

## عملگردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف
			<b>گانی غیر فلزی:</b> <p>۱- واحد تولید منسوجات شیشه‌ای بدون کوره دروب</p> <p>۲- واحد تولید آئینه، پوکه آمبول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره</p> <p>۳- واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی(صنایع دستی)</p> <p>۴- واحد تولید پودر چوشگاری</p>
۲۰	<b>صنعتی</b>	گروه های الف مصوبه شماره۴۶۷۷م ۶ت ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت‌مدیران بااصلاحات‌بعدی	۲- واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده) <p>۳- واحد مصرف‌آبرش اسکاچ‌ظرف‌شویی</p> <p>۴- واحد طراحی و مونتاژ لنت، ترمز</p> <p><b>ماشین‌سازی</b></p> <p>۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور، پله برقی، بالاتراک، جرثقیل سفنی، جرثقیل پست کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و…</p> <p>۴- واحد پمپ و کمپرسور (مبهای خلاء و کیوم آتش نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی گل‌آزای، مواد فله و تلمبه های بادی</p>

## ماده دو: مقررات عمومی عوارض و تسهیلات تشویقی

۱)در مورد خانواددهای معظم شهداء(فرزند و همسر و پدر و مادر شهید)، آزادگان و جانبازان۲۵درصد و بالاتر و همچنین مددجویان تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور با توجه به بودجه مصوب سالانه کل کشور یا هر قانون خاص مصوب اقدام خواهد شد و در صورت عدم پیش بینی در قانون بودجه سال ۱۳۹۸ یا قانون خاص، تا ۱۰۰متر مربع مشمول پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی مسکونی نمی گردند. تسهیلات این بند مشمول افرادی که قبلاً از این تسهیلات استفاده کرده‌اند نمیشود.

**تبصره ۵:** قهرمانان ورزشی(نفرات اول، دوم، سوم) در مسابقات المپیک، پارالمپیک، جهانی و آسیایی که قهرمانی آنان به تایید کمیته بین المللی المپیک رسیده باشد مشمول تسهیلات بند فوق می گردند.

۲)کلیه اماکن مذهبی مانند مساجد، مصلی ها، حوزه های علمیه، دارالقرآن ها، کتابا، حسینیه ها، (پاگاه های مقاومت بسیج، کتابخانه در داخل محوطه اماکن مذهبی) دارای مجوز از مراجع ذیصلاح، که در عرصه متعلق به مکان مذهبی احداث شوند با توجه به اینکه در طرح های مصوب شهری فاقد محدودیت در سطح اشغال و تراکم و طبقات می باشند مشمول پرداخت عوارض نمی گردند.

**تبصره یگم:** تسهیلات ساختمانی این بند فقط در زمان صدور پروانه ساختمانی تعلق می گیرد و در صورت تیکه بدون اخذ پروانه ساختمانی مبادرت به احداث بنا گردد تسهیلات فوق به آنان تعلق نمی گیرد.

**تبصره هوه:** به منظور ایجاد منابع مالی برای مساجد تا مساحت ۵۰ متر مربع تجاری (یک باب) در عرصه اماکن مذکور(تا ۲۰ درصد سطح اشغال) با اخذ پروانه ساختمانی مشمول پرداخت عوارض ساختمانی نمی گردند.

**تبصره سه:** به منظور ایجاد منابع مالی برای اماکن مذهبی( به استثناء مساجد) با مساحت ۵۰۰ متر مربع و بیشتر تا مساحت ۵۰ مترمربع بنای تجاری(یک باب) در عرصه اماکن مذکور با اخذ پروانه ساختمانی مشمول پرداخت عوارض ساختمانی نمی گردند.

