای خدمات مدیریت پسمندهای عادی شهری**

این دستورالعمل باستناد ماده ۸ قانون مدیریت پسمندها و به منظور تشویق تولیدکنندگان به تولید کمتر پسمند و افزایش کمی و کیفی تفکیک از مبداء و بازیافت، کاربردی بودن برای شهرداری ها، انعطاف پذیری، افزایش نقش شوراهای اسلامی، تشویق شهرداران جهت ارائه خدمات مناسب تر و کاهش هزینه ها، جهت پسمندهای عادی تهیه گردیده است و هر شهرداری باید مناسب با وضعیت شهر خود پیشنهاد و توسط شورای شهر تصویب نماید.

**ماده ۱: واژه ها و اصطلاحات** به کار رفته در این دستور العمل تابع تعاریف مندرج در ماده ۲ قانون مدیریت پسمندها مصوب ۱۳۸۳/۲/۲۰ و ماده ۱ آیین نامه اجرایی شماره ۲۸۴۸۸/۳۲۵۶۱ ت مورخ ۱۴/۵/۱ مصوب هیئت محترم دولت می باشد.

**ماده ۲: منابع در آمد مدیریت اجرایی پسمند** ؛ عبارت است از بهای خدمات وصولی از تولید کنندگان کلیه پسمندهای عادی از جمله واحدها و اماکن مسکونی، تجاری، خدماتی، صنفی، تولیدی، اداری و غیره یا کشاورزی واقع در داخل حريم شهرها.

**ماده ۳: پرداخت کننده** ؛ اشخاص حقیقی و یا حقوقی ( تولید کننده پسمند ) تأییه کننده بهای خدمات به مدیریت اجرایی می باشند.

**ماده ۴: صورتحساب بدھی** ؛ قبض صادره توسط مدیریت اجرایی پسمند است که مشخصات و میزان بدھی اشخاص حقیقی و یا حقوقی تولید کننده پسمندها در آن درج شده و با ذکر شماره حساب بانکی تنظیم و جهت پرداخت به تولید کننده پسمند ارائه می گردد.

**ماده ۵: رسید دریافت وجه** ؛ قسمتی از برگه صورتحساب بدھی شامل مشخصات پرداخت کننده بوده که پس از واریز بهای خدمات توسط بانک مورد تایید قرار گرفته و به پرداخت کننده تسلیم می گردد.

**تبصره:** شهرداری ها موظف به تفکیک بهای خدمات از سایر درآمدها و نگهداری در حساب جداگانه بوده که بر اساس قانون و آیین نامه فقط صرف هزینه های مدیریت پسمند می گردد.

**ماده ۶: نحوه محاسبه بهای خدمات مدیریت اجرایی پسمندها (به عنوان نمونه)**  
 الف) بهای خدمات پرداختی توسط تولید کنندگان پسمند عادی برای اماکن مسکونی

$$C = F \times D \times R \times (Ct + Cd) \times E1 \times E2$$

بعد خانوار شهری ( ۴/۵ نفر ) =  $F$

روزهای سال ( ۳۶۵ روز ) =  $D$

سرانه تولید پسمند در شهر مربوطه ( کیلوگرم ) =  $R$

هزینه جمع آوری و حمل و نقل یک کیلوگرم پسمند عادی شهری در شهر مربوطه ( ریال ) =  $Ct$

هزینه دفع یک کیلوگرم پسماند عادی شهری در شهر مربوطه (ریال)  $Cd =$   
 نسبت عوارض نوسازی واحد مسکونی مورد نظر به متوسط عوارض نوسازی یک واحد مسکونی شهر = ضریب  
 تعديل منطقه ای  $E =$   
 $E < 1/5$  با شرط  
 نسبت پسماند تفکیک نشده به کل پسماند تولیدی (حداقل این مقدار ۷٪ می باشد) = ضریب تشویق جهت  
 گسترش تفکیک از مبدا  $E$

بهای خدمات پسماند یک خانوار شهری در شهر مربوطه (ریال)  $C =$   
 مثال: در صورتی که در یک شهر سرانه تولید پسماند به ازای هر نفر ۷ کیلوگرم و تفکیک از مبدا صورت نپذیرد  
 و هزینه جمع آوری، حمل و نقل و دفع بر اساس جداول پیشنهادی ۱ و ۲ (جداول پیوست ۱) به ترتیب معادل  
 ۱۳۰ و ۴۰ ریال باشد و متوسط عوارض نوسازی یک واحد مسکونی در شهر ۲۰۰۰۰ ریال و عوارض نوسازی واحد  
 مسکونی مورد نظر ۱۴۰۰۰ ریال باشد بهاء خدمات پسماند معادل ۱۳۶۸۲۰ ریال می گردد.

$$C = \frac{4/5 \times 365 \times 0.7 \times (40 + 130)}{140000} \times 1$$

$$C = 136820$$

بهای مدیریت پسماند هر واحد مسکونی در سال حداقل ۴۵۰۰۰ (چهار صد و پنجاه هزار) ریال تعیین میشود.

ب) بهای خدمات پرداختی توسط تولید کنندگان پسماند تجاری و اداری:

بند ۱: بهای خدمات مدیریت پسماند سالانه صنوف ۵٪ (پنجاه درصد) عوارض کسب با توجه به نوع کسب تعیین می گردد. (حداقل ۶۰۰،۰۰۰ ریال)

بند ۲: بهای خدمات سالانه مدیریت پسماند کلیه اماكن اداری و مراکز و موسسات آموزشی و شرکت های دولتی و خدماتی که صنف محسوب نمی گردند معادل ۱۰٪ عوارض نوسازی ملک (اعم از ملکی، اجاره ای، رهنی یا وقفی) تعیین می گردد. (حداقل ۸۰۰۰۰ ریال)

بند ۳:

موارد خاص به شرح ذیل

- سپرست حوزه بانکها ماهیانه ۳۰۰۰۰۰ ریال (سه میلیون ریال)
- بانک های خصوصی و دولتی ماهیانه ۹۰۰۰۰ ریال (نه صد هزار ریال)
- نمایندگی بیمه ها ماهیانه ۱۵۰۰۰۰ ریال (یکصد پنجاه هزار ریال)
- مطب پزشکان ماهیانه ۲۰۰۰۰۰ ریال (دویست هزار ریال)
- داروخانه ها، مطب پزشکان همراه با رائه خدمات تزریقاتی، ارتопیدها و آزمایشگاهها و مطب دامپزشکی دندانپزشکی و دندانسازی ماهیانه ۴۰۰۰۰ (چهار صد هزار ریال)
- کلینیک ها ماهیانه ۶۰۰۰۰۰ (ششصد هزار ریال)
- دانشگاهها و مراکز آموزش عالی ماهیانه ۶۰۰۰۰۰ (ششصد هزار ریال) و هریک از خوابگاه های آنها ماهانه ۴۰۰۰۰ (چهار صد هزار ریال)
- دفاتر پستی و مخابراتی و پلیس ۱۰ سالیانه + ۱۲۰۰۰۰ (صد بیست هزار ریال)

-سازنده‌های درب و پنجره و تعمیر کاران کلیه وسایل نقلیه سالیانه ۶۰۰۰۰۰ (ششصد هزار ریال)

تبصره ۱- درمورد مشاغل پر زباله( از قبیل لیست پیوست ۲) علاوه بر بهای عوارض خدمات بند یک مدیریت اجرایی میتواند براساس تعرفه وروش اجرایی متناسب با نوع پسماند(خشک تروحجم یا وزن) بعد از تصویب شورای اسلامی شهر هزینه های مربوطه را دریافت دارد.

تبصره ۲: مساجد، حسینیه‌ها و تکایا از پرداخت مدیریت پسماند معاف می باشند. بدیهی است چنانچه در این اماکن واحد های غیر مرتبط ( مانند واحد های تجاری و...) مستقر باشند متناسب با تعداد واحد و نوع کسب مشمول پرداخت بهای خدمات مدیریت پسماند خواهند بود.

تبصره ۳: مدارس ( ابتدایی، راهنمایی و متوسطه ) دولتی و غیر انتفاعی از پرداخت بهای خدمات مدیریت پسماند معاف می باشند.

ماده ۷: مقرر شد شهرداری کلیه تولید کنندگان پسماندهای عادی و کشاورزی مستقر در حریم شهرها را که در رسته خدمات جمع آوری، جدا سازی، پردازش و دفع پسماندها فعالیت مینمایند شناسائی وجهت تعیین عوارض متعلقه به شورای اسلامی شهر ارائه نمایند تا پس از تصویب به طور جداگانه در حسابی که از سوی شهرداری افتتاح خواهد شد واریز نمایند.

ماده ۸: وزارت کشور ( سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور ) مسئول نظارت بر حسن اجرا و رعایت این دستور العمل بوده و در صورت لزوم قابل تجدید نظر خواهد بود.

این دستور العمل به استناد ماده ۸ قانون مدیریت پسماندها در ۸ ماده و ۶ تبصره به تصویب وزیر محترم کشور رسیده و جهت اجرا به کلیه شهرداری‌های کشور ابلاغ می گردد.

پیوست ۱ : لیست مشاغل پر زباله شهری

ردیف	شغل ( واحد تجاری )	ردیف	شغل ( واحد تجاری )
۱	گل فروشی‌ها	۱۶	تالارهای پذیرایی
۲	میوه و سبزی فروشی‌ها	۱۷	خواربار فروشان عمده
۳	فروشنده‌های خوراک دام و طیور	۱۸	خشکبار و آجیل فروشی‌ها
۴	فروشگاههای بزرگ زنجیره‌ای	۱۹	بار فروشان ( میوه و تره بار )
۵	рестوران‌ها	۲۰	اتو سرویس‌ها ( خدمات روغن، لاستیک، تعمیرات و کارواش )
۶	هتل‌ها و مهمانسرها	۲۱	کارخانجات داخل حریم شهر

## عوارض محلی سال ۱۴۰۰ شهرداری سراب

مراکز تجاری و پاسازهای دولتی و غیر دولتی	۲۲	دندانپزشکی‌ها	۷
مراکز اداری - نهادها _ شرکت‌ها _ ارگان‌های دولتی و غیر دولتی	۲۳	مطب‌ها و کلینیک‌های پزشکی	۸
مراکز آموزشی (به جز مدارس دولتی)	۲۴	درمانگاه‌های (پسماند غیر عفونی)	۹
بوفه‌های سینما _ مراکز آموزشی و...	۲۵	بیمارستان‌ها (پسماند غیر عفونی)	۱۰
کله‌پزی و سیرابی فروشی‌ها	۲۶	آرایشگاه‌های مردانه و زنانه	۱۱
ایستگاه راه آهن	۲۷	آشپزخانه‌ها	۱۲
ترمینال‌های مسافربری	۲۸	کافه‌تریاها و کافی شاپ‌ها	۱۳
فرودگاه‌ها	۲۹	بستنی و آبمیوه فروشی‌ها	۱۴
مبل سازی و درودگری و نجاری	۳۰	فروشگاه‌های مرغ و ماهی و تخم مرغ و قصابان	۱۵

تبصره: شهرداری مجاز است درخصوص عوارض پسماند مشاغل پر زباله شهری براساس فرمول محاسبه عوارض کسب و پیشه برای واحدهای صنفی عمل نماید.

### پیوست ۲

میزان هزینه‌ها براساس مطالعات انجام شده در کشور در سال ۱۳۸۴

جدول (۱)

حدود هزینه‌ها به ازای هر کیلوگرم پسماند (Ct)	وضعیت خدمات جمع آوری و حمل و نقل
۱۵۰-۱۲۰ ریال	جمع آوری بدون ارائه خدمات بازیافت و تفکیک از مبدأ
۱۷۵-۱۵۰ ریال	جمع آوری به همراه خدمات تفکیک از مبدأ
۲۰۰-۱۷۵ ریال	جمع آوری نیمه مکانیزه بدون تفکیک از مبدأ
۲۵۰-۲۰۰ ریال	جمع آوری مکانیزه به همراه تفکیک از مبدأ

جدول (۲)

## عوارض محلی سال ۱۴۰۰ شهرداری سراب

حدود هزینه‌ها به ازای هر کیلوگرم پسماند (Cd)	وضعیت خدمات دفع پسماند
۵ - ۱ ریال	بدون کمپوست، دفن بهداشتی و آموزش عمومی
۳۰ - ۶۰ ریال	دفن بهداشتی
۶۰ - ۱۰۰ ریال	کارخانه کمپوست
۴۰ - ۶۰ ریال	خدمات آموزش عمومی و تفکیک از مبدأ
۱۰۰ - ۱۵۰ ریال	کمپوست و دفن بهداشتی و آموزش
۱۵۰ - ۲۵۰ ریال	

## ماده ۲۸: عوارض حق ثبت

در اجرای بند ج تبصره ۹۰ قانون بودجه سال ۱۳۶۲، هشت درصد از مجموع درآمد حاصل از حق ثبت اسناد رسمی موضوع ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب دی ۱۳۵۱ به شهرداری‌ها اختصاص می‌یابد.

## ماده ۲۹: عوارض پیمان‌ها و قراردادها

مطابق قانون مالیات بر ارزش افزوده توسط سازمان امور مالیاتی وصول و به شهرداری‌ها پرداخت خواهد شد.

## ماده ۳۰: حق بیمه

تعرفه عوارض شماره ۷۳/۲/۲۰-۱۹۶۳ مصوب ریاست محترم جمهوری موضوع اخذ عوارض از حق بیمه دریافتی مربوط به انواع حریق و هم چنین سایر انواع بیمه‌ها مثل خودرو (ثالث - بدن) حق مسئولیت، سرقت، صاعقه و سیل، عمر و... از شرکت‌های بیمه و نمایندگی آنها معادل ۳٪ از مبلغ کل دریافتی به عنوان عوارض شهرداری تعیین می‌شود.

تبصره ۱: چنانچه در اجرای قانون مالیات بر ارزش افزوده عوارض موضوع این ماده توسط سازمان امور مالیاتی وصول و به حساب شهرداری محل واریز شود مشمول قانون مذکور بوده و طبق این ماده شهرداری رأساً از مؤدیان نسبت به وصول آن اقدام نخواهد کرد.

### ماده ۳۱۵: عوارض حق نظارت و طراحی مهندسین

مطابق قانون مالیات بر ارزش افزوده توسط سازمان امور مالیاتی اقدام خواهد شد.

### ماده ۳۲: عوارض حمل بار

مطابق قانون مالیات بر ارزش افزوده توسط سازمان امور مالیاتی وصول و به شهرداری ها پرداخت خواهد شد.

### ماده ۳۳: عوارض توزین باسکول

معادل ۳٪ بهای توزین تعیین که باید صاحبان یا بهره برداران باسکول ها به حساب اعلام شده شهرداری پرداخت نمایند.

تبصره : چنانچه در اجرای قانون مالیات بر ارزش افزوده عوارض موضوع این ماده توسط سازمان امور مالیاتی وصول و به حساب شهرداری محل واریز شود مشمول قانون مذکور بوده و طبق این ماده شهرداری رأساً از مؤدیان نسبت به وصول آن اقدام نخواهد کرد.

### ماده ۳۴: عوارض سینما و نمایش

معادل ۳٪ بهای بلیط تعیین می شود که بعد از اعلام شهرداری به اداره فرهنگ و ارشاد اسلامی و با ابلاغ آن سازمان به بهره برداران سینماها و مجریان نمایشها باید توسط آنها به حساب شهرداری واریز نمایند.

تبصره : چنانچه در اجرای قانون مالیات بر ارزش افزوده عوارض موضوع این ماده توسط سازمان امور مالیاتی وصول و به حساب شهرداری محل واریز شود مشمول قانون مذکور بوده و طبق این ماده شهرداری رأساً از مؤدیان نسبت به وصول آن اقدام نخواهد کرد.

### ماده ۳۵: عوارض خدمات آتش نشانی و امور ایمنی شهرداری

تعرفه عوارض طرح ایمنی واحدهای مسکونی- اداری- آموزشی- تربیتی و خدماتی هنگام اخذ پروانه ساختمانی

ردیف	مساحت	هرمتر مربع (ریال)	مبلغ کل (ریال)
۱	تا ۱۵۰ متر مربع	مقطوع	۲۴۰,۰۰۰
۲	تا ۲۵۰ متر مربع	مقطوع	۴۸۰,۰۰۰
۳	تا ۵۰۰ متر مربع	۱۸۰۰	۹۰۰,۰۰۰
۴	تا ۱۰۰۰ متر مربع	۲۱۶۰	۲,۱۶۰,۰۰۰
۵	تا ۱۵۰۰ متر مربع	۳۰۰۰	۴,۵۰۰,۰۰۰
۶	تا ۲۰۰۰ متر مربع	۳۶۰۰	۷,۲۰۰,۰۰۰
۷	تا ۲۵۰۰ متر مربع	۴۲۰۰	۱۰,۵۰۰,۰۰۰
۸	تا ۳۰۰۰ متر مربع	۴۹۲۰	۱۴,۷۶۰,۰۰۰
۹	تا ۳۵۰۰ متر مربع	۵۷۶۰	۲۰,۱۶۰,۰۰۰
۱۰	تا ۴۰۰۰ متر مربع	۷۲۰۰	۲۸,۸۰۰,۰۰۰
۱۱	تا ۴۵۰۰ متر مربع	۸۴۰۰	۳۷,۸۰۰,۰۰۰
۱۲	تا ۵۰۰۰ متر مربع	۱۰۲۰۰	۵۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۳	از ۵۰۰۰ متر مربع به بالا	۱۲۰۰۰	-

تعرفه عوارض طرح ایمنی واحدهای صنعتی - تولیدی - تجاری - انبار و پارکینگ در سال ۱۳۹۴

ردیف	مساحت	هر متر مربع		مبلغ کل
		تا	از	
۱	۱۰۰	۴۰۰/۰۰۰	قطعه	-
۲	از ۱۰۰ متر مربع به بالا		۴۲۰۰	-

**تبصره ۱)** از تعاوی های مسکن که به صورت مجتمع های مسکونی اقدام به احداث نمایند. معادل ۶۰٪ ارقام تعیین شده دریافت خواهد شد.

**تبصره ۲)** بازدید اولیه کارشناسان به صورت رایگان بوده و درصورت درخواست متقاضی برای بازدیدهای بعدی به ازای هر بازدید ۱۰۰/۰۰۰ ریال دریافت می شود.

### ماده ۳۶: سهم آموزش و پرورش

معادل ۵٪ عوارض زیربنا و پذیره و تفکیک عرصه و نوسازی یا سطح شهری (در زمان صدور پروانه ساختمنی) تعیین و بایستی به حساب اعلام شده آموزش و پرورش واریز گردد.

در رابطه با مجتمع هایی که ساختمن آموزشی مورد نیاز را مطابق قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش استان ها پیش بینی و تأمین نمایند مشمول پرداخت این عوارض نخواهند بود

### ماده ۳۷: هزینه ترمیم حفاری های معابر شهر

برابر پیشنهاد شهرداری و مصوبه شورای شهر اقدام خواهد شد.

### ماده ۳۸: اجاره محل دکل های مخابراتی

اجاره محل نصب دکل های مخابراتی به منظور نصب دکل و مطابق مقرارت مربوطه خواهد شد. درصورت پرداخت مطابق قانون مالیات بر ارزش افزوده طبق آن قانون اجرا خواهد شد. درصورت اتمام مهلت قرارداد بعد از اخذ مجوز از شورای اسلامی شهر قابل اقدام خواهد بود.

### ماده ۳۹: هزینه ها و جرایم مربوط به تاکسیرانی و ....

متناسب با وضعیت هر شهر بررسی و تصمیم گیری خواهد شد. پیشنهاد دستور العمل تعریفه عوارض محلی و هزینه خدمات سال ۱۴۰۰ در خصوص حمل و نقل

ردیف	عنوان کلی خدمات	
۱	تشکیل پرونده ثبت نام و پذیرش اولیه از متقاضیان ۲۵۰،۰۰۰ ریال	
۲	امتیاز حاصل از صدور پروانه تاکسیرانی و پروانه اشتغال (دفترچه - کارنامه - کارت) مدت اعتبار پروانه دوسال ۴۳۰،۰۰۰ ریال	
۳	اعتبار تمدید پروانه تاکسیرانی ( مربوط به ردیف ۲ ) ۵۰٪ صدور	
۴	اعتبار صدور خدمات پروانه بهره برداری و فعالیت اشخاص حقیقی ( مدت اعتبار دوسال ) ۳۵۰،۰۰۰ ریال	
۵	تمدید پروانه بهره برداری اشخاص حقیقی ( مربوط به ردیف ۴ ) ۵٪ صدور	
۶	هزینه تعویض پروانه بهره برداری و پروانه تاکسیرانی در طول مدت اعتبار ۲۵۰،۰۰۰ ریال	
۷	امتیاز واگذاری خودروی جدید و تبدیل پلاک شخصی به تاکسی ۱۰٪ ارزش روز خودرو	
۸	حق عضویت ماهیانه به ازاء هر دستگاه تاکسی ماهیانه وانت بار سرویس مدارس و مینی بوس ۲۵۰،۰۰۰ ریال	
۹	امتیاز نقل و انتقال و حقوق بهره برداری پروانه ، بهره برداری اشخاص حقیقی انتقال سند تاکسی و مینی بوس به هنگام خرید و فروش ۷,۵۰۰،۰۰۰ ریال	
۱۰	امتیاز صدور پروانه نمایندگی شرکت های حمل و نقل درون شهری با نظر کمیسیون معاملاتی ( مدت اعتبار ۵ سال ) ۲۲،۰۰۰،۰۰۰ ریال	
۱۱	هزینه خدمات سالیانه پروانه نمایندگی ۱,۴۵۰،۰۰۰ ریال	
۱۲	هزینه تمدید پروانه شرکت های حمل و نقل ۰.۲۰٪ صدور	
۱۳	امتیاز و انتقال پروانه نمایندگی شرکتهای حمل و نقل درون شهری ۰.۳٪ صدور	

پروانه تاکسیرانی: به استناد ماده ۴ آئین نامه اجرایی قانون الحقیقی یک تبصره به ماده واحده قانون راجع به تمرکز امور مربوط به تاکسیرانی و حق امتیاز پروانه بهره برداری و نقل و انتقال برای اشخاص حقیقی و حقوقی.

پروانه بهره برداری: به استناد ماده ۹ آئین نامه اجرایی قانون الحقیقی یک تبصره به ماده واحده پروانه شرکت های حمل و نقل درون شهری: به استناد ماده ۱۳ آئین نامه اجرایی قانون الحقیقی یک تبصره به ماده واحده قانون

نقل و انتقال به استناد ماده ۱۴ آئین نامه اجرایی قانون الحقیقی یک تبصره به ماده واحده قانون اخذ هرگونه وجهی بجزء وجوه مندرج در جدول فوق الذکر، توسط اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی ممنوع می باشد.

دریافت هر گونه وجه با اخذ مجوز از شورای اسلامی شهر مقدور خواهد بود.

ردیف	عنوان هزینه	مقدار هزینه
۱	حق امتیاز هر دستگاه اتوبوس، مینی بوس و تاکسی شهری و وانت بار تلفنی و انواع خودروهای داخل شهری	هر دستگاه معادل ۱/۵٪ قیمت کارخانه

### هزینه پارک خودرو در حاشیه خیابانها (پارک حاشیه ای هوشمند)

ردیف	هزینه	خیابانهای اصلی و پر ترافیک(هسته مرکزی)
۱	سی دقیقه اول	رایگان
۲	تا یک ساعت توقف	۲۰،۰۰۰ (بیست هزار) ریال
۳	بیش از یک ساعت برای هرساعت توقف اضافی	۲،۵۰۰۰ (بیست و پنج هزار) ریال
ردیف	هزینه	سایر خیابانها(فرعی و کم ترافیک)
۱	نیم ساعت اول	رایگان
۲	تا یک ساعت توقف	۱۰،۰۰۰ (ده هزار) ریال
۳	بیش از یک ساعت برای هرساعت توقف اضافی	۱۵،۰۰۰ (پانزده هزار) ریال

تبصره- تعیین لیست خیابانهای اصلی و فرعی بعد از ارائه توسط شهرداری وبعد از تصویب شورای اسلامی شهر ملاک عمل در قرارداد با پیمانکاران زیربسط میباشد.

### ماده ۴۰ : حق جلسه

به پیشنهاد شهردار و تصویب شورای اسلامی شهر با لحاظ آیین نامه های مالی مربوطه

## ماده ۴۱: تسهیلات تشویقی

- ۱- در راستای اجرای ماده ۸ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی و ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی آن در صورت احداث تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و دفاتر خدمات مسافرتی و تأسیسات و اماکن گردشگری و اقامتی (نظیر هتل، مهمانسرا و مسافرخانه و تأسیسات ورزشی مثل استخر) در کاربری مربوطه با تأیید سازمان میراث فرهنگی، صنایع و دستی گردشگری عوارض صدور پروانه ساختمانی ندارند. کاربری های گردشگری چنانچه تعیین نشده باشد (منظور خارج از محدوده و داخل حريم شهر باشد) پس از طی مراحل مربوطه تغییر کاربری از سازمان جهاد کشاورزی (تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری باغات و اراضی زراعی) شهرداری معادل قسمت اعیانی ایجادی، ارزش افزوده خدمات شهرداری و عوارض ورود به محدوده (درصورت شمول ورود به محدوده شهر) را اخذ نخواهد نمود ضمناً طی مراحل تصویب کاربری مربوطه از مبادی ذیربیط الزامی است.
- ۲- به منظور ایجاد انگیزه فعالیت بیشتر در بخش خصوصی در راستای افزایش و توسعه مراکز فرهنگی و گردشگری از قبیل خانه های فرهنگی، کتابخانه، سینما، مراکز تفریحی و ورزشی از قبیل سالن ها و مجموعه های ورزشی، مراکز توریستی و اقامتی از قبیل کمپ های گردشگری و مراکز نمونه گردشگری مصوب، هتل ها در مقابل مجموع زیربنای احداثی با اشل مربوطه مجوز ۲٪ کل زیربنا به عنوان واحد تجاری بدون اخذ عوارض مجوز صادر خواهد شد.
- ۳- حذف عوارض یا هزینه پسمند واحدهای گردشگری در سال ۱۴۰۰
- ۴- در صورت تبدیل استفاده ساختمان های مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری در جهت توسعه امر گردشگری مقرر در بند ۲ این ماده و ساختمان های بوم گردی با تأیید سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری عوارضی از این بابت دریافت نخواهد شد.
- ۵- به منظور حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری صدور پروانه ساختمانی مسکونی در مناطق بافت های فرسوده در حد تراکم مجاز طرح های توسعه شهری رایگان بوده واز زیربنای خارج از ضوابط ۵۰٪ عوارض وصول خواهد شد.
- ۶- به منظور تشویق مالکان املاک به بیمه نمودن ساختمان ها در مقابل حوادث غیر مترقبه (سیل، زلزله، آتش سوزی و ...) بهای خدمات پسمند با ۳۰ درصد کاهش وصول خواهد شد.

تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی شهرداری:

به استناد تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و ماده ۳۰ آیین نامه مالی شهرداریها، بایستی کلیه تشریفات تصویب و تأیید و آگهی عمومی قبل از ۱۵ بهمن سال ۱۳۹۷ طی شود. طبق ماده ۵۷ قانون شهرداری اجرای مقررات شهرداری که جنبه عمومی دارد و به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده پس از اعلام عمومی برای کلیه ساکنین شهر لازم الرعایه خواهد بود.

تعرفه عوارض محلی و هزینه خدمات و جرایم شهرداری سراب که در جلسه شماره ..... مورخه

..... در ..... ماده و ..... تبصره ..... صفحه بنا به پیشنهاد شماره .....

مورخه ..... شهرداری سراب در جلسه شماره ..... مورخه ..... شورای شهر  
به شماره (دفتر شورا) ..... مورخه ..... به تصویب رسید.

محمد رضا علیپور آزاد

شهردار سراب

نام و نام خانوادگی و امضاء اعضای شورای اسلامی شهر سراب(تصویب کننده)

قادر کرامتی	ملوس شیدایی	سید ابوالقاسم مرتضوی	بهروز کرامتی	داود رفیقی
-------------	-------------	-------------------------	--------------	------------

در مورخه ..... تعرفه عوارض محلی و هزینه خدمات و جرایم شهرداری سراب در جلسه شماره ..... مورخه ..... در ..... ماده و ..... تبصره ..... و جمعا در صفحه به تصویب شورای شهر رسیده به شماره ..... مورخه ..... تایید می شود که از اول سال بعد قابل اجرا خواهد بود.

مهر و امضاء فرماندار