

### ماده شش : عوارض تراکم

تا ۶۰درصد مساحت عرصه احداث بنا مشمول پرداخت عوارض تراکم نمیگردد و بیش از ۶۰درصد تا ۱۵۰درصد مساحت عرصه، در کلیه موارد مشمول تراکم به استثناء موارد ذیل به ازای هر مترمربع ۱۲P و بیش از ۱۵۰درصد تا ۲۴۰درصد مساحت عرصه به ازای هر مترمربع ۲۰P و بیش از ۲۴۰درصد تا ۳۰۰درصد به ازای هر متر مربع ۳۳P و بیش از ۳۰۰درصد به ازای هر مترمربع ۴۰P عوارض تراکم در هنگام صدور هر گونه مجوز و گواهی ساختمانی محاسبه و اخذ گردد. تبصره یک: عوارض فوق هنگام صدور مجوز ساختمانی صرفاً برای یکبار محاسبه و اخذ می گردد و در صورت افزایش بنا و یا تغییرات نسبت به مجوز صادره که موجب افزایش تراکم می گردد، مساحت افزایش یافته مشمول عوارض بند فوق خواهد شد. تبصره دو: کلیه ساعات شامل پارکینگ، تاسیسات، راه پله، راهرو، نمازخانه، لابی، سونا، جکوزی، استخر در کلیه کاربری ها مشمول عوارض تراکم نمی گردند. تبصره سه: با لکن داخل واحد تجاری (با کاربری انباری تجاری) تا میزان ۵۰درصد مساحت همان واحد تجاری مشمول عوارض تراکم نمی گردند.

### ماده هفت: عوارض پیش آمدگی (کنسول، بالکن، تراس)

در صورت صدور رای کمیسیون ماده صد مبنی بر ابقای بنای احدائی پیش آمدگی عوارض ساختمانی آن به شرح ذیل محاسبه اخذ می گردد.

ردیف	شرح	مسکونی	تجاری و خدماتی	توضیحات
۱	پیش آمدگی مسقف	KPS K=۱۰	KPS K=۲۰	پارامتر تعریف
				S مساحت پیش آمدگی
				K ضریب
۲	پیش آمدگی غیر مسقف	KPS K=۸	KPS K=۱۵	قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر برای اراضی واقع در محدوده و حریم شهر
				P

تبصره یک: منظور از پیش آمدگی مسقف عبارت است از پیش آمدگی در معابر عمومی که بصورت مسقف و زیر بنای مفید مورد استفاده واحدهای مسکونی، تجاری و خدماتی قرار می گیرد.

تبصره دو: منظور از پیش آمدگی غیر مسقف عبارت است از پیش آمدگی در معابر عمومی که بصورت بنای غیر مفید صرفاً بصورت بالکن مورد استفاده قرار می گیرد.

تبصره سه: چنانچه پیش آمدگی سقف آخرین طبقه بنا صرفاً بصورت سایه بان مورد استفاده قرار گیرد مشمول پرداخت عوارض مذکور نخواهد بود.

### ماده هشت: ارزش افزوده ناشی از تصمیمات کمیسیون ماده ۵ ویا مراجع ذیصلاح

۱-در صورت افزایش طبقات، سطح اشغال و بنای تجاری صرف نظر از افزایش یا عدم افزایش تراکم ناشی از مصوبه کمیسیون ماده ۵ و یا کارگروه امور زیربنایی، به ازای هر مترمربع ۲۵P محاسبه و اخذ می گردد.

۲-در اراضی که با کاربری های مجاز و با تصویب در کارگروه امور زیر بنایی و شهر سازی و کمیسیون تبصره یک ماده یک موضوع قانون حفظ اراضی زراعی و باغ ها، امکان صدور پروانه ساختمانی در حریم شهر برای شهرداری وجود داشته باشد هنگام صدور پروانه ساختمانی عوارض فوق به ازای هر مترمربع اعیانی مصوب به میزان ۲۵P محاسبه و اخذ می گردد مشروط بر اینکه از حداقل متر مربعی ۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال کمتر نباشد.

### ماده نه: عوارض صدور مجوز حصار کشی و دیوار کشی برای املاک فاقد مستحذات

عوارض فوق به مآخذ P ۱/۵ به ازای هر متر طول محیط عرصه اخذ می گردد.

تبصره: مدت اعتبار مجوز حصار کشی یکسال می باشد و پس از انقضای مدت مذکور، مالک مکلف است نسبت به اخذ مجوز جدید اقدام نماید.

### ماده ده: عوارض افزایش تعداد واحدهای تجاری و مسکونی

افزایش تعداد باب های تجاری و واحدهای مسکونی پس از صدور رای جریمه ماده صد صرفاً در خصوص افزایش فوق الذکر به شرح ذیل عوارض محاسبه و اخذ می گردد.

کاربری	فرمول	توضیحات
تجاری	NKP K=۲۰۰	پارامتر تعریف
		N تعداد واحد اضافه
		K ضریب
مسکونی	NKP K=۱۰۰	قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر برای اراضی واقع در محدوده و حریم شهر
		P

تبصره یک: به جهت تسویق به بزرگتر شدن واحدهای تجاری و مسکونی سطح شهر، کاهش تعداد باب تجاری و کاهش تعداد واحد مسکونی مشمول عوارض نمی گردند.

تبصره دو: عوارض فوق در صورت محاسبه برای واحد مسکونی باید حداقل از مبلغ ۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال و برای باب تجاری باید حداقل از مبلغ ۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال کمتر نباشد.

تبصره سه: هر گونه تغییر در مساحت، کاهش و افزایش ارتفاع، کاهش دهنه و تعداد واحد نسبت به آخرین وضعیت مجاز ساختمان، علاوه بر موارد فوق الذکر مشمول محاسبه سایر عوارض تجاری نیز می گردد.

### ماده یازده: عوارض تعمیرات ساختمان

چنانچه بنایی خارج از شمول تبصره شش ماده صد باشد و متقاضی درخواست تعمیرات ملک خود را داشته باشد عوارض فوق الذکر بر اساس جدول ذیل محاسبه و اخذ می گردد.

کاربری	فرمول	توضیحات
تجاری	KPS K=۱/۵	پارامتر تعریف
		S مساحت اعیانی
		K ضریب
مسکونی	KPS K=۱	قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر برای اراضی واقع در محدوده و حریم شهر
		P

تبصره یک: با توجه به اینکه بعضاً تعمیرات ساختمانی شامل نمای ساختمان نیز می گردد لذا به جهت زیباسازی شهر از تعمیرات نمای ساختمان عوارض تعمیرات اخذ نمی گردد.

تبصره دو: مدت اعتبار پروانه تعمیرات ساختمانی ۱۲ ماه می باشد. پس از انقضای مدت مذکور، مالک مکلف است نسبت به اخذ مجوز جدید اقدام نماید.

### ماده دوازده: عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری

با توجه به رای شماره ۱۲۳۷ الی ۱۲۴۰ مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۱۹ و ۱۳۶۷ الی ۳۶۱ مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۰۸ صادره از هیات عمومی دیوان عدالت اداری و با در نظر گرفتن تکالیف مقرر در بند ۲ ماده ۴۹۵ آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران محلی، ناحیه ای، منطقه ای و ملی و مقررات شهر سازی و معماری کشور، به منظور تأمین سرانه های خدمات عمومی شهری ناشی از تبدیل کاربریهای عمومی (آموزشی، اداری انتظامی، ورزشی، درمانی، فرهنگی هنری، فضای سبز عمومی و پارکها، مذهبی، تاسیسات و تجهیزات، حمل و نقل و انبارها، نظامی، باغات و کشاورزی، میراث تاریخی و طبیعی، تفریحی و توریستی، خدمات ناحیه و محله) به کاربریهای اختصاصی(تجاری، خدماتی، مسکونی و صنعتی) به ازای هر متر مربع ۳۰P عوارض محاسبه و اخذ گردد.

### ماده سیزده: عوارض کاهش عقب ساخت در زمان صدور پروانه ساختمانی

در صورت کاهش در عقب ساخت به ازای هر مترمربع عرصه P ۱۰۰ عوارض محاسبه و اخذ گردد.

### ماده چهارده: عوارض کسب و پیشه(صنفی)

تعرفه عوارض کسبی (صنفی) برای سال ۹۸ با افزایش ۲۰درصد نسبت به تعرفه سال ۹۷ محاسبه و اخذ گردد، عوارض فوق شامل کلیه املاک تجاری مشمول بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها که درخواست مجوز کسب از شهرداری را دارند می گردد و بصورت سالانه از مؤذیان اخذ می شود.

۱- عوارض کسب و پیشه باسکول سالانه ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۲- عوارض کسب و پیشه مراکز معاینه فنی خودرو سالانه ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال

### ماده پانزده: عوارض ارزش افزوده اراضی و املاک ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری

۱- به کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرحهای احداث، تعریض و توسعه و اصلاح معابر و میادین در بَر گذر احدائی یا اصلاحی یا تعریضی یا توسعه ای واقع می شوند قسمتی از ملک را که در معرض طرح قرار می گیرد ارزیابی و همراه با میزان ارزش افزوده بقیه ملک در لیست واحدی منظور خواهد نمود. به هنگام پرداخت غرامت میزان عوارض ارزش افزوده از غرامت و بهای ملک واقع در طرح تعریض و تملک کسر می گردد و مابه التفاوت به مالک پرداخت می شود.

عوارض ارزش افزوده صرفاً یکبار فقط در صورت پرداخت غرامت به صاحبان این قبیل املاک توسط شهرداری برای باقیمانده عرصه ملک، مورد محاسبه قرار خواهد گرفت و از مطالبات صاحبان املاک واقع در تعریض کسر خواهد گردید و باقیمانده مطالبات مربوط به غرامت پرداخت خواهد شد.

تبصره یک: عوارض ارزش افزوده هر قطعه زمینی که در معرض اجرای طرحهای مذکور در متن بند یک قرار می گیرد، عبار تست از ۲۰ درصد قیمت روز بهای زمین که به تشخیص کارشناس رسمی دادگستری که ملاک پرداخت غرامت قرار می گیرد برای معادل مساحت عرصه واقع در تعریض مورد ملاک عمل می باشد.

برای باقیمانده عرصه تا عمق ۲۰ متر معادل ۱۵ درصد بهای کارشناسی عرصه ملک واقع در تعریض مورد ملاک محاسبه قرار خواهد گرفت و از عمق بیش از ۲۰ متر تا ۴۰ متر معادل ۱۰ درصد بهای کارشناسی عرصه واقع در تعریض ملاک محاسبه می باشد و مازاد بر عمق ۴۰ متر مشمول محاسبه عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح توسعه شهری نخواهد شد. تبصره دو: چنانچه در اجرای متن تبصره یک مطالبات شهرداری بیش از میزان غرامت آن قسمت از اراضی و املاکی که در معرض طرح قرار می گیرد باشد در هنگام پرداخت غرامت عوارض مربوط به میزان مازاد ملک به هنگام محاسبه غرامت منظور و از مطالبات مالک کسر می شود و باقیمانده مطالبات شهرداری پس از اعلام به مالک به هنگام صدور پروانه ساختمانی یا فروش ملک دریافت می گردد.

تبصره سه: در صورت عدم دریافت غرامت توسط مالک در خصوص بهای ملک واقع در تعریض، سطح اشغال و تراکم بر اساس مساحت ملک قبل از تعریض ملاک عمل خواهد بود.

تبصره چهار: مالکین آن دسته از املاک سطح شهر با هر میزان عرض معبر که رأساً از طریق اقدامات مراجع قضایی به نحوی از انحاء نسبت به میزان مساحت واقع در طرح اقدام به اخذ غرامت و خسارت از شهرداری می نمایند به ازای هر مترمربع عرصه باقیمانده، به میزان P ۱۰۰ مشمول پرداخت عوارض ارزش افزوده می گردند.

۱-بدیهی است زمان شمولیت عوارض ارزش افزوده در مورد کلیه اراضی یا املاک و عرصه دارای مستحذات که قبلاً پشت جبهه بوده و در اثر تعریض در بر گذر جدید قرار می گیرند و یا در اثر احداث معابر و تملک املاک واقع در مسیر آن در بر گذر جدید واقع می شوند، عوارض ارزش افزوده عرصه اینگونه املاک بر اساس تبصره یک و بر مبنای بهای کارشناسی عرصه که ملاک پرداخت غرامت قرار گرفت به میزان ۵۰درصد غرامت پرداختی(با قیمت کارشناسی روز) در هر متر عرصه و اعیان محاسبه و پس از تعیین میزان ارزش افزوده در زمان صدور پروانه و تغییر کاربری و یا فروش ملکی عرصه و اعیان محاسبه و پس از تعیین میزان ارزش افزوده در زمان صدور پروانه و تغییر کاربری و یا فروش ملکی که در اثر اجرای طرح بَر معبر قرار گرفت از مالک آن وصول میگردد. بدیهی است پس از محاسبات ارزش افزوده مراتب باید اعلام گردد.

### ماده شانزده: عوارض صدور پروانه ساختمانی تکمیل بنا

۱-مستند به بند ۳ بخشنامه نحوه تنظیم شناسنامه ساختمان به شماره ۲۵۲۸۱/۳/۳۳ مورخ ۱۳۷۱/۱۱/۲۴ معاون هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور حداکثر مدت اتمام عملیات ساختمانی پروانه های ساختمانی صادره به شرح ذیل تعیین می گردد. الف) مهلت پروانه ساختمانی تا ۱۰۰۰ مترمربع زیر بنا با احتساب یک سال شروع عملیات ساختمانی ۲۴ ماه از تاریخ صدور و تا ۲ دوره یکساله بدون پرداخت عوارض تمدید پروانه، امکان افزایش اعتبار پروانه ساختمانی می باشد.

ب) مهلت پروانه ساختمانی بیش از ۱۰۰۰ تا ۴۰۰۰ مترمربع زیر بنا با احتساب یک سال شروع عملیات ساختمانی ۳۰ ماه از تاریخ صدور و تا ۲ دوره یکساله بدون پرداخت عوارض تمدید پروانه، امکان افزایش اعتبار پروانه ساختمانی می باشد. ج) مهلت پروانه ساختمانی بیش از ۴۰۰۰ مترمربع زیر بنا با احتساب یک سال شروع عملیات ساختمانی ۳۶ ماه از تاریخ صدور و تا ۲ دوره یکساله بدون پرداخت عوارض تمدید پروانه، امکان افزایش اعتبار پروانه ساختمانی می باشد.

۲-مستند به بند ۲۲ آخرین صفحه شناسنامه ساختمان موضوع پیوست مصوبه شماره ۱۶۵۵/دش مورخ ۱۳۷۱/۰۸/۱۹ شورای عالی اداری در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرداری های کشور و بند ۱۲ بخشنامه نحوه تنظیم شناسنامه ساختمان به شماره ۲۵۲۸۱/۳/۳۳ مورخ ۱۳۷۱/۱۱/۲۴ معاون هماهنگی امور عمرانی وزارت کشور، چنانچه مالک در حداکثر مدت تعیین شده در بند های فوق، اقدام به تکمیل ساختمان ننماید ملزم به اخذ پروانه جدید می باشد. از اینرو، برای صدور پروانه ساختمانی جدید (تکمیل بنا) به ازای هر مترمربع بنای ناخالص (به استثنای پارکینگ) به میزان ۴P برای بناهای تجاری و برای سایر کاربری ها به میزان ۲P به ازای هر سال محاسبه و اخذ می گردد.