۳) به منظور ارائه تسهیلات و تشویق سرمایه گذاری جهت رفع کمبود و کاستیها در شهر، بهنگام صدور پروانه ساختمانی که دارای مجوز از مراجع ذیصلاح باشند تسهیلاتی به شرح ذیل تعلق می گیرد:

ردیف	عنوان	شرح عوارض	میزان تسهیلات اعطایی (بخشودمی)
۱	احداث مسافر خانه، متل و هتل	کلیه عوارض ساختمانی مسافر خانه، متل و هتل در کاربری مربوطه (اقامتی و پذیرایی) برابر ضوابط فنی معماری هتل به استناد قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی	۷۰ درصد
۲	احداث ترمینال توسط اشخاص حقیقی و شرکتهای تعاونی	سائهای عمومی،دفاتر فروش بیط، خوابگاه رانندگان، نمازخانه و سرویسهای بهداشتی، غرفه ها، رستوران، واحدهای اقامتی وپذیرایی	۸۰ درصد
۳	احداث بنا در بانهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیر رسمی (مسکونی)	به میزان کل زیربنا حداکثر تا سقف تراکم مجاز طرح مصوب شهری	۱۰۰ درصد
۴	احداث پارکینگ های طبقاتی و سایر پارکینگها در کلیه کاربری ها به هر میزان در هنگام صدور پروانه ساختمان و عدم خلاء	به میزان کل زیربناشامل فضای پارک خودرو، فضای نصب جک، راه پله، رمپ، ورودی پارکینگ و آسانسور	۱۰۰ درصد

۴) مبنای محاسبات عوارض و بهای خدمات شهری در سال ۹۸، قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر برای اراضی واقع در محدوده و حریم شهر با افزایش ۱۰درصد به قیمت منطقه ای سال ۹۷می باشد، (پیوست فصل سوم دفتر چه).

۵)در محاسبه کلیه عوارض و بهای خدمات چنانچه ملکی دارای چند تر باشد، قیمت منطقه ای مصوب شورای اسلامی شهر (موضوع بند ۴ ماده مقررات عمومی و سیاست های تشویقی) بر اساس گرانترین تر ملک مشرف به معبر مصوب محاسبه خواهد شد.

۶)شهر داری مکلف است حداکثر تا یک هفته پس از پرداخت نقدی یا تعیین تکلیف به صورت اقساط نسبت به صدور و تحویل یا ارسال پروانه ساختمان متقاضی اقدام نماید.

**تبصره ۵:** در صورت عدم تعیین تکلیف بدهی عوارضی در کلیه مجوزهای ساختمانی از قبیل پروانه احداث بنا، اصلاحی، عدم خلاف و پاتکار مبنای محاسبه ضوابط قانونی و تعرفه سال جاری و قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر می باشد.

۷)مطابق ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی در صورت احداث تأسیسات ایرانگردی و جهانگردی و دفاتر خدمات مسافرتی و تأسیسات اقامتی( نظیر هتل، مهمانسرا و مسافر خانه و تأسیسات ورزشی مثل استخر) در کاربری مربوطه از نظر پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی مشمول تعرفه عوارض پذیره صنعتی خواهند بود. ضمناً مبنای محاسبه عوارض، نقشه های تصویبی شهرداری می باشد

**تبصره ۵:**موافقت اصولی صادر شده و نقشه های تایید شده از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی الزامی برای صدور پروانه ساختمانی نمی باشد.

۸)درمحاسبه عوارض صدور پروانه وگواهیهای مرتب، ملاک عمل قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر براساس عرض گذر و معبر برابر با آخرین طرح مصوب شهری می باشد.

۹)درصورت بروز اختلاف در مورد عوارض بین شهرداری و مؤدی مرجع رفع اختلاف کمیسیون مقرر در ماده ۷۷ قانون شهرداری خواهد بود.

۱۰)عوارض ساختمان هائی چون آسایشگاه معلولان و سالمندان و کودکان بی سرپرست، در صورت کسب مجوز فعالیت از مراجع ذیصلاح با رعایت مقررات شهرسازی عوارض احداث آن به صورت مسکونی محاسبه و وصول گردد. در صورت تبدیل این نوع ساختمانها یا استفاده غیر از موارد مذکور، در زمان تبدیل برابر مقررات شهرداری با آنها رفتار خواهد شد.

### ۱۱)تشویق متقاضیان در پرداخت نقدی عوارض (جایزه خوش حسابی):

به منظور تشویق شهروندان جهت مراجعه به موقع و پرداخت ۱۰۰ درصد کلیه مطالبات شهرداری به صورت نقدی، صرفاً عوارض آنان با ضریب ۷۵ درصد محاسبه و اخذ خواهد شد.

**تبصره یگ:** این سیاست تشویقی مشمول پرداخت های اقساطی، تهاتر، ضمانت نامه بانکی، چک، جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰، عوارض خودرو، اجارهها و فروش مستغلات و تأسیسات شهرداری، هزینه های حفاری، معاملات، ارزش افزوده ناشی از مصوبات کمیسیون ماده ۵ و یا مراجع ذیصلاح، عوارض نوسازی و عوارض کسب و پیشه و بهای خدمات نخواهد بود.

تبصره دو: کلیه ادارات، سازمان ها، نهادهای عمومی و دولتی بانک ها و موسسات مالی، صندوق ها و تعاونیهای اعتباری مشمول سیاست تشویقی این ماده نخواهند بود.

۱۲) آن دسته از مودبانی که درخواست پرداخت قسطی بدهی عوارض صدور پروانه ساختمانی خود را بنمایند پس از پرداخت پیش قسط، مستند به

به ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید، باقیمانده بدهی به میزان ۵درصد مشمول پرداخت (کارمزد تقسیط) بوده و نحوه محاسبه نرخ سود مذکور به صورت روز شمار و بر مبنای فرمول ملاک عمل محاسبات نرخ سود بانک مرکزی انجام خواهد شد.

**(تعداد اقساط + ۱) × نرخ سود × (پیش پرداخت – عوارض محاسبه شده)**

### 2400

۱۳)ارزش افزوده ناشی از تصمیمات کمیسیون ماده ۵ و یا سایر مراجع ذیصلاح که به املاک و اراضی درون محدوده و حریم شهر ایجاد می گردد، در صورت مشمول مرور زمان شدن،در اولین مراجعه مالکک به شهرداری با ضوابط و تعرفه روز محاسبه و اخذ می گردد.

۱۴) وصول هر گونه عوارض این تعرفه توسط شهرداری در داخل محدوده و حریم مصوب شهر مجاز میباشد.

۱۵)برای آن دسته از مالکینی که پس از پرداخت عوارض قانونی و دریافت پروانه ساختمانی از اجرای عملیات ساختمانی انصراف داده و خواستار دریافت عوارض پرداختی خود باشد: شهرداری می تواند کلیه عوارض قانونی اخذ شده را پس از اخذ تاییدیه گزارش واحد شهرسازی مبنی بر اینکه هیچگونه عملیات ساختمانی توسط مالک انجام نشده باشد ابتدا پروانه ساختمانی از درجه اعتبار ساقط و پس از کسر عوارض نوسازی و عمران شهری، ۵درصد سهم آموزش و پرورش، بهای خدمات، و ارزش افزوده ناشی از تصمیمات کمیسیون ماده ۵ و یا سایر مراجع ذیصلاح، چنانچه علت عدم اجرای پروانه ساختمانی از طرف شهرداری باشد از الباقی مبلغ به میزان ۱۰۰درصد در غیر اینصورت چنانچه پروانه دارای اعتبار باشد در طول مدت ۳ ماه بعد از صدور پروانه به میزان ۹۰درصد هزینه ریالی دریافت شده و بعد از مدت مذکور(الباقی) ۷۰درصد هزینه ریالی دریافت شده، ضمن تنظیم صور تجلسه به مالک مسترد گردد.

**تبصره یگم:** چنانچه متقاضی قبل از صدور پروانه ساختمانی از دریافت آن انصراف دهد پس از کسر موارد فوق الذکر در بند ۱۵ سایر مبالغ پرداختی به طور کامل مسترد می گردد.

تبصره دو: چنانچه متقاضی پس از دریافت پروانه ساختمانی و پرداخت عوارض و بهای خدمات قبل از شروع عملیات ساختمانی، به هر نحوی از انحاء به حکم مراجع قانونی نتواند نسبت به شروع عملیات ساختمانی اقدام نماید پس از ارائه آراء قطعی از مراجع قضایی با کسر آیم های مشروحه فوق به استثناء ارزش افزوده ناشی از اعطای ضابطه از طریق کمیسیون ماده پنج و یا کارگروه امور زیربنایی ۱۰۰ درصد الباقی عوارض پرداختی مسترد میگردد.

۱۶)املاکی که از طریق مراجع ذیصلاح، دارای نقشه تفکیکی مصوب، یا دارای هر گونه مجوز ساختمانی، یا پاسخ استعلام از شهرداری مربوط به قبل از سال ۱۳۹۸ و یا دارای بنای احدائی قبل از سال ۱۳۶۶ باشند، در فرمول زیربنا و پذیره ضریب ۱ K برابر با صفرمی باشد.

