

جمهوری اسلامی ایران

وزارت کشور

استانداری تهران

شهرداری رودهن

تعرفه عوارض و بهای خدمات سال 1401



تدوین : حوزه درآمد شهرداری آذرماه سال ۱۴۰۰

«عوارض ساختمان»

مستندات قانونی وضع عوارض

ماده ۳۰ آئین نامه مالی شهرداری‌ها: شهرداری دارای دارای تعرفه‌ای خواهد بود که در آن کلیه انواع عوارض و بهای خدمات و سایر درآمدهایی که به وسیله شهرداری و مؤسسات تابعه و وابسته به آن وصول یا تحصیل می‌شود درج و هر نوع عوارض یا بهای خدمات جدیدی که وضع و تصویب می‌گردد. یا هر تغییری که در نوع و میزان نرخ آن‌ها صورت گیرد در تعرفه مذکور منعکس می‌شود.

در اجرای بند ۱۶ ذیل ماده ۸۰ و ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و اصلاحات بعدی مصوب ۱۳۷۵ مجلس شورای اسلامی و با توجه به آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها و تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۱۲/۱۷ برای محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی بناهای مسکونی، تجاری، صنعتی، اداری و سایر عوارض محلی مطابق دستورالعمل ذیل محاسبه و اقدام می‌شود.

قیمت منطقه ای (p): قیمت منطقه ای املاک شهر رودهن است که از اداره امور اقتصادی و دارایی به استناد ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم همه ساله تعیین و ابلاغ می‌گردد (ضمناً تبصره ۳ ماده مذکور رعایت می‌گردد).

مرجع رفع هرگونه اختلاف بین شهرداری در مورد عوارض و بهای خدمات کمیسیون موضوع ماده ۷۷ قانون شهرداری است.

تراکم پایه (سطح اشغال در کاربری های مختلف طبق طرح تفصیلی ۳۰-۴۰-۵۰-۶۰٪ می باشد.

تعاریف:

سطح ناخالص کل بنا: عبارتست از مجموع کلیه بناهای موجود در ساختمان تراکم ساختمانی: عبارت است از نسبت سطح زیربنای ساختمان به کل مساحت زمین تراکم ناخالص مسکونی: جمعیت یک منطقه تقسیم بر مساحت کل زمین آن منطقه تراکم خالص مسکونی: جمعیت یک منطقه تقسیم بر مساحت اراضی مسکونی آن منطقه واحد مسکونی: عبارتست از کلیه ساختمان‌هایی که برای سکونت افراد و یا یک خانواده ساخته شده و شامل اتاق، آشپزخانه و سرویس‌های لازم می‌باشند.

واحد تجاری: عبارتست از کلیه ساختمان‌هایی که برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری به منظور کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحد صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحدهای تابع قانون تجارت و یا قوانین خاص فعالیت داشته باشند.

تبصره ۵: ساختمان بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری به صورت تجاری می‌باشند.

واحد صنعتی: کلیه ساختمان‌هایی که به منظور استفاده صنعتی و ایجاد کارگاه‌های صنعتی احداث شده و یا می‌شوند و دارای موافقت اصولی از مراجعی مانند وزارت جهاد کشاورزی، صنایع و معادن می‌باشند.

واحد اداری: کلیه ساختمان‌های ادارات و سازمان‌های دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و مراکز نظامی و انتظامی، بدیهی است سایر ساختمان‌هایی که از تعاریف مسکونی، تجاری، صنعتی خارج باشند مشمول تعریف واحد اداری می‌شوند.

تبصره: مؤسسات دولتی و وابسته به دولت و نهادهای انقلاب اسلامی مشروط به اینکه با اصول بازرگانی اداره شده و مشمول پرداخت مالیات باشند از نظر پرداخت عوارض، تجاری محسوب می‌گردند. بدیهی است در صورت داشتن یکی از شروط فوق عوارض بصورت اداری محاسبه خواهد شد.

پیلوت: به قسمتی از ساختمان هم سطح گذر که بصورت فضایی شامل ستون‌ها و بدون دیوارهای جداکننده گفته می‌شود که فاصله زیر سقف آن از گذر ۲/۲۰ متر باشد.

نیم طبقه تجاری: بالکن‌های داخل واحدهای تجاری اعم از اینکه دسترسی آن از داخل واحد تجاری در نظر گرفته و یا از دسترسی مستقل استفاده شود به عنوان نیم طبقه تجاری تلقی می‌گردد.

مجتمع تجاری: مجموعه واحدهای تجاری با بیش از یک واحد تجاری و بیشتر در یک قطعه مالکیت که دارای ورودی یا ورودی‌ها و فضاهای عمومی مشترک.

بالکن روباز: به پیش‌آمدگی‌هایی اطلاق می‌شود که دارای عرض ۶۰ سانتی‌متر یا بیشتر باشد و حداقل از یک طرف به فضای باز مجاور باشد.

دفتر کار: محیطی است که در آن صرفاً خدمات اداری و دفتری ارائه می‌شود و به فعالیت‌های تجاری، تولیدی توزیع و عرضه کالا و خدمات نمی‌پردازد و از تعریف واحد تجاری خارج می‌باشند. همچنین فاقد بالکن داخلی بوده و از نظر طراحی داخلی دارای اتاق و سرویس‌های لازم می‌باشند مانند دفتر و کالت، دفاتر مهندسی و ...

دسترسی: فضایی که در طرح مصوب شهرداری به عنوان دسترسی مشخص گردیده است.

K: ضریبی است که در تعرفه‌های مختلف با توجه به مقتضیات هر شهر توسط شورای اسلامی شهر تعیین می‌گردد.

تبصره ۵: با توجه به دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۸۳/۱۱/۲۵ و همچنین دادنامه شماره ۴۸ مورخ ۸۵/۲/۳ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری جرائم ساختمانی موضوع ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها بر مبنای زمان وقوع تخلف محاسبه می‌شود. و عوارض متعلقه بعد از وصول جرائم با نرخ روز محاسبه و دریافت می‌شود. به عبارت دیگر زمان تعلق عوارض، زمان مراجعه مؤدی جهت تعیین تکلیف بدهی پس از صدور رای کمیسیون ماده صد می‌باشد.

تبصره ۲۵: عوارض موضوع این تعرفه در داخل محدوده و حریم شهر رودهن شهر قابل وصول است.

