

تعارف عوارض سال ۱۴۰۳

شهرداری شهرود

**\* مستندات قانونی وضع عوارض \***

**۱- قبل از انقلاب:**

بند ۸ ماده ۴۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴

ماده ۳۰ آیین نامه مالی شهرداری ها مصوب ۱۳۴۶

**۲- بعد از انقلاب:**

قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداریها و دهیاریها طی نامه شماره ۷۹۲۶۱-۱۱/۵/۱۴۰۱ وزارت کشور و ابلاغیه طی نامه

۵۰/۴/۲۵۱۵۲ مورخ ۱۹/۵/۱۴۰۱ استانداری سمنان و دستورالعمل شماره ۲۰۳۷۲۶ مورخ ۳۰/۹/۱۴۰۱ وزارت کشور بند ۱

ماده ۳۵ قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشوری مصوب ۱۳۶۱

بند الف ماده ۴۳ قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۶۱

بند ۱۶ و ۲۶ ماده ۸۰ قانون شوراها و اصلاحیه های بعدی آن

تبصره ۱ ماده ۵ قانون تجسیع عوارض مصوب ۱۳۸۱

تبصره ۱ و ۳ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷

قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴

**ماده ۴۵: در وظایف انجمن شهر**

بند ۸: تصویب لوایح برقراری یا الغاء عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن

آیین نامه مالی شهر در اینها مصوب ۱۳۴۶

ماده ۳۰: هر شهرداری دارای تعرفه ای خواهد بود که در آن کلیه عوارض و بهای خدمات و سایر درآمدهایی که به وسیله

شهرداری و مؤسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحصیل می شود، درج و هر نوع عوارض با بهای خدمات جدیدی که

وضع و تصویب می گردد یا هر تغییری که در نوع و میزان نرخ آن ها صورت می گیرد در تعرفه مذکور منعکس می شود.

**قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۶۱**

**ماده ۳۵: وظایف و اختیارات شورای شهر**

مادامی که درآمدهای پیش بینی شده کافی نباشد شورای شهر می تواند با تصویب وزارت کشور و تنفیذ ولی امر عوارضی

متناسب با امکانات اقتصادی محل و خدمات ارائه شده تعیین نماید.

**قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۱۳۶۹**

**ماده ۴۳- الف:** در صورتیکه درآمدهای وصولی ناشی از عوارض تکافی هزینه های شهرداریها را ننماید وضع

عوارض جدید و افزایش عوارض موجود صرفاً با پیشنهاد وزیر کشور و تصویب رئیس جمهور خواهد بود وزارت کشور

استانداری سمنان

سازمان استانی شهرداری و دهیاری سمنان

حمیده محبی

مهدی توایی

محمد رضا قنبریان

محمد علی قاسمی

سیده زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی



**قانون اصلاح موادی از قانون تشکیلات ، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب**

**شهرداران مصوب ۱۳۹۶**

**ماده ۸۰: در وظایف شورای اسلامی شهر**

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

**ماده ۸۵:** شورای اسلامی شهر می تواند نسبت به وضع عوارض متناسب با تولیدات و درآمدهای اهالی به منظور تأمین بخشی از هزینه های خدماتی و عمرانی مورد نیاز شهر طبق آیین نامه مصوب هیأت وزیران اقدام نماید.

**تبصره ۵:** عوارض ، یک ماه پس از ارسال هر مصوبه وزارت کشور قابل وصول است. وزیر کشور می تواند در هر مقطعی که وصول هر نوع عوارض را منطبق بر آیین نامه مصوب نداند نسبت به اصلاح یا لغو آن اقدام نماید .

**قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷**

**ماده ۴۳:** مالیات و عوارض خدمات خاص به شرح زیر تعیین میگردد:

**الف:** حمل و نقل برون شهری مسافر در داخل کشور با وسایل زمینی (به استثناء ریلی) ، دریایی و هوایی پنج درصد (۵٪) بهاء بلیط (به عنوان عوارض)

**ب:** عوارض سالیانه انواع خودروهای سواری و وانت دو کابین اعم از تولید داخل یا وارداتی حسب مورد معادل یک در هزار قیمت فروش کارخانه (داخلی) و یا یک در هزار مجموع ارزش گمرکی و حقوق ورودی آنها.

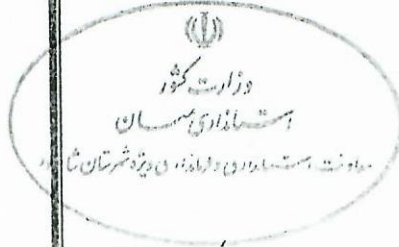
**تبصره ۵:** عوارض موضوع بند (ب) این ماده در مورد خودروهای با عمر بیش از ده سال (به استثناء خودروهای گازسوز) به ازاء سپری شدن هر سال (تا مدت ده سال) به میزان سالانه ده درصد (۱۰٪) و حداکثر تا صد درصد (۱۰۰٪) عوارض موضوع بند مزبور این ماده افزایش مییابد.

**ماده ۴۶ - و:** پرداخت مالیات و عوارض موضوع ماده (۴۳) این قانون پس از موعد مقرر موجب تعلق جریمه ای معادل دو درصد (۲٪) به ازاء هر ماه نسبت به مدت تأخیر خواهد بود.

**ماده ۵۰:** تبصره ۳: قوانین و مقررات مربوط به اعطاء تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه به شهرداریها و دهیارها ملغی میگردد.

**منابع درآمدی شهرداریها:**

- درآمدهای ناشی از عوارض عمومی (درآمدهای مستمر)
- درآمدهای ناشی از عوارض اختصاصی
- بهای خدمات و درآمدهای موسسات انتفاعی
- درآمدهای حاصل از وجوه و اموال شهرداری
- کمک های اهدایی دولت و سازمان های دولتی
- اعانات و هدایا و دارائیها
- سایر منابع تأمین اعتبار



محمدی نوری

محمد رضا قنبریان

محمد علی قاسمی

سیده زهرا موسوی

سیده احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

### قانون شهرداری ها:

**ماده ۷۷:** رفع هر گونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیون مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهر ارجاع میشود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است. بدهی هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات اسناد لازم الاجراء به وسیله اداره ثبت قابل وصول میباشد

اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید در نقاطی که سازمان قضائی نباشد رئیس دادگستری شهرستان یک نفر را به نمایندگی دادگستری تعیین مینماید و در غیاب انجمن شهر انتخاب نماینده انجمن از طرف شورای شهرستان به عمل خواهد آمد.

**ماده ۱۰۰:** مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تکنیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری میتواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

**تبصره ۱:** در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تاسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام مینماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضای مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت میکند ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری میکند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید، در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین مینماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هر گاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام و هزینه آن را طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

**تبصره ۲:** در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون میتواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در برخی خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه های که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است بر اساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی بیشتر باشد)

محمد رضا فیروزیان  
محمد رضا یونسیان  
سیده احمد میرزایی  
محمد علی قاسمی  
حمیده زهرا موسوی  
مهدی تهرانی  
حمیده زهرا موسوی



در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

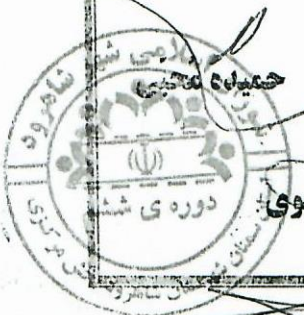
**تبصره ۳:** در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری کمیسیون میتواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمهای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد) در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

**تبصره ۴:** در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون میتواند با صدور رأی بر اخذ جریمه به ازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز بر اساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

**تبصره ۵:** در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون میتواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رأی به اخذ جریمهای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد، صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع میباشد) شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان میباشد.

**تبصره ۶:** در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرحهای مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنمایند. در صورتی که بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی در صلاحیت کمیسیونهای ماده صد است.

**تبصره ۷:** مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرائی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمر نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هر گاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و



محمدی نورانی

محمد زهرا قاسمی

حمید رضا قنبریان

سید زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

صدور رأی جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جرائد کثیر انتشار اعلام می گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. مأموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمانها نظارت نمایند و هر گاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی میشود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود شهرداری میتواند با استفاده از مأموران اجرائیات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

**تبصره ۸:** دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله در مورد ساختمانها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختمانهایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده صد قانون شهرداریها، معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع میباشد.

در مورد ساختمانهایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنا جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد پس از وارین حق و حقوق شهرداری، با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع میباشد.

**تبصره ۹:** ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری معاف میباشند.

**تبصره ۱۰:** در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هر گاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشتهاند. رأی این کمیسیون قطعی است.

**تبصره ۱۱:** آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ حترام قابل اجراست. و این ارزش معاملاتی سالی یکبار قابل تجدیدنظر خواهد بود.

مهری قرایی

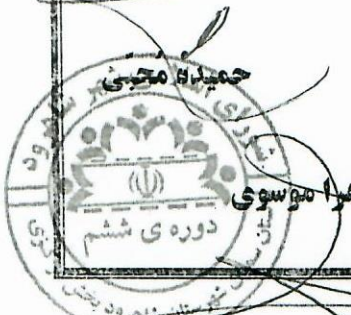
محمد رضا یونسیان

حمید رضا قنبریان

سیده زهرا موسوی

سیده احمد میرزایی

محمد علی قاسمی



**قانون نظام صنفی کشور**

**ماده ۲۹:** اتحادیه ها میتوانند وصول مالیات، عوارض و هزینه خدمات وزارتخانهها، شهرداریها و سازمانهای وابسته به دولت را طبق مقررات و قوانین جاری در راستای قرارداد تنظیمی و در قبال اخذ کارمزد عهده دار شوند و مبالغ وصول شده بابت مالیات، عوارض یا هزینه خدمات را بلافاصله به حساب قانونی مربوطه واریز کنند.

**تبصره ۵ -** در صورت عدم اقدام از سوی اتحادیه ها، اتاق اصناف شهرستان میتواند با تنظیم قرارداد و در قبال اخذ کارمزد عهده دار انجام مسؤلیتهای مقرر در این ماده شود.

**ماده ۳۰:** وظایف و اختیارات اتحادیه ها عبارت است از:

**ی:** وصول مالیات، عوارض و هزینه خدمات به نمایندگی از طرف وزارتخانه ها، شهرداریها و سازمانهای وابسته به دولت.  
**تبصره ۵:** در بخشها و شهرهای تابعه مرکز شهرستان که بنا به اعلام اتحادیه ها و تصویب هیأت عالی نظارت انجام خدمات صنفی از طریق اتحادیه مقدور نمیشود. ادارات دولتی، شهرداریها، سازمانهای وابسته بر حسب مورد مجاز به انجام خدمات مذکور میباشند.

**ماده ۳۱:** منابع مالی هر اتحادیه عبارتند از:

**د:** کارمزد وصول مالیات، عوارض و هزینه خدمات وزارتخانه ها، شهرداریها و سازمانهای وابسته به دولت.

**آیین نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شوراهای اسلامی شهر**

**ماده ۱:** شوراهای اسلامی شهر، بخش و شهرک میتوانند برای تأمین بخشی از هزینه های شهر، بخش و یا شهرک مربوط اعم از هزینه های خدماتی، اداری و عمرانی با رعایت ضوابط، ترتیبات و سیاستهای موضوع این آیین نامه عوارض وضع نمایند.

**ماده ۲:** وضع عوارض توسط شوراهای اسلامی شهر، شهرک و بخش در حدود درآمدها، عرضه کالاها و خدمات و سایر موضوع هایی است که مربوط به شهر، شهرک یا بخش ذیربط باشد.

**ماده ۳:** عوارض موضوع این آیین نامه از اماکن، واحدهای صنفی، تولیدی، خدماتی، صنعتی و هر گونه منبع در آمدی دیگری قابل وصول است.

**برخی از آرای هیات عمومی دیوان عدالت اداری (در خصوص قانونی بودن عوارض مربوطه)**

مشمولین قوانین خاص مثل بانکها، مطب پزشکان، وکلا و مشاوران حقوقی، دفاتر بیمه و اسناد رسمی و ...

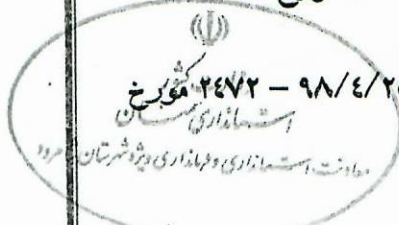
شماره دادنامه های ۱۳۴ مورخ ۹۰/۳/۳۰ - ۶۴ مورخ ۹۰/۱۰/۲۶ - ۹۰/۱۰/۲۶ - ۱۲۴۰ مورخ ۹۳/۱۲/۸ - ۱۰۵۲ مورخ ۹۶/۱۰/۱۹ -

۳۵۵ مورخ ۹۷/۳/۱ - ۹۳۳ الی ۹۳۵ مورخ ۹۷/۴/۱۲ - (۱۵۱-۱۵۰) مورخ ۹۸/۲/۱۰ - ۲۶۶۳ مورخ ۹۸/۹/۲۷

عوارض بر ارزش افزوده اراضی و املاک، ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری:

شماره دادنامه های (۴۶-۴۳) مورخ ۹۷/۲/۳۱ - ۱۳۰۸ مورخ ۹۷/۵/۹ - ۸۳ مورخ ۹۸/۴/۲۵ - ۴۴۷۲ مورخ

۹۸/۹/۱۶



Handwritten signatures and names of officials: محمد رضا قنبریان, محمد مهدی تهرانی, محمد مهدی تهرانی, محمد علی قاسمی, سید احمد میرزایی, سید محمد زهراموسوی.

عوارض صدور پروانه ساختمانی در تراکم پایه و مازاد بر تراکم:

شماره دادنامه های ۵۸۷ مورخ ۸۳/۱۱/۲۵ - ۷۹ مورخ ۹۵/۲/۲۱ - ۷۸۶ مورخ ۹۶/۸/۹

جریمه کمیسیون ماده صد به اتفاق عوارض:

شماره دادنامه های ۵۸۷ مورخ ۸۳/۱۱/۲۵ - ۱۹۹ مورخ ۹۰/۵/۱۰ - ۷۸۶ مورخ ۹۶/۸/۹ - ۹۳۶ مورخ ۹۸/۵/۱۵

ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری:

شماره دادنامه های ۳۶۷ الی ۳۸۱ مورخ ۹۷/۳/۸ - ۱۲۳۷ الی ۱۲۴۰ مورخ ۹۷/۴/۱۹ - ۱۳۰۸ مورخ ۹۷/۵/۹

آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان:

شماره دادنامه های ۱۹۴ مورخ ۸۵/۳/۲۸ - ۷۴۰ مورخ ۹۵/۲/۳۰

عوارض تبدیل واحدی:

شماره دادنامه های ۳۱۵ مورخ ۹۱/۶/۱۳ - ۲۶ مورخ ۹۲/۱/۱۹

سایر:

شماره دادنامه ۷۵۴۲۶۶ مورخ ۱۴۰۱/۴/۴



مهدی ترابی

محمد رضا یونسیان

محمد علی قاسمی

حمیده محبی

سید احمد میرزایی

حمیدرضا قنبریان

سید زهرا موسوی



## تعاریف

### عوارض محلی:

به عوارضی اطلاق می گردد که اختیار برقراری و وضع آن مطابق بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ اصلاحات بعدی با شورای اسلامی شهر می باشد. عوارض محلی عوارضی است که فارغ از تولید (اعم از کالا و محصول و یا خدمات به منبع عوارض مستمر و یا موجود) در محدوده شهر و حریم شهر تعلق میگیرد. از انواع عوارض محلی میتوان عوارض وضع شده برای زمین، ساختمان، ماشین آلات و عوارض بر مشاغل، حرف و مشاغل خاص را نام برد.

### عوارض ملی:

به کلیه عوارضی اطلاق می شود که مرجع برقراری آن شورای اسلامی شهر نبوده و قانونگذار صلاحیت برقراری آن را تعیین نموده است.

### عوارض ناپایدار:

مانند عوارض مزاد بر تراکم مجاز / جرائم ناشی از آراء قطعی کمیسیون ماده ۱۰۰ و ...

### عوارض پایدار:

مانند عوارض ملی / نوسازی یا سطح شهر / خودرو / ۵ درصد بلیط مسافر / صدور پروانه ساختمانی / کسب و پیشه، حرف و مشاغل خاص و ...

### ۱- واحد مسکونی:





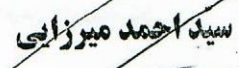

عبارت است از کلیه ساختمانهایی که برای سکونت افراد و یا خانواده ساخته میشود و شامل اتاق، آشپزخانه و سرویسهای لازم میباشد.

### ۲- واحد تجاری:

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

### ۲/۱- واحدهای تجاری - خدماتی:

به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیتهای بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی گفته می شود. تمامی واحدهایی که به صورت مجرد یا گروهی در یک بنا به فعالیت داد و ستد اعم از خریده و عمده میپردازند و واحدهایی که به کارهای کوچک تولیدی شیرینینیزی، حلواپزی، و ... (و تعمیراتی اتعمیرات رادیو، تلویزیون، وسایل خانگی، لوله کشی و ... میپردازند، تجاری نامیده میشوند. تعمیرگاههای کوچک و وسایل نقلیه همچون تعویض روغنی، پنجره گیری

و... و همچنین مجموعه فضاهایی که به فعالیتهای اداری، دفتری مانند: شرکتهای مهندسی مشاور، دفاتر کار، ازدواج، طلاق، دفاتر بیمه و... نیز جزء کاربریهای تجاری - خدماتی میباشد.

**تبصره ۱:** عوارض پذیره ساختمان پزشکان، روانپزشک، روانشناس، بینایی سنجی، رادیولوژی، سونوگرافی، فیزیوتراپی و توانبخشی، کاردرمانی، داروخانه و حرف وابسته به این مشاغل به صورت تجاری قابل محاسبه و وصول خواهد بود. عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه و عمران شهری (تغییر کاربری) از کلیه کاربری ها به تجاری در بر جبهه اصلی برابر پیوست یک دفترچه تعرفه عوارض سال جاری کلیه ضرایب منطقه ای با ضریب یک و هفتاد و پنج برابر قابل محاسبه و وصول می باشد.

**تبصره ۲:** دستگاههای دولتی که به صورت شرکت، فعالیت دارند و تمامی شرکتهای حقیقی و حقوقی همچنین وزارتخانه ها و سازمانهای دولتی که به صورت بازرگانی و بازرگانی الکترونیکی اداره می شوند همانند شرکتهای ملی نفت، شرکت گاز، شرکت برق، شرکت مخابرات، و... به صورت تجاری خواهند بود.

**تبصره ۳:** کلیه املاکی که دارای مصوبه کمیسیون ماده ۵ در خصوص کاربری می باشند در صورتیکه قبل از صدور پروانه اقدام به ساخت و ساز نمایند، تخلف مربوطه به کمیسیون ماده صد ارجاع و ضمن پرداخت عوارض و جریمه مربوطه، مشمول پرداخت عوارض مترتب به مصوبه کمیسیون ماده ۵ (ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های مصوب شهری) نیز می باشند.

### ۳- واحد صنعتی :

عبارت است از کلیه ساختمان هایی که براساس ضوابط درخواست پروانه به منظور استفاده صنعتی و یا ایجاد کارگاههای صنعتی و تولیدی با اخذ مجوز از اداره صنعت و معدن و تجارت احداث می شوند (صنعت توریسم، جهانگردی و ایرانگردی با تایید سازمان ایرانگردی و جهانگردی اگر مشمول تعریف تجاری نگردد) در این قسمت قرار می گیرد. همچنین فضاهای تجاری مانند رستوران ها و مغازه های داخل هتل و... در صورتیکه به معابر اصلی دسترسی داشته باشند در ساختمان هتل و... مشمول عوارض تجاری میگردند. بدیهی است کلیه کارگاههایی که دارای مجوز اداره صنایع نمیباشند مشمول ضوابط تجاری می شوند.

### ۴- واحد اداری :

عبارت است از کلیه ساختمان هایی دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی، و همچنین کلیه ساختمان هایی که از شمول تعریف بندهای ۱ و ۲ و ۳ خارج باشند در ردیف واحد اداری قرار می گیرد.

### ۴/۱- واحد آموزشی :

عبارت است از کلیه ساختمان هایی که در کاربری آموزشی با تأییدیه سازمان آموزش و پرورش و وزارت آموزش عالی به منظور احداث مهد کودک، کلیه مدارس آموزشی اعم از کودکان، دبستان، راهنمایی، دبیرستان ها، دانشگاه ها، حوزه علمیه و سایر مراکز آموزشی احداث و مورد بهره برداری قرار می گیرد.

وزارت کشور

وزارت آموزش عالی

سازمان اسکان و خدمات رفاهی

سازمان اسکان و خدمات رفاهی

حمیده حسینی

مهدي ترابي

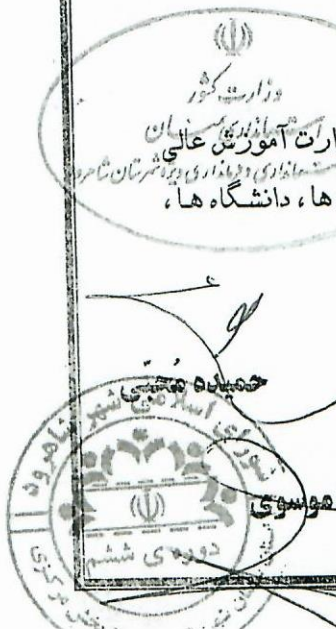
محمد رضا یونسیان

حمیدرضا قنبریان

سیده زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی



### ۴/۲- مراکز بهداشتی و درمانی :

عبارت است از کلیه ساختمان هایی که در کاربری مربوطه بهداشتی و درمانی با تأیید سازمان بهداشت و درمان به منظور احداث حمام عمومی، تاسیسات بهزیستی، خانه بهداشت، بیمارستان ها، درمانگاه ها، مراکز بهداشتی، آزمایشگاه و غیره احداث و مورد بهره برداری قرار می گیرد.

### ۴/۳- اماکن ورزشی :

عبارت است از اماکن ورزشی و تفریحی که در کاربری مربوطه با تأیید اداره کل تربیت بدنی احداث و مورد بهره برداری قرار می گیرد.

### ۴/۴- تاسیسات و تجهیزات شهری :

عبارت است از تاسیسات و تجهیزات شهری مانند: آب، پست ترانسفورماتور، پست برق، گاز، مخابرات و... جهت رفاه عمومی شهروندان احداث می گردد.

### ۴/۴- اماکن تاریخی و فرهنگی :

عبارت است از ساختمان هایی که در کاربری مربوطه از قبیل موزه ها، کتابخانه ها، سالن اجتماعات، نمایشگاه ها (فرهنگی، هنری و...) (سالن سینما، تئاتر، احداث و مورد بهره برداری قرار میگیرد.

### تجاری متمرکز :

به ساختمان هایی اطلاق می شود که فقط به عنوان تجاری مورد بهره برداری قرار میگیرد و طبقات آن مرتبط با کاربری تجاری میباشد. مانند، پاساژها، مغازه های واقع در محدوده بازار و....

### قیمت ساختمان :

قیمت های تعیین شده بر اساس مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت

**سال احداث:** سال احداث بر مبنای نظریه کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداریها یا سایر دلایل مثبت از قبیل تاریخ نصب کنتور برق و همچنین ارائه پروانه کسب یا عکس هوایی و عندالزوم نظریه کارشناس رسمی دادگستری و یا بر مبنای گواهی شروع عملیات ساختمانی که به تأیید مهندس ناظر رسیده است مشخص میگردد

**سال بهره برداری:** تاریخ قطعی شده ی رای کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداریها و یا گواهی سازمان امور مالیاتی و یا پروانه کسب و یا قبوض برق و عندالزوم نظریه کارشناس رسمی دادگستری ملاک سال بهره برداری خواهد بود.

**زیربنا:** مجموع سطوح احداثی مجاز در کلیه طبقات

"کلیه ضوابط شهرسازی بر اساس قوانین جاری و طرح جامع و تفصیلی مصوب اقدام می گردد"

وزارت کشور  
استاندارد ملی ایران

استاندارد ملی ایران



محمدعلی قاسمی

محمد رضا قنبریان

محمد رضا بوسیان

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

سیده زهرا عوسوی

**محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها (مصوب ۱۴/۱۰/۱۳۸۴)**

**اراضی شهر:** به زمین هایی اطلاق می شود که در محدوده و حریم شهرها و شهرکها قرار گرفته اند.

**اراضی بایر:** زمینهایی است که سابقه عمران و احیا دارد و به تدریج به حالت موات درآمده اند.

**اراضی موات:** زمینهایی است که بالفعل مالک ندارند و سابقه مالکیت خصوصی آنها مشخص نیست و کشت و زرع و بنا و آبادی نیز در آن وجود ندارد.

**اراضی دایره:** طبق ماده ۵ قانون زمین شهری زمینهایی که آباد و احیاء شده اند و در حال حاضر دایره و مالک از آن بهره برداری می کند.

**محدوده:** عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا باشد. شهرداریها علاوه بر اجرای طرحهای عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنایی در چارچوب وظایف قانونی خود کنترل و نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر را نیز به عهده دارند.

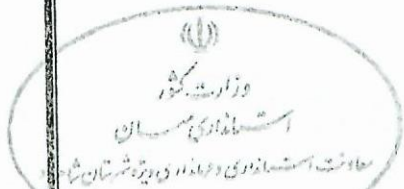
**حریم شهر:** عبارت است از اراضی بلافضل پیرامون محدوده شهر که نظارت و کنترل شهرداری در آن ضرورت دارد و از مرز تقسیمات کشوری، شهر، شهرستان و بخش مربوطه تجاوز ننماید. به منظور حفظ اراضی لازم و مناسب برای توسعه موزون شهرها با رعایت اولویت حفظ اراضی کشاورزی، باغات و جنگلها، هرگونه استفاده برای احداث ساختمان و تأسیسات در داخل حریم شهر تنها در چارچوب ضوابط و مقررات مصوب طرحهای جامع و هادی امکانپذیر خواهد بود. نظارت بر احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات که به موجب طرحها و ضوابط مصوب در داخل حریم شهر مجاز شناخته شده و حفاظت از حریم به استثنای شهرکهای صنعتی (که در هر حال از محدوده قانونی و حریم شهرها و قانون شهردارها مستثنی میباشند) به عهده شهرداری مربوطه می باشد، هرگونه ساخت و ساز غیر مجاز در این حریم تخلف محسوب و با متخلفین طبق مقررات رفتار خواهد شد.



محمد علی قاسمی  
محمد رضا قنبریان  
محمد رضا یونسیان  
سید احمد میرزایی  
مهتاب قرایی  
سیده زهرا موسوی

انواع کاربری ها

تعریف	نوع کاربری
به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه ها، موسسات دولتی، شرکتهای دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود.	اداری و انتظامی
به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود.	آموزشی
به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی ( تحصیلات متوسطه ) اختصاص داده می شود گفته می شود.	آموزش، تحقیقات و فناوری
به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود.	ورزشی
به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی گفته می شود.	درمانی
به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی گفته می شود.	فرهنگی - هنری
به اراضی اختصاص یافته جهت پارک ( بوستان ) که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می گیرد گفته می شود.	پارک و فضای سبز
به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم مذهبی و دینی و بقاع متبرکه گفته می شود.	مذهبی
به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتاً در رضایت شهرداری است گفته می شود.	تجهیزات شهری
به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود.	تاسیسات شهری
به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود.	حمل و نقل و انبارداری
به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می شود.	نظامی
به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود.	باغات و کشاورزی
به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی گفته می شود.	میراث تاریخی
به سطوح اختصاص یافته به جنگلهای طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود.	طبیعی
به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت منظور می شود گفته می شود.	حرمیم
به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود.	تفریحی و توریستی



حمیده محبی

مهدی توایی

محمدرضا یونسیان

حمیدرضا قنبریان

سینا زهرا موسوی

سینا احمد میرزایی

محمد علی قاسمی



جدول کاربری براساس طرح جامع

منطقه و شهر	ناحیه	محله	کاربری
		مسکونتگاه های تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاه های دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه ها	مسکونی
عمده فروشی ها ، لوازم یدکی وسایل نقلیه فروش سوخت ، لوازم خانگی ، فرش و موکت فروشی ، پاساژها ، نمایشگاه های اتومبیل ، فرش و مبیل ، شعب مرکزی بانکها ، مصالغ فروشی و سراق آلات ، فروشگاه های ماشینهای اداری و کامپیوتر و رستورانها و قهوه خانه ها و موارد مشابه	قنادی ، سوپرمارکتها ، فروش وسایل خانگی ، شرکتهای تعاونی زنجیره ای ، کتاب فروشی ، دوزندگی ، عکاسی ، شعبه های بانکها ، رستورانها ، ساندویچ فروشیها ، مراکز توزیع کالا با انبارهای مربوطه ، داروخانه ها ، تزیینات و تعمیرگاه اتومبیل ، تعمیرگاه وسایل خانگی و موارد مشابه ، کارگاه های تعمیراتی کوچک ، تعمیرگاه لوازم الکتریکی و لوستر سازی ، کارگاه های تعمیراتی لوازم منزل و موارد مشابه	مراکز خرده فروشی ، خرید روزانه شامل اغذیه فروشی و لبنیاتی ، نانوبی ، قصابی ، خشک شویی ، روزنامه و مجله فروشی ، گل فروشی ، آرایشگاه ، کفایتی ، لوله کشی ، دوزندگی ، شیرینی فروشی و موارد مشابه	تجاری
ارائه خدمات اینترنت ، دفاتر حسابرسی ، مراکز ام آر آی و مشابه ، آمبولانس خصوصی ، درمان اعتیاد ، فیزیوتراپی ، مراکز کارایی ، مرکز معاینه فنی خودرو ، رسانه های دیجیتال انتقاعی ، رادیولوژی ، مطب پزشکان	پلیس ۱۰+ ، آموزشگاه های خصوصی ، دفاتر (وکالت ، مهندسی و نقشه برداری ، ثبت اسناد ، ازدواج و طلاق ، شرکتهای بیمه انکاری و مشاور و خدمات آزمایشگاه های طبی و تخصصی ، مراکز رادیولوژی ، سالنهای ورزشی کوچک ، مرکز مشاوره درمانی و خانوادگی	دفاتر (پست ، امور مشترکین تلفن همراه ، فروش روزنامه و مجله ) ، آرایشگاه های زنانه و مطب پزشکان	خدمات اجتماعی - خدمات اجتماعی
دفاتر احزاب ، تشکلهای مردم نهاد - موسسات خیریه - اتحادیه ها ، مجامع ، انجمنها و تعاونی ها ، رسانه های دیجیتال خیریه ، هیات ورزشی و آموزشگاه های مذهبی (به غیر از حوزه های علمیه )			خدمات غیر اجتماعی
هنرستان صنعتی و سایر مراکز فنی و حرفه ای و آموزشگاه های بالاتر از دبیرستان ، مدارس اسلامی ، مدارس ویژه معلولین و کودکان استثنائی ، استعدادهای درخشان ، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی	مدرسه راهنمایی و دبیرستان ، هنرستانها و کلاسهای نهضت سواد آموزی	مهد کودک ، کودکان ، آمادگی ، دبستان	آموزشی
			آموزش ، تحقیقات و فناوری
		دانشگاه ها ، دانشسراها ، مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری ، حوزه های علمیه ، مراکز تربیت معلم ، مدارس ویژه	

وزارت کشور  
استاندارد استان

حمیده موسوی

مهتری نوابی

محمد رضا یونسیان

محمد رضا قنبریان

سیده زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

تعرفه عوارض سال ۱۴۰۳ شهرداری شاهرود

کاربری	محل	ناحیه	منطقه و شهر
فرهنگی - هنری		کتابخانه عمومی، سالن اجتماعات و سالنهای کوچک، کانونهای پرورش فکری، سینما	مجتمع فرهنگی شامل سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، موزه، کتابخانه های شهری و منطقه ای، نمایشگاه، سالن کنسرت، نگارخانه ها، آثار تاریخی و فرهنگی با ارزش، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما
تفریحی - توریستی		رستورانهای کوچک و قهوه خانه ها، چاپخانه و موارد مشابه	رستورانهای بزرگ، هتلها و هتل آپارتمان، شهر بازی، تفریحی ویژه، مسافرخانه، مهمانسراها، پانسیونها، تالارها، پارکهای جنگلی و اردوگاه های جهانگردی و پلاژهای ساحلی
درمانی	خانه بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها	مراکز درمانی درجه یک و دو، داروخانه ها، پلی کلینیک، ساختمان پزشکان	مراکز درمان سرپایی، مراکز اورژانس، داروخانه های اصلی، بیمارستان و زایشگاه، تیمارستان، مراکز توانبخشی، مراکز انتقال خون و خانه سالمندان، مراکز نگهداری کودکان سرپرست و سالمندان، درمانگاه های دامپزشکی
ورزشی	فضاهای ورزشی رویاز کوچک (در کنار فضاهای سبز و پارک محله)	سالنهای کوچک ورزشی، زمینهای ورزشی و استخر، سونا	مجموعه های ورزشی به صورت استادیوم، زورخانه ها، باشگاه ها و فعالیتهای مشابه، مجموعه های آبی ورزشی
اداری و انتظامی		شورای حل اختلاف، شوراییاری ها، شهرداری نواحی	وزارتخانه ها، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، ادارات و شرکتهای برق، آب، گاز، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، پست، مخابرات، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی و ادارات کل و شعب سرپرستی بانکها، پایگاه های بسیج، کلانتری، آگاهی، دادگستری و مجتمع های قضایی و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، سفارتخانه ها، کنسولگری ها و سازمانهای بین المللی (زندان در خارج از محدوده شهر)
تاسیسات شهری	ایستگاه های تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویسهای عمومی بهداشتی		مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، پست برق، ایستگاههای تنظیم فشار گاز

استان شاهرود  
شهرداری شاهرود

محمد رضا قنبریان  
محمد رضا یونسیان  
سید احمد میرزایی  
محمد علی قاسمی  
مهدی توایی  
سیب زهرا سیدی

دوره ی شش ماهه شهریور ۱۴۰۳

تعرفه عوارض سال ۱۴۰۳ شهرداری شاهرود

کاربری	محل	ناحیه	منطقه و شهر
تجهیزات شهری	ایستگاه های جمع آوری زباله	ایستگاه های جمع آوری زباله، ایستگاه های آتش نشانی، میادین میوه و تره بار، اورژانس ۱۱۵، جایگاه های سوخت	گورستانهای موجود، نمایشگاه های دائمی و مراکز امداد و نجات، هلال احمر (کشتارگاه، گورستان، مرکز دفع بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره بار، حمل و نقل بار مجاز به استقرار در خارج از محدوده شهر می باشد)
حمل و نقل و انبار داری	پارکینگهای محله ای و ایستگاه های مترو	پارکینگهای عمومی و ناحیه ای و اتوبوسرانی شهری، پایانه های مسافری	پارکینگ منطقه ای، پایانه مسافری درون شهری و بیرون شهری، ایستگاه های اصلی اتوبوس و مینی بوس، بارانداها، ایستگاه راه آهن و موارد مشابه، بنادر تاسیسات مرکزی مترو، فرودگاه های موجود، سردخانه ها (فرودگاه، سیلو، انبارهای اصلی کالا و سردخانه ها در خارج از محدوده شهر)
پارک و فضای سبز	بوستان (پارک)، محله ای	پارکهای ناحیه ای	پارک منطقه ای، پارک شهر، پارک جنگلی
منهبی	مساجد، حسینیه ها و قاطمیه ها		مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها
حریم			حریم استحقاقی رودخانه ها، تالابها، آبگیرها، مسیلهای راه، حریم استحقاقی تملک راه آهنهای بین شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب
باغات و کشاورزی	زمینهای کشاورزی، باغات و واحدهای باغ مسکونی		
صنعتی			این کارگاه ها و صنایع (کد الف)، شامل آن دسته از صنایع می باشد که هیات وزیران در مصوبه شماره ۵/۷۸۹۴۶ هـ. ۳۹۱۲۷-۱۰/۴/۱۳۹۰ احداث آنها را در محدوده شهرها جایز کرده است. احداث این مراکز تابع ضوابط مربوط به خود است
نظامی			پادگانها و آمادگاه های موجود نیروهای نظامی

وزارت کشور

شهرداری شاهرود

معاونت شهرداری شاهرود، خیابان شاهرود شاهرود



محمدی توابعی

محمد رضا یونسیان

حمیدرضا قنبریان

سید زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی



**پارامترها:**

$P$  = قیمت منطقه ای: عبارت است از ارزش معاملاتی عرصه موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب سال ۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی ضریب تعدیل موضوع تبصره ۳ قانون مذکور که ملاک عمل سال جاری می باشد.

$M$  = مساحت ناخالص کل زیر بنا مسکونی

$m$  = مساحت ناخالص زیر بنا یا پذیره در حد سطح اشغال و طبقات مجاز

$m_1$  = مساحت ناخالص زیر بنا یا پذیره مازاد بر سطح اشغال و طبقات مجاز

$S$  = مساحت عرصه

$S_1$  = عوارض مترقب به عرصه

$H$  = عوارض یک متر زیر بنا مسکونی در حد یا خارج از سطح اشغال و طبقات مجاز

$H_1$  = عوارض یک متر زیر بنا مسکونی مازاد بر سطح اشغال و طبقات مجاز (تک واحدی)

$H_2$  = عوارض یک متر زیر بنا مسکونی مازاد بر سطح اشغال و طبقات مجاز (چند واحدی)

$n$  = تعداد کل واحد های مسکونی یا تعداد واحدهای تجاری، خدماتی و سایر کاربریها در هر طبقه

$B$  = برابر است با سطح ناخالص کل بنا تقسیم بر (تعداد واحد یا واحدهای مسکونی ضربدر صد)  $1 \leq B \leq 1/3$

$$B = \frac{\text{مساحت کل ناخالص بنا}}{\text{تعداد واحد} \times 100}$$

$D$  = عدد ثابت و برابر است با ۲/۲۰۰/۰۰۰ ریال (دومیلیون و دویست هزار ریال)

$K_0$  = مساحت ناخالص کل عوارض یک متر پذیره (تجاری، خدماتی، غیر مسکونی و سایر کاربریها)

$K$  = عوارض یک متر پذیره (تجاری، خدماتی، غیر مسکونی و سایر کاربریها) در حد سطح اشغال و طبقات مجاز

$K_1$  = عوارض یک متر پذیره (تجاری، خدماتی، غیر مسکونی و سایر کاربریها) زیر بنای مازاد بر سطح اشغال و

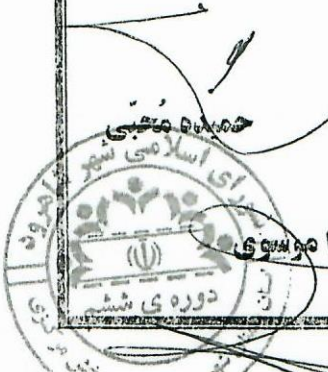
طبقات مجاز

$L$  = طول دهنه موجود به متر

$L_1$  = طول دهنه مجاز به متر طول که برابر ۳/۵ می باشد

$h$  = طول ارتفاع موجود به متر

$h_1$  = طول ارتفاع مجاز به متر که برابر ۴/۵ می باشد



مهدی قرایی  
سید زهرا موسوی

محمد رضا یوسفیان  
سید احمد میرزایی

حمید رضا قنبریان  
محمد علی قاسمی

$$E = \text{نسبت طول به عرض} \leq \frac{M}{L} \leq 2/25$$

$x =$  عوارض زیر بنای ساختمان هایی که برابر ضوابط درخواست صدور مجوز احداث بنا را دارند و بر اساس طرح های مصوب امکان تامین پارکینگ مقدور نمی باشد برای بناهای تجاری و سایر  $185H1$  ، بناهای مسکونی  $120H1$  ملاک عمل می باشد.

$T =$  برای هر محله ضریبی مشخص گردیده که به تأیید شورای اسلامی شهر رسیده است. (پیوست ۱ دفترچه) که در محاسبه عوارض در حد تراکم مجاز بناهای غیر مسکونی حداقل برابر دو و نیم می باشد.

$t =$  عددی است که برابر  $1/4$  است که جهت محاسبه کلیه عوارض و خدمات عرصه و اعیان املاک داخل محدوده کلیه کاربریها ملاک عمل می باشد.  $t(K0+S1+M)$

### توضیح

- ۱) در صورتیکه برای یک محله خاص، ضریبی مشخص نشده باشد نزدیکترین معبر ملاک عمل خواهد بود.
- ۲) املاکی که از دو یا چند معبر دسترسی داشته باشند (املاک دونبش و بیشتر)، بالاترین ضریب و قیمت منطقه ای معبر قابل محاسبه و وصول خواهد بود.
- ۳) املاکی که از دو یا چند معبر دسترسی داشته باشند، در صورت یکسان بودن فاصله دسترسی، ضریب و قیمت منطقه ای کمترین فاصله هوایی، ملاک عمل جهت محاسبه عوارض خواهد بود.
- ۴) املاکی که از دو یا چند معبر دسترسی مستقیم زمینی داشته باشند نزدیکترین معبر برابر ردیف های دفترچه ملاک عمل خواهد بود.
- ۵) املاک با فاصله ۵۰ متر از محیط بیرونی میدان بر اساس جبهه ۲ میدان محاسبه می گردد و قیمت منطقه ای میدان در هر حالت، نباید کمتر از خیابان های منتهی به میدان باشد که در این صورت، ملاک عمل، بیشترین قیمت منطقه ای خیابان منتهی به میدان خواهد بود.
- ۶) حداکثر افزایش نرخ تعرفه های دفترچه نسبت به سال ۱۴۰۲، در کاربری های مسکونی حداکثر به میزان ۱۵ درصد و در سایر کاربری ها حداکثر به میزان ۲۵ درصد می باشد.

وزارت کشور  
استاندارد استان  
شهرستان شاهرود

محمد رضا قنبریان  
محمد علی قاسمی  
سید احمد میرزایی  
مهدي ترائي  
سیده زهرا موسوی  
حمیده محبی

**نحوه صدور پروانه ساختمانی :**

صدور پروانه ساختمانی و تعیین نوع استفاده از آنها به استناد ماده ۱۰۰ و بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها به شرح ذیل خواهد بود:

از هر متر مربع بنا، با توجه به نحوه استفاده از ملک (مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی، آموزشی و...) و استقرار آن در بر خیابان، میدان و یا معابر اصلی و فرعی، عوارض مستند به جداول ضرایب مربوطه و قیمت منطقه ای متناسب تحت عنوان عوارض صدور پروانه ساختمانی یا عوارض زیر بنا و پذیره دریافت می گردد.

منظور از واحد مسکونی تک واحدی، اعیانی است که در همکف یا بصورت دوبلکس و یا بصورت یک واحد احداث می شود.

۱) در «پروانه های ساختمانی» که از طرف شهرداری صادر می شود طبق تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی باید «حداکثر مدتی که برای اتمام ساختمان مجاز است» و همچنین «نوع استفاده از آن» به صورت واضح و غیر قابل دخل و تصرف و به دور از هر گونه ابهام درج گردد.

۲) فرایند صدور پروانه ساختمانی با ثبت درخواست مالک در دفتر شهرسازی شهرداری یا کارگزار شروع خواهد شد و شهرداری ضوابط مشمول به زمین متقاضی و یا دستور تهیه نقشه و مقررات مربوط به نحوه تهیه آن را کتباً ظرف ۳ روز کاری به متقاضی اعلام خواهد نمود.

۳) مالک مکلف است طبق دستور نسبت به تهیه نقشه و ارائه آن به شهرداری در اسرع وقت اقدام نماید.

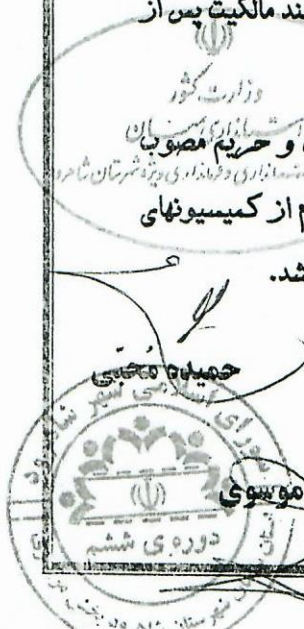
۴) عوارض مربوط به کلیه مجوزهای صادره از سوی شهرداری با قیمت منطقه ای و تعرفه زمان صدور محاسبه خواهد شد.

۵) مالک مکلف است امکانات اجرائی ساختمان مورد نظر را چنان آماده نموده و به کار بگیرد که در زمان تعیین شده ساختمان را به اتمام برساند بنابراین تعیین و درج مهلت در پروانه ساختمانی به منزله متعهد شدن مالک به اجرا و اتمام عملیات ساختمانی میباشد.

۶) اخذ پروانه ساختمانی و تمدید های آن و پرداخت عوارض متعلقه طبق تعرفه توسط کلیه دستگاه ها اعم از نظامی، انتظامی و امنیتی و... به شهرداری الزامی است.

۷) ملاک تعیین قیمت منطقه ای در محاسبه عوارض صدور پروانه و گواهی های مربوط حدود اربعه سند مالکیت پس از اصلاح می باشد.

۸) وصول هر گونه عوارض صدور پروانه و بهای خدمات این تعرفه توسط شهرداری در داخل محدوده و حریم مصوبان شهر مجاز پس از سیر مراحل قانونی شهرسازی (ضوابط طرح جامع و تفصیلی) و اخذ مجوزهای لازم از کمیسیونهای مربوطه امکانپذیر می باشد؛ ضمناً کلیه عوارض و بهای خدمات صرفاً به صورت شش دانگی قابل وصول می باشد.



محمد رضا قنبریان  
محمد علی قاسمی  
سید احمد میرزایی  
سیده زهرا موسوی  
مهدی توابعی  
محمد رضا بونسیان  
۱۸

۹) این تعرفه جهت محاسبات کلیه عوارض، بهای خدمات در سالجاری تهیه و تدوین شده است و ملاک عمل برای پرداخت در سالجاری می باشد.

**تبصره ۱۵:** با توجه به ازدحام مراجعین در پایان سال و عدم امکان صدور پروانه بدلیل حجم بالای کاری، مالکینی که بر اساس تعرفه سال جاری درخواست صدور، اصلاح پروانه یا پروانه تبدیل را داشته و فیش مربوطه را اخذ و اقدام به واریز بخشی از بدهی مربوطه نموده اند، از تاریخ واریز وجه و یا تکمیل پرونده تقسیط، حداکثر یکسال جهت اخذ مجوز، مهلت قانونی دارند؛ در غیر اینصورت مشمول پرداخت ما به التفاوت به نرخ روز خواهند بود و این مدت به هیچ عنوان قابل تمدید نمی باشد.

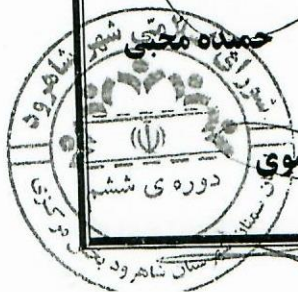
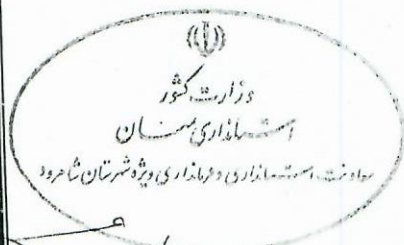
مالکینی که فقط نسبت به واریز بخشی از عوارض به صورت نقد بدون هماهنگی واحد درآمد و یا نسبت به تکمیل پرونده در سال قبل اقدام نمایند مشمول این مهلت نمی گردند.

**تبصره ۲۰:** ثبت درخواست در سنوات گذشته ملاک تعیین عوارض بر مبنای همان سال نمی باشد.

**تبصره ۳۰:** در هنگام محاسبه عوارض در خصوص پلاکهای واقع در طرح تعریض، چنانچه مقداری از عرصه پلاک در طرح تعریض قرار گرفته باشد مساحت بعد از اصلاح سند مبنای محاسبه عوارض خواهد بود.

**تبصره ۴۰:** در مواردی که دولت در بودجه سنواتی پرداخت کل یا بخشی از هزینه های صدور پروانه را تعهد نموده باشد شهرداری ضمن مکاتبه با دستگاه ذیربط بابت بدهی های مربوطه، در هنگام صدور پروانه نسبت به اعمال تعهدات دولت اقدام نماید.

**تبصره ۵۰:** دفاتر خدمات مسافرتی، جهانگردی، تورگردانی، مؤسسات آموزش خدمات گردشگری، هتلها و مهمانپذیرها دارای مجوز از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری متعلق به بخشهای خصوصی، عمومی و تعاونی مشمول پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی مشمول بخش صنایع میباشند و شهرداریها عوارض مقرر را بر اساس بخش صنایع محاسبه و دریافت می نمایند.



مهدی ترابی

محمد رضا یونسیان

حمیدرضا قنبریان

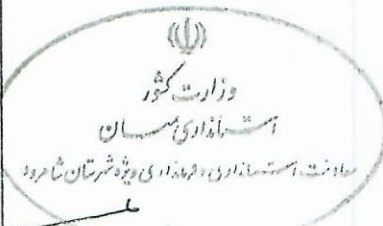
سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

## فصل اول: نحوه محاسبه عوارض زیر بنا

عوارض زیر بنا در حد سطح اشغال و طبقات مجاز - عوارض زیر بنا مازاد بر سطح اشغال و طبقات مجاز

عوارض بر بالکن و پیش آمدگی



مهدی توایی

محمد رضا قنبریان

محمد علی قاسمی

سید احمد میرزایی

نحوہ محاسبہ عوارض زیر بنا مسکونی برابر ضوابط طرح جامع و تفصیلی، کمیسیون ماده ۵ و کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شہرداری ها

$$(m \times H) + (m \times H1) + x$$

(جدول ۱)

مطابق یا مغایر کاربری، مغایر یا برابر ضوابط		M
چند واحدی	یک واحدی	مازاد بر تراکم
$H2 = 0.46(D+P)(1+T+n/10) \times B$	$H1 = 0.46(D+P)(1+T)$	

تبصرہ ۱: نحوه محاسبہ عوارض زیر بنای یک متر مربع در حد تراکم پایه، پانزده درصد عوارض زیر بنا جدول فوق می باشد ضمناً زیر بنای صرفاً پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تامین آن وجود دارد مشمول عوارض تبصرہ مذکور نمی باشد.

تبصرہ ۲: احداث موارد ذیل در کاربری های مسکونی و در صورت رعایت ضوابط شهرسازی و تایید شہرداری، شامل دریافت پروانه و پرداخت عوارض نمی شود:

۱- سرویس بهداشتی در حیاط به مقدار حداکثر مساحت ۳ متر مربع

۲- سایبان برای خودرو در حیاط منزل (با مصالح غیر بنایی) حداکثر ۱۵ متر مربع

۳- سایبان روی درب منازل و درب حیاط حداکثر با ۵۰ سانتی متر پیش آمدگی در معابر

۴- سایبان در کناره بام ها تا حد ۵۰ سانتی متر و بالای پنجره ها تا حد ۲۵ سانتی متر.

تبصرہ ۳: مبنای محاسبہ عوارض زیر بنا، به ازای هر طبقه (از ۲+ و به بالا)، چهار درصد اضافه می گردد.

تبصرہ ۴: نحوه محاسبہ عوارض زیر بنای تبدیل بنای تکمیلی به واحد مستقل و یا افزایش تعداد واحدها تحت هر شرایطی با لحاظ نمودن نوع کاربری، طبق جدول یک H ۶۰ قابل محاسبه و وصول می باشد.

تبصرہ ۵: نحوه محاسبہ عوارض قسمتی از زیر بنای مسکونی که به سرایداری، اختصاص یافته، برابر H مربوطه قابل محاسبه و وصول خواهد بود.

تبصرہ ۶: مبنای محاسبہ عوارض بناهایی که در کاربری مسکونی طبق ضوابط طرح جامع و تفصیلی نسبت به احداث مراکز رفاهی همچون مهد کودک و مراکز رفاه خانواده، احداث تاسیسات درمانی محله ای مستقل از مسکن، احداث واحدهای مذهبی اقدام نموده اند و همچنین مشاغل غیر مزاحم (دفاتر کار) مانند مطب، تدریس خصوصی، صنایع دستی، دفتر خدمات مهندسی، دفتر خدمات قضایی با توافق شہرداری، مشروط به اینکه بیش از ۳۵ درصد مساحت مسکونی و حداکثر مساحت مصوب شده در آخرین طرح مصوب را اشغال نکرده باشند با رعایت حقوق مالکانه سایر مالکین و در هر

پلاک اصلی حداکثر یک باب با اخذ مجوز لازم از سازمانهای ذیصلاح، و تنظیم توافقنامه، بلامانع می باشد و عوارض زیر بنای آن پنجاه درصد عوارض پذیره خدماتی قابل محاسبه و وصول می باشد، بدیهی است در هر حال کاربری زمین برابر ضوابط طرح جامع و تفصیلی مسکونی باقی خواهد ماند و تبدیل کاربری مسکونی به کاربریهای به جز موارد فوق، کاری مجاز نیست. ذکر با تصویب کمیسیون ماده ۵ و رعایت ضوابط مربوطه میسر خواهد بود.

حمیدہ محبتی

مهدی تواری

محمد رضا یونسیان

حمیدرضا قنبریان

سید زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

نحوه محاسبه عوارض پذیره یک متر مربع واحد تجاری، خدماتی برابر ضوابط طرح جامع و تفصیلی، کمیسیون ماده ۵ و کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها:

$$(m \times K) + (m1 \times K1) + x$$

(جدول ۲)

ردیف	طبقه	مطابق کاربری	مغایر کاربری
		K	K1
۱	همکف	H1	۶H1
۲	زیر زمین ۱-	H1(75%)	۲/۴۶H1
۳	زیر زمین ۲-	H1(57%)	۲/۴۶H1
۴	زیر زمین ۳- و بیشتر	H1(43%)	۱/۹H1
۵	اول	H1(57%)	۲/۴۶H1
۶	دوم	H1(48%)	۱/۹H1
۷	سوم به بالا	H1(40%)	۱/۹H1
۸	انباری در زیر زمین	H1(40%)	۱/۹H1
۹	نیم طبقه همکف	H1(40%)	۲/۴۶H1
۱۰	پارکینگ در زیر زمین و طبقه اول و به بالا	مشمول نمی باشد	۱/۹H1

تبصره ۱: ملاک محاسبه مشاعات هر طبقه برای محاسبه پذیره تجاری (یک یا چند واحدی) برابر ضرائب همان طبقه و ردیف در جدول ۲ خواهد بود.

تبصره ۲: عوارض پذیره واحدهای خدماتی (یک یا چند واحدی) که برابر ضوابط درخواست صدور پروانه نموده اند برای ردیف های ۲ و ۴ هشتاد درصد و برای ردیف های ۳، ۵، ۶، ۷، ۸ و ۱۰ هفتاد درصد پذیره در حد مجاز برابر جدول ۲ قابل محاسبه می باشد.

تبصره ۳: مبنای محاسبه عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه و عمران شهری بناهای غیر تجاری که نوع استفاده اعیانی آن پس از اخذ مجوز از کمیسیون های مربوطه، تجاری و خدماتی گردیده اند به شرح جدول (الف) قابل وصول خواهد بود:

جدول (الف)

ردیف	طبقات	K1
۱	اول	۴/۸H1
۲	دوم و به بالا	۳/۶H1
۳	همکف	۸/۵H1
۴	زیر زمین	۶H1
۴	انباری در زیر زمین و نیم طبقه	۴/۲H1

تبصره ۴: تبصره های ذیل جدول ۲ الی ۵ در کلیه جداول تجاری و خدماتی نیز ملاک عمل خواهد بود.

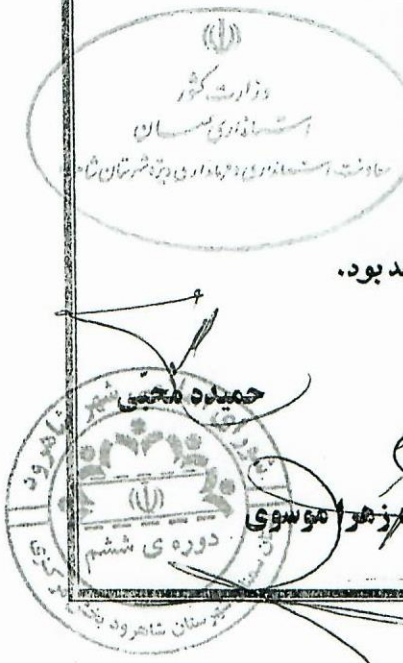
مهدی تواری

محمد رضا قنبریان

محمد علی قاسمی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی



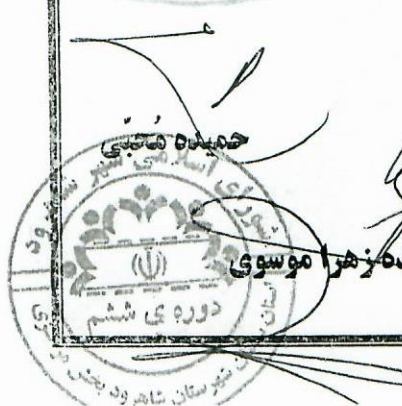
نحوه محاسبه عوارض پذیره یک متر مربع چندواحدی تجاری، خدماتی برابر ضوابط طرح جامع و تفصیلی، کمیسیون ماده ۵ و کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها:

$$(m \times K) + (m1 \times K1) + x$$

(جدول ۳)

ردیف	طبقه	مطابق کاربری K	مغایر کاربری K1
۱	همکف	$H1 (1+n/10)$	$(6 + \frac{n}{10}) H1$
۲	زیرزمین ۱-	$۷۵\% H1 (1+n/10)$	$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$
۳	زیرزمین ۲-	$۵۷\% H1 (1+n/10)$	$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$
۴	زیرزمین ۳- و بیشتر	$۴۳\% H1 (1+n/10)$	$(2/9 + \frac{n}{10}) H1$
۵	اول	$۵۷\% H1 (1+n/10)$	$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$
۶	دوم	$۴۸\% H1 (1+n/10)$	$(2/9 + \frac{n}{10}) H1$
۷	سوم به بالا	$۴۰\% H1 (1+n/10)$	$(2/9 + \frac{n}{10}) H1$
۸	انباری در زیر زمین	$۴۰\% H1 (1+n/10)$	$(2/9 + \frac{n}{10}) H1$
۹	نیم طبقه همکف	$۴۰\% H1 (1+n/10)$	$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$
۱۰	پارکینگ در زیر زمین و طبقه اول و به بالا	مشمول نمی باشد	$(2/9 + \frac{n}{10}) H1$

توضیح: در محاسبه عوارض پذیره ردیف ۱۰ جداول فوق، n برابر ۲ می باشد.



مهدی تورابی  
سیده زهرا موسوی

محمد رضا یونسیان  
سید احمد میرزایی

حمیدرضا قنبریان  
محمد علی قاسمی



نحوه محاسبه عوارض پذیره یک مترمربع واحد تجاری، خدماتی با ارتفاع و دهنه مغایر با ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کمیسیون ماده ۵ و یا کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها:

(جدول ۴)

مغایر کاربری	مطابق کاربری	طبقه	ردیف
K1	K		
۶H1	$H1 \left( 1 + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	همگف	۱
۲/۴۶H1	$75\%H1 \left( 1 + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	زیر زمین ۱-	۲
۲/۴۶H1	$57\%H1 \left( 1 + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	زیر زمین ۲-	۳
۱/۹H1	$43\%H1 \left( 1 + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	زیر زمین ۳- و بیشتر	۴
۲/۴۶H1	$57\%H1 \left( 1 + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	اول	۵
۱/۹H1	$48\%H1 \left( 1 + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	دوم	۶
۱/۹H1	$40\%H1 \left( 1 + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	سوم به بالا	۷
۱/۹H1	$40\%H1 \left( 1 + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	انباری در زیر زمین	۸
۲/۴۶H1	$40\%H1 \left( 1 + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	نیم طبقه همگف	۹
۱/۹H1	مشمول نمی باشد	پارکینگ در زیر زمین و طبقه اول و به بالا	۱۰

وزارت کشور  
استان شاهرود  
شهرداری شاهرود



محمد رضا قنبریان  
محمد رضا یونسیان  
سید احمد میرزایی  
محمد علی قاسمی  
مهدی نرایی  
سید زهرا موسوی

نحوه محاسبه عوارض پذیره یک متر مربع از چند واحد تجاری، خدماتی با ارتفاع و دهنه مغایر با ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کمیسیون ماده ۵ و یا کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها :

$$(m \times K) + (m1 \times K1) + x$$

(جدول ۵)

ردیف	طبقه	مطابق کاربری	مغایر کاربری
		K	K1
۱	همکف	$H \left( 1 + \frac{n}{10} + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	$\left( 6 + \frac{n}{10} \right) H1$
۲	زیر زمین ۱-	$75\% H \left( 1 + \frac{n}{10} + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	$\left( 3/46 + \frac{n}{10} \right) H1$
۳	زیر زمین ۲-	$57\% H \left( 1 + \frac{n}{10} + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	$\left( 3/46 + \frac{n}{10} \right) H1$
۴	زیر زمین ۳- و بیشتر	$43\% H \left( 1 + \frac{n}{10} + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	$\left( 2/9 + \frac{n}{10} \right) H1$
۵	اول	$57\% H \left( 1 + \frac{n}{10} + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	$\left( 3/46 + \frac{n}{10} \right) H1$
۶	دوم	$48\% H \left( 1 + \frac{n}{10} + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	$\left( 2/9 + \frac{n}{10} \right) H1$
۷	سوم به بالا	$40\% H \left( 1 + \frac{n}{10} + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	$\left( 2/9 + \frac{n}{10} \right) H1$
۸	انباری در زیر زمین	$40\% H \left( 1 + \frac{n}{10} + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	$\left( 2/9 + \frac{n}{10} \right) H1$
۹	نیم طبقه همکف	$40\% H \left( 1 + \frac{n}{10} + \frac{L-L_1}{10} + \frac{h-h_1}{10} \right)$	$\left( 3/46 + \frac{n}{10} \right) H1$
۱۰	پارکینگ در زیر زمین و طبقه اول و به بالا	مشمول نمی باشد	$\left( 2/9 + \frac{n}{10} \right) H1$

تبصره ۱: دهنه مورد نظر برای هر واحد تجاری یعنی بر هر واحد تجاری که عبارتست از فاصله بین دو تیغه ، و چنانچه دهندها از جهات مختلف باشند ، ملاک عمل فقط اضافه دهنه مجاز از گرانترین بر مغازه خواهد بود.

تبصره ۲: در صورتیکه واحدهای تجاری (یک واحدی یا چند واحدی) در طبقات بالا و یا زیر زمین به صورت چند واحدی احداث گردد به نحوی که علاوه بر راه پله ورودی ، دارای درب مجزای دیگری نیز باشد ، دهنه بزرگتر ملاک عمل خواهد بود.

وزارت کشور  
استاندارد استان

مدیریت استاندارد و اندازه گیری وزارت کشور



مهدی ترابی

محمد رضا یونسیان

محمد رضا قنبریان

سیده زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

نحوه محاسبه عوارض پذیره یک متر مربع تک واحدی در سایر کاربری ها (به جز کاربری های مسکونی، تجاری و خدماتی) برابر ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کمیسیون ماده ۵ و یا کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها :

$$(m \times K) + (m1 \times K1) + x$$

(جدول ۶)

ردیف	طبقه	مطابق کاربری	مغایر کاربری
		K	K1
۱	همکف	H1(57%)	۵ H1
۲	زیر زمین ۱-	H1(43%)	۲/۴۶ H1
۳	زیر زمین ۲-	H1(43%)	۲/۴۶ H1
۴	اول	H1(43%)	۲/۴۶ H1
۵	زیر زمین ۳- و بیشتر	H1(43%)	۲/۴۶ H1
۶	دوم	H1(30%)	۲/۴۶ H1
۷	سوم به بالا	H1(21%)	۲/۴۶ H1
۸	انباری در زیر زمین	H1(30%)	۲/۴۶ H1
۹	نییم طبقه همکف	H1(30%)	۲/۴۶ H1
۱۰	پارکینگ در زیر زمین و طبقه اول و به بالا	مشمول نمی باشد	۲/۴۶ H1

تبصره ۱: ملاک محاسبه مشاعات هر طبقه برای محاسبه پذیره سایر (یک یا چند واحدی) برابر ضرائب همان طبقه و ردیف در جداول ۶ و ۷ خواهد بود.

تبصره ۲: تبصره های ذیل جدول ۶ در جدول ۷ نیز ملاک عمل خواهد بود.

تبصره ۳: عوارض پذیره هر گونه تاسیسات و تجهیزات شهری توسط ادارات آب (منبع آب)، برق (دکل برق، ترانسفورماتورها)، گاز (منابع سوخت فسیلی) و مخابرات (دکل اپراتورهای تلفن همراه) در صورت درخواست مجوز صرفاً در کاربری تاسیسات شهری، کافوهای مخابراتی، کیوسک تلفن) و هر گونه تاسیسات زیر بنایی که در این تعرفه قید نشده باشد (مساحت سطح اشغال همکف در ارتفاع) به شرح جدول ۶ و ۷ برابر  $K_1$  قابل محاسبه و وصول خواهد بود.

تبصره ۴: به جهت کاهش بار ترافیکی و تراکم جمعیت از هسته مرکزی شهر و همچنین ترغیب و تشویق سرمایه گذاران جهت احداث ساختمان های پزشکان، درمانگاه، روانپزشکی، بینایی سنجی، رادیولوژی، سونوگرافی، فیزیوتراپی و توانبخشی، کاردرمانی، داروخانه و صرف وابسته به این مشاغل پزشکی و پیراپزشکی مشروط به اینکه در هسته مرکزی شهر نباشد و تعداد پارکینگ ها را تامین و محلی برای پیاده و سوار نمودن بیماران را تعبیه نموده و دارای سرانه فضای سبز کافی باشد، ۲۰ درصد عوارض فوق قابل محاسبه و وصول خواهد بود. ضمناً مشمول پرداخت عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری از کلیه کاربری ها به بهداشتی و درمانی نخواهد بود.

محمد علی قاسمی

مهدي توای

محمد رضا قنبریان

محمد علی قاسمی

سید زهرا مونسوی دوره ی ششم

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

نحوه محاسبه عوارض پذیره یک متر مربع مجتمع در سایر کاربری ها (به جز کاربری های مسکونی، تجاری و خدماتی) برابر ضوابط طرح جامع و تفصیلی و کمیسیون ماده ۵ و یا کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها :

$$(m \times K) + (m1 \times K1) + x$$

(جدول ۷)

مغایر کاربری	مطابق کاربری	طبقه	ردیف
K1	K		
$(5 + \frac{n}{10}) H1$	$57\% H1 (1+n/10)$	همکف	۱
$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$	$43\% H1 (1+n/10)$	زیرزمین ۱-	۲
$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$	$43\% H1 (1+n/10)$	زیر زمین ۲-	۳
$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$	$43\% H1 (1+n/10)$	زیر زمین ۳- و بیشتر	۴
$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$	$43\% H1 (1+n/10)$	اول	۵
$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$	$30\% H1 (1+n/10)$	دوم	۶
$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$	$21\% H1 (1+n/10)$	سوم به بالا	۷
$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$	$30\% H1 (1+n/10)$	انباری در زیر زمین	۸
$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$	$30\% H1 (1+n/10)$	نیم طبقه همکف	۹
$(3/46 + \frac{n}{10}) H1$	مشمول نمی باشد	پارکینگ در زیر زمین و طبقه اول و به بالا	۱۰

تبصره ۱: در راستای ماده ۹۵ قانون برنامه ششم توسعه دولت به منظور توسعه فضاهای مذهبی - فرهنگی و بهره گیری بهینه از اماکن مذهبی و ثبت جایگاه مسجد به عنوان اصلی ترین پایگاه عبادی، تربیتی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی وزارت

راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و شهرداری ها موظفند در طراحی و اجرای طرح های جامع تفصیلی شهری، اراضی مناسب برای احداث مساجد و خانه عالم در جوار مسجد جهت استفاده امام جماعت همان مسجد پیش بینی

محمد رضا قنبریان  
 محمود شادروسیان  
 مهدی نورانی  
 سید احمد میرزایی  
 محمد علی قاسمی  
 حمیده مجیدی  
 سیده زهرا موسوی



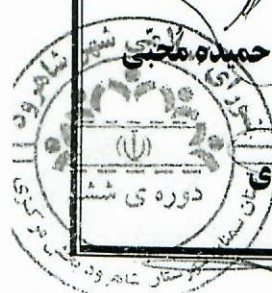
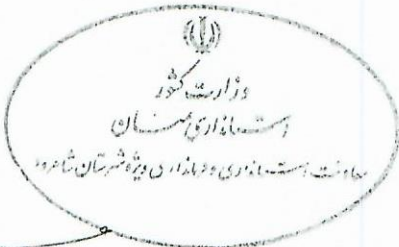
کنند و پس از آماده سازی بدون دریافت هزینه و با حفظ مالکیت عمومی ، در اختیار متقاضیان احداث مساجد قرار دهند. لذا مکان های فوق که طبق ضوابط احداث شوند و تأییدیه اداره اوقاف و امور خیریه و سازمان تبلیغات اسلامی را داشته و یا وقف عام باشند در صورتیکه با مجوز احداث بنا نموده باشند از پرداخت عوارض ساخت و ساز برای فضای اصلی معاف خواهند بود.

و در صورتیکه بدون مجوز احداث بنا نموده باشند پس از طی مراحل قانونی ، دو درصد کل عوارض مطابق جداول شماره ۶ و ۷ قابل محاسبه و پرداخت خواهد بود.

تبصره ۲ : املاک مندرج در تبصره یک که کاربری ملک طبق ضوابط طرح جامع و تفصیلی و یا طی مراحل قانونی (کمسیون ماده ۵) ، تجاری گردد حداکثر تا ۱۰۰ متر مربع و ۴ دهنه متصل به زمین مسجد ، پنج درصد کل عوارض بنامطابق جداول مربوطه قابل محاسبه و پرداخت خواهد بود.

تبصره ۳ : ملاک محاسبه عوارض بناهای صنعتی ، ۸۰ درصد عوارض برابر جداول ۶ و ۷ می باشد.

تبصره ۴ : مالکین املاک واقع در حریم شهر ، تا شعاع ۵۰۰ متر از محدوده شهر ، که بعد از تصویب اصلاحیه قانون ماده صد (۵۸/۶/۲۷) ، نسبت به اختصاص کل یا قسمتی از فضای زیر بنا به فعالیتهایی نظیر دامداری ، مرغداری ، خانه باغ (کارگری) ، انبار کشاورزی ، تاسیسات شیر دوشی ، تاسیسات استخراج آب ، گلخانه و یا صنایع تولیدی (فضای اصلی تولیدی) ، اقدام نموده اند ، عوارض فضای اصلی آن معادل ۵۰٪ جداول ۶ و ۷ قابل محاسبه و وصول می باشد. ضمناً هر گونه ساخت و ساز خارج از موارد فوق مانند ویلاسازی و... مشمول پرداخت ۱۰۰ درصد عوارض طبق جداول ۶ الی ۷ می باشد.



مهدی قرایی

محمد رضا یونسیان

حمید رضا قنبریان

سیده زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

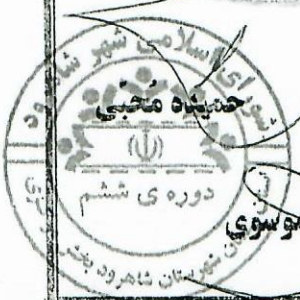
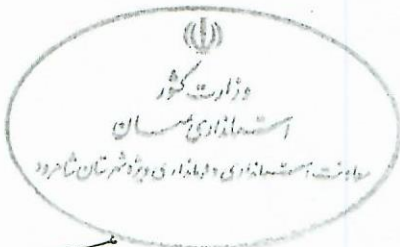
نحوه محاسبه عوارض پیش آمدگی مشرف به معبر :

این عوارض برای محلهایی که در ضوابط طرح جامع و تفصیلی یا مقررات ملی ساختمان مجاز می باشند پیش بینی گردیده است و چنانچه مالکین با مجوز یا بدون مجوز شهرداری احداث نمایند عوارض پیش آمدگی مشرف به معبر به ازای هر متر برابر جدول ذیل قابل محاسبه و وصول خواهد بود:

جدول (۸)

ردیف	کاربری	معابر تا ۱۸ متر	معابر ۱۸ متر به بالا	بر میادین اصلی جمهوری، امام، آزادی، قیام، بسیج، کارگر، ولایت، بوعلی، امام رضا (ع)، حسینی، شهدا منا (۲مورد)، سلامت، حجاب، هفت تیر، امام حسین (ع)
۱	مسکونی	۶H1	۵H1	۹H1
۲	تجاری و سایر	۸H1	۷H1	۱۱H1

توضیح: عرض معبر جهت اجرای پیش آمدگی بر اساس ضوابط طرح جامع و تفصیلی ابلاغی ملاک عمل می باشد.



مهدی ترابی

محمد رضا یونسیان

حمیدرضا قنبریان

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

نحوه محاسبه عوارض زیر بنا و پذیره املاک و ساختمان های خارج از محدوده و داخل حریم شهر در کلیه کاربری ها:

عوارض زیر بنا و پذیره املاک و ساختمان های واقع در حریم شهر که برابر طرح های مصوب شهری پس از طی مراحل قانونی و اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح در زمان پاسخ هرگونه درخواست (پروانه و اصلاح پروانه، پایانکار و ...) طبق جداول یک الی نه و به شرح جدول ذیل، قابل محاسبه و وصول می باشد.

جدول (۹)

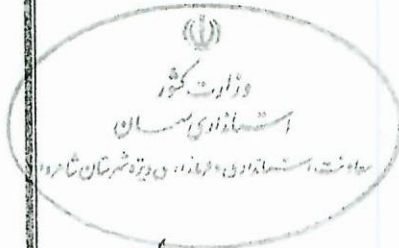
نوع استفاده و درصد قابل پرداخت		محدوده
سایر کاربری ها	مسکونی - تجاری و خدماتی	
۶۰	۱۰۰	تا شعاع ۱۰۰۰ متر
۳۵	۶۰	از شعاع بیشتر از ۱۰۰۰ متر تا ۵۰۰۰ متر
۳۰	۴۰	از شعاع بیشتر از ۵۰۰۰ متر تا ۱۰۰۰۰ متر
۲۵	۲۵	از شعاع بیشتر از ۱۰۰۰۰ متر تا انتهای حریم

حداقل ارزش معاملاتی عرصه در محاسبه عوارض:

جدول (۱۰)

P	نوع استفاده
$P \geq ۶۰/۰۰۰$	مسکونی
$P \geq ۸۵/۰۰۰$	تجاری و سایر

جهت املاکی که قیمت منطقه ای نیز تعریف نشده باشد ملاک عمل جدول فوق می باشد.



حمیده محبی  
رئیس هیئت مدیره موسسه

مهتابی ترابی

سید احمد میرزایی

محمد ضایع نسیان

حمیدرضا قنبریان

محمد علی قاسمی

## فصل دوم: نحوه محاسبه سایر عناوین عوارض



مهدی ترابی

محمد رضا پورنسیان

حمیدرضا فیروزیان

سیده زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

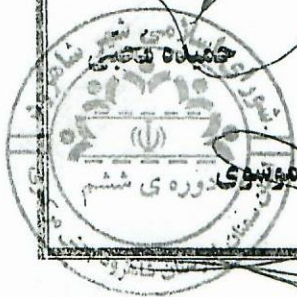


### نحوه محاسبه عوارض تمدید پروانه ساختمان:

در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به پایان رسیده باشد و پروانه ساختمانی صادره با ضوابط طرح های توسعه شهری مغایرت نداشته باشد پروانه تمدید می گردد. در این صورت عوارض تمدید پروانه برای سال اول رایگان و برای سال دوم، ۳ درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز تعیین می گردد. اگر همچنان در پایان سال دوم ساختمان تکمیل نشود عوارض تمدید پروانه هر سال به میزان ۲ درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز افزایش می یابد تا به بیست درصد عوارض صدور به نرخ روز بالغ گردد. اگر عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع شده باشد علیرغم مغایرت با طرح های توسعه شهری طبق این تعرفه تمدید می گردد. املاکی که به دستور مراجع قضایی و شبه قضایی توقیف شده اند از این ضوابط مستثنی می باشد.

### نحوه محاسبه عوارض تجدید پروانه ساختمان:

در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به اتمام رسیده باشد و عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع نشده باشد در صورتی که ضوابط طرح های توسعه شهری تغییر نموده و یا پروانه صادره مغایرت داشته باشد صرفاً در صورت وجود همه شرایط پیش گفته، پروانه قبلی غیر قابل اجرا بوده و پروانه جدید صادر می گردد. در این حالت عوارض پروانه جدید به نرخ روز محاسبه و عوارض پرداخت شده قبلی به عنوان طلب مودی لحاظ می گردد. لازم به توضیح هست در مواردی که مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را داشته باشد صرفاً عوارض زیر بنای مازاد بر پروانه به نرخ روز طبق تعرفه عوارض محاسبه و وصول می گردد.



مهدي ترابي

محمد طایب نسیان

حمیدرضا قنبریان

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

### نحوه محاسبه عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری :

کلیه املاک دارای مالکیت حقیقی یا حقوقی یا اوقافی که بر اثر آزادسازی و بازگشایی معابر و ایجاد میداین جدید ، املاک مشرف به معبر و یا املاکی که از عرض معبر کمتر به عرض بیشتر مشرف گردیده و یا در اثر تفکیک پلاک های مجاور ، حد جدیدی از آن به معبر جدید محدود و برای مالکین ارزش افزوده ایجاد شود ، بر اساس بند الف تبصره ۱ ماده ۲ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها ، صرفاً فقط برای یک بار مالکین مکلفند عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های مصوب شهری ، اصلاح معابر و میداین را در زمان اخذ هر گونه مجوز یا پاسخ استعلام (باستثنای آب ، برق ، گاز و بانک مشروط به اینکه در پاسخ استعلام قید گردد پلاک موصوف مشمول عوارض حق مشرفیت بوده که در زمان استعلام دفاتر اسناد رسمی یا تخریب و نوسازی قابل وصول باشد) برای یکبار پرداخت نمایند. (مشروط به اینکه مبلغ پرداختی توسط مالک نباید از حداکثر ۴۰٪ قیمت ارزش افزوده ایجاد شده برای ملک که توسط کارشناس رسمی تعیین شده ، بیشتر باشد) . ضمناً مالکینی که با توافق شهرداری و برابر ضوابط طرح جامع و تفصیلی نسبت به احداث معبر در پلاک خود اقدام می نمایند در صورت رعایت اجرای اصلاحیه قانون ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها مشمول پرداخت عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های مصوب شهری ، اصلاح معابر و میداین نمی باشد ولی دیگر مجاورین معبر احداثی در صورتی که درخواست اصلاح حدود پلاک خود و استفاده از معبر احداثی جدید را داشته باشند مشمول پرداخت عوارض مذکور خواهند بود.

$M =$  طول بری که به شارع جدید برخورد می کند

$L =$  حداکثر عمق پلاک (بزرگترین ضلع پلاک)

$P =$  ارزش معاملاتی عرصه

**حالت اول)** در مواقع تملک یا توافق یا محکومیت شهرداری ، ۴۰٪ قیمت ارزش افزوده ایجاد شده برای ملک که توسط کارشناس رسمی تعیین شده باشد قابل محاسبه و وصول می باشد.

**حالت دوم)** کلیه املاکی که در اثر تملک ملک مجاور و با تعریض کمتر از ۱۵ درصد عرصه ، در بر شارع اصلی واقع می گردند به شرح ذیل قابل محاسبه و وصول خواهد بود:

$$\left( (1/25 \text{ HI} \times \frac{M}{L}) \times \text{مساحت مانده} \right) - (100/115 * \text{درصد تعریض}) \times \text{مساحت مانده} = \text{شوارع ۱۸ متر و به بالا}$$

$$\left( (0/75 \text{ HI} \times \frac{M}{L}) \times \text{مساحت مانده} \right) - (100/115 * \text{درصد تعریض}) \times \text{مساحت مانده} = \text{شوارع ۱۴ تا ۱۸ متر}$$

$$\left( (1/53 \text{ HI} \times \frac{M}{L}) \times \text{مساحت مانده} \right) - (100/115 * \text{درصد تعریض}) \times \text{مساحت مانده} = \text{شوارع زیر ۱۴ متر}$$

محمد علی قاسمی

مهدی ترابی

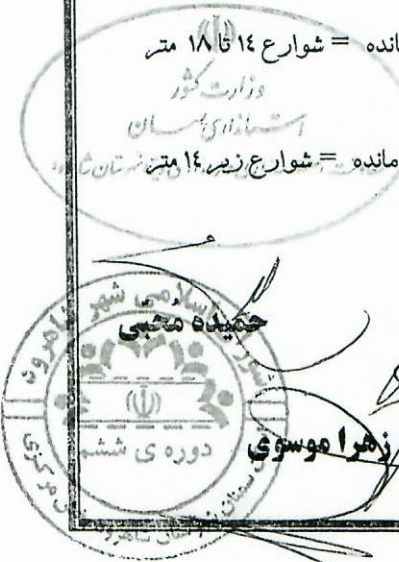
محمد رضا یونسیان

محمد رضا قنبریان

سیدم زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی



**حالت سوم)** کلیه املاکی که در اثر تفکیک املاک مجاور و با تعریض کمتر از ۱۵ درصد عرصه، ملک در بر شارع حقیقی قرار می گیرند:

$$\left(0.75H1 \times \frac{M}{L}\right) \times (\text{مساحت مانده}) \times (100/15) * (\text{درصد تعریض}) - \left(0.75H1 \times \frac{M}{L}\right) \times (\text{مساحت مانده}) = \text{شوارع ۱۸ متر و به بالا}$$

$$\left(0.50H1 \times \frac{M}{L}\right) \times (\text{مساحت مانده}) \times (100/15) * (\text{درصد تعریض}) - \left(0.50H1 \times \frac{M}{L}\right) \times (\text{مساحت مانده}) = \text{شوارع ۱۴ تا ۱۸ متر}$$

$$\left(0.36H1 \times \frac{M}{L}\right) \times (\text{مساحت مانده}) \times (100/15) * (\text{درصد تعریض}) - \left(0.36H1 \times \frac{M}{L}\right) \times (\text{مساحت مانده}) = \text{شوارع زیر ۱۴ متر}$$

**حالت چهارم)** کلیه املاکی که به دلیل تعریض و یا تملک املاک مقابل، در بر شارع بزرگتر قرار گرفته باشند و مقدار تعریض ملک مورد نظر کمتر از ۱۵ درصد مساحت ملک باشد، عوارض ارزش افزوده با این توضیح که حداقل بر مورد عمل (بعد از اصلاح) شارع ۱۲ متری و بالاتر می باشد بدین شرح قابل دریافت خواهد بود:

$$\left(0.28H1 \times \frac{M}{L}\right) \times (\text{مساحت مانده}) \times (100/15) * (\text{درصد تعریض}) - \left(0.28H1 \times \frac{M}{L}\right) \times (\text{مساحت مانده})$$

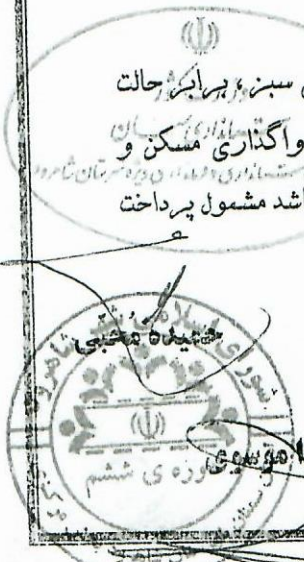
**تبصره ۱:** در کلیه ۴ حالت فوق و تبصره ذیل مبلغ پرداختی توسط مالک نباید از ۴۰٪ قیمت ارزش افزوده ایجاد شده برای ملک، که توسط کارشناس رسمی تعیین شده، بیشتر باشد.

**تبصره ۲:** به کلیه املاکی که در تعریض شارع قرار گرفته و در صورتی که مشمول دریافت عوارض ارزش افزوده فوق نگردد و نسبت به اصلاح سند اقدام نموده اند، سه برابر تراکم مسکونی رایگان در ازای مقدار تعریض در هنگام اخذ پروانه پرداخت و مقدار مسیر و تعریض با عوارض ارزش افزوده مذکور، پایاپای می گردد. ضمناً مبنای محاسبه سطح اشغال مجاز، مساحت بعد از تعریض و پیشروی، بر اساس قبل از تعریض (با رعایت همجواری و ضوابط طرح جامع) می باشد. املاک دارای سند عادی (قولنامه ای) مشمول این تبصره نخواهند بود.

**تبصره ۳:** ملاک اخذ عوارض ارزش افزوده، شارع منتهی به ملک می باشد در دو جهت مشرف به شارع می باشد (دو کله) در صورتی که ملکی از سمتی تعریض گردیده و از سمت دیگر مشمول عوارض ارزش افزوده گردد در ابتدا نسبت به محاسبه سه برابر تراکم مسکونی منطقه، برابر مقدار تعریضی اقدام و سپس نسبت به محاسبه عوارض ارزش افزوده از مساحت باقیمانده (مساحت بعد از تعریض) اقدام خواهد شد. پرداخت عوارض مشروط به تایید شورای اسلامی شهر می باشد.

**تبصره ۴:** در صورتی که ملکی دارای چندین بر باشد و مشمول پرداخت عوارض ارزش افزوده گردد از حدی که دارای عرض معبر بیشتری می باشد ملاک محاسبه خواهد بود.

**تبصره ۵:** در صورت قرار گرفتن حدی از حدود اربعه از فضای سبز به شارع یا پیاده رو فضای سبز، برابر حالت دوم و از نهر به شارع و یا از حریم کال (مسیل) به شارع برابر حالت سوم (به جز اراضی واگذاری مسکن و شهرسازی) با موافقت شهرداری قابل محاسبه و وصول خواهد بود. ضمناً چنانچه نهر متصل به شارع باشد مشمول پرداخت عوارض مذکور نمی گردد.



مهندس رضا بونسیان  
 سید احمد میرزایی  
 محمد علی قاسمی  
 مهدی نوابی

**تبصره ۶:** مبالغ محاسبه شده در فرمولهای مذکور نباید برای حالت دوم از مبلغ ۱۷۰ میلیون ریال و برای حالتی سوم و چهارم از مبلغ ۸۵ میلیون ریال کمتر گردد.

**تبصره ۷:** در موارد خاص که امکان مشخص نمودن نحوه وصول عوارض ارزش افزوده مقدور نمی باشد از اداره حقوقی و املاک و بر اساس صورت جلسه کمیته شهرسازی اقدام گردد.

**تبصره ۸:** در آپارتمانها عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای تعریض یا توسعه، اصلاح معابر و میادین به نسبت سهم به مالکین از عرصه پس از تایید اداره حقوقی و املاک شهرداری طبق بندهای فوق محاسبه و قابل وصول خواهد بود.

**تبصره ۹:** چنانچه وضع موجود و اصلاحی قبل از این مصوبه به تایید شهرداری رسیده باشد (پاسخ استعلام نقل و انتقال پروانه یا پایانکار و مفاسد حساب) مشمول دریافت این عوارض نمی گردد.

**تبصره ۱۰:** املاکی که در جبهه دوم قرار دارند و در اثر اجرای طرح تعریض و توسعه معابر در بر جبهه یک قرار میگیرند حالت دوم املاک عمل می باشد.

**تبصره ۱۱:** در صورت درخواست مالکین املاک مجاور به فضای سبز شهرداری مبنی بر ایجاد بازشو و دسترسی پیاده، پس از توافق با شهرداری و تصویب شورای اسلامی شهر با نظر کارشناس رسمی قابل محاسبه و وصول می باشد.

**تبصره ۱۲:** در صورت تجمیع پلاکهای پشت با پلاکهای جبهه اول، پلاکهای پشت جبهه از امتیاز پلاکهای بر جبهه برخوردار گردند و همچنین اسنادی که بدون مجوز شهرداری تجمیع و یا ادغام می گردند مشمول ارزش افزوده، برابر حالت دوم می گردند ضمناً در صورتیکه نوع کاربری املاک قبل از تجمیع و ادغام یکسان نباشد مالک همزمان با عوارض ارزش افزوده فوق، عوارض بر ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های مصوب شهری املاک را باید پرداخت نماید.

**تبصره ۱۳:** کلیه محاسبات ارزش افزوده مذکور بر اساس قیمت یک متر مازاد بر تراکم مسکونی می باشد.

**تبصره ۱۴:** به کلیه املاکی که در منطقه بلوار - خیابان رزمندگان قرار گرفته و حد غرب املاک به پلاک متعلق به شهرداری به شماره ۴۲۵۴ باقیمانده تعریف می گردد برای یک نوبت جهت اصلاح به شارع مشمول ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمرانی بر مبنای ۱۰ درصد قیمت کارشناسی کل پلاک بر اساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری می گردد چنانچه قبلاً هر یک از پلاک ها تحت هر عنوان، عوارض فوق را پرداخت کرده باشند مشمول پرداخت مجدد نخواهند بود. ضمناً مالکین مکلفند در زمان نقل و انتقال یا تخریب و نوسازی و یا اصلاح حد موصوف به شارع، مبلغ مذکور را پرداخت نمایند.



حمیده محبی

مهدی توایی

محمد رضا یونسان

حمید رضا قنبریان

سید زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی



**نحوہ محاسبہ عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری (ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری):**

مالکین حقیقی یا حقوقی که درخواست عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه و عمران شهری را می نمایند، پس از تنظیم توافقنامه با مالک و ارسال پرونده به کمیسیون ماده ۵ و تصویب آن در کمیسیون مذکور، طبق فرمول  $G \times H_1 \times S$  به شرح جدول ذیل قابل محاسبه و وصول خواهد بود:

**جدول (۱۳)**

ردیف	کاربری فعلی	کاربری مورد درخواست	مساحت (S)	ضریب (G)
۱	غیر مسکونی (به استثناء تجاری - بانک و موسسات مالی و اعتباری)	مسکونی	$S \leq 1000$	۱
			$1000 < S \leq 2000$	۲
			$S > 2000$	۳
۲	تجاری - بانک و موسسات مالی و اعتباری	مسکونی و سایر کاربری ها	-	معاف
۳	مسکونی	نظامی - مذهبی - فرهنگی - پایانه و انبار - پارکینگ - فضای سبز و پارک - باغات - باغ و ویلا - کشاورزی (مزارع و کشتزار) و املاک فاقد کاربری (به استثناء موارد مشروط)	-	معاف
۴	مسکونی	به سایر (به استثناء ردیف ۳)	-	۱/۵
۵	سایر کاربری ها	سایر کاربری ها به استثناء تجاری - خدماتی و مسکونی	-	۲/۵
۶	مسکونی	تجاری - خدماتی (بانک و موسسات مالی و اعتباری)	-	۷
۷	سایر کاربری	تجاری - خدماتی (بانک و موسسات مالی و اعتباری)	-	۸/۵
۸	کلیه کاربری ها	پارکینگ عمومی	-	معاف

**تبصره ۱:** در خصوص اراضی خارج از محدوده قانونی و واقع در حریم شهر برابر صفحه ۳۰ اقدام گردد.

**تبصره ۲:** مالکین دارای عرصه ۲۰۰۰ متر و بالاتر که طبق ردیف یک جدول فوق به صورت همزمان درخواست تفکیک و تغییر کاربری را دارند، عوارض ارزش افزوده فوق الذکر برابر جدول (۱۳) با اعمال ۵۰ درصد تشویقی قابل محاسبه و وصول می باشد.

**تبصره ۳:** سایر کاربری ها در ردیف های ۵ و ۷ شامل کاربری های آموزشی، آموزش تحقیقات و فن آوری، فرهنگی و هنری، تفریحی و توریستی، درمانی، ورزشی، اداری و انتظامی، تاسیسات شهری، تجهیزات شهری، حمل و نقل و انبار داری، پارک و فضای سبز، مذهبی، حریم، باغات و کشاورزی، صنعتی، نظامی و فاقد کاربری، می شود.

**تبصره ۴:** در صورتی که به درخواست مالک، ملک فاقد کاربری، تعیین کاربری شده و یا کاربری قبلی آن تغییر یابد و از این اقدام ارزش افزوده برای ملک ایجاد شود، مشمول پرداخت این عنوان عوارض می گردد؛ میزان این عوارض نباید بیشتر از چهل درصد ارزش افزوده ایجاد شده باشد. اگر درخواست مالک جهت تغییر کاربری ثبت نشده باشد تا زمانی که مالک درخواست بهره برداری از کاربری جدید نداشته باشد مشمول پرداخت این عوارض نمی گردد.

**تبصره ۵:** در صورت مغایرت کاربری پروانه صادره با طرح های مصوب شهری و در صورت درخواست مالک جهت تثبیت کاربری قبلی پس از تصویب در کمیسیون ماده پنج، مشروط به عدم ایجاد ارزش افزوده و ارتقاء کاربری، مشمول پرداخت عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری (تغییر کاربری) نخواهد بود.

وزارت کشور

محمد علی قاسمی

مهدی نرایی

محمد رضا یونسیان

حمیدرضا قنبریان

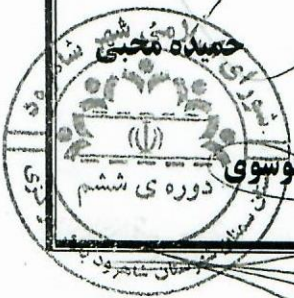
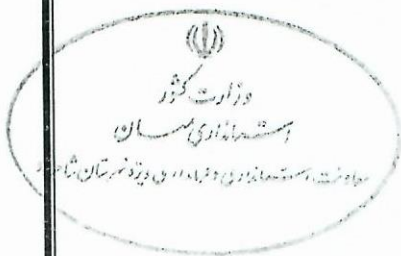
سیدان زهرا موسوی

سیدان احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

## نحوہ محاسبہ عوارض تامین سرانه خدمات عمومی و شهری : (موضوع قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شہرداری ها)

- ۱: زمین های با مساحت ۵۰۰ متر مربع و پایین تر در هنگام تفکیک، موظف به پرداخت کلیه عوارض مربوطه و رعایت بر اصلاحی بوده ولیکن مشمول پرداخت سهمی شہرداری ناشی از تبصره ۳ قانون فوق الذکر نخواهند بود.
- ۲: نحوه محاسبه قدرالسهم شہرداری و سایر عوارض و هزینه های مربوطه بر اساس تفاهم نامه فی مابین در چارچوب قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شہرداری ها پس از تصویب در شورای اسلامی شہر قابل محاسبه و وصول خواهد بود.



مهدی ترابی

محمد رضا یونسیان

حمید رضا قنبریان

سیده زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

### نحوه محاسبه عوارض بناهای مسکونی واقع در بافت فرسوده ویژه:

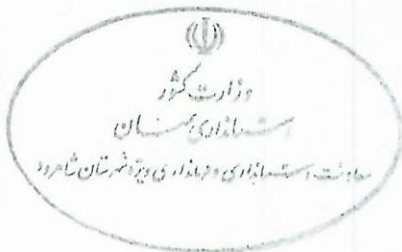
به جهت ایجاد انگیزه بیشتر شهروندان به منظور احیاء و بازسازی بافت فرسوده شهر و ایجاد سیمای مناسب شهری مالکینی که برابر ضوابط درخواست صدور پروانه ساختمانی مسکونی در بافت فرسوده ویژه مصوب (۵۶ هکتار) را دارند (بجز املاک واقع در بر جبهه اصلی با عمق دو پلاک بر اساس پیوست (۲) در دو سطح معرفی و به شرح ذیل اقدام گردد:

**سطح ۱)** در کاربری های صرفاً مسکونی (به جز املاک واقع در بر جبهه اصلی با عمق دو پلاک) عوارض در حد سطح اشغال و طبقات مجاز و عوارض مازاد بر سطح اشغال و طبقات مجاز (پارکینگ و طبقات اول و دوم مسکونی) با رعایت ضوابط یک درصد عوارض مربوطه به نرخ روز قابل محاسبه و وصول خواهد بود.

**سطح ۲)** در کاربری های صرفاً مسکونی (به جز املاک واقع در بر جبهه اصلی با عمق دو پلاک)، عوارض در حد و خارج از سطح اشغال و طبقات مجاز (طبقه پارکینگ و طبقات اول و دوم مسکونی با رعایت ضوابط)، ۵۰ درصد عوارض مربوطه به نرخ روز قابل محاسبه و وصول خواهد بود.

**تبصره ۱:** سیاست تشویقی فوق مشمول عوارض و خدمات مترتب به عرصه نمی گردد.

**تبصره ۲:** املاکی که بدون مجوز اقدام به احداث بنا نموده و کمیسیون های ماده صد، حکم به ابقاء بنا صادر شده است مشمول استفاده از سیاست تشویقی فوق می گردند.



محمد رضا قنبریان  
محمد رضا یونسیان  
سید احمد میرزایی  
محمد علی قاسمی  
مهدی قرایی  
حمیده محبی  
سیده زهرا موسوی

### سایر موارد:

۱- واريز كل يا قسمتي از عوارض، ملاك و مجوزي براي شروع عمليات ساختماني يا انجام كار نبوده و به منزله تسويه حساب نمي باشد بديهي است در صورت پرداخت كل يا قسمتي از فيش بر اساس تعرفه ساليان قبل، عدم پيگيري جهت تكميل پرونده، عدم پاسخ به درخواست در مهلت مقرر و يا هرگونه عوامل خارج از اختيار شهرداري، كل عوارض متعلقه به استثناء عوارض و هزينه هاي مربوطه به عرصه بر اساس تعرفه روز محاسبه و پس از كسر پرداختي قبلي، مابه التفاوت قابل محاسبه و وصول خواهد بود.

۲- نحوه محاسبه عوارض پروانه ساختماني براي افراد تحت پوشش كميته امداد، بهزيستي، خانواده محترم شهدا و ايتارگران در صورتيكه سند به نام خود يا همسر ايشان باشد كه مطابق كاريبري و در حد تراكم مجاز، اقدام به ساخت و ساز مي نمايند، وفق قوانين و مقررات موضوعه خواهد بود.

۳- صدور مجوز احصار املاك فاقد مستحقات از سوي شهرداري با ارائه سند مالكي رسمي و با رعايت كلييه قوانين و مقررات مربوطه به درخواست مالك انجام مي پذيرد. كلييه مالكييني كه برابر ضوابط درخواست ديواركشي با رعايت تعريف، تحت نظر مهندسين ذيبصلاح را دارند، ملزم به اخذ مجوز خواهند بود و محاسبه عوارض آن به ازاي هر متر مربع دوست و پنجاه هزار ريال قابل محاسبه و وصول مي باشد؛ لازم به ذكر است كلييه ديواركشي هاي املاك فاقد مستحقات بر اساس اين بند محاسبه مي گردد. صدور مجوز احصار بنا مالك صرفاً به منزله محصور نمودن آن تلقى شده و هيچگونه مجوزي در جهت احداث بنا محسوب نمي شود و مراتب مي بايست در مجوز صادره از سوي شهرداري صراحتاً قيد گردد؛ حداكثر ارتفاع مجاز طبق آخرين ضوابط طرح تفصيلي و جامع مصوب مي باشد كه با تركيب ديوار و فنس يا نرده مطابق ضوابط طرح مصوب احداث خواهد شد. (شهرداري مكلف است ارتفاع ديوار و فنس را به تفكيك در مجوز صادره درج نمايد). به استناد ماده ۱۱۰ قانون شهرداري نسبت به احصار زمين يا بناهاي مخروبه و غير مناسب با وضع محل و يا نيمه تمام واقع در محدوده شهر كه در خيابان يا كوچه و يا ميدان قرار گرفته و منافي با پاكي زكي و زيبائي شهر يا موازين شهرسازي باشد، شهرداري با تصويب شوراي شهر مي تواند به مالك اخطار كند منتها ظرف يك ماه به ايجاد نرده يا ديوار و يا مرمت آن اقدام كند اگر مالك مسامحه و يا امتناع كرد شهرداري مي تواند به منظور تأمين نظر و اجراي طرح مصوب در زمينه زيبائي و پاكي زكي و شهرسازي هرگونه اقدامي را كه لازم بداند معمول و هزينه آن را به اضافه بيبست درصده عوارض مذكور از مالك يا متولي و يا متصدي موقوفه دريافت نمايد در اين مورد صورت حساب شهرداري بدواً به مالك ابلاغ مي شود در صورتي كه مالك ظرف پانزده روز از تاريخ ابلاغ، به صورت حساب شهرداري اعتراض نكرد صورت حساب قطعي تلقى مي شود و هرگاه ظرف مهلت مقرر اعتراض كرد، موضوع به كميسيون مذكور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد. صورت حساب هايي كه مورد اعتراض واقع نشده و همچنين آراء كميسيون عطف

محمد رضا قنبريان  
محمد علي قاسمي  
سيد احمد ميرزايي  
مهدي فرايي  
سیده زهرا هوسوی  
محمد باقر محمدی



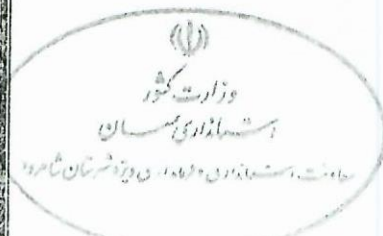


تعرفه عوارض سال ۱۴۰۳ شهرداری شهروند

اختلاف مذکور در ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم الاجرا بوده و اجراء ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء نسبت به وصول طلب شهرداری اجرائیه صادر و به مورد اجراء بگذارد. چنانچه مدارک معتبری همچون صدور احکام و آراء قطعی از سوی مراجع و محاکم قضائی و ذیصلاح مبنی بر تشکیک و یا نفی مالکیت متقاضی به شهرداری ارائه شود، صدور مجوز احصاء متوقف خواهد شد. بدیهی است در زمان اخذ مجوز دیوارکشی به شهرداری، مالک مکلف است نسبت به پرداخت هرگونه بدهی مترتب به عرصه را پرداخت نماید.

۴- جهت تشویق و ترغیب شهروندان محترم و رعایت ضوابط، کلیه املاکی که مالکین آنها درخواست تفکیک از طریق اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهر داری ها اقدام نموده اند و همچنین کلیه اراضی دارای برگه واگذاری اداره راه و شهرسازی و اسناد صادر شده به صورت شن دانگ قبل از سال ۷۶ در راستای سیاست تشویقی مشمول ۳۰ درصد کاهش کل عوارض متعلقه می گردند.

۵- با عنایت به بند (چ) ماده ۱۰۲ قانون پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در خصوص حمایت از خانواده و جوانی جمعیت و تکلیف دولت در خصوص پیش بینی و تامین صد در صد تخفیف های مربوط به پروانه ساختمانی از محل منابع عمومی در بودجه های سنواتی، شهرداری مجاز است برای یک مرتبه در زمان محاسبه هزینه پروانه و عوارض ساختمانی مربوطه خانوادهای دارای حداقل سه فرزند زیر ۲۰ سال تا مساحت ۳۰۰ متر مربع زیر بنای مفید به میزان ده درصد (۱۰٪) تخفیف (مشروط به اینکه از یکصد میلیون ریال کمتر نباشد) اعمال گردد.



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page. The signatures are: محمد رضا قنبریان, مهدي قزایی, سید احمد میرزایی, محمد علی قاسمی, and حمیده موسوی. There are also official stamps, including one from the 'کمیته تخصصی' (Specialized Committee) and another from the 'شهرداری تهران' (Tehran Municipality) dated 'دوره ی ششم' (Sixth Term).

**نحوه محاسبه عوارض بناهای احدائی قبل از تصویب اصلاحیه قانون ماده صد (۵۸/۶/۲۷)**

افرادی که بدون مجوز، اقدام به ساخت و ساز یا افزایش بنا نموده اند و به کمیسیون های ماده صد ارجاع گردیده و یا نگردیده اند علاوه بر پرداخت جرائم آراء صادره کمیسیون ماده صد، می بایست کلیه عوارضات متعلقه را به شرح ذیل پرداخت نمایند:

بناهایی که قبل از تصویب اصلاحیه قانون ماده صد (۵۸/۶/۲۷) بنا گردیده اند پس از احراز قدیمی بودن ملک بر اساس اسناد مالکیت یا فیش برق پس از تایید شهرسازی و عندالزوم کارشناس رسمی دادگستری، نیاز به ارسال به کمیسیون ماده صد نمی باشد و مشمول پرداخت ۲۵٪ کل عوارض زیر بنای مربوطه به نرخ روزطبق دفترچه عوارض سال جاری قابل محاسبه و وصول می باشند. بدیهی است املاک مذکور در صورت تغییر و تبدیل کاربری خلاف بنای احداث شده قدیمی (۵۸/۶/۲۷) مشمول پرداخت هرگونه عوارض مترتب به عرصه از قبیل ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه و عمران شهری (پس از سیر مراحل قانونی و ماده پنچ) و عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های مصوب شهری (حق تشرف) در زمان پاسخ هرگونه استعلام بصورت کامل بر اساس تعرفه سال جاری قابل محاسبه و وصول خواهد بود. ضمناً کلیه بناهایی که پاسخ استعلام دفترخانه مبنی بر نقل و انتقال دریافت نموده اند مشمول پرداخت عوارض این بند نمی گردند. (به استثناء مواردی که در ذیل پاسخ استعلام ذکر گردیده است ملک بدهکار می باشد).



حمیده مخبئی  
مهرداد ترابی  
محمد رضا یونسیان  
حمیدرضا قنبریان  
سیده زهرا موسوی  
سید احمد میرزایی  
محمد علی قاسمی

ارزش معاملاتی اعیانی تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها در منطقه یک

ردیف	شرح	سال ۱۴۰۳ (ریال)
۱	سوله فلزی	۵/۲۰۰/۰۰۰
۲	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف تا دو سقف	۶/۵۰۰/۰۰۰
۳	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف برای ۳ و ۲ سقف	۷/۰۰۰/۰۰۰
۴	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف برای ۵ سقف	۸/۵۰۰/۰۰۰
۵	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف برای ۶ سقف	۱۰/۵۰۰/۰۰۰
۶	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف برای ۷ سقف	۱۳/۰۰۰/۰۰۰
۷	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف برای ۸ سقف به بالا	۱۵/۵۰۰/۰۰۰
۸	ساختمانهای اسکلت مختلط مصالح بنائی با ستون فلزی یا بتونی و ساختمان اسکلت آجری	۵/۵۰۰/۰۰۰
۹	ساختمان اسکلت تمام چوب معمولی	۲/۲۰۰/۰۰۰
۱۰	ساختمان اسکلت تمام چوب صنعتی	۲/۸۵۰/۰۰۰
۱۱	اسکلت مخلوط خشت و گل و سنگ و چوب	۱/۶۵۰/۰۰۰
۱۲	دیوار کشی با هر نوع مصالح متر طول	۵۷۵/۰۰۰
۱۳	اضافه نمودن به ارتفاع مجاز با هر نوع اسکلت (بتونی، فلزی، آجری) هر سانتی متر در متر مربع در طبقه پیلوت	۵۰/۰۰۰
۱۴	ارزش معاملاتی برای هر متر مربع جهت برآورد کسری پارکینگ با هر نوع مصالح مصرفی در ساختمان (مساحت پارکینگ ۲۵ متر مربع)	تجاری ۵۰/۰۰۰/۰۰۰
		مسکونی ۴۰/۰۰۰/۰۰۰
۱۵	تخلف ساختمانی بصورت بالکن محصور در حریم معابر	۸ متر < معبر ۲۰/۰۰۰/۰۰۰
		۱۰ متر < معبر ۱۸/۶۰۰/۰۰۰
		۱۲ متر < معبر ۱۷/۰۰۰/۰۰۰
		۱۲ متر ≥ معبر ۱۵/۵۰۰/۰۰۰

منطقه یک:

- ۱- حد شمال، میدان امام رضا و کوه های بلوار و جاده سلامتی
- ۲- حد شرق، رودخانه ساحلی از میدان امام رضا تا ابتدای ۲۸ متری باغزندان
- ۳- حد جنوب، از پل باغزندان تا میدان امام و از میدان امام و کوچه ثبت قدیم تا ۱۷ شهریور و بلوار ۱۷ شهریور تا چهار راه مدرسه قلعه
- ۴- حد غرب، خیابان شهید صدوقی از چهار راه مدرسه قلعه تا ابتدای خیابان مسجد جامع و خیابان مسجد جامع تا میدان سلامت و از میدان سلامت تا کوه های بلوار

کسری پارکینگ تجاری در مسیرهای ذیل برابر جدول فوق محاسبه و وصول خواهد شد:

- میدان امام تا چهارراه دادگستری - میدان امام تا سه راه نادر - از چهار راه باغزندان تا میدان کارگر - از میدان کارگر تا سه راه کمربندی - از چهار راه باغزندان تا میدان امام حسین (ع) - سه راه نادر تا سه راه قدوسی - سه راه قدوسی تا سه راه فرودگنجی - میدان جمهوری تا استادبوم تختی - میدان جمهوری تا میدان ولایت - میدان ولایت تا میدان امام حسین (ع) - از چهار راه پیشوا تا چهارراه زینبیه - از میدان قیام تا میدان لاله



مهدی تواری

محمد رضا یونسیان

حمیدرضا قنبریان

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

سیده زهرا موسوی

ارزش معاملاتی اعیانی تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها در منطقه دو

ردیف	شرح	سال ۱۴۰۳ (ریال)
۱	سوله فلزی	۴/۸۰۰/۰۰۰
۲	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف تا دو سقف	۵/۳۰۰/۰۰۰
۳	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف برای ۳ و ۴ سقف	۶/۲۵۰/۰۰۰
۴	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف برای ۵ و ۶ سقف	۷/۵۰۰/۰۰۰
۵	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف برای ۶ سقف به بالا	۸/۵۰۰/۰۰۰
۶	ساختمانهای اسکلت مختلط مصالح بنائی با ستون فلزی یا بتونی و ساختمان اسکلت آجری	۴/۸۰۰/۰۰۰
۷	ساختمان اسکلت تمام چوب معمولی	۲/۰۰۰/۰۰۰
۸	ساختمان اسکلت تمام چوب صنعتی	۲/۶۵۰/۰۰۰
۹	دیوارکشی با هر نوع مصالح متر طول	۵۳۰/۰۰۰
۱۰	اسکلت مخلوط خشت و گل و سنگ و چوب	۱/۵۰۰/۰۰۰
۱۱	اضافه نمودن به ارتفاع مجاز با هر نوع اسکلت (بتونی، فلزی، آجری) هر سانتی متر در متر مربع در طبقه پیلوت	۴۵/۰۰۰
۱۲	ارزش معاملاتی برای هر متر مربع جهت برآورد کسری پارکینگ با هر نوع مصالح مصرفی در ساختمان (مساحت پارکینگ ۲۵ متر مربع)	تجاری ۳۰/۰۰۰/۰۰۰
		مسکونی ۲۵/۰۰۰/۰۰۰
۱۳	تخلف ساختمانی بصورت بالکن محصور در حریم معابر	۸ متر < معبر ۱۱/۰۰۰/۰۰۰
		۱۰ متر < معبر ≤ ۸ متر ۹/۶۰۰/۰۰۰
		۱۲ متر < معبر ≤ ۱۰ متر ۸/۸۰۰/۰۰۰
		۱۲ متر ≥ معبر ۸/۰۰۰/۰۰۰

منطقه دو:

- محدوده های حد شمال بلوار طوس تا شهربازی و حد شرق از میدان مرحوم حسینی تا بلوار مالیات و انتهای محدوده حد غرب رودخانه ساحلی.
- حد شمال، از میدان امام رضا تا ابتدای خیابان ابوذر - حد شرق، از ابتدای خیابان ابوذر وصل شود به بلوار شهدای منا - حد جنوب، بلوار شهدای منا از تقاطع ابوذر تا میدان لاله - حد غرب، از میدان لاله تا ۲۴ متری شرقی غربی جدید وصل شود به بلوار ساحلی تا میدان امام رضا (ع)
- حد شمال، بلوار شهدای منا از رودخانه ساحلی تا میدان لاله - حد شرق ۱۹ متری جانباز از میدان لاله تا خیابان ۲۸ متری امام - حد جنوب ۲۸ متری امام از تقاطع جانباز تا رودخانه ساحلی - حد غرب، خیابان ساحلی از ۲۸ متری تا تقاطع شهدای منا.
- محدوده شامل حد شمال از چهار راه مدرسه قلعه تا ابتدای کوچه ثبت قدیم و از کوچه ثبت قدیم تا خیابان فردوسی و میدان امام وصل شود (خیابان امام) تا رودخانه ساحلی - حد شرق، رودخانه ساحلی از ابتدای ۲۸ متری تا بلوار شهید مطهری وصل شود به میدان بسیج و بلوار هلال احمر از میدان بسیج تا میدان کارگر - حد جنوب، بلوار کارگر از میدان کارگر تا سه راه کمربندی و خیابان تهران وصل شود به ابتدای خیابان خالد اسلامبولی - حد غرب، از تقاطع خیابان تهران و خیابان خالد اسلامبولی تا ابتدای خیابان کاج و از خیابان کاج وصل شود به شهید دستغیب و بلوار شهید دستغیب تا مجموعه آبشار و از مجموعه آبشار تا ابتدای خیابان مسجد جامع وصل شود به میدان سلامت.
- بلوار شهدای منا از ابتدای رودخانه ساحلی تا میدان لاله و از میدان لاله (خیابان ۱۹ متری جانباز تا تقاطع ۲۴ متری شرق غربی جدید متصل به رودخانه ساحلی)

در خصوص املاک واقع در بر شوارع اصلی مرز بین مناطق سه گانه، با ارزش معاملاتی یک منطقه بالاتر لحاظ و محاسبه می گردد.

محمد رضا قنبریان  
 محمد علی قاسمی  
 سید احمد میرزایی  
 مهدی ترابی  
 حمیده زهراموسوی  
 حمیده محبی



ارزش معاملاتی اعیانی تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداریها در منطقه سه

ردیف	شرح	سال ۱۴۰۳ (ریال)
۱	سوله فلزی	۴/۴۰۰/۰۰۰
۲	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف تا دو سقف	۴/۸۵۰/۰۰۰
۳	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف برای ۳ و ۴ سقف	۵/۲۵۰/۰۰۰
۴	ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی با هر نوع سقف برای ۴ سقف به بالا	۷/۴۰۰/۰۰۰
۵	ساختمانهای اسکلت مختلط مصالح بنائی با ستون فلزی یا بتونی و ساختمان اسکلت آجری	۴/۴۰۰/۰۰۰
۶	ساختمان اسکلت تمام چوب معمولی	۱/۹۰۰/۰۰۰
۷	ساختمان اسکلت تمام چوب صنعتی	۲/۴۰۰/۰۰۰
۸	اسکلت مخلوط خشت و گل و سنگ و چوب	۱/۴۰۰/۰۰۰
۹	دیوار کشی با هر نوع مصالح متر طول	۴۸۵/۰۰۰
۱۰	اضافه نمودن به ارتفاع مجاز با هر نوع اسکلت (بتونی، فلزی، آجری) هر سانتیمتر در متر مربع در طبقه پیلوت	۴۰/۰۰۰
۱۱	ارزش معاملاتی برای هر متر مربع جهت برآورد کسری پارکینگ با هر نوع مصالح مصرفی در ساختمان (مساحت پارکینگ ۲۵ متر مربع)	تجاری ۱۲/۰۰۰/۰۰۰
		مسکونی ۱۰/۰۰۰/۰۰۰
۱۲	تخلف ساختمانی بصورت بالکن محصور در حریم معابر	۸ متر < معبر ۹/۶۰۰/۰۰۰
		۱۰ متر < معبر ≤ ۸ متر ۸/۹۰۰/۰۰۰
		۱۲ متر < معبر ≤ ۱۰ متر ۸/۱۰۰/۰۰۰
		۱۲ متر ≥ معبر ۷/۴۰۰/۰۰۰

منطقه سه :

سایر تقاطع شهر ( شهرک البرز ، شهرک امام ، شهرک دانشگاه ، شهرک کوثر ، شهرک فدک ، شهرک شهید کاظمی ، شهرک بهداری و شهرسازی ، محدوده بلوار عدالت ، حد جنوب بلوار کارگر ، شهرک امام رضا ، شهرک فرهنگیان ، شهرک امینیان ، شهرک امام حسین ، بلوار ۴۸ متری ، شهرک انقلاب ، نواب ، راه آهن ، شهرک گلبرگ ، شهرک توحیدی ، شهرک ولیعصر ، شهرک ذوالفقار ، شهرک بهارستان ، شهرک همت ، شهرک فجر ، خاوران ، خیابان سیدالشهداء ، ابوذر ، شهرک امام حسن ، نیستان ، نگارستان و ... )

در خصوص املاک واقع در بر شوارع اصلی مرز بین مناطق سه گانه ، با ارزش معاملاتی یک منطقه بالاتر لحاظ و محاسبه می گردد.

وزارت کشور  
استان اردبیل

حمیده محبی

مهدی ترابی

محمد رضا بونسیان

حمید رضا قنبریان

سیده زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

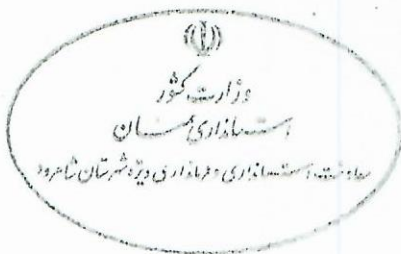


## نحوه وصول مطالبات:

به جهت وصول به موقع مطالبات شهرداری، تسریع در کار مراجعین، ارائه خدمات مطلوب به شهروندان، جلوگیری از تورم ناشی از تقسیط مطالبات و سرعت بخشی به اجرای پروژه های عمرانی مصوب شورای اسلامی شهر در قالب بودجه های سنواتی، شهرداری مجاز است به استناد مفاد ذیل ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور و به منظور تشویق شهروندان جهت مراجعه به موقع و پرداخت ۱۰۰ درصد کلیه مطالبات شهرداری به صورت نقدی، صرفاً عوارض مربوطه با ضریب ۸۰ درصد محاسبه و اخذ نماید.

**تبصره ۱:** سیاست تشویقی مشمول پرداخت های اقساطی، ضمانت نامه بانکی، چک، جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ و ماده ۷۷، عوارض خودرو، اجاره ها و فروش اموال، مستغلات و یا مصالح تولیدی تأسیسات شهرداری، هزینه های حفاری، معاملات، عوارض نوسازی، خدمات و یا عوارض اماکن مذهبی و بافت فرسوده نخواهد بود.

**تبصره ۲:** کلیه ادارات، سازمان ها، نهادهای عمومی و دولتی، بانک ها و موسسات مالی، صندوق ها و تعاونی های اعتباری مشمول سیاست تشویقی نخواهند بود.



حمیده محبی

مهدی ترابی

محمد رضا یونسیان

حمید رضا قنبریان

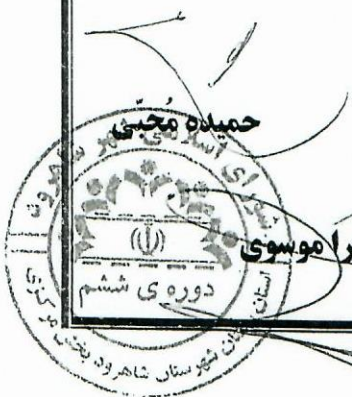
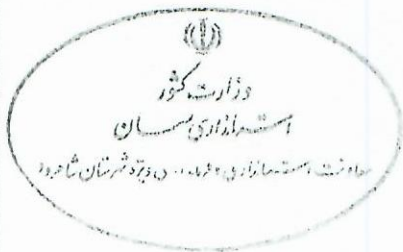
سیده زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی

## عوارض آتش نشانی:

به منظور افزایش توان تجهیزاتی جهت حفظ شهر از نظر خدمات ایمنی و آتش نشانی، شهرداری مجاز است در هنگام صدور پروانه، گواهی پایانکار، عوارض مترتب بر احکام ماده ۱۰۰ و یا در زمان اخذ پاسخ هر گونه استعلام یا گواهی، ۴ درصد از عوارض زیر بنا کلیه ساختمان های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی، بانک ها، موسسات تجاری، شرکت های دولتی، دانشگاه ها، صندوق های قرض الحسنه و ... را به عنوان عوارض آتش نشانی، محاسبه و وصول نماید.



مهدی ترابی

محمد رضا یونسیان

حمیدرضا قنبریان

سیده زهرا موسوی

سید احمد میرزایی

محمد علی قاسمی