۱۷)در محاسبه تراکم و عوارض زیربنای مسکونی و پذیره تجاری و سایر کاربری ها در هنگام تغییر نقشه(افزایش یا کاهش مترآژ یا واحد) در کلیه مراحل صدور مجوزهای ساختمانی اعم از اصلاح پروانه، عدم خلاف و پایان کار وضعیت مجاز قبلی با تعرفه جدید و وضعیت درخواستی نیز با تعرفه جدید محاسبه و مابه التفاوت آن اخذ یا مسترد می گردد.

۱۸)دریافت فرسوده و بافت تاریخی و قدیم و سکونت گاه های غیر رسمی مصوب کلیه آیم های عوارض قابل محاسبه در صدور پروانه ساختمانی مسکونی(در حد ضابطه) برای تمامی سازندگان مشمول ۱۰۰ درصد تسهیلات اعطایی کاهش عوارض می شوند.

تبصره: پرداخت حقوق و وجوه قانونی سایر دستگاه ها، ناشی از صدور پروانه ساختمانی بعهده متقاضی می باشد.

۱۹)املاکی که در هنگام صدور پروانه ساختمانی براساس طرح های مصوب شهری (جامع، تفصیلی، هادی) و مجوزهای صادره از کمیسیون ماده ۵ و یا کار گروه امور زیربنایی بدون تأمین پارکینگ مجاز به احداث بنا می گردند پارامتر T برابر تعداد واحد پارکینگ هائی که امکان تأمین آن وجود ندارد در فرمول عوارض زیربنا و پذیره لحاظ می گردد، در غیر اینصورت مقدار ضریب K ۲ در فرمول زیربنا و پذیره صفر در نظر گرفته می شود.

تبصره ۵: این بند فقط در هنگام صدور پروانه ساختمانی لحاظ می گردد و در سایر درخواست ها مقدار T در فرمول زیربنا و پذیره صفر در نظر گرفته می شود. ۲۰)تسهیلات تشویقی بلند مرتبه سازی

ماده واحده: به منظور تشویق مالکین و سرمایه گذاران در جهت بلند مرتبه سازی و جلوگیری از توسعه یی رویه شهر از نظر وسعت و ممانعت از تخریب اراضی کشاورزی و باغات پیرامون شهر و کنترل افزایش نامناسب محدوده قانونی شهر و تسهیل در ادامه خدمت مطلوب به شهروندان، به شهرداری اجازه داده می شود که زمان صدور پروانه ساختمانی در اخذ عوارض تراکم با کاربری مسکونی به شرح زیر اقدام نماید:

ردیف استاندارد طبقات	تعداد طبقات	درصد تسهیلات تراکم بلند مرتبه سازی
۱	۱-۱۰	۱۰ درصد
۲	۱۱-۱۵	۲۰ درصد
۳	۱۶-۲۰	۳۰ درصد
۴	بیشتر از ۲۰	صرفاً تراکم طبقات مازاد بر ۲۰ طبقه مشمول پرداخت عوارض تراکم نمی‌گردد.

## تعاریف:

**الف – ردیف استاندارد طبقات:**

چون تسهیلات این آئین نامه به طبقات اعطایی ساختمان و به تبع آن تراکم تعلق می گیرد و در اصلاح پروانه های درخواستی آتی، نرخ تسهیلات متناسب با وقوع طبقات در ردیف ها تغییر می نماید لذا منظور از عبارت ((ردیف جدول)) در این آئین نامه ((ردیف استاندارد طبقات)) می باشد.

**ب –ردیف بالاتر و پایین تر:**

در جدول درصد تسهیلات، ردیف استاندارد طبقات شامل ۴ عدد به شماره ۴،۳،۲،۱ می باشد. ردیف یا عدد ۱ را در مقایسه با ردیف یا عدد ۲ جدول، ردیف پایین تر یا کمتر گویند و ردیف ۳ را به عدد ۲، ردیف بالاتر یا بزرگتر گویند.

تبصره یک: چنانچه بر اساس ضوابط این آئین نامه پروانه صادر گردد و ذینفع تقاضای اضافه بنا(طبقه مازاد) نماید، در صورت موافقت با اعطاء طبقه جدید، اگر ردیف استاندارد طبقات تغییر نماید، فقط مساحت طبقات مازاد مندرج در جدول ماده واحده مشمول تسهیلات جدید می گردد. همچنین در صورت کاهش طبقه و فرار گرفتن در ردیف استاندارد طبقات پایین تر جدول ماده واحده، کلیه محاسبات بر اساس نرخ تسهیلات ردیف استاندارد پایین تر انجام می شود.

**مثال:** اگر مالک هنگام صدور پروانه اولیه با ضابطه ۱۱ طبقه و با نرخ تسهیلات مشمول در جدول ماده واحده به میزان ۲۰درصد (ردیف استاندارد۲) نسبت به اخذ پروانه اقدام نموده باشد و پس از آن، هنگام اصلاح پروانه نسبت به کاهش یک طبقه و قرار گرفتن در ردیف طبقات ۸ تا ۱۰ اقدام نماید هنگام محاسبه عوارض جدید، تراکم کلیه طبقات مندرج در پروانه اصلاحی با نرخ ۱۰درصد محاسبه و مابه التفاوت آن مجدداً اخذ خواهد شد.

همچنین در صورتی که مالک قبلاً دارای پروانه ۱۰ طبقه بوده و اکنون تقاضای یک طبقه اضافی را دارد با توجه به وقوع تراکم در ردیف بالاتر جدول تسهیلات (بیشتر از ۱۰ طبقه) فقط یک طبقه اعطایی مشمول تسهیلات ۲۰درصد می گردد. در مورد سایر ردیف های استاندارد طبقات نیز به این شکل انجام می شود.

**تبصره هوه:** در صورتی که صدور پروانه اولیه و درخواست اصلاحی از نظر افزایش یا کاهش مساحت در یک سال مالی اتفاق نیفتد و در دو یا چند سال متوالی با متناوب واقع گردد محاسبات عوارض بر مبنای قیمت منطقه ای تصویبی شورای شهر و تعرفه عوارضی سال مورد عمل (جاری) توأماً انجام می شود.

**تبصره سه:** چنانچه مالکینی که قبل از تصویب این لایحه اقدام به دریافت پروانه ساختمانی نموده باشند و تقاضای اعطاء طبقات اضافی ضمن رعایت مقررات مهندسی ساختمان، فقط عوارض مساحت طبقات جدید، مشمول تسهیلات تشویقی مندرج در ردیف استاندارد طبقات می گردد.

**تبصره چهارم:** منظور از درصد تسهیلات تراکم بلند مرتبه سازی در لایحه پیشنهادی، کاهش میزان عوارض تراکم بر اساس تعرفه سال جاری به عنوان جایزه بلند مرتبه سازی است.

**تبصره پنجم:** تسهیلات فوق فقط در زمان صدور پروانه قابلیت اقدام دارد.

**تبصره شش:** در صورت عدم رعایت ضوابط سطح اشغال و طبقات و تراکم پس از صدور پروانه در زمان احداث بنا، ضمن ارجاع پرونده به کمیسیون ماده صد، تسهیلات تشویقی تراکم مازاد در طبقات حذف و عوارض متعلقه بر مبنای تعرفه مصوب عوارض و بهای خدمات شهری سال جاری محاسبه و وصول خواهد شد.

**تبصره هفتم:** چنانچه مالکینی که اقدام به تجمیع پلاکهای منجر به حذف گذرهای اختصاصی این پلاکه نمایند، شهرداری در قبال عرصه گذر حذف شده برابر قیمت کارشناسی روز بهای آن را دریافت می نماید.

**تبصره هشتم:** عوارض ارزش افزوده ناشی از مصوبه کمیسیون ماده پنج به ازای هر مترمربع ۲۵ محاسبه و اخذ گردد.

**تبصره نهم:** ماخذ محاسبه تراکم ۳۰۰ درصد به بالا به میزان ۴۰ P محاسبه و اخذ گردد.

**تبصره ده:** سیاستهای تشویقی در نظر گرفته شده مشمول اعطاء امتیاز ناشی از کمیسیون ماده پنج نیز میگردد.

**تبصره یازده:** منظور از طبقه در لایحه فقط معطوف به طبقات با کاربری مسکونی، تجاری و خدماتی بالای همکف می باشد.

۲۱)در صورت تجمیع دو یا چند پلاک ثبتی ششادنگ به یک پلاک سیاست های تشویقی زیر در محاسبه عوارض زیربنا و پذیره اعمال می گردد: