

ماده چهار: عوارض پذیره تجاری و خدماتی

| ردیف | شرح | ضریب طبقه | فرمول و توضیحات | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|--|-----------|---|---------|-------|---|--|---|-----------|----------|------|----------|------|---|--|---|--|---|----------------------|---|------------|---|--|---|--|
| ۱ | عوارض پذیره در زیر زمین | ۷ | $KPS \left(1 + \frac{N}{10} + \frac{L}{10} + \frac{H}{10} \right) + (5KPS + K_1 PA + 25K_2 TP)$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ۲ | عوارض پذیره در همکف | ۱۰ | <table border="1"> <thead> <tr> <th>پارامتر</th> <th>تعریف</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S</td> <td>مساحت خالص اعیانی واحدهای تجاری و خدماتی</td> </tr> <tr> <td>K</td> <td>ضریب طبقه</td> </tr> <tr> <td>$K_1=14$</td> <td>ضریب</td> </tr> <tr> <td>$K_2=60$</td> <td>ضریب</td> </tr> <tr> <td>T</td> <td>تعداد واحد پارکینگ هایی که امکان تامین آن وجود ندارد</td> </tr> <tr> <td>P</td> <td>قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر برای اراضی واقع در محدوده و حریم شهر</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>مساحت اشغال شده همکف</td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>تعداد واحد</td> </tr> <tr> <td>L</td> <td>جمع کسری طول دهانه واحدهای تجاری به نسبت ضابطه</td> </tr> <tr> <td>H</td> <td>قدرمطلق (ارتفاع طبق نقشه ارکه شده یا وضع موجود منهای ارتفاع طبق ضابطه) و در صورت متغیر بودن ارتفاع واحدهای تجاری، H معادل قدرمطلق جمع ارتفاع طبق نقشه ارکه شده یا وضع موجود تقسیم بر تعداد واحد های دارای اختلاف ارتفاع منهای ارتفاع طبق ضابطه</td> </tr> </tbody> </table> | پارامتر | تعریف | S | مساحت خالص اعیانی واحدهای تجاری و خدماتی | K | ضریب طبقه | $K_1=14$ | ضریب | $K_2=60$ | ضریب | T | تعداد واحد پارکینگ هایی که امکان تامین آن وجود ندارد | P | قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر برای اراضی واقع در محدوده و حریم شهر | A | مساحت اشغال شده همکف | N | تعداد واحد | L | جمع کسری طول دهانه واحدهای تجاری به نسبت ضابطه | H | قدرمطلق (ارتفاع طبق نقشه ارکه شده یا وضع موجود منهای ارتفاع طبق ضابطه) و در صورت متغیر بودن ارتفاع واحدهای تجاری، H معادل قدرمطلق جمع ارتفاع طبق نقشه ارکه شده یا وضع موجود تقسیم بر تعداد واحد های دارای اختلاف ارتفاع منهای ارتفاع طبق ضابطه |
| پارامتر | تعریف | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| S | مساحت خالص اعیانی واحدهای تجاری و خدماتی | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| K | ضریب طبقه | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| $K_1=14$ | ضریب | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| $K_2=60$ | ضریب | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| T | تعداد واحد پارکینگ هایی که امکان تامین آن وجود ندارد | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| P | قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر برای اراضی واقع در محدوده و حریم شهر | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | مساحت اشغال شده همکف | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| N | تعداد واحد | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| L | جمع کسری طول دهانه واحدهای تجاری به نسبت ضابطه | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H | قدرمطلق (ارتفاع طبق نقشه ارکه شده یا وضع موجود منهای ارتفاع طبق ضابطه) و در صورت متغیر بودن ارتفاع واحدهای تجاری، H معادل قدرمطلق جمع ارتفاع طبق نقشه ارکه شده یا وضع موجود تقسیم بر تعداد واحد های دارای اختلاف ارتفاع منهای ارتفاع طبق ضابطه | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ۳ | عوارض پذیره در طبقه اول و نیم طبقه مستقل | ۶ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ۴ | عوارض پذیره در طبقه دوم به بالا | ۴ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ۵ | عوارض پذیره یک یا چند واحد خدماتی با دهنه و ارتفاع مجاز مقرر در طرح مصوب شهر | ۳ | $KPS \left(1 + \frac{N}{10} \right) + (\Delta KPS + K_1 PA + \gamma \Delta K_2 TP)$ $K_1=14$ $K_2=60$ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

تبصره یک: در محاسبه عوارض پذیره مجتمع های تجاری و خدماتی (پاساز) ۹۰ درصد ضرایب مصوب ملاک عمل خواهد بود (ضریب ۹۰ درصد صرفاً جهت کاربری های تجاری پاساز مشمول گردد).

تبصره دو: حاصل جمع عبارت داخل پرانتز $\left(1 + \frac{N}{10} + \frac{H}{10} + \frac{L}{10} \right)$ ملاک عمل در نحوه محاسبه عوارض پذیره تجاری و خدماتی در طبقات شرح ذیل ملاک عمل قرار گیرد:

| طبقه | ملاک عمل |
|--------------------|--|
| زیرزمین ۱ به پایین | $\left(1 + \frac{N}{10} + \frac{H}{10} + \frac{L}{10} \right) \leq 5$ |
| همکف | $\left(1 + \frac{N}{10} + \frac{H}{10} + \frac{L}{10} \right) \leq 6$ |
| اول | $\left(1 + \frac{N}{10} + \frac{H}{10} + \frac{L}{10} \right) \leq 4$ |
| دوم به بالا | $\left(1 + \frac{N}{10} + \frac{H}{10} + \frac{L}{10} \right) \leq 3$ |

توضیح: (کسری دهانه واحدهای تجاری، صرفاً به نسبت تعداد و مساحت تجاری دارای کسری طول دهانه محاسبه گردد).

تبصره سه: زمین های با عمق کمتر از ۲۰ متر در محاسبات پذیره مجتمع های تجاری و خدماتی (پاساز) مشمول ضریب تعدیل فوق نمی گردند.

تبصره چهار: در خصوص انباری یک واحد تجاری اعم از بالکن، انباری تجاری و خدماتی به ازای هر متر مربع P ۲۰ عوارض محاسبه و اخذ گردد.

تبصره پنج: در صورت تجدید بنا در بناهای تجاری موجود که دارای پروانه ساختمانی یا مجوز از شهرداری باشند به میزان مساحت $\frac{1}{3}$ قبلی درصد حاصل فرمول فوق (KPS) در محاسبات لحاظ گردد.

تبصره شش: عوارض پذیره یک متر مربع تجاری و خدماتی محاسبه شده حداقل از مترمربعی $\frac{3}{1000000}$ ریال برای تجاری و $\frac{1}{800000}$ ریال برای خدماتی کمتر نباشد.

تبصره هفت: کلیه مشاعات در پاساز ها، مجتمع های تجاری و خدماتی و تجاری خطی (مطابق ضوابط شهرسازی) شامل پارکینگ، راه پله، راهرو، نورگیر، فضای رمپ و جک، سرویس بهداشتی، آسانسور، نمازخانه، تاسیسات و فضای ورزشی مشروط به مشاع بودن آن مشمول پرداخت عوارض پذیره نمی گردد.

تبصره هشت: در محاسبات عوارض پذیره خدماتی فرمول (KPS) لحاظ نمی گردد.

تبصره نه: چنانچه تعداد تجاری (مغازه) یک باب باشد، از فرمول فوق الذکر حذف می گردد.

تبصره ده: اضافه و کاهش ارتفاع از ۴ متر و کاهش دهانه زیر ۵ متر محاسبه می گردد.

تبصره یازده: به منظور تشویق و مساعدت به متقاضیان احداث مراکز معاینه فنی خودرو که مساحت آن بیش از ۵۰۰ مترمربع باشند، به غیر از تجاری های بخش فروشندگی این مکان ها، $\frac{1}{3}$ فرمول تعرفه فوق الذکر (پذیره تجاری و خدماتی) در کاربری خدماتی برای آنان محاسبه می گردد.

تبصره دوازده: در ساختمان های تجاری مسکونی (مختلط) راه پله طبقه همکف به صورت مسکونی در عوارض زیر بنا محاسبه و اخذ گردد.

تبصره سیزده: برای محاسبه عوارض پذیره تجاری و خدماتی طبقه اول و بالاتر و طبقات زیرزمین، ضریب K ۱ برابر صفر می باشد.

ماده پنج: عوارض پذیره اداری، صنعتی، آموزشی، ورزشی، فرهنگی هنری، بهداشتی-درمانی و مذهبی و سایر

| ردیف | شرح | ضریب طبقه | فرمول و توضیحات |
|------|---|-----------------------|--|
| ۱ | عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای آموزشی، ورزشی، فرهنگی هنری، بهداشتی-درمانی | ۳ | $KPS + K_1 PA + \gamma \Delta K_2 TP$ $K = 3$ |
| ۲ | عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای آموزشی، ورزشی، فرهنگی و هنری، بهداشتی-درمانی (بخش خصوصی) | ۱/۲ | $KPS + K_1 PA + \gamma \Delta K_2 TP$ $K = 1/2$ |
| ۳ | عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای اداری | ۸ | $KPS + K_1 PA + \gamma \Delta K_2 TP$ $K = 8$ |
| ۴ | عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای صنعتی | ۲ | $KPS + K_1 PA + \gamma \Delta K_2 TP$ $K = 2$ |
| ۵ | مذهبی (به میزان مترمربع تخلف بعد از صدور رأی کمیسیون ماده صد) | $K_1=0$ $K=1$ $K_2=0$ | $KPS + K_1 PA + \gamma \Delta K_2 TP$ |
| ۶ | سایر کاربری ها | ۳ | $KPS + K_1 PA + \gamma \Delta K_2 TP$ $K = 3$ |

۱) به جز کاربری تجاری و خدماتی با دسترسی مستقل عوارض سایر بناها با کاربری کل پروژه محاسبه می گردد.

| عنوان | درصد تسهیلات تشویقی |
|---|---------------------|
| تجمع پلاک ها تا ۴۰۰ مترمربع | ۱۰ درصد |
| تجمع پلاک ها بیش از ۴۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع | ۱۵ درصد |
| تجمع پلاک ها بیش از ۱۰۰۰ مترمربع | ۲۰ درصد |

۲۲) برای صدور پروانه ساختمان تجاری، خدماتی، مسکونی طرفین خیابان امام خمینی (ره) که دارای دسترسی از بر خیابان اصلی می باشند از میدان شهرداری تا میدان شهید هراز جریبی و (اطراف میداین مذکور) تمامی سازندگان از تسهیلات اعطائی (کاهش عوارض) موضوع ماده ۳ (عوارض زیر بنا) و ماده ۴ (عوارض پذیره تجاری و خدماتی) و ماده ۶ (عوارض تراکم) و ماده ۷ ((عوارض پیش آمدگی (کنسول، بالکن، تراس)) فقط به هنگام صدور پروانه ساختمان و مطابق شرایط زیر بهره مند خواهند شد.

۱- با رعایت تبصره ذیل بند یک این لایحه مبنی بر رعایت حقوق قانونی سایر دستگاه ها، کلیه آیتیم های عوارضی مندرج در بند ۲ مشمول ۱۰ درصد تسهیلات اعطائی (کاهش عوارض) می شوند.

۲- در صورت تمایل سازندگان به اختیار و انتخاب شهرداری از مانده عوارض تا سقف ۵۰ درصد می توانند تهاوت ملک نمایند.

۳- پس از اعمال ۱۰ درصد کاهش عوارض و همچنین تهاوت ملک از ۵۰ درصد باقیمانده عوارض با موافقت شهرداری، باقیمانده عوارض مشمول بند ۱۱ ماده دو همین دفتر چه (۲۵ درصد جایزه پرداخت نقدی) خواهند شد.

۲۳) به منظور تقویت منابع درآمدی شهرداری های مناطق دو و سه کلیه سازندگان و فعالین عرصه تولید ساختمان با کاربری های تجاری، خدماتی، مسکونی از کاهش عوارض به میزان ۵ درصد در شهرداری های مناطق دو و سه فقط به هنگام اخذ پروانه ساختمان بهره مند خواهند شد.

۲۴) در جهت تخصصی کردن فعالیت حرفه ای تولید مسکن در صنعت ساختمان با رویکرد بهبود کیفیت اجراء، استفاده از مصالح مرغوب و تأمین حقوق مصرف کنندگان، صرفاً برای فعالین عرصه ساختمان که عضو انجمن صنفی انبوه سازان گلستان می باشند، علاوه بر برخورداری از تسهیلات بند سه، برای احداث واحدهای تجاری، خدماتی، مسکونی فقط به هنگام صدور پروانه ساختمانی از تسهیلات جدول شماره یک نیز بهره مند خواهند شد.

تبصره: کلیه اعضاء انجمن صنفی انبوه سازان گلستان با معرفی نامه کتبی انجمن و مشروط به داشتن مالکیت در عرصه، بصورت مشاع یا ششدانگ یا ارائه مشارکت نامه توسط اعضاء انجمن که در یکی از دفاتر ثبت اسناد رسمی تنظیم و تایید شده باشد فقط به هنگام صدور پروانه ساختمانی مشمول تسهیلات اعطائی کاهش عوارض طبق جدول شماره یک در شهرداری های مناطق سه گانه خواهند شد:

جدول شماره یک تسهیلات اعطائی کاهش عوارض

| ردیف | موضوع | شهرداری منطقه یک | شهرداری منطقه دو | شهرداری منطقه سه |
|------|--|------------------|------------------|------------------|
| ۱ | به اعتبار عضویت در انجمن صنفی انبوه سازان یا ارائه معرفی نامه کتبی | ۳ درصد | ۳ درصد | ۳ درصد |
| ۲ | اخذ پروانه ساختمانی دوم در سال جاری در هر یک از مناطق سه گانه | ۳ درصد | ۳ درصد | ۳ درصد |
| ۳ | اخذ پروانه در بافت قدیم و فرسوده و سکونت گاه های غیر زمینی | ۳ درصد | ۳ درصد | ۳ درصد |
| ۴ | صدور پروانه با زیر بنا ناخالص بیش از ۱۰۰۰ متر مربع برای منطقه یک و ۵۰۰ متر مربع برای منطقه دو و سه | ۳ درصد | ۳ درصد | ۳ درصد |

۲۵) در صورت درخواست تسهیل عوارض و بهای خدمات برای صدور پروانه ساختمانی تجاری، خدماتی، مسکونی، حتی پس از اعمال تسهیلات پیش بینی شده سازندگان عضو انجمن صنفی انبوه سازان در این لایحه و انجام تهاوت بخشی از عوارض و بهای خدمات با املاک واگذاری، در پرداخت باقیمانده عوارض از تسهیلات ۱۰۰ درصد کاهش کارمزد تسهیل بهره مند خواهند شد.

ماده سه: عوارض زیربنای مسکونی

| ردیف | شرح و ضرایب | فرمول و توضیحات |
|------|--|-------------------------------|
| ۱ | عوارض زیر بنا (احداث اعیانی) صدور مجوزهای ساختمانی مجتمع ها و آپارتمان های مسکونی و یک واحدی | $(KPS) + (K_1 PA) + 25K_2 TP$ |

| پارامتر | تعریف |
|----------|--|
| S | مساحت اعیانی (مساحت ناخالص) به استثناء پارکینگ |
| $K=1/5$ | ضریب اعیان |
| $K_1=14$ | ضریب |
| $K_2=17$ | ضریب |
| T | تعداد واحد پارکینگ هایی که امکان تامین آن وجود ندارد |
| P | قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر برای اراضی واقع در محدوده و حریم شهر |
| A | مساحت اشغال شده همکف |

۱) عوارض ساختمان های مسکونی که قبل از سال ۱۳۶۶ احداث شده و مدارک لازم و مثبت به تایید واحد شهرداری رسیده باشد بدون ارجاع پرونده ساختمانی به کمیسیون ماده صد، عوارض زیر بنا معادل P ۳ برای هر مترمربع محاسبه و اخذ گردد.

۲) بعضاً مشاهده می گردد مالکین جهت استفاده اختصاصی بخشی از فضای پشت بام را در زمان صدور پروانه یا بصورت خلاف تبدیل به یک واحد مسکونی می نمایند و باقی فضای پشت بام صرفاً مورد استفاده اختصاصی مالک همان واحد قرار می گیرد و اداره ثبت هم برابر استعلام به عمل آمده این فضا را در سند مالکیت آن واحد ثبت می نماید، لذا در این خصوص در زمان صدور پروانه یا عدم خلاف به ازای هر مترمربع فضای پشت بام تبدیل شده به فضای اختصاصی به میزان P ۲۵ عوارض محاسبه و اخذ گردد.

۳) زیربنای فضاهایی همچون استخر، سونا، جکوزی، کافی شاپ، سالن اجتماعات و ورزشی در مجتمع های مسکونی مشمول عوارضی معادل P ۱/۵ می گردد.