فصل اول:

عوارض صدور پروانه مسکونی

الف - ۱: عوارض صدور پروانه ساختمان‌های مسکونی (تک‌واحدی) طبق فرمول و جدول ذیل محاسبه می‌گردد:

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

ارزش محله ای زمین × متراژ مجاز × درصد عوارض مربوطه = صدور پروانه مسکونی

ردیف	سطح ناخالص کل بنا	درصد (K)	حداقل ارزش هر مترمربع زیربنا
۱	تا ۶۰ مترمربع	٪۴۰	۲۷۰۶۰ ریال
۲	بیشتر از ۶۱ تا ۱۰۰ مترمربع	٪۴۰	۳۱۴۶۰ ریال
۳	بیشتر از ۱۰۱ تا ۱۵۰ مترمربع	٪۴۵	۳۵۰۹۰ ریال
۴	بیشتر از ۱۵۱ تا ۲۰۰ مترمربع	٪۵۰	۳۷۷۳۰ ریال
۵	بیشتر از ۲۰۱ تا ۳۰۰ مترمربع	٪۵۰	۴۱۱۴۰ ریال
۶	بیشتر از ۳۰۱ تا ۴۰۰ مترمربع	٪۷۰	۴۳۵۶۰ ریال
۷	بیشتر از ۴۰۱ تا ۵۰۰ مترمربع	٪۸۰	۴۵۹۸۰ ریال
۸	بیشتر از ۵۰۱ تا ۶۰۰ مترمربع	٪۱۱۰	۴۹۹۴۰ ریال
۹	بیشتر از ۶۰۱ مترمربع	٪۱۵۰	۵۲۰۳۰ ریال

2- الف) عوارض صدور پروانه مجتمع‌های مسکونی (مجتمع) طبق فرمول و جدول ذیل محاسبه می‌گردد:

$$A = k \times S \times P \times M$$

میانگین سطح واحدها × ارزش محله ای زمین × متراژ مجاز × درصد عوارض مربوطه = صدور پروانه مجتمع مسکونی

ردیف	سطح ناخالص کل بنا	درصد (K)	حداقل ارزش هر مترمربع زیربنا	میانگین سطح واحدها (M)
۱	تا ۳۰۰ مترمربع	٪۵۰	۳۶۳۰۰ ریال	متراژ زیربنا
۲	بیشتر از ۳۰۱ تا ۵۰۰ مترمربع	٪۶۰	۵۰۸۲۰ ریال	تعداد واحدها
۳	بیشتر از ۵۰۱ مترمربع	٪۸۰	۶۵۳۴۰ ریال	۱۰۰

تبصره ۱: منظور از واحد مسکونی تک واحد، اعیانی است که در سطح بیش از یک واحد احداث نشود که برای سکونت یک خانوار ساخته شود با محاسبه عوارض از فرمول تک واحدی محاسبه می‌شود و در صورتی که در هر طبقه و یا طبقات دو واحد ساخته شود تک واحدی محسوب نمی‌گردد و در این گونه موارد نحوه محاسبه عوارض زیر بنا (احداث اعیانی مسکونی) از نوع مجتمع مسکونی ملاک عمل خواهد بود. این عوارض به تراکم پایه تعلق می‌گیرد و به هنگام صدور پروانه با عوارض تراکم مجاز طبق طرح تفصیلی به ازای طبقه اول و دوم مسکونی ۵، طبقه سوم ۶، طبقه چهارم ۷، و طبقات بالاتر ضریب ۸ محاسبه می‌گردد.

تبصره ۲: در محاسبه ارزش عرصه های که دارای ۲ بری یا بی‌شترمی باشند، بالاترین ارزش معبر مربوطه ملاک عمل خواهد بود، مشروط به اینکه از معبر مذکور راه عبور داشته باشد به عنوان مثال اگر ساختمانی دارای بنای مسکونی و تجاری باشد قیمت محله ای برای محاسبه عوارض هر کدام نسبت به راه دسترسی که دارند البته با گزارش کتبی واحد فنی و شهرسازی محاسبه می‌گردد.

تبصره ۳: حتی المقدور طبق ضوابط طرح جامع و طرح هادی واحد فنی و شهرسازی از صدور و تبدیل واحدها به متراژ زیر ۷۵ متر امتناع ورزیده و در صورت ضرورت برای صدور جواز واحدهای زیر ۷۵ مترمربع با دلایل توجیهی موضوع از شورای اسلامی شهر استعلام گردد.

تبصره ۴: در مواقعی که بر اساس ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ پروانه صادر می‌گردد عوارض با توجه به نوع بنای احداثی (اعم از مسکونی، تجاری، اداری، و ...) مطابق تعرفه عوارض صدور پروانه ساختمان دریافت می‌گردد.

$$\Delta K \times S \times P$$

ضریب K برای کاربری مسکونی ۱۲، تجاری ۱۸- صنعتی ۱۴، اداری ۱۶، مشاغل مزاحم شهری ۸، حمل و نقل و انبار و میدان میوه و تره بار ۲، تاسیسات و تجهیزات شهری و تفریحی ۱، آموزشی، فضای سبز، مذهبی ۱، بهداشتی، درمانی، ورزشی ۱، باغ مسکونی ۱۰ و سایر کاربری ها ۱ تعریف شده است.

تبصره ۵: هزینه ساخت تابلو مشخصات پروانه صادره ساختمانی ۲/۵۰۰/۰۰۰ ریال

تبصره ۶: عوارض راه پله و مشاعات (شامل پارکینگ، راهرو، شوتینگ زباله، آسانسور و انباری، سالن، استخر، مشاعات و.....) بناهای مسکونی معادل یک دوم عوارض هر متر زیربنای مجاز محاسبه و دریافت می گردد.

تبصره ۷: این عوارض به بناهای می که در کمیسیون ماده صد ابقاء می گردد نیز تعلق می گیرد.

عوارض صدور پروانه تجاری، اداری، صنعتی

ب- ۱: عوارض بناهای (تجاری، اداری، صنعتی) با ارتفاع و دهنه مجاز (تک واحدی) طبق جدول و فرمول ذیل می باشد:

$$A = k \times S \times P$$

ردیف	طبقات	K تجاری - خیابان امام خمینی (ره) (محور هراز)	K تجاری - سایر نقاط	K اداری	K صنعتی
۱	همکف	۳۰	۱۴	۹	۵
۲	زیرزمین	۱۵	۱۱	۷	۳
۳	اول	۱۲	۸	۵	۳
۴	دوم	۱۰	۸	۴	۳
۵	سوم و بالاتر	۸	۶	۳	۲
۶	انباری - فضاهای باز مورد استفاده	۳	۳	۲	۲
۷	نیم طبقه	۳	۳	۴	۲

ب- ۲) عوارض S متر مربع بناهای (تجاری، اداری، صنعتی) با ارتفاع و دهنه مجاز (مجموع) طبق فرمول و جدول ذیل محاسبه می گردد:

$$A = k \times S \times P$$

ملاحظات	K اداری	K تجاری	طبقات	ردیف
حداقل N برابر ۲ می باشد. نکته: منظور از ارتفاع و دهنه مجاز ضوابط اعلامی در طرح های مصوب شهری می باشد	$۲ P(N+۱۰)$	$۲ P(N+۱۰)$	همکف	۱
	$۲ P(N+۱۰)$	$۲ P(N+۱۰)$	زیرزمین	۲
	$P(N+۱۰)$	$۲ P(N+۱۰)$	اول	۳
	$\%۴۰ P(N+۱۰)$	$۲ P(N+۱۰)$	دوم	۴
	$\%۳۰ P(N+۱۰)$	$۲ P(N+۱۰)$	سوم و بالاتر	۵

تبصره ها:

تبصره ۱: P برای محاسبه عوارض واحدهای تجاری ارزش محله ای بر جبهه اصلی محاسبه خواهد شد.

تبصره ۲: برای فضاهای باز مورد استفاده در کاربری های مختلف که در راستای انجام فعالیت مربوطه مثل

باراندازهای دفاتر آهن فروش انبارهای علوفه - گاراژ - کارواش - پمپ بنزین و ... ضریب k از مقوله انبار

ردیف ۶ جدول ب- ۱ صدور پروانه تجاری استفاده شود .

تبصره ۳: عوارض بنای گلخانه های مسقف با پوشش پلاستیك و سبك از پرداخت عوارض معاف

می باشند.

تبصره ۴: عوارض بنای گلخانه های مسقف کشاورزی با مصالح ساختمانی (سنگین) و دامداری ها و

مرغداری ها و آبیان $\frac{۱}{۲}$ تعرفه صنعتی جدول ب- ۱ محاسبه خواهد شد.

تبصره ۵: بناهای سرایداری، نگهبانی، اتاق کارگری، در سایر کاربری ها مطابق با کاربری مسکونی

عوارضشان محاسبه و وصول خواهد شد.

تبصره ۶: در محاسبه عوارض تجاری واحدهای تجاری و اداری که به صورت مجتمع یا پاساژ باشد، فضای باز قسمت وسط را که در طول و ارتفاع ساختمان امتداد داشته و تمام طبقات را از هر طبقه قابل رؤیت می نماید مورد محاسبه قرار نمی گیرد.

تبصره ۷: به استناد بند ۳ مصوبه شماره م/ ۱۶۹۸۵ / ۱ قوه قضاییه عوارض زیرزمین های پایین تر از زیرزمین اول مشروط به اینکه قابلیت تجاری، اداری داشته باشد به ازاء هر طبقه پایین تر از زیرزمین اول ۱۰٪ کمتر از زیرزمین اول می باشد.

تبصره ۸: در محاسبه عوارض زی-ر بنای احداث اعیانی برای واحدهای خدمات عمومی مثل میداین میوه و تره بار و بازار عرضه مستقیم کالا (دارای مجوز از مراجع ذیربط) یک ششم ($\frac{1}{6}$) پذیره تجاری لحاظ می شود.

تبصره ۹: برای محاسبه عوارض تجاری زی-ر بنای احداث اعیانی استقرار واحدهای عملکردی مورد نیاز شبکه تأسیسات زیربنایی شهر (آب، برق، گاز، فاضلاب...)، ایستگاه های عرضه مواد سوختی (بنزین، گازوئیل، گاز...) و دیگر واحدهای خدماتی وابسته به شهر یک هشتم ($\frac{1}{8}$) تعرف تجاری لحاظ می شود.

تبصره ۱۰: عوارض رستورانها و تالارها ۷۰٪ عوارض تجاری محاسبه می گردد.

تبصره ۱۱: سایر موارد براساس یک ششم ($\frac{1}{6}$) تعرفه تجاری محاسبه می شود.

تبصره ۱۲: عوارض شهرسازی سرپوشی ده ۵۰ درصد عوارض تجاری و روباز ۳۰ درصد عوارض تجاری محاسبه می گردد.

تبصره ۱۳: این عوارض به بناهایی که در کمیسیون ماده صد ابقاء می گردد نیز تعلق می گردد.

عوارض مشاعات

در محاسبه عوارض زیربنای احداث اعیانی مجتمع‌های تجاری و اداری، عوارض زیربنای احداث اعیانی فضاهای مشاعات شامل راهروها، راه پله، پله، نمازخانه، سرویس‌های بهداشتی عمومی، اتاق مدیریت مجتمع، خرپشته و پیلوت و آسانسور، شوتینگ زباله و خرپشته و پارکینگ و ... طبق جدول زیر در محاسبه قرار می‌گیرد:

ردیف	طبقات	K تجاری	K اداری	K صنعتی
۱	همکف	۴ P	۲ P	۲ P
۲	زیرزمین	۳ P	۲ P	P
۳	اول	۲ P	P	P
۴	دوم	۲ P	P	P
۵	سوم و بالاتر	۱ P	P	P
۶	انباری	P	P	P
۷	نیم طبقه	۲P	P	P

توضیحات:

1- در محاسبه عوارض زیربنای احداث اعیانی مجتمع‌های اداری و تجاری مانند پاساژ، تیمچه و سرای تا ۱۰ متر عمق براساس ارزش محله ای جبهه اول و مازاد بر آن به ازای ده متر عمق دوم براساس ۶۰٪ ارزش محله ای جبهه اول و مازاد بر ۲۰ متر عمق براساس ۵۰٪ ارزش محله ای جبهه اول محاسبه می‌شود. واحدهای ی که بصورت گاراژ قصد احداث دارند مشمول این بند می‌گردند.

۲- بر جبهه جهت پاساژ و تیمچه و سرای که زیربنای آن نسبت به خیابان فاصله دارد از شروع زیربنای پاساژ می‌باشد.

۳- عوارض زیربنای احداث اعیانی واحدهای صنعتی کلاً براساس قیمت منطقه‌ای بر جبهه اصلی که بر ملک به آن می‌باشد، محاسبه خواهد شد.

۴- عوارض احداث پارکینگ در واحدهای غیرمسکونی (احداث پارکینگ روبسته اعم از اینکه در زیرزمین و یا سایر طبقات باشد) پس از تأیید واحد شهرسازی به مأخذ P ۲ محاسبه می گردد. بدیهی است در اراضی با کاربری پارکینگ صرفاً احداث پارکینگ عمومی مشمول عوارض ساخت نخواهد بود.

عوارض بالکن و پیش آمدگی در معابر

کلیه ضوابط مقرر در بخشنامه ۲۵۷۹۸/۱/۳/۳۴ مورخ ۱۳۷۲/۱۲/۸ وزیر کشور به شرح ذیل لازم‌الرعایه است.

الف) برای محاسبه عوارض ابنیه‌ای که با رعایت ضوابط شهرسازی علی‌الخصوص ارتفاع مناسب از سطح معبر یا خیابان به طرف فضای بیرون از ملک پیش آمدگی دارند به شرح ذیل استفاده می شود.

ب) در صورتی که پیش آمدگی به صورت روبسته و دارای دیوارهای جانبی باشد ولی بصورت بنای غیرمفید مانند باران گیر- نماسازی- دکورهای پیش آمدگی (یک دوم) عوارض قسمت الف وصول می گردد.

ج): برای بناهای مسکونی مفید ۳ برابر قیمت منطقه ای به ازای هر مترمربع

برای بناهای تجاری مفید ۶ برابر قیمت منطقه ای به ازای هر مترمربع

برای بناهای اداری مفید ۵ برابر قیمت منطقه ای به ازای هر مترمربع

فصل دوم

عوارض احداث انواع مخازن

برای محاسبه احداث انواع مخازن مانند استخرها، مخازن زمینی، زیرزمینی، هوایی و غیره طبق فرمول زیر اقدام می گردد.

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

K: برای کاربری باغ مسکونی ۵، مسکونی و تفریحی ۳ و برای کاربری تجاری- اداری- صنعتی ۸ و برای ورزشی ۲، کشاورزی و پرورش ماهی چنانچه دارای مجوز از جهاد کشاورزی باشند و سایر موارد ۱ لحاظ می‌گردد.

H: ارتفاع مخزن می‌باشد، چنانچه ارتفاع مخزن یکسان نباشد میانگین ارتفاع حداقل و حداکثر لحاظ می‌گردد.

تبصره ۱: برای محاسبه استخر، سونا، جکوزی، احداث شده داخل اعیانی S در فرمول ۱/۵ برابر محاسبه خواهد شد.

تبصره ۲: برای محاسبه عوارض مخازن نی‌از به گزارش واحد فنی و شهرسازی نسبت به طول، عرض و ارتفاع مخازن که در گزارش دستور نقشه یا ماده صد قیود گردیده است.

فصل سوم

عوارض ارزش افزوده حاصل از اجرای طرح‌های عمرانی و توسعه شهری یا تغییری کاربری با درخواست مالک

برای محاسبه عوارض ارزش افزوده ناشی از درخواست تغییری کاربری املاک کاربری برابر ضوابط طرح هادی و تفصیلی شهر و همچنین اراضی و ساختمانهای واقع در حوزه شهر که نیاز به انطباق کاربری دارند در هنگام پیشنهاد آن جهت تصویب کمیته فنی طرح هادی یا کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری می‌بایست نسبت به محاسبه عوارض متعلقه طبق فرمول $\Delta K \times S \times P$ اقدام نماید.

ضریب K برای کاربری مسکونی ۹، تجاری ۸، صنعتی ۶، اداری ۶، مشاغل مزاحم شهری ۴، گردشگری، پذیری رایجی و تفریحی توریستی ۴، حمل و نقل و انبار و میدان میوه و تره‌بار ۳، تأسیسات، تجهیزات شهری و کارگاهی و خدماتی ۳، آموزشی، فضای سبز، مذهبی ۳، بهداشتی - درمانی، ورزشی ۳، باغ مسکونی ۵، فرهنگی، هنری ۳، و سایر کاربری‌ها ۱ تعریف شده است.

تبصره ۱: در هنگام تغییری کاربری ملک به کاربری دیگر برای محاسبه عوارض، مابه‌التفاوت ضریب K در کاربری مقصد به مبدا (ΔK) لحاظ می‌شود در صورتی که تفاضل حاصل عدد مثبت باشد قابل وصول است.

تبصره ۲: برای محاسبه عوارض تغییری کاربری در حریم شهرها دوبرابر ضریب مربوطه در کاربری مربوطه در فرمول فوق عمل می‌گردد.

تبصره ۳: در مواردی که در قبال تغییری کاربری زمین، بخشی از ملک به شهرداری واگذار می‌گردد. چنانچه قیمت ملک مورد واگذاری از عوارض تغییری کاربری، دفترچه محاسباتی عوارض کمتر نباشد باقیمانده پلاک مشمول عوارض تغییری کاربری نخواهد شد، در غیر این صورت مابه‌التفاوت عوارض تغییری کاربری اخذ خواهد شد.

تبصره ۴: در صورت عدم تصویب پیشنهاد مذکور توسط مراجع ذیصلاح، مبالغ دریافتی یا تضمین اخذ شده در این خصوص به مودی بایستی مسترد گردد.

تبصره ۵: عوارض ساختمان بر روی اراضی که بر اساس رای کمیسیون ماده پنج تغییری کاربری می‌یابند، در حد تراکم در کاربری‌های مرتبط عوارض قانونی، و مابقی به صورت مازاد بر تراکم بعلاوه عوارض صدور پروانه محاسبه می‌شود.

تبصره ۶: در خصوص اراضی که بر اساس طرح تفصیلی تغییری کاربری پیدا کرده و به کاربری بالاتر تبدیل شده‌ی می‌شود معادل $\frac{1}{2}$ عوارض تغییری کاربری محاسبه و وصول می‌گردد، عوارض ساختمانی نیز برابر تبصره ۵ وصول می‌گردد.

تبصره ۷: در خصوص دریافت عوارض تغییری کاربری به باغ خدماتی طبق دفترچه ضوابط طرح تفصیلی (واحد فنی و شهرسازی) محاسبه می گردد.

تبصره ۸: این عوارض به بناهای ی که در کمیسیون ماده صد ابقاء می گردد نیز تعلق می گردد.

فصل چهارم

عوارض تمدید، تجدید، اصلاح پروانه های ساختمانی

(به استناد به ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری)

مالکین مکلف به اتمام به موقع ساختمان به منظور جلوگیری از متروکه ماندن ساختمان و پیشگیری از ایجاد مشکلات ترافیکی و اجتماعی و مبلمان شهری و ... حداکثر تا انتهای مهلت مندرج در پروانه ساختمانی بوده چنانچه در مهلت مقرر ساختمان احداث نشود با رعایت موارد زیر پروانه ساخت تمدید می شود.

تبصره ۱: چنانچه مالکین برای تمدید پروانه ساختمانی در داخل مهلت مقرر در پروانه در خواست تمدید یا اصلاح یا تغییر مفاد پروانه داشته باشند به طوری که زیربنا و نوع کاربری و تعداد واحد و ارتفاع و دهنه مجاز تغییر نیابد بدون پرداخت هر نوع وجهی شهرداری اقدام به تمدید پروانه ساختمانی می نماید.

تبصره ۲: تمدید و تجدید پروانه بناهای که در مهلت مقرر عملیات آن شروع و بصورت نیمه تمام رها شده به استناد تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی علاوه بر عوارض مقرر در قانون بابت تطویل عملیات ساختمانی به ازای هر دوره سپری شده از مهلت پروانه $X\%$ عوارض (زیربنا و پذیره) زمان صدور محاسبه خواهد شد.

تمدید بار اول $X = 20\%$ تمدید بار دوم $X = 30\%$

تبصره ۳: هنگام تمدید پروانه ساختمان بعد از مهلت قانونی که به صورت زمین خالی می باشد، ما به التفاوت عوارض فعلی با قبلی به غیر از مواردی که برای یک بار اخذ می شود تفکیک محاسبه گردد.

تبصره ۴: اگر در هنگام تمدید پروانه قصد تغییر نقشه داشته باشند، چنانچه با ضوابط شهرسازی مغایرت و افزایش بنا نداشته باشد علاوه بر عوارض تمدید پروانه عوارض نقشه نیز محاسبه می‌گردد و چنانچه تغییر نقشه به منظور افزایش بنا باشد علاوه بر عوارض تمدید پروانه مابه‌التفاوت عوارض بناهای درخواستی دریافت می‌گردد.

تبصره ۵: منظور از شروع عملیات ساختمانی اجرای فونداسیون و گزارش مهندس ناظر می‌باشد.

تبصره ۶: ملاک اتمام عملیات ساختمانی، گواهی اعلام پایان عملیات ساختمانی است که توسط مهندسین ناظر تایید و در موعد قانونی مقرر در دفاتر دبیرخانه شهرداری ثبت شده باشد

فصل پنجم

عوارض برتعریض و توسعه و اصلاح معابر

هر قطعه زمینی که در معرض اجرای طرح‌های تعریض و توسعه و اصلاح معابر و خیابان‌ها و می‌آدین در برگذر حادثاتی، اصلاحی یا تعریضی یا توسعه‌ای قرار می‌گیرند عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح برای یک بار به آنها تعلق می‌گیرد و شامل املاک هر دو طرف خیابان تعریض شده می‌گردد چه ملک دارای اصلاحی باشد چه نباشد که در زمان اخذ پروانه ساخت، صدور استعلام مشروط به اجرای طرح در بر اصلاحی از صاحبان این قبیل املاک برابر فرمول ذیل اخذ می‌شود.

$K \times \text{قیمت کارشناسی متراژ اصلاحی} = \text{عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح}$

$K = \text{طبق جدول ذیل محاسبه و دریافت می‌گردد.}$

طرح‌های اصلاح معابر: به طرح‌های اصلاح می‌گردد که در اثر مطالعات ترافیکی و یا طرح‌های شهر سازی نیاز به اصلاحات در طرح یا معبر دارند

طرح های توسعه و تطویـل : به گذرهای اطلاق می گردد که ادامه مسیـر موجود بر اثر مطالعات ترافیکی در طرح های شهرسازی پیش بینی و طراحی شده اند .

طرح های تعریضی: گذرهای ی که در هنگام تجدید بنا یا احداث بنا برابر آیـین نامه گذرنندی یا طرح های تفضیلی و ساماندهی مشمول عقب نشینی می گردند .

طرح های احداثی: به گذرهای اطلاق می گردد که بر اساس مطالعات شهرسازی و ترافیکی ایـجاد و احداث می گردند .

K	اختلاف عرض گذر جدید و قدیم (متر مربع)
%۵	۰-۱/۹۹
%۷	۲-۳/۹۹
%۹	۴-۵/۹۹
%۱۱	۶-۷/۹۹
%۱۳	۸-۹/۹۹
%۱۵	۱۰-۱۱/۹۹
%۱۷	۱۲-۱۳/۹۹
%۲۲	۱۴ متر به بالا

تبصره ۱ - در مواردی که در قبال انطباق کاربری زمیـن بخشی از ملک به شهرداری واگذار می گردد چنانچه قیمت ملک مورد واگذاری از عوارض انطباق کاربری ، دفترچه محاسباتی عوارض کمتر نباشد باقی مانده پلاک مشمول عوارض انطباق کاربری نخواهد شد در غیـر ایـن صورت مابه التفاوت عوارض انطباق کاربری اخذ خواهد شد .

تبصره ۲: شهرداری می تواند در مقابل واگذاری رایگان میـزان اصلاحی از طرف مالک به یـکی از روشهای زیر عمل نماید: ۱- با احتساب عوارض و هزیـنه های متعلقه در کاربری های مجاز ، در حد

تراکم و سطح اشغال قبل از اصلاحی پروانه ساختمانی صادر نمای د. ۲- معادل دو برابر درصد اصلاحی ملک از عوارض صدور پروانه کسر نمای د. به عنوان مثال: اگر بیش از ده درصد از یک ملک در طرح تعریض قرارگیری رد، شهرداری می‌تواند در مقابل واگذاری رایگان کل متعلقه کسر نمای د.

تبصره ۳: در خصوص املاکی که قبلاً پروانه ساختمانی صادر گردیده و می‌زان اصلاحی تعریض تکلیف نشده و در حال حاضر براساس رای کمیسیون ماده صد یا پنج مشمول پرداخت عوارض می‌باشند، بند های ۲ و ۳ قابل اعمال می‌باشد.

عوارض مزاد بر تراکم مجاز و مزاد بر سطح اشغال

برای محاسبه عوارض مزاد بر تراکم مجاز با کاربری‌های مختلف که برابر ضوابط پیش‌بینی شدن در دفترچه طرح هادی مصوب موجود و طرح تفصیلی و همچنین در صورتی که املاک واقع در حوزه شهر نیاز به افزایش تراکم داشته باشند هنگام پیشنهاد برای تصویب در کمیته فنی طرح‌های هادی یا کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری از فرمول زیر استفاده می‌شود:

(۱) عوارض مزاد بر تراکم پایه تا سقف پیش‌بینی شده در ضوابط تفصیلی:

مزاد تراکم پیش‌بینی شده در طرح تراکمی است که ضوابط طرح افزون بر تراکم پایه در هر شهر می‌باشد.

تراکم پایه حداقل تراکمی است که در ضوابط طرح در هر منطقه پیش‌بینی می‌شود.

(۲) عوارض مزاد بر تراکم پیش‌بینی شده در وضع موجود پس از تصویب در کمیسیون ماده ۵ یا کمیته فنی یا

ابقاء توسط کمیسیون ماده ۱۰۰

$$K \times S \times P$$

S مساحت مربوط به افزایش تراکم می‌باشد.

ضریب K برای واحدهای صنعتی، اداری و تجاری و آموزشی - در مانی - شهرسازی - هتل تا تراکم مجاز براساس طرح های مصوب رودهن به ترتیب ۷-۸-۹-۴، مزاد بر تراکم مجاز در طبقه همکف و زی-رزمی ن مسکونی ۷ در اولین طبقه ۸، در دومین طبقه مزاد بر تراکم مجاز ۹ و در طبقه سوم و چهارم ۱۰، طبقه پنجم و ششم ۱۱، هفتم تا نهم ۱۲ و بالاتر از آن ۱۴ می باشد. تجاری ۱۰ و صنعتی و کارگاهی ۵ و بناهای اداری ۷ و تفریحی ورزشی ۴ و سایر کاربری ها نیز ۳ تعریف شده است و عوارض اضافه تراکم در مشاعات مسکونی شامل سرویس های بهداشتی، انباری ها، راه پله ها، خرپشته، پارکینگ های مسکونی فضای بازی کودکان، استخر و سونا با ضریب ۴ و در سایر کاربری ها $\frac{1}{2}$ عوارض مزاد بر تراکم مجاز محاسبه می گردد.

نکته: بدیهی است در صورت عدم تصویب پیشنهاد مذکور توسط مراجع ذیصلاح، مبالغ دریافتی یا تضمین اخذ شده در این خصوص باید به مؤدی مسترد گردد.

تبصره ۱: احداث پارکینگ های عمومی شامل پرداخت عوارض نمی گردد.

تبصره ۲: متقاضی مکلف به پرداخت عوارض زیربنا علاوه بر عوارض فروش تراکم می باشد.

تبصره ۳: شایان ذکر است که تشخیص مزاد تراکم یا در حد تراکم بودن دستور نقشه صادره منوط به گزارش واحد فنی و شهرسازی می باشد.

فصل ششم :

عوارض قطع اشجار

عوارضی به شرح ذیل از اشخاص حقیقی با حقوقی که اقدام به قطع درخت می نمایند وصول نماید:

الف) عوارض مربوط به قطع اشجار با اخذ مجوز:

برای جبران خسارات وارده ناشی از قطع درختانی که در معابر، خیابانها، میادین و باغهای عمومی توسط

مالکین املاک مجاور و املاک خصوصی بنا به ضرورت و نیاز با هماهنگی و مجوز شهرداری قطع می شود

عوارض به شرح ذیل پیش بینی و وصول می گردد.

۱- درخت با محیط بن تا ۵۰ سانتی متر هر اصله بصورت پایه ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال با رعایت لایحه حفظ و گسترش باغات مصوب ۱۳۵۹ در نظر گرفته شود.

۲- درخت با محیط بن ۵۱ تا ۱۰۰ سانتی متر علاوه بر ۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال به ازاء هر سانتی متر مازاد بر ۵۶ سانتی متر ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال وصول می شود.

۳- درخت با محیط بن ۱۰۱ تا ۲۰۰ سانتی متر علاوه بر پایه به ازای هر سانتی متر محیط مازاد بر بند یک به مبلغ ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال وصول می شود.

۴- عوارض مربوط به گیاهان پوششی به ازای هر متر مربع مبلغ ۵۰۰/۰۰۰ ریال وصول می شود.

۵- عوارض مربوط به درختچه‌های زینتی با نظر کمیسیون بند (ب) ماده ۱۴ حفظ و گسترش باغات با در نظر گرفتن هزینه‌های نگهداری وصول می شود.

ب): جرایم مربوط به قطع اشجار بدون مجور (طرح در کمیسیون بند (ب) ماده ۱۴ حفظ و گسترش باغات):

۱- جرایم املاک مسکونی بر اساس عوارض قطع اشجار در بندهای ۱ تا ۵ با ضریب ۱/۵ الی ۳ محاسبه و اخذ گردد.

۲- جرایم مربوط به خیابانها و معابر بر اساس عوارض قطع اشجار در بندهای ۱ تا ۵ با ضریب ۱/۵ الی ۴ محاسبه و اخذ گردد.

۳- جرایم مربوط به درختانی که در املاک تجاری و صنعتی قرار می گیرند بر اساس عوارض بندهای ۱ تا ۵ ضریب ۲ الی ۴ محاسبه گردد.

۴- جرایم باغاتی که ساخت و ساز غیر مجاز به منظور استفاده مسکونی و نگهداری انجام می گیرد بر اساس بندهای ۱ تا ۵ با ضریب ۱/۵ الی ۴ محاسبه گردد.

ج): در مواردی که درختان مثمر باردهی خود را به علت کهولت- آفت و بیماری از دست داده و یا در شرف سقوط باشند و مالک تقاضای قطع و جابجای آن را داشته باشد بنا به تشخیص اعضای محترم کمیسیون بند (ب) ماده (۱۴) به استناد مقررات و قوانین مربوطه اتخاذ تصمیم خواهد شد.

تبصره ۵: در تصادفاتی که منجر به قطع اشجار گردد عوارض قطع اشجار مطابق بند الف اخذ می گردد.

فصل هفتم :

عوارض بهای خدمات و بازدید کارشناسی

در هنگام صدور املاک محاسبه عوارض بر خدمات کارشناسی صدور از فرمول زیر استفاده می گردد

(عرصه) تعداد صدور استعلام صورت گرفته بدون مفاصا حساب شهرداری $\times 1\% \times K \times S1 \times P$

(اعیان) تعداد صدور استعلام صورت گرفته بدون اخذ مفاصا حساب شهرداری $\times 1\% \times K \times S2 \times A$

در فرمول مذکور P قیمت منطقه بندی زمین و A ارزش معاملاتی اعیان، S1 مساحت عرصه، S2 مساحت اعیانی و ضریب K برای کاربری مسکونی ۵ و تجاری- اداری- صنعتی ۷ و سایر کاربری های موجود شهر نیز ۳ لحاظ می شود.

تبصره ۱: در خصوص محاسبه عوارض صدور استعلام املاک دارای عرصه و اعیانی: برای عرصه نوع کاربری برابر طرح تفصیلی یا جامع، و برای اعیانی نوع استفاده از ساختمان ملاک محاسبه خواهد بود.

تبصره ۲: تعداد صدور استعلام صورت گرفته املاک بدون اخذ مفاصا حساب شهرداری از سوی واحد فنی تشخیص و به واحد درآمد اعلام خواهد شد.

تبصره ۳۵: چنانچه شهرداری ملک متعلق به خود را از طریق سرقفلی واگذار نماید. در هنگام واگذاریهای

بعدی معادل ۵٪ قیمت روز کارشناسی سرقفلی را به عنوان عوارض صدور استعلام سرقفلی وصول نماید.

تبصره ۴: با هنگام قراردادن ملک در رهن بانک و یا صدور استعلام ملک به نام شهرداری و بالعکس ،

همچنین در مورد افرادی که به منظور امور خیری و عام المنفعه املاک خود را با معرفی مراجع مربوطه

به صورت بلا عوض واگذار می نمایند عوارض صدور استعلام تعلق نمی گیرد .

تبصره ۵۵: شهرداری موظف است از پاسخ مثبت به استعلام متقاضیانی که به هر صورت چکهای آنان در

موعد مقرر وصول نشده است و یا تحت هر عنوانی به شهرداری بدهکار می باشند خودداری نماید .

این عوارض بر صدور استعلام ارزش سرقفلی:

- در هنگام صدور استعلام حق سرقفلی املاک تجاری واگذار شده توسط شهرداری که ماخذ ده درصد

(۲٪) قیمت واگذاری سرقفلی ملک تجاری بر مبنای گزارش کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و وصول

می شود.

۲- در هنگام صدور استعلام حق سرقفلی املاک تجاری اشخاص حقوقی و حقیقی که شهرداری در آن

مالکیتی نداشته باشد به ماخذ عوارض انجام معامله تجاری محاسبه و وصول می گردد.

فصل هشتم:

عوارض ساخت هتل و تاسیسات جانبی و تسهیلات فعالیت‌های گردشگری

مقدمه:

جذب سرمایه‌های سرگردان و تشویق سرمایه گذاران به ساخت مجموعه‌های گردشگری همیشه یکی از

دغدغه‌های مسئولین بوده و این موضوع از چنان اهمیتی برخوردار است که در قوانین مختلف تسهیلاتی برای

اینگونه مراکز پیش بینی و از آن به عنوان یک صنعت یاد شده است. شهرداری در اجرای سیاستهای دولت اقدام تا ضمن رفع نیاز عمومی شهر و جذب گردشگران داخلی و خارجی و همچنین ایجاد فرصتهای شغلی از قبل آن نیز حقوق شهر استیفا گردد لذا به همین منظور دستورالعمل ذیل تدوین می گردد

ماده واحده:

به جهت لزوم توسعه صنعت گردشگری، مالکین اراضی واقع در محدوده قانونی و حریم شهر می توانند در صورت تقاضای احداث هتل و شهرک گردشگری از مزایای این دستورالعمل استفاده نمایند.

تبصره ۱: جهت احداث واحدهای اقامتی شامل هتل، هتل آپارتمان، مسافرخانه و مهمانپذیر دارای مجوز سازمان ایرانگردی و جهانگردی در کاربری مربوطه حداکثر تا تراکم ساختمانی ۳۲۰٪ و کاربری فضای سبز تا تراکم ساختمان ۱۲۰٪ و سایر کاربریها حداکثر تا تراکم ساختمانی ۲۸۰٪ معادل یک دوم هزینههای صدور پروانه دریافت می گردد.

تبصره ۲: احداث واحدهای اقامتی شامل هتل - آپارتمان - مسافرخانه - مهمانپذیر دارای مجوز سازمان ایرانگردی و جهانگردی و همچنین احداث فضاهای باز خدماتی رستوران، غرفه تجاری، صنایع دستی، عتیقه فروشی، آرایشی و غیره که درب ورودی آن در مجموعههای مذکور باز می شود و راه مستقیم به معابر شهر ندارند در کاربری مربوطه با رعایت تراکم مجاز بر مبنای تعرفه صنعتی به استناد ماده ۸ قانون ایرانگردی و جهانگردی عمل می گردد.

تبصره ۳: جهت احداث فضاهای خدماتی و تجاری از قبیل رستوران، غرفههای تجاری و ورزشی در داخل واحدهای اقامتی که راه دسترسی آنها از داخل مجموعه باشد و مرتبط با کاربری واحد اقامتی بوده و جهت استفاده مهمانان در اجرای قانون توسعه صنعت ایرانگردی جهانگردی و آیین نامه مربوطه معادل یک دوم هزینه های صدور پروانه در کاربری صنعتی دریافت می گردد.

تبصره ۴۵: عوارض احداث بناهای تجاری در هتل ها که دسترسی از معبر شهری داشته باشند مطابق عوارض تجاری محاسبه می‌گردد .

فصل نهم:

عوارض سطح شهر

برای کلیه اراضی، املاک و بناهای واقع در محدوده قانونی شهر عوارضی معادل $1/5\%$ قیمت ارزش محله ای برای عرصه و $1/5\%$ ارزش اعیان طبق ممیزی صورت گرفته و یا ارزش معاملاتی تعیین شده در دفترچه ضوابط اجرایی ارزش محله ای املاک برای اعیان شهرهایی که فاقد عوارض نوسازی می‌باشند برای هر سال مالی قابل محاسبه و اخذ خواهد بود.

فصل دهم:

عوارض بر فضای اشغال شده توسط تاسیسات شهری (دکل های مخابراتی ،

ترانسفورماتور ها ، پست های مخابراتی و ...)

کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که با شرکت مخابرات ایران عقد قرارداد نصب دکل تنظیم می‌نمایند می‌بایست ضمن ارائه مدارک قانونی مربوطه به واحد درآمد شهرداری نسبت به پرداخت 25% مبلغ کل قرارداد ماهانه یا سالیانه را به حساب شهرداری اقدام نمایند بدین‌هی است عوارض پرداخت نشده سنوات قبل به ماخذ مبلغ قراردادهای گذشته قابل محاسبه و اخذ خواهد بود.

فصل یازدهم:

بهای خدمات ترمیم نوارهای حفاری شده شامل زیرسازی، آسفالت و ...

بر اساس دستور العمل وزارت کشور و آئین نامه مربوطه طبق فهرست بهای مصوب سازمان برنامه و بودجه و برابر گزارش واحد عمران محاسبه و اخذ می شود.

فصل دوازدهم:

دستور العمل تقسط مطالبات شهرداری

ماده ۱: این دستور العمل در راستای ماده ۳۲ اصلاحی آیین نامه مالی شهرداریها موضوع ماده ۷۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال ۱۳۸۰ به منظور ایجاد رویه واحد در در تقسیت عوارض و بدهیهای شهروندان به شهرداری کمک به متقاضیان صدور پروانه ساختمانی و گواهی عدم خلاف در پرداخت عوارض و همچنین احقاق حقوق شهرداری در اجرای تقسیت مطالبات شهرداری تنظیم می گردد.

ماده ۲: کلیه عوارض و بهاء خدمات به استثناء، نقل و انتقال، سرقفلی و عوارض سالیانه اتومبیل و فروش اموال غیر منقول مشمول مقررات این آیین نامه می باشد.

تبصره ۱: کلیه مبالغی که شهرداری به استناد مقررات مربوطه برای سایر ادارات و سازمانهای دیگر (ارگانهای غیر مرتبط به شهرداری) اخذ می کند قابل تقسیت نبوده و از مقررات این آیین نامه مستثنی هستند.

تبصره ۲: عوارض مورد مطالبه شهرداری از ادارات، سازمانهای دولتی، نهادهای عمومی، انقلاب اسلامی و نیروهای نظامی و انتظامی و ... که به نحوی از بودجه دولتی سهم دارند قابل تقسیت نمی باشد.

ماده ۳: اصل بر پرداخت نقدی کلیه عوارض و مطالبات شهرداری است.

ماده ۴: متقاضیان پرداخت مطالبات شهرداری ناشی از صدور پروانه ساختمانی و غیره که توانایی پرداخت نقدی را نداشته باشند در صورت درخواست می توانند بدهی های خود را برابر این دستورالعمل تقسیط نسبت به پرداخت آن اقدام نماید .

ماده ۵: عوارض و مطالبات به صورت زیر قابل تقسیط می باشد :

الف: بدهی تا ۵۰۰ میلیون ریال ۳۰٪ نقد و مابقی تا اقساط ۱۰ ماهه

ب: بدهی مازاد ۵۰۰ میلیون ریال تا یک میلیارد ریال ۳۰٪ نقد و مابقی تا اقساط ۱۲ ماهه

ج: بدهی مازاد یک میلیارد ریال تا ۲/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ۳۰٪ نقد مابقی تا اقساط ۱۵ ماهه

د: بدهی مازاد بر دو میلیارد ریال تا چهار میلیارد ریال ۳۰٪ نقد و مابقی بصورت اقساط حداکثر ۲۰ ماهه

ه: بدهی مازاد چهار میلیارد ریال تا هشت میلیارد ریال ۳۰٪ نقد مابقی بصورت اقساطی حداکثر ۲۵ ماهه

و: بدهی مازاد بر هشت میلیارد ریال تا ده میلیارد ریال ۲۵٪ نقد مابقی بصورت اقساط حداکثر ۳۰ ماهه

ز: بدهی مازاد بر ده میلیارد ریال ۲۰٪ نقد مابقی بصورت اقساط حداکثر ۳۶ ماهه

ماده ۶: در صورتیکه متقاضی پرداخت به صورت تقسیط را داشته باشد با تکمیل قراردادی که در هنگام تقسیط با شهرداری منعقد می نماید متعهد به پرداخت بدهی خود خواهد بود .

ماده ۷: متقاضیان در هنگام تقسیط بدهی خود می بایست یکی از مدارک ذیل را تحویل نمایند:

۱- به تعداد اقساط چک (حداکثر سه قسط یک چک) به عهده بانکهای مستقر در شهر توسط تقسیط

۲- یک فقره چک به میزان کل بدهی توسط ضامن کارمند یا کاسب معتبر برای مبالغ تا یک میلیارد

ریال و بالاتر از آن رهن ملک با ارزش دو برابر مبلغ بدهی با طی مراحل قانونی

۳- امضاء و تحویل قرارداد ضمیمه دستورالعمل

ماده ۸: در زمان نقل و انتقال کلیه چکهای تقسیطی، حال شده و جواب استعلام نقل و انتقال منوط به پرداخت نقدی کلیه بدهی است.

ماده ۹: شهرداری موظف است از پاسخ مثبت به استعلام متقاضیانی که به هر صورت چکهای آنها در موعد مقرر وصول نشده است خودداری نماید.

ماده ۱۰: در صورت پرداخت نقدی وجوه چک و یا تصفیه حساب مودی با شهرداری چک های باقی مانده مسترد می گردد.

ماده ۱۱: کلیه موارد و تبصره های قرارداد موضوع ماده ۶ جزء لای نفک این دستور العمل می باشد .

ماده ۱۲: این دستورالعمل در ۱۲ ماده و دو تبصره تنظیم م که با تصویب شورای اسلامی شهر طبق ماده ۷۱ قانون تشکیلات شوراهای لازم اجرا می باشد.

فصل سیزدهم:

بهای خدمات ناشی از انصراف از دریافت پروانه ساختمانی

واحدهای شهرسازی باید از دریافت مستقیم فیشهای بانکی از مودیان جدا خودداری نموده و قبول آنرا موکول به تائید اداره درآمد نمایند صدور گواهی پایانکار و عدم خلافی و هر گونه امتیاز دیگر موکول به پرداخت و ارائه مفاسد حساب خواهد بود.

تبصره ۱ - چنانچه متقاضی دریافت پروانه ساختمان قبل از صدور پروانه ساختمانی از دریافت پروانه منصرف شود، به دلیل وقفه در امور اداری و هزینه های غیر مستقیم که شهرداری متحمل شده است مبالغ پرداختی پس از کسر ۵٪ از کل عوارض به عنوان کارمزد قابل استرداد خواهد بود.

تبصره ۲ - عوارض (تفکیک، نوسازی، سطح شهر، توسعه آموزش و پرورش، حق النظاره مهندسین و مبلغ ارزش افزوده) قابل استرداد نمی‌باشند.

تبصره ۳ - اشتباه واریزی اشخاص به حساب شهرداری قابل استرداد می‌باشد در غیر این صورت نیاز به مجوز شورای اسلامی شهر می‌باشد.

تبصره ۴ - توقف احداث بنا بر اثر حوادث غیر مترقبه (ناشی از زلزله، طوفان، آتش سوزی، ورشکستگی، بیماری صعب‌العلاج، یا فوت مالک) که موجب انصراف مالک از ادامه احداث ساختمان شود چنانچه به تایید مراجع ذیصلاح برسد و پروانه دارای اعتبار باشد با اخذ تاییدیه شورای اسلامی شهر رودهن، استرداد عوارض بدون کارمزد خواهد بود.

فصل چهاردهم:

عوارض دیوار کشی املاک

در هنگام صدور پروانه ساختمانی چنانچه احداث دیوار مغایر با ضوابط شهرسازی باشد برای اراضی با کاربری‌های مختلف، شهرداری می‌بایست از فرمول ذیل نسبت به محاسبه عوارض متعلقه اقدام نماید.

$$K \times L \times H \times P$$

K: ضریب املاک با کاربری‌های مختلف L: طول دیوار کشی

H: ارتفاع دیوار با هر نوع مصالح P: قیمت منطقه بندی زمین مورد نظر

ضریب K برای اراضی با کاربری مسکونی ۳، تجاری ۴، صنعتی و مشاغل مزاحم شهری و اداری (۲) و برای سایر کاربری‌های (۱) و برای حوزه شهری (۱) اعمال می‌شود.

تبصره ۱: عوارض دیوار کشی صرفاً به آن قسمت از عرصه که نیاز به احداث دیوار دارد تعلق می‌گیرد.

تبصره ۲۵: عوارض مربوطه صرفاً برای املاکی که دارای دیوارکشی از اداره جهاد کشاورزی باشند و یا با ضوابط شهرسازی مغایرت نداشته باشند و همچنین هنگام محاسبه عوارض پروانه ساختمان قابل محاسبه و اخذ می‌باشد.

تبصره ۳۵: عوارض دیوارکشی برای املاکی که داوطلبانه نسبت به عقب نشینی اقدام نمایند محاسبه نمی‌گردد.
تبصره ۴۵: ارتفاع مجاز برای املاک مسکونی - تجاری - صنعتی ۲/۲۰ متر و برای باغات دارای مجوز اداره جهاد کشاورزی ۸۰ سانتی متر می‌باشد.

تبصره ۵۵: برای محاسبه محصور نمودن ملک بجز مصالح اساسی و با مصالحی مانند فنس - نرده - سیم خاردار - توری مرغی - توری پلاستیکی و غیره معادل ۰.۵٪ ضریب K در کاربری مربوطه لحاظ می‌گردد.

فصل پانزدهم:

امتیاز نصب دکه مطبوعاتی

جهت واگذاری امتیاز نصب دکه مطبوعاتی برای یکبار از فرمول زیر استفاده می‌شود:

$$۲ \times \text{ارزش محله ای} \times \text{مساحت دکه (بر حسب متر مربع)} \times \text{عرض گذر}$$

تبصره ۱: کیوسک (دکه) می‌بایست به ابعاد طول حداکثر ۴ متر، عرض حداکثر ۲ متر و ارتفاع ۲/۵ متر باشد.
تبصره ۲: بدنه کیوسک (دکه) می‌بایست از نوع فایبر گلاس یا بصورت شیشه‌ای یا طرحی که به تائید واحد فنی و عمران و زیبا سازی شهرداری بر اساس مبلمان شهری باشد.

فصل شانزدهم:

بهای ارائه خدمات ایمنی و آتش نشانی

عوارض توسعه ایستگاه‌های آتش نشانی و خدمات ایمنی معادل ۰.۵٪ عوارض زیر بنا و عوارض پذیره کمیسیون ماده صد محاسبه و اخذ می‌شود.

- بهای خدمات کارشناسی و آموزش ایمنی ساختمان که هنگام صدور پروانه اخذ می‌شود به ازای هر بنا

۵۰/۰۰۰ ری‌ال

فصل هفدهم :

نحوه صدور پروانه ساختمانی المثنی

صدور پروانه ساختمانی المثنی فقط با تأیید مرجع ذیصلاح از جمله نیروی انتظامی در موقع مفقودی، سرقت، آتش سوزی، و سایر حوادث غیر مترقبه بعد از محرز شدن وقوع حادثه با اخذ کارمزدی معادل ۱۰/۰۰۰ ریال برای هر متر مربع پروانه صادره مقدور خواهد شد.

فصل هجدهم :

بهای ارائه خدمات حفظ و ایجاد فضای سبز

عوارض توسعه فضای سبز

به منظور حفظ و تامین فضای سبز شهری در هنگام صدور پروانه ساختمانی برای اراضی با کاربری‌های مختلف اعم از مسکونی - تجاری - صنعتی - اداری و سایر برای وصول عوارض از مالکین یا متقاضیان صدور پروانه به شرح ذیل اخذ می‌شود.

الف: نوع پیشنهادی برای اراضی با کاربری مسکونی (بر اساس طرح مصوب توسعه شهری)

$$H=25\% \times (A/B) \times D \times F$$

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

B: عدد ثابت ۲۰ متر مربع عنوان متوسط سرانه مسکونی برای شهرهای استان تهران

D: سرانه پیش بینی شده فضای سبز در طرح مصوب توسعه شهر (طرح هادی) برای شهر رودهن عدد ثابت ۱۰ می‌باشد.

F: حداقل هزینه ایجاد یک متر مربع فضای سبز در شهرها ۳۰/۰۰۰ ریال در نظر گرفته شود.

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

تبصره ۱: نرخ پیشنهادی برای اراضی غیر مسکونی که در اثر رای کمیسیون‌های مختلف از قبیل مغایرتهای اساسی، غیر اساسی و ماده ۵ که به کