



# الگوی پیشنهادی تعرفه های عوارض شهرداری شهر اندیشه

تهیه و تنظیم: مدیریت درآمدهای عمومی

دیماه 1389

1- نحوه محاسبه عوارض ساختمانی جهت صدور پروانه احداث بنا و تجدید بنا و بالکن و پیش آمدگی در معابر

**الف) درصد عوارض مربوط × قیمت منطقه ای زمین × متراژ مجاز = عوارض ساختمانی**

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

چگونگی محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای مسکونی تک واحدی

**الف/1: عوارض صدور پروانه های ساختمانی (خانه های مسکونی تک واحدی) تا 600 مترمربع به شرح جدول ذیل:**

ردیف	سطح بنای یک واحد مسکونی	درصد عوارض مربوطه	حداقل عوارض هر مترمربع زیر بنا
1	تا 60 مترمربع	50٪ قیمت منطقه بندی	20000 ریال
2	تا 100 مترمربع	60٪ قیمت منطقه بندی	22000 ریال
3	تا 150 مترمربع	70٪ قیمت منطقه بندی	24000 ریال
4	تا 240 مترمربع	80٪ قیمت منطقه بندی	26000 ریال
5	تا 300 مترمربع	90٪ قیمت منطقه بندی	28000 ریال
6	تا 400 مترمربع	110٪ قیمت منطقه بندی	30000 ریال
7	تا 500 مترمربع	140٪ قیمت منطقه بندی	32000 ریال
8	تا 600 مترمربع	170٪ قیمت منطقه بندی	34000 ریال
9	بالاتر از 600 مترمربع	200٪ قیمت منطقه بندی	40000 ریال

## الف/1-1- اخذ هزینه بناء مازاد (غير مفيد)

در خصوص اضافه بنا که به واسطه رونما اضافه شده و جزء بناء مفيد نمی باشد صرفاً قسمتی که به معبر عمومی پیشروی داشته 5p به تناسب کاربریهای مختلف محاسبه و اخذ گردد مشروط به اینکه از 10 متر بیشتر نباشد بالای 10 متر به کمیسیون ماده 100 مربوط می باشد.

## الف/2: عوارض ساختمانی مجتمع های مسکونی بیشتر از یک واحد تا 600 مترمربع طبق جدول زیر محاسبه می گردد.

ردیف	سطح ناخالص کل بنا	مبنای محاسبه عوارض برای هر مترمربع سطح ناخالص بنا
1	تا 200 مترمربع	60% قیمت منطقه بندی هر مترمربع (حداقل 25000 ریال) × میانگین سطح واحد 100
2	تا 400 مترمربع	70% قیمت منطقه بندی هر مترمربع (حداقل 35000 ریال) × میانگین سطح واحد 100
3	تا 600 مترمربع	80% قیمت منطقه بندی هر مترمربع (حداقل 45000 ریال) × میانگین سطح واحد 100
4	بیشتر از 600 مترمربع	110% قیمت منطقه بندی هر مترمربع (حداقل 60000 ریال) × میانگین سطح واحد 100

### الف/3: عوارض پذیره یک مترمربع از یک واحد (تجاری، اداری و صنعتی) در طبقات به شرح ذیل:

ردیف	طبقات	تجاری	اداری	صنعتی
1	همکف	12P	8P	4P
2	زیر زمین	8P	7P	5P
3	اول	7P	6P	4P
4	دوم	6P	5P	3P
5	سوم به بالا	5P	4P	P
6	انباری	4P	3P	2P
7	نیم طبقه	4P	3P	2P

#### توضیحات:

**تبصره (1) -** در محاسبه عوارض این قبیل اماکن P (قیمت منطقه بندی) معبری که ورودی ساختمان از آن پیش بینی گردیده مورد لحاظ قرار خواهد گرفت، چنانچه ملک دارای چند بر باشد P در فرمول (قیمت منطقه بندی) گرانترین معبر لحاظ خواهد شد.

**تبصره (2) -** عوارض پذیره واحد صنعتی کلاً بر اساس قیمت منطقه ای بر جبهه اصلی محاسبه خواهد شد.

**تبصره (3) -** برای فضاهای باز مورد استفاده در کاربری های مختلف که در راستای انجام فعالیت مربوطه مثل باراندازهای دفاتر آهن فروشی - انبار علوفه - گاراژها - کارواش ..... از مقوله انبار ردیف 6 جدول تجاری فوق استفاده شود.

**تبصره (4) -** عوارض بنای گلخانه های مسقف کشاورزی با مصالح سبک مانند: لوله های پولیکا - چوب و پوشش پلاستیک و شیشه از یک پنجم تعرفه صنعتی محاسبه خواهد شد.

**تبصره (5) -** عوارض بنای گلخانه ها با مصالح ساختمانی (سنگین) و دامداری ها و مرغداری ها و آبیان از یک دوم تعرفه صنعتی محاسبه خواهد شد.

**تبصره (6) -** احداث واحدهای اقامتی شامل: هتل - هتل آپارتمان - مسافرخانه - مهمانپذیر دارای مجوز سازمان ایرانگردی و جهانگردی و همچنین احداث فضاهای باز خدماتی تجاری، رستوران، غرفه تجاری، صنایع دستی، عتیقه فروشی، آرایشی و غیره که درب ورودی آن در مجموعه های مذکور باز می شود و راه مستقیم به معابر شهر ندارند در کاربری مربوطه با رعایت تراکم مجاز بر مبنای تعرفه صنعتی عمل می گردد.

**تبصره (7) -** واحدهای درمانی - آموزشی غیرانتفاعی ایستگاه های سوختی نفت - گاز - پمپ بنزین - مراکز ورزشی و فرهنگی ایستگاه های آتش نشانی یک چهارم تعرفه اداری محاسبه و اخذ گردد.

**تبصره (8) -** سایر امور بر اساس یک ششم تعرفه تجاری محاسبه شود.

**الف/4: عوارض پذیره یک متر مربع از چند واحد تجاری، اداری (بیش از یک واحد) با ارتفاع و دهنه مجاز**

ردیف	طبقات	تجاری	اداری	ملاحظات
1	همکف	$P(n + 10)$	$60\% P(n + 10)$	<p>N تعداد واحدهای تجاری یا اداری و حداقل آن 2 برابر می باشد.</p> <p>نکته: منظور از ارتفاع و دهنه ی مجاز ضوابط اعلامی در طرح های مصوب شهری می باشد.</p>
2	زیرزمین	$80\% P(n + 10)$	$50\% P(n + 10)$	
3	اول	$70\% P(n + 10)$	$40\% P(n + 10)$	
4	دوم	$60\% P(n + 10)$	$30\% P(n + 10)$	
5	سوم به بالا	$50\% P(n + 10)$	$20\% P(n + 10)$	
6	انباری	$40\% P(n + 10)$	$20\% P(n + 10)$	
7	نیم طبقه	$30\% P(n + 10)$	$20\% P(n + 10)$	

**الف/4-1 -** عوارض یک مترمربع بنای مجتمع های تجاری و اداری : تا 40 واحد برابر جدول الف/4 بافرمول  $(N+10)$  محاسبه گردد و 40 واحد به بالا با سقف ضریب  $50P$  محاسبه گردد.

**الف/5- عوارض پذیره یک مترمربع از واحدهای (تجاری،اداری) با ارتفاع و دهنه مغایر با ضوابط مجاز اعلام شده توسط طرح شهری :**

ردیف	طبقات	تجاری	اداری	ملاحظات
1	همکف	$15 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	$6/3 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	L = طول دهنه به متر L1 = طول دهنه مجاز به متر h = طول ارتفاع به متر h1 = طول ارتفاع مجاز به متر نکته : دهنه و ارتفاع کمتر از ضوابط مجاز ملاک عمل نخواهد بود و عیناً مطابق جدول الف4 محاسبه می شود.
2	زیرزمین	$11 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	$5/3 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	
3	اول	$10 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	$4/3 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	
4	دوم	$9 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	$3/3 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	
5	سوم به بالا	$8 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	$2/3 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	
6	انباری	$7 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	$2/3 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	
7	نیم طبقه	$7 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	$2/3 P \frac{(1+L-L1 + h-h1)}{10}$	

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

**الف/6 - عوارض پذیره یک مترمربع مشاعات از مجتمع های تجاری و اداری :**

ردیف	طبقات	واحد تجاری	واحد اداری
1	همکف	3P	2P
2	زیر زمین	2P	P
3	اول	1/5P	80%P
4	دوم	P	60%P
5	سوم به بالا	70%P	40%P

الف/6-1- عوارض پذیره مشاعات کلیه واحدهای تجاری و اداری از قبیل راهروها - راه پله - نمازخانه -

سرویس های بهداشتی - اتاق مدیریت مجتمع بر اساس جدول الف/6 با اعمال  $(N+10)=1$  انجام گردد.

الف/6-2- عوارض احداث پارکینگ و انباری در مجتمع های تجاری و اداری بصورت مسقف اعم از اینکه

در زیرزمین و یاسایر طبقات باشد به مأخذ 5P محاسبه و اخذ گردد.

## 2- معافیت و تشویقات :

**تبصره (1) -** خانواده معظم شهدا، آزادگان و جانبازان 25٪ به بالا و همچنین افراد تحت پوشش کمیته امداد حضرت امام(ره) و بهزیستی در صورت ارائه مدرک معتبر از سازمان متبوع برای یکبار از کلیه عوارض شهرداری و هزینه های صدور پروانه شامل: زیربنا، تراکم و ... تا 120 (یکصد و بیست) مترمربع بنای مفید با مشاعات مربوطه (پیلوت و خرپشته) معاف می باشند. در مجتمع های مسکونی سهم هر فرد تا سقف 120 مترمربع ملاک اقدام خواهد بود.

**تبصره (2) -** مراکز آموزشی دولتی - مذهبی - حوزه علمیه - موزه - کتابخانه های عمومی از پرداخت عوارض احداث بنا معاف هستند.

**تبصره (3) -** تجدید بنای ساختمانهای مجاز تخریب شده و یا در حال تخریب ناشی از حوادث غیر مترقبه مثل زلزله، حریق رانش زمین، بمباران، سیل و غیره به اندازه اعیانی موجود مشمول عوارض نمی گردد. در خصوص حریق معافیت در صورت غیر عمدی بودن با نظر مراجع ذی صلاح لحاظ می شود.

**تبصره (4) -** به منظور تشویق احداث پارکینگ سازندگان پارکینگ های عمومی طبقاتی در کاربری مربوطه با رعایت سایر ضوابط شهرسازی از دریافت هزینه های پذیره صدور معاف می باشند.

**تبصره (5) -** به منظور تشویق مالکین جهت تجمیع پلاک های همجوار ( دارای سند رسمی) بصورت عرصه با چند قطعه 50٪ تخفیف در عوارض پروانه شامل زیربنا و تراکم مازاد و سایر دریافتی ها جهت قطعات تجمیع شده می شود.

**3- اقداماتی که هزینه ای دال بر صدور مجوز ندارند صرفاً عوارض نوسازی و کارشناسی مربوطه اخذ خواهد**

**شد:**

اقدامات زیر از طرف متقاضیان در محدوده خدماتی آزاد شده احتیاج به مراجعه شهرداری و کسب مجوز ندارد:

**1- مرمت پشت بام از قبیل تعویض قیر گونی پوشش آسفالت، نصب موزایک، اندود کاه گل، تعویض یا تعمیر**

شیروانی

**2- تعویض موزایک ساختمان و راه پله**

**3- سفید کاری و نقاشی و نصب کاشی**

**4- نما سازی اعم از ساختمان و دیوار حیاط**

**5- محوطه سازی در منازل و مجتمع های مسکونی مشروط بر عدم حذف پارکینگ**

**6- تعمیر یا تعویض سرویس های بهداشتی**

**7- تعمیر درب یا پنجره مشروطه به عدم تغییر در نظام فنی و معماری و کاربری ساختمانی**

**4- عوارض ارزش افزوده تغییر کاربری:**

**توضیحات:** به استناد تبصره یک ذیل ماده (5) قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی ،

اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری عوارض و سایر وجوه از تولید کنندگان

کالا، ارائه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی به منظور تامین اعتبار لازم جهت اجرای پروژه های خدماتی

، عمرانی و همچنین ایجاد همخوانی لازم بین سیاست وصول ارزش افزوده غیر مسکونی و سرانه های خدمات

مورد نیاز از محل وصول ارزش افزوده غیر مسکونی در حد ضابطه طرح تفصیلی و مازاد بر آن پس از

تصویب کمیسیون ماده 5 بعد از سیر مراحل قانونی برابر فرمول ذیل محاسبه گردد.

#### 4-1- عوارض تغییر کاربری:

برای محاسبه عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری برابر طرح هادی و جامع شهر و همچنین اراضی واقع در حوزه شهر که نیاز به تغییر کاربری دارند در هنگام پیشنهاد آن جهت تصویب کمیته فنی طرح هادی یا کمیسیون موضوع ماده 5 قانون شورای عالی شهرسازی و معماری می بایست نسبت به محاسبه عوارض متعلقه به شرح ذیل اقدام نماید.

$$S \times P \times K$$

در فرمول فوق:

$K$  = همان ضریب اراضی با کاربری های مختلف می باشد.

$P$  = قیمت منطقه بندی زمین

$S$  = مساحت زمین مورد نظر

ضریب  $K$  برای کاربری مسکونی 20، تجاری 60، اداری 35، صنعتی 30، تأسیسات و تجهیزات شهری 6، آموزشی فضای سبز مذهبی، بهداشتی درمانی ورزشی و غیره 1 تعریف شده است.

**تبصره (1) -** در هنگام تغییر کاربری ملک به کاربری دیگر برای محاسبه عوارض، مابه التفاوت ضریب  $K$  در کاربری مقصد به مبدأ لحاظ می شود.

**تبصره (2) -** برای محاسبه عوارض تغییر کاربری در حریم شهرها دو برابر مساحت تغییر کاربری یافته در فرمول فوق عمل می گردد.

**تبصره (3) -** در مواردی که در قبال تغییر کاربری زمین، بخشی از ملک به شهرداری واگذار می گردد چنانچه قیمت ملک مورد واگذاری از عوارض تغییر کاربری، دفترچه محاسباتی کمتر نباشد باقیمانده پلاک مشمول عوارض تغییر کاربری نخواهد شد. در غیر اینصورت مابه التفاوت عوارض تغییر کاربری اخذ خواهد شد.

**تبصره (4) -** بدیهی است در صورت عدم تصویب پیشنهاد مذکور توسط مراجع ذیصلاح، مبالغ دریافتی یا تضمین اخذ شده در این خصوص به مؤدی بایستی مسترد گردد.

#### 5- عوارض و مدت تمدید پروانه

چنانچه مالکین برای تمدید پروانه ساختمانی در داخل مهلت مقرر در پروانه درخواست تمدید یا اصلاح یا تغییر مفاد پروانه داشته باشند به طوری که زیربنا و نوع کاربری و تعداد واحد و ارتفاع و دهنه مجاز تغییر نیابد با اخذ مابه التفاوت قیمت منطقه شهرداری اقدام به تمدید پروانه ساختمانی می نماید.

**تبصره 1:** مدت زمان پروانه های ساختمانی مندرج در ماده واحده به شرح ذیل می باشد:

الف) ساختمانهای با زیربنای تا 400 مترمربع عیانی به مدت 12 ماه ، از 400 تا 1000 مترمربع 18 ماه ، از 1000 متر تا 3000 مترمربع 24 ماه از 3000 مترمربع تا 10000 مترمربع 30 ماه ، و به ازاء هر 1000 مترمربع زیربنا یک ماه به مدت پروانه اضافه گردد مشروط به اینکه از 40 ماه بیشتر نشود.

**تبصره 2:** تمدید پروانه بناهایی که در مهلت مقرر عملیات آن شروع لیکن به صورت نیمه تمام رها شده به ازای هر بار تمدید  $X\%$  عوارض (زیربنا و پذیره) زمان صدور محاسبه و به مدت 12 ماه تمدید خواهد شد.

تمدید بار اول :  $X=10\%$  ، بار دوم :  $X=20\%$  ، بار سوم :  $X=30\%$  ،

**تبصره 3:** کلیه مالکینی که در مدت زمان قانونی پروانه، عملیات ساختمانی را به اتمام رسانده، و درخواست پایانکار نمایند، و این موضوع به تایید شهرداری نیز رسیده باشد اما به جهت مشکلات قانونی و یا تشریفات شهرداری (نداشتن سند، نامه سازمان آتش نشانی، تأیید شرکتهای خدمات و... امکان صدور پایانکار برای اینگونه ساختمان ها نباشد در زمان صدور پایانکار مشمول عوارض تمدید نمی گردند.

**تبصره 4:** ساختمانهایی که مالک قبل از اتمام مهلت پروانه درخواست تمدید نموده و دارای تخلف ساختمانی بوده و پرونده آنها به کمیسیون ماده 100 ارجاع گردیده و پروانه آنها نیز قابل تمدید نمی باشد. مدت زمانی که پرونده در کمیسیون مطرح می باشد به مدت پروانه اضافه می گردد.

**تبصره 5:** در صورت عدم مراجعه مالک در مهلت مقرر قید شده در پروانه ساختمانی پروانه از درجه اعتبار ساقط و متقاضی میبایستی مجدداً درخواست پروانه نماید .

## 6- عوارض مزاد تراکم

### 6-1- تعرفه عوارض و هزینه های خدماتی مزاد بر تراکم مجاز:

برای محاسبه عوارض مزاد بر تراکم مجاز با کاربری های مختلف که برابر ضوابط پیش بینی شده در دفترچه طرح هادی و طرح جامع و همچنین در صورتی که املاک واقع در حوزه شهر نیاز به افزایش تراکم داشته باشند هنگام پیشنهاد برای تصویب در کمیته فنی طرح های هادی یا کمیسیون موضوع ماده 5 قانون شورای عالی شهرسازی و معماری از فرمول زیر استفاده میشود:

$$S \times (P+N) \times K$$

$S$  = مساحت مربوط به افزایش تراکم،  $P$  = قیمت منطقه بندی زمین،  $N$  = قیمت ثابت،  $K$  = ضریب املاک با کاربری های مختلف.

$N$  قیمت ثابت برای واحدهای تجاری - صنعتی و کارگاهی 100/000 ریال و برای واحدهای مسکونی اداری - درمانی و سایر واحدها 50/000 ریال می باشد.

ضریب  $K$  برای واحدهای تجاری همکف 20، تجاری اول و زیرزمین 15، تجاری دوم به بالا و بالکن 13 و واحدهای صنعتی و کارگاهی 7 و واحدهای مسکونی 10 و برای واحدهای درمانی - آموزشی و ورزشی و سایر واحدها 4 می باشد.

**تبصره -** بدیهی است در صورت عدم تصویب پیشنهاد مذکور توسط مراجع ذیصلاح، مبالغ دریافتی یا تضمین اخذ شده در این خصوص به مؤدی بایستی مسترد گردد.

**تبصره 1:** انباری تجاری بدون توجه به اینکه در چه طبقه ای باشد جزء زیربنای مشمول تراکم می باشد (مازاد به سطح اشغال)

**تبصره 2:** احداث پارکینگ های عمومی مشمول پرداخت تراکم نمی گردد.

### 7- عوارض بر تفکیک عرصه و اعیان در کاربری های مختلف :

برای محاسبه عوارض تفکیکی عرصه و اعیان املاک با کاربری های مختلف از فرمول ذیل استفاده می شود:

#### 7-1- عوارض تفکیکی عرصه

قیمت منطقه ای × مساحت × ضریب  $S \times P \times K \rightarrow$

ضریب برای اراضی با کاربری های مختلف عبارتند از :

مسکونی = 30٪ تجاری = 150٪

اداری = 50٪ سایر موارد = 20٪

صنعتی و مشاغل مزاحم شهری = 120٪

کشاورزی و باغات = 10٪

#### 7-2- عوارض تفکیکی اعیان

قیمت منطقه ای × مساحت × ضریب  $S \times P \times K \rightarrow$

ضریب برای اراضی با کاربری های مختلف عبارتند از :

مسکونی = 1 تجاری = 6

صنعتی و مشاغل خدماتی و تجهیزات شهری ، اداری و درمانی ، مذهبی و سایر موارد = 4

7-3- برای واحدهای مسکونی ، دو طبقه روی پیلوت در صورت درخواست مالک به جهت ارزش افزوده ملک ضریب  $k$ ، پنج محاسبه می شود.

**تبصره** - واحدهای مسکونی ویلایی مشمول اخذ عوارض اعیان نمی باشند.

### 8- محاسبه عوارض تفکیک عرصه و اعیان بدون صورتمجلس تفکیکی:

**تبصره 1-** تأیید صورتمجلس تفکیکی اراضی واقع در محدوده شهر و حریم آن که برابر ماده 101 قانون شهرداریها که صورتمجلس تفکیکی آن به تصویب شهرداری نرسیده است و همچنین عرصه بناهای مطروحه در کمیسیون های ماده صد قانون شهرداریها و ماده 147 اصلاحی ثبت و اراضی قولنامه ای که بصورت غیرمجاز تفکیک عرصه نموده اند به شرح فرمول ذیل محاسبه می گردد:

ضوابط تفکیک متناسب با نوع کاربری بر اساس دفترچه طرح هادی یا جامع هر شهر توسط واحد فنی و شهرسازی شهرداریها تعیین می شود.

با متراژ حد نصاب ضوابط تفکیک قیمت منطقه ای × مساحت × ضریب  $S \times P \times K \rightarrow$

زیر حد نصاب ضوابط تفکیک قیمت منطقه ای × مساحت × ضریب  $S \times P \times K2 \rightarrow$

مسکونی 8، تجاری 12، صنعتی و اداری و مشاغل مزاحم شهری حمل و نقل و انبار 8، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، درمانی 4، سایر کاربری ها و حریم 14 برابر ارزش منطقه ای موضوع دفترچه امور اقتصادی و دارائی.

**تبصره 2-** اگر یک ملک بر اثر عبور خیابان - لوله های آبرسانی - گاز رسانی و دکل های برق به چند قطعه تفکیک گردد به عنوان عوامل قهری تلقی شده و عوارضی برابر تعرفه مجاز محاسبه خواهد شد.

### 9- تفکیک اعیانی غیر مجاز (تبدیل یا اضافه واحد یا کوچک کردن واحد) (رند واحد):

تفکیک اعیانی غیر مجاز (تبدیل یا اضافه و کوچک کردن واحد (رند واحد) برابر فرمول ذیل محاسبه می شود:

$$S \times P \times K \times N$$

$S$  = مساحت اعیان ،  $P$  = ارزش قیمت منطقه دارایی ،  $K$  = ضریب با کاربریهای مختلف ،  $N$  = تعداد واحدها

ضریب مسکونی 20، ضریب تجاری 50، ضریب اداری و درمانی 10

**تبصره 1-** حداقل متراژ در نظر گرفته شده برای واحدهای مسکونی - اداری - درمانی 75 متر و برای واحدهای تجاری 25 متر می باشد.

### 10- عوارض پیش آمدگی ها به معابر و خیابان های شهر :

برای محاسبه عوارض ابنیه ای که با رعایت ضوابط شهرسازی علی الخصوص ارتفاع مناسب از سطح معبر یا خیابان به طرف فضای بیرون از ملک پیش آمدگی دارند، از فرمول ذیل استفاده می شود :

$$\text{برای بناهای مسکونی مفید پنج برابر قیمت منطقه ای} \leftarrow 5 P \times S$$

به ازای هر متر مربع

$$\text{برای بناهای تجاری مفید، سه برابر عوارض پذیره تجاری} \leftarrow \text{( عوارض منظور در جدول محاسبه پذیره)}$$

به ازای هر متر مربع

$$\text{برای بناهای اداری مفید، سه برابر عوارض اداری} \leftarrow \text{( عوارض منظور در جدول محاسبه پذیره)}$$

به ازای هر متر مربع

**تبصره -** برای محاسبه عوارض پیش آمدگی بناهای غیر مفید مثل : بارانگیر - نماسازی و دکورها برجسته و غیره ... در کاربری های فوق یک دوم عوارض صدرالذکر محاسبه و وصول می شود.

### 11- عوارض حق مشرفیت :

هر قطعه زمینی که در معرفی اجرای طرح های تعریض و توسعه و اصلاح معابر و خیابان ها و میادین در بر گذر احداثی یا اصلاحی یا تعریضی یا توسعه ای قرار می گیرند عوارض حق تشرف برای یک بار به آنها تعلق می گیرد که در زمان اخذ پروانه ساخت، نقل و انتقال مشروط به اجرای طرح دربر اصلاحی از صاحبان این قبیل املاک برابر فرمول اخذ می شود :

$$20(P2 - P1) < 10P2$$

در فرمول فوق  $P2$  قیمت منطقه ای بعد از اجرای طرح می باشد.

در فرمول فوق  $P1$  قیمت منطقه ای قبل از اجرای طرح می باشد.

### 12- نحوه صدور پروانه ساختمانی المثنی :

صدور پروانه ساختمانی المثنی فقط با تأیید مراجع ذیصلاح از جمله نیروی انتظامی در موقع مفقودی، سرقت، آتش سوزی و سایر حوادث غیر مترقبه بعد از محرز شدن وقوع حادثه با اخذ کارمزدی معادل 5000 ریال برای هر مترمربع اخذ و پروانه المثنی صادره خواهد شد.

### 13- عوارض حق النظاره مهندسین ناظر :

در هنگام صدور پروانه ساختمانی برای تهیه نقشه و نظارت مهندسین ناظر ساختمانی به مأخذ 5٪ از کل هزینه تهیه نقشه و حق النظاره از مهندسین مرتبط اخذ می شود.  
5٪ از کل هزینه پذیره صدور بابت فرهنگی

### 14- وصول عوارض حق الارض از دستگاههای متولی ارائه خدمات شهری :

(آب، برق، گاز، مخابرات) :

با توجه به اینکه تملک اراضی و توسعه معابر واقع در مسیر طرح های عمران شهری و احداث معابر همه ساله شهرداری را با هزینه های چشمگیر و قابل توجهی مواجه ساخته و بخش عمده ای از عوارض وصولی را جذب می نماید لذا عوارض حق الارض برابر ماده 50 قانون ارزش افزوده بصورت سالانه و بر اساس طول شبکه های احداث شده (زمینی یا هوایی) و قیمت منطقه بندی اراضی موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم با اعمال فرمول :

$$A = \%25P \times T$$

$A$  = عوارض حق سالانه

$P$  = قیمت منطقه بندی اراضی

$T$  = شبکه موجود به مقیاس متر اعم از هوایی یا زمینی

**تبصره -** با توجه به اینکه امکان محاسبه دقیق طول کلیه خطوط هوایی و زمینی و تعیین قیمت منطقه بندی آنها نمی باشد لذا میانگین قیمت منطقه بندی در محاسبه ملاک قرار خواهد گرفت.

### 15- عوارض حذف پارکینگ:

برای محاسبه عوارض حذف پارکینگ در صورتیکه هنگام صدور پروانه احداث بنا ، امکان تأمین پارکینگ مطابق دستورالعملهای شماره 2331/3/34 مورخ 1371/2/7 و 10740/1/3/34 مورخ 1371/6/4 وزارت کشور برای مالکین فراهم نباشد ، شهرداری می بایست نسبت به وصول عوارض حذف پارکینگ به شرح ذیل عمل نماید.

$$P \times K \times (\text{متر از یک واحد پارکینگ}) (25 \text{ مترمربع})$$

در فرمول مذکور:  $K =$  ضریب مربوط به بناهای با کاربری های مختلف می باشد.

$P =$  همان قیمت منطقه بندی زمین می باشد.

ضریب  $K$  برای واحدهای مسکونی عدد 6 و واحدهای تجاری 12 و واحدهای صنعتی و مشاغل مزاحم شهری 8 ، اداری عدد 8 و سایر بناها عدد 4 تعریف شده است.

**تبصره (1) -** متر از مربوط به هر واحد پارکینگ با توجه به ضوابط پیش بینی شده در طرح هادی یا تفصیلی هر شهرداری محاسبه می شود.

### 16- عوارض دیوار کشی:

در هنگام صدور پروانه احداث دیوار برای اراضی با کاربری های مختلف شهرداری می بایست از روش ذیل

$$K \times L \times h \times P$$

نسبت به محاسبه عوارض متعلقه اقدام نماید. در فرمول مذکور:  $K =$  ضریب املاک با کاربری های مختلف

$L =$  طول دیوار کشی.

$h =$  ارتفاع دیوار با هر نوع مصالح به جز فنس و سیم خاردار

$P =$  قیمت منطقه بندی زمین مورد نظر

ضریب  $K$  برای اراضی با کاربری مسکونی، تجاری، صنعتی و مشاغل مزاحم شهری اداری دو (2) و برای حریم شهر و حوزه استحفاظی 3 (سه) و برای واحدهای درمانی، آموزشی، ورزشی، فرهنگی و سایر ضریب 1 اعمال می شود.

**تبصره (1) -** عوارض دیوار کشی صرفاً به آن قسمت از عرصه که نیاز به احداث دیوار دارد تعلق می گیرد.

**تبصره (2) -** صدور مجوز دیوارکشی و اخذ عوارض مربوطه صرفاً در مواردی که با ضوابط شهرسازی مغایرت نداشته باشد و یا کمیسیون های مقرر در قانون با مورد فوق موافقت نموده باشند امکان پذیر است.

### 17- عوارض ایجاد دربهای اضافی :

$$\text{عوارض درب اضافی} = \frac{\text{طول گذر} + \text{عرض گذر}}{2} \times K \times P$$

**تبصره (3) -** K در کاربریهای مختلف برای درب نفر رومسکونی 7، درب ماشین رو 12 و دربهای اضافی تجاری - صنعتی 10 می باشد.

### 18- عوارض قطع اشجار :

#### 18-1- عوارض مربوط به قطع اشجار با اخذ مجوز :

برای جبران خسارات وارده ناشی از قطع درختانی که در معابر ، خیابانها ، میداين و باغهای عمومی توسط مالکین املاک مجاور و املاک خصوصی بنا به ضرورت و نیاز با هماهنگی و مجوز شهرداری قطع می شود عوارض به شرح ذیل پیش بینی و وصول می گردد:

1- درخت با محیط بن تا 50 سانتی متر هر اصله بصورت پایه 500/000 ریال با رعایت لایحه حفظ و گسترش باغات مصوب 1359 در نظر گرفته می شود.

2- درخت با محیط بن از 50 تا 150 سانتی متر علاوه بر 500/000 ریال به ازاء هر سانتی متر مازاد بر 50 سانتی متر 30/000 ریال وصول می شود.

3- درخت با محیط بن 150 تا 300 سانتی متر علاوه بر پایه به ازای هر سانتی متر محیط مازاد بر بند یک مبلغ 70/000 ریال وصول می شود.

4- درختان بالای با محیط بن 300 سانتی متر علاوه بر پایه به ازای هر سانتی متر محیط مازاد بر بند یک مبلغ 80/000 ریال وصول می شود.

5- عوارض مربوط به گیاهان پوششی به ازای هر مترمربع مبلغ 200/000 ریال وصول می شود.

6- عوارض مربوط به درختچه های زینتی بانظر کمیسیون بند(ب) ماده 14 حفظ و گسترش باغات با در نظر گرفتن هزینه های نگهداری وصول می شود.

## 18-2- جرایم مربوط به قطع اشجار بدون مجوز (طرح در کمیسیون بند(ب) ماده 14 حفظ و گسترش باغات):

جرایم با نظر اعضای محترم کمیسیون مربوطه به شرح ذیل تعیین می گردد.

1- جرایم املاک مسکونی بر اساس عوارض قطع اشجار در بندهای 1 تا 6 با ضریب 1 الی 3 محاسبه و اخذ گردد.

2- جرایم مربوط به خیابانها و معابر بر اساس عوارض قطع اشجار در بندهای 1 تا 6 با ضرایب 1/5 الی 4 محاسبه گردد.

3- جرایم مربوط به درختانی که در املاک تجاری و صنعتی قرار می گیرند بر اساس عوارض بندهای 1 تا 6 با ضریب 2 الی 4 محاسبه گردد.

**تبصره** - در مواردی که درختان مثمر باردهی خود را به علت کهولت - آفت و بیماری از دست داده و یا در شرف سقوط باشند و مالک تقاضای قطع و جابجایی آن را داشته باشد بنا به تشخیص اعضای محترم کمیسیون بند(ب) ماده 14 به استناد مقررات و قوانین مربوطه اتخاذ تصمیم خواهد شد.

## 19- عوارض فضای سبز:

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

1- نرخ پیشنهادی برای اراضی با کاربری مسکونی (بر اساس طرح مصوب توسعه شهری)

$$A \times B \times D \times F = H \times 25\%$$

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

B: عدد ثابت 20 مترمربع عنوان متوسط سرانه مسکونی برای شهرهای استان تهران

D: سرانه پیش بینی شده فضای سبز در طرح مصوب توسعه شهر (طرح هادی) برای شهر اندیشه عدد ثابت 15 در نظر گرفته می شود.

F: حداقل هزینه ایجاد یک مترمربع فضای سبز در شهرها 50000 ریال در نظر گرفته شود.

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

**تبصره (1)** - نرخ پیشنهادی برای اراضی غیر مسکونی که در اثر رأی کمیسیون های مختلف از قبیل مغایرتهای اساسی، غیراساسی و ماده 5 که به کاربری مسکونی تغییر یافته و یا بر اثر ساخت و ساز غیر مجاز طی

کمیسیون ماده 100 منجر به صدور رأی جریمه گردیده است در موارد فوق در فرمول به جای پارامتر D عدد 20 که سرانه پیش بینی شده برای شهرهای استان می باشد در فرمول جایگزین می گردد.

**تبصره (2)** - در مواردی که پروانه احداث تجاری اداری صنعتی از طرف شهرداری موافقت می گردد با توجه به معضلات واحدهای تجاری حداکثر متراژ سرانه 20 مترمربع بعنوان پارامتر D مبلغ 60/000 بعنوان پارامتر F در فرمول اعلام شده در نظر گرفته می شود و در صورتیکه بنای تجاری احداث شده غیرمجاز باشد بعد از رأی کمیسیونهای مربوطه حاصل فرمول با ضریب 2 اعمال گردد.

#### 19-1- عوارض حذف 10٪ احداث فضای سبز مسکونی و تجاری :

مالکین احداث بنای مسکونی و تجاری مکلف به اختصاص 10٪ عرصه به فضای سبز می باشند در صورتیکه مالک بعد از احداث بنا عرصه مورد نظریه فضای سبز را اجرا و تبدیل ننماید برای یکبار به شرح فرمول مشمول پرداخت جریمه می باشند.

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

M: عدد ثابت هزینه اجرای فضای سبز در یک مترمربع برای کلیه شهرهای استان تهران 50000 ریال در نظر گرفته شده است.

N: عدد ثابت هزینه نگهداری دو سال یک متر فضای سبز که برای کلیه شهرهای استان تهران 50000 ریال در نظر گرفته شده است.

S: مساحت عرصه کل پلاک می باشد.

P: عدد متغیر که همان ارزش منطقه ای آن شهر می باشد.

A: مبلغ قابل وصول می باشد.

#### 19-2- عوارض حذف 25٪ عرصه کارخانجات و کارگاههای صنعتی به امر فضای سبز :

متقاضیان اخذ پروانه ساخت کارخانجات و کارگاههای صنعتی مکلفند در زمان تهیه نقشه احداث بنا، اختصاص 25٪ عرصه را برای فضای سبز در نقشه مشخص کنند در صورتیکه کارخانجات نسبت به تعهد خود در حد 25٪ عرصه برابر نقشه عمل و اجرا ننماید برای یکبار به شرح ذیل محاسبه می گردد:

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

M: عدد ثابت هزینه اجرای فضای سبز در یک مترمربع برای کلیه شهرهای استان تهران 50000 ریال در نظر گرفته شده است.

N: عدد ثابت هزینه نگهداری دو سال یک متر فضای سبز که برای کلیه شهرهای استان تهران 50000 ریال در نظر گرفته شده است.

S: مساحت عرصه کل پلاک می باشد.

P: عدد متغیر که همان ارزش منطقه ای آن شهر می باشد.

A: مبلغ قابل وصول می باشد.

لازم به توضیح است پارامتر ثابت  $B=15$  در خصوص بناهای کارگاهی و تجاری از مجموع کلیه سرانه کاربری های ( تجاری - آموزشی - فرهنگی و مذهبی - درمانی و بهداشتی - اداری و نظامی - تفریحی ورزشی - کارگاهی - حمل و نقل و انبار) بر اساس دفترچه طرح هادی اندیشه استخراج گردیده است.

## 20- عوارض نقل و انتقال:

در هنگام نقل و انتقال املاک محاسبه عوارض بر نقل و انتقال از فرمول زیر استفاده می گردد:

$$S1 \times P1 \times K \times \%2$$

$$S2 \times P2 \times K \times \%2$$

در فرمول مذکور  $P1$  قیمت منطقه بندی زمین و  $P2$  ارزش معاملاتی اعیان،  $S1$  مساحت ملک  $S2$  مساحت اعیانی و  $K$  ضریب املاک در کاربری های مختلف که عبارتند از: برای کاربری مسکونی ضریب 2 و تجاری ضریب 6 و اداری ضریب 5 و صنعتی ضریب 3 و سایر کاربری های موجود شهر نیز ضریب 1 لحاظ می شود.

**تبصره -** در خصوص محاسبه عوارض نقل و انتقال املاک دارای عرصه و اعیانی: برای عرصه نوع کاربری برابر طرح هادی و جامع، و برای اعیانی نوع استفاده از ساختمان ملاک محاسبه خواهد بود.  
- عوارض بر نقل و انتقال ارزش سرقفلی:

در هنگام نقل و انتقال حق سرقفلی املاک تجاری به مأخذ سی درصد (30٪) بر اساس قیمت اعیانی ارزش معاملاتی دفترچه دارایی محاسبه و وصول می شود. بدیهی است هر زمان شهرداری از انتقال و واگذاری ارزش سرقفلی آگاه شود عوارض فوق وصول می گردد.

## 21- عوارض نقل و انتقال وسائط نقلیه موتوری:

### 21-1- وسائط نقلیه بنزینی :

- 1- زیر 10 سال مفید برای انواع موتور سیکلت معادل 50/000 ریال
- 2- زیر 10 سال مفید برای خودروهای تا 4 سیلندر معادل 120/000 ریال
- 3- زیر 10 سال مفید برای خودروهای بالای 4 سیلندر معادل 200/000 ریال
- 4- بالای 10 سال مفید 30٪ به عوارض مذکور اضافه شود.

### 21-2- عوارض وسائط نقلیه گازوئیلی :

(اعم از اتوبوس، مینی بوس ، کامیون ، تریلر و انواع ماشین آلات سنگین و کشاورزی و باغبانی:

- 1- زیر 10 سال عمر به ازای هر محور 100/000 ریال
- 2- بالای 10 سال عمر 30٪ به عوارض مذکور اضافه شود.

## 22- عوارض سالیانه مهاجرین و اتباع خارجه :

عوارض سالیانه مهاجرین و اتباع خارجه به شرح صورتجلسه مورخ 1385/4/3 دفتر امور اتباع و مهاجرین خارجی استانداری تهران به شرح ذیل عمل شود :

الف - با توجه به اسکان اکثریت مهاجرین در محدوده شهرها و روستاها و استفاده ایشان از کلیه خدمات ارائه شده توسط شهرداری ها و دهیاریها ، لذا مقرر گردید عوارض سالیانه به شرح ذیل از مهاجرین اخذ شود :

خانواده های مهاجر یک نفر مبلغ 1/000/000 ریال سالانه

خانواده های مهاجر دو نفر مبلغ 1/200/000 ریال سالانه

خانواده های مهاجر سه نفر مبلغ 1/500/000 ریال سالانه

خانواده های مهاجر چهار نفر مبلغ 1/700/000 ریال سالانه

ب - مهاجرین از طریق دفتر امور اتباع و مهاجرین خارجی استانداری به شهرداری ها و دهیاریها هدایت و پس از پرداخت عوارض با اخذ مفاصاحساب و ارائه به دفتر اتباع جهت اقدامات لازم از قبیل تمدید کارت اقامت و ... انجام خواهد شد.

ج - 30٪ عوارض اخذ شده توسط شهرداریها و دهیاریها با نظر مدیر کل دفتر امور اتباع و مهاجرین خارجی استانداری تهران صرف هزینه های طرد ، بازگشت مهاجرین و تجهیز اردوگاههای مهاجرین که مستقیماً به حساب شماره اعلام شده واریز خواهد شد.

### 23- عوارض بر 0/5% (نیم درصد) قراردادها:

با عنایت به رأی شماره 1476 مورخ 86/12/12 هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر عدم مغایرت قانونی در برقراری عوارض به میزان نیم درصد از قراردادها توسط شهرداری باتصویب شورای اسلامی شهر لذا معادل نیم درصد 0/5% از مبلغ قراردادهای پیمانکاری اعم از عمرانی، اجرایی، مشاوره ای، بازرگانی، تجاری و ... که پروژه مربوطه در قلمرو شهر اجرا می گردد اخذ خواهد شد.

### 24- هزینه کارشناسی :

کلیه بازدیدها که نیاز به تهیه گزارش و جواب استعلام داشته باشد هزینه آن به قرار ذیل اخذ خواهد شد:

واحدهای مسکونی - آپارتمانی 100/000 ریال.

واحدهای ویلایی 200/000 ریال.

واحدهای تجاری 250/000 ریال.

جواب استعلام 30/000 ریال

تبصره - درخصوص آن دسته از املاک که با گزارش واحد کنترل و نظارت شهرداری و سایر دستگاههای اجرائی بدون مراجعه مالک یا ذینفع منجر به بازدید فنی میشود عوارض متناسب با مبالغ فوق به عنوان بدهی در پرونده درج میگردد تا نسبت به وصول آن اقدام لازم به عمل آید.

### 25- عوارض تابلوهای تبلیغاتی :

برای محاسبه عوارض سالیانه کلیه تابلوهای تبلیغاتی جهت نصب بر روی اماکن تجاری - اداری - ورزشی - آموزشی - صنعتی و صنفی و سایر واحدها مطابق فرمول ذیل عمل می شود:

$$2 \times \text{قیمت منطقه ای محل نصب} \times \text{مساحت تابلو} = \text{عوارض تابلو}$$

تبصره 1- برای تابلوهایی که نیاز به پایه و نصب آن در معابر شهرداری دارد در هنگام محاسبه عوارض تابلو ارتفاع پایه تابلو جمع می شود.

$$4 \times \text{قیمت منطقه ای محل نصب} \times (\text{ارتفاع پایه} + \text{مساحت تابلو})$$

تبصره 2- برای تابلوهایی که بر روی دیوارهای مشرف به معابر و خیابانهای سطح شهر نوشته می شوند مساحت دیوار نوشته شده (سطح نوشته شده) به عنوان مساحت تابلو لحاظ گردیده و مطابق فرمول فوق عمل می شود.

## 26- تعرفه اخذ هزینه های ایمن سازی سیستم آتش نشانی و خدماتی :

1- به منظور افزایش ایمنی و سیستم آتش نشانی و به لحاظ ایجاد ایمنی لازم برای ساختمانها در موقع صدور پروانه برای یک بار عوارض آتش نشانی از مالک به میزان ( تا 5 طبقه 2/5٪ ) ، ( 5 طبقه تا 10 طبقه 4٪ ) و ( 10 طبقه به بالا 7٪ ) از کل عوارض صدور پروانه جهت توسعه ایستگاههای آتش نشانی و امکانات آن اخذ گردد.

2- خدمات آمبولانس و حمل متوفی از شهرداری به بهشت رضوان و بهشت شهدای ملارد 350/000 و بهشت سکینه و شهرقدس 450/000 ریال.

3- خدمات آمبولانس و حمل متوفی از شهرداری به بهشت زهرا تهران 750/000 ریال و بهشت زهرا کرج 550/000 ریال.

4- هزینه خدمات کارشناسی و ارائه تأیید امنیتی ساختمان:

- هر واحد تجاری 250/000 ریال

- هر واحد مسکونی ویلا 150/000 ریال

- هر واحد مسکونی آپارتمان 120/000 ریال

- هر واحد اداری 150/000 ریال

- سایر واحدهای آموزشی - فرهنگی 100/000 ریال

- هر واحد صنعتی و کارگاهی 350/000 ریال

- هر دستگاه آسانسور 500/000 ریال

## 27- هزینه های خدماتی عمران و آماده سازی:

کماکان بر اساس تعرفه تصویبی شماره 71 جلسه 86/11/23 شورای محترم شهر عمل گردد.

## 28- عوارض انبارها - سردخانه ها :

برای محاسبه عوارض ماهیانه انبارها و سردخانه با توجه به تنوع مساحت فضای انبارها و سردخانه ها نوع استفاده از آنها برای گروه های شغلی مختلف از جمله : صنعتی ، کشاورزی ، بازرگانی ، تجاری و ... از فرمول ذیل استفاده می شود :

$$A = \frac{H + (P \times S \times K)}{100}$$

A = عوارض ماهیانه	کشاورزی = 0
H = قیمت پایه صنف انبار یا سردخانه مندرج در جدول تعرفه عوارض صنفی	صنعتی = 5%
P = قیمت منطقه ای محل استقرار انبار یا سردخانه	بازرگانی = 75%
S = مساحت بنای انبار یا سردخانه	تجاری =
1	
K = ضریب شغلی که برای شغل های مختلف ضریب های ذیل لحاظ می شود .	سایر = 3%

**تبصره 1-** فضای مربوط به شوارع - فضای سبز - تاسیسات و ساختمان های اداری - انبارها و سردخانه ها بعنوان فضای انبار تلقی نمی شود .

### 29- تعرفه عوارض بارنامه های حمل بار برون شهری :

عوارض بر حمل و نقل باربرون شهری معادل سه درصد ( 3% ) نرخ کرایه پیش بینی شده در بارنامه های رسمی توسط بنگاه های باربری فعال در سطح شهر و یا آژانس های باربری مستقر در پایانه های باربری دریافت و به حساب شهرداری واریز می نماید . تسویه حساب منوط به انطباق وجوه واریزی با صورتحساب های مربوطه می باشد.

### 30- عوارض برپایی نمایشگاه :

برپایی نمایشگاه های بازرگانی - تجاری و مطبوعات و ... در سطح محلی در محدوده قانونی و حریم شهر به استثنای نمایشگاه های صنایع دستی مشمول عوارض به شرح ذیل می باشند :

1- عوارض برپایی نمایشگاه معادل 2% بهای قیمت منطقه ای دفترچه دارایی محل برگزاری نمایشگاه به صورت ماهیانه خواهد بود.

2- عوارض فروش بلیط ورودی ، اعم از افراد و خودرو و به ماخذ پنج درصد ( 5% ) بهای بلیط تعیین می شود .

2- عوارض اجاره محل واگذاری غرفه به اشخاص حقیقی و حقوقی معادل دو درصد ( 2% ) بهای محل واگذاری خواهد بود .

3- در خصوص بازارهای روز دایر در سطح شهر به ازای 15 مترمربع فضای اشغال شده جهت صنف 20000 ریال ورودی خودرو علاوه بر مبلغ فوق 10000 ریال اخذ گردد.

### 31- بهاء خدمات پسماند :

مطابق دستور العمل وزارت کشور در نحوه تعیین بهای خدمات مدیریت پسماند شهری ضمن رعایت مفاد دستورالعمل برای واحدهای تجاری و صنعتی و صنفی 50٪ عوارض کسب و پیشه به عنوان بهای خدمات پسماند اخذ خواهد شد.

- در خصوص آن دسته از کارخانجات و کارگاههایی که صنف محسوب نمی شوند و عوارض کسب و پیشه پرداخت نمی کنند معادل 100٪ عوارض نوسازی یا سطح شهر اخذ می شود.

- در خصوص واحدهای مسکونی هر واحد آپارتمان 120/000 ریال ویلانی 250/000 ریال .

### 32- نحوه استرداد عوارض پروانه ساختمانی :

عوارض وصولی در شرایط زیر طبق تعرفه محاسبه شده به مؤدی مسترد خواهد شد:

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

2- چنانچه مؤدی قبل از صدور پروانه ساختمانی از احداث آن منصرف و درخواست استرداد عوارض نماید.

3- اشتباه واریزی اشخاص به حساب شهرداری.

تبصره- عوارض منصرفین از دریافت پروانه ساختمانی پس از ابطال مدارک با کسر 5٪ عوارض متعلقه به عنوان کارمزد مسترد خواهد شد.

33- تعرفه عوارض صدور و هزینه های خدماتی مربوط به تمرکز امور تاکسی رانی به استناد نامه شماره 91534-411 مورخ 88/5/6:

ردیف	عناوین کلی خدمات و حق امتیاز	سال 87 (ریال)	سال 88 (ریال)	پیشنهاد استانداری برای سال 89	تصویب شورای اسلامی شهر
1	حق امتیاز واگذاری تاکسی جدید و تبدیل خودرو پلاک شخصی به تاکسی	1/800/000	1/800/000	1 تا 4 درصد ارزش روز خودرو	2/5 درصد ارزش خودرو قیمت کارخانه
2	هزینه صدور پروانه بهره برداری (مالکیت) مدت اعتبار در سال	200/000	200/000	--	200/000
3	حق امتیاز (ورودیه خط) 12 خط موجود در شهر و نیاز به راه اندازی 3 مسیر جدید	1/000/000	1/000/000	--	2/000/000
4	هزینه نقل و انتقال اشخاص حقیقی و یا انتقال سند (در هر ماه)	2/500/000	2/500/000	1 تا 4 درصد قیمت ارزش روز خودرو	1/2
5	حق عضویت ماهیانه به ازاء هر دستگاه تاکسی (عوارض)	15/000 (پلاک ت)	15/000 (پلاک ت)	حداقل	30/000
		25/000 (پلاک ش)	25/000 (پلاک ش)	حداکثر	50/000
6	تشکیل پرونده - ثبت نام و پذیرش ارائه از متقاضیان	--	100/000	300/000	400/000
7	هزینه پروانه تاکسیرانی (دفترچه - کارنامه و کارت شهری) اعتبار 2 سال	100/000	160/000	450/000	550/000
8	هزینه صدور پروانه نمایندگی (مدت اعتبار 2 سال)	--	--	1/700/000	2/000/000
9	هزینه خدمات و حق امتیاز صدور پروانه شرکت های حمل و نقل درون شهری (مدت اعتبار 5 سال)	--	--	100/000/000	100/000/000 150/000/000
10	هزینه برگزاری کلاس توجیهی و شهرشناسی	--	--	100/000	200/000
11	هزینه های خدمات و حق امتیاز صدور پروانه نمایندگی شرکت های حمل و نقل درون شهری (مدت اعتبار 5 سال)	--	5/000/000	--	5/000/000
12	هزینه صدور پروانه و حق امتیاز تاکسی سرویسها (آژانس)	6/000/000	6/000/000	--	10/000/000

### 34- عوارض کسب و پیشه :

در محاسبه عوارض صنفی فرمول زیر بصورت ماهیانه اعمال می گردد:

$$A = \frac{H + (P \times S \times K)}{100}$$

جمع عوارض = A

ارزش منطقه عرصه برابر دفترچه دارایی = P

مساحت واحد صنفی = S

قیمت پایه صنف برابر دفترچه اصناف = H ( در حال حاضر وصول می شود)

ضریب گروه شغلی = K

گروه یک (خواروبار - خشکبار - تره بار - لبنیات و نظایر آن) = 2/5

گروه دو (انواع اغذیه - رستوران ها - قنادیها - نانوبی ها و نظایر آن) = 2/5

گروه سه (فروشنندگان لوازم خانگی و صنعتی و نظایر آن) = 2/5

گروه چهار (فروشنندگان لوازم التحریر - آرایشی بهداشتی و نظایر آن) = 2

گروه پنج (فروشنندگان پوشاک - قماش - کیف و کفش و نظایر آن) = 2/5

گروه شش (خدمات عمومی - پزشکی و نظایر آن) = 2/5 صنف مشاورین املاک = 6/5

گروه هفت (خدمات اتومبیل و نظایر آن) = 1/5

گروه هشت (تعمیرکاران لوازم برقی - الکتریکی - صوت و تصویر و نظایر آن) = 2

گروه نه (فروشنندگان قطعات اتومبیل و موتور سیکلت و نظایر آن) = 2

گروه ده (درودگران - سازندگان مبیل صندلی - صنایع فلزی و نظایر آن) = 2/5

گروه یازده (مصالح ساختمانی و ابزار آلات و نظایر آن) = 1/5

گروه دوازده (فروشنندگان طلا و جواهر و ساعت) = 6/5

گروه سیزده (جایگاههای فروش مواد نفتی و نظایر آن) = 1

**تبصره 1 -** قیمت پایه عوارض صنفی هر سال پس از اعمال فرمول یاد شده ضریب گروه های مختلف صنفی بر

قیمت پایه سال قبل مورد محاسبه قرار خواهد گرفت.

**تبصره 2 -** هر گونه نقل و انتقال تغییر نام و تغییر شغل جابجایی واحد صنفی مشمول 50٪ عوارض حق افتتاح

می گردد.

**تبصره 3 -** عوارض صدور پروانه کسب (حق افتتاح) 5 برابر عوارض کسب تعرفه ثابت صنفی می باشد.

**تبصره 4 -** به استناد بند الف تبصره 3 ماده 42 قانون مالیات بر ارزش افزوده و در راستای وصول به موقع

عوارض صنفی 2٪ جریمه تأخیر در ماه برای آن دسته از صنوف که بصورت سالیانه مراجعه نمایند محاسبه و

اخذ خواهد شد.

### 35- محاسبه عوارض بانکها و صندوق قرض الحسنه و مؤسسات اعتباری:

$$S \times P \times K$$

S=مساحت بنا ، P=قیمت منطقه دارائی و K=ضریب با کاربریهای مختلف  
1- کلیه بانکهای دولتی و خصوصی و مؤسسات مالی و اعتباری ضریب K 50٪ و برای  
صندوق های قرض الحسنه 25P٪ محاسبه می شود.  
تبصره- عوارض صدور پروانه کسب مشاورین املاک بعلت رکود بازار ، کمافی سابق  
10/000/000 ریال می باشد.

### 36- عوارض دکل مخابراتی

در قبال نصب هر دکل مخابراتی توسط شرکت مخابرات یا بخش خصوصی در هر محل اعم از ملک شخصی  
یا فضای عمومی شهرداری مبلغی که توسط کارشناس رسمی دادگستری مشخص می شود به عنوان عوارض  
سالانه از صاحبان یا بهره برداران دکل ها محاسبه و اخذ نمایند .

### 37- عوارض سطح شهر و عوارض سالیانه خودرو :

به استناد نامه شماره 819/133/01 مورخ 89/1/15 مدیرکل دفتر برنامه و بودجه سازمان شهرداریها و  
دهیاریهای کشور وصول عوارض موارد فوق برابر قانون بودجه سال 89 کماکان 1/5٪ برای نوسازی و 1/5 در  
هزار قیمت فروش کارخانه های داخلی و 1/5 در هزار ارزش خودروهای وارداتی می باشد.

### 38- دستورالعمل جرائم کامیونهای که اقدام به تخلیه نخاله ساختمانی در حاشیه خیابانهای سطح

شهر و همچنین جرائم سد معبر به قرار ذیل می باشد ضمناً جرائم فوق مربوط به مصوبه هفتادویکمین

جلسه مورخ 86/11/23 می باشد :

- |  |                |
|--|----------------|
| 1- جریمه کامیونهای حمل نخاله ساختمانی تخلیه در حاشیه شهر : | 2/500/000 ریال |
| 2- جریمه تخلیه فاضلاب در حاشیه شهر:                        | 5/000/000 ریال |
| 3- جریمه سد معبر وانت:                                     | 250/000 ریال   |
| 4- جریمه سد معبر دست فروشان :                              | 200/000 ریال   |
| 5- جریمه سد معبر کسبه :                                    | 200/000 ریال   |

### 39- دستورالعمل برقرار وصول هزینه های خدماتی استخرها و فرهنگی اجتماعی :

1- اخذ 5٪ عوارض از فروش بلیط استخرهای خصوصی سطح شهر

2- اخذ 5٪ عوارض از هزینه صدور پروانه ساختمانی (صرفاً پذیره) بابت هزینه های فرهنگی - اجتماعی - کتابخانه ها

3- اخذ عوارض مبنی بر مأخذ فروش کل بلیط 5٪

تعرفه های فوق کماکان بر اساس تعرفه مصوبه یکصد و نهمین جلسه موزخ 83/10/9 می باشد.

## تعارفہ عوارض شہرداری شہر اندیشہ

- 2 • نحوه محاسبه عوارض ساختمانی جهت صدور پروانه احداث بنا و تجدید بنا و بالکن و پیش آمدگی در معابر
- 7 • معافیت و تشویقات
- 8 • اقداماتی که هزینه ای دال بر صدور مجوز ندارند صرفاً عوارض نوسازی و کارشناسی مربوطه اخذ خواهد شد
- 8 • عوارض ارزش افزوده تغییر کاربری
- 9 • عوارض ومدت تمدید پروانه
- 11 • عوارض مازاد تراکم
- 12 • عوارض بر تفکیک عرصه و اعیان در کاربریهای مختلف
- 12 • محاسبه عوارض تفکیک عرصه و اعیان بدون صورتمجلس تفکیکی
- 13 • تفکیک اعیانی غیرمجاز (تبدیل یا اضافه واحد یا کوچک کردن واحد) (رند واحد)
- 13 • عوارض پیش آمدگی ها به معابر و خیابان های شهر
- 14 • عوارض حق مشرفیت
- 14 • نحوه صدور پروانه ساختمانی المثنی
- 14 • عوارض حق النظاره مهندسین ناظر
- 14 • وصول عوارض حق الارض از دستگاه های متولی ارائه خدمات شهری
- 15 • عوارض حذف پارکینگ
- 15 • عوارض دیوار کشی
- 16 • عوارض ایجاد دربهای اضافی
- 16 • عوارض قطع اشجار
- 17 • عوارض فضای سبز
- 19 • عوارض نقل و انتقال

- عوارض نقل و انتقال و سائط نقلیه موتوری 20
- عوارض سالیانه مهاجرین و اتباع خارجه 20
- عوارض بر نیم درصد قراردادها 21
- هزینه کارشناسی 21
- عوارض تابلوهای تبلیغاتی 21
- تعرفه اخذ هزینه های ایمن سازی سیستم آتش نشانی و خدماتی 22
- هزینه های خدماتی عمران و آماده سازی 22
- عوارض انبارها - سردخانه ها 22
- تعرفه عوارض بارنامه های حمل بار برون شهری 23
- عوارض برپایی نمایشگاه 23
- بهاء خدمات پسماند 24
- نحوه استرداد عوارض پروانه ساختمانی 24
- تعرفه عوارض صدور و هزینه های خدماتی مربوط به تمرکز امور تاکسی رانی 25
- عوارض کسب و پیشه 26
- محاسبه عوارض بانکها و صندوق قرض الحسنه و مؤسسات اعتباری 27
- عوارض دکل مخابراتی 27
- عوارض سطح شهر و عوارض سالیانه خودرو 27
- دستوالعمل جرائم کامیونهای که اقدام به تخلیه نخاله در حاشیه خیابانهای سطح شهر و همچنین جرائم سد معبر 27
- دستورالعمل برقرار وصول هزینه های خدماتی استخرها و واحدهای فرهنگی اجتماعی 28

## تعاریف:

**سطح ناخالص کل بنا:** عبارتست از مجموع کلیه بناهای موجود در ساختمان

**تراکم ساختمانی:** عبارت است از نسبت سطح زیربنای ساختمان به کل مساحت زمین.

**تراکم ناخالص مسکونی:** تعداد جمعیت یک منطقه تقسیم بر مساحت کل زمین در آن منطقه.

**تراکم خالص مسکونی:** تعداد جمعیت یک منطقه تقسیم بر مساحت اراضی مسکونی در آن منطقه.

**واحد مسکونی:** عبارتست از کلیه ساختمانهایی که برای سکونت افراد و یا خانوارها ساخته شده و شامل تراکم کم،

متوسط، زیاد و بسیار زیاد می شود بدیهی است این واحدها دارای اطاق، آشپزخانه و سرویسهای لازم می باشند.

**واحد تجاری:** عبارتست از کلیه ساختمان هایی که برابر تبصره ذیل بند 24 ماده 55 قانون شهرداری به منظور

کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحدهای

تابع قانون تجارت و یا قوانین خاص فعالیت داشته باشند.

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

**واحد صنعتی:** کلیه ساختمان هایی که به منظور استفاده صنعتی و ایجاد کارگاه های صنعتی احداث شده و یا می

شوند و دارای موافقت اصولی از مراجعی مانند وزارت جهاد کشاورزی، صنایع و معادن می باشند.

**واحد اداری:** کلیه ساختمان های ادارت و سازمانهای دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و مراکز نظامی و انتظامی،

بدیهی است سایر ساختمانهایی که از تعاریف مسکونی، تجاری، صنعتی خارج باشند مشمول تعریف واحد اداری می

شوند.

**تبصره:** مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی مشروط به اینکه با اصول بازرگانی اداره شده و

مشمول پرداخت مالیات باشند از نظر پرداخت عوارض، تجاری محسوب می گردند. بدیهی است در صورت داشتن

یکی از شروط فوق عوارض بصورت اداری محاسبه خواهد شد.

**مجتمع مسکونی:** به ساختمانی اطلاق می گردد که بیش از دو طبقه و پیلوت باشد که در آن m یا زیرزمین بوده و ضابطه طرح تفصیلی آن بیش از 2 چند خانوار زندگی می کنند و دارای ورودی و فضاهای عمومی مشترک بین ساکنین می باشد.

**پیلوت:** به قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که بصورت فضایی شامل ستونها و بدون دیوارهای جداکننده گفته می شود که فاصله زیر سقف آن از گذر 2/20 متر باشد.

**قیمت منطقه بندی:** عبارت است از آخرین ارزش معاملاتی زمین که ملاک عمل اداره امور اقتصادی و دارایی می باشد که در اجرای ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم تعیین و ابلاغ می گردد.

در تعیین قیمت منطقه ای، ملاک عرض معبر تعریف شده در طرح تفصیلی و آیین نامه گذر بندی می باشد.

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

**مجتمع تجاری:** عبارتست از مجموعه واحدهای تجاری که در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی ها و فضاهای عمومی مشترک باشد.

**بالکن روباز:** به پیش آمدگی هائی اطلاق می شود که دارای عرض 60 سانتی متر یا بیشتر باشد و حداقل از یک طرف به فضای باز مجاورت داشته باشد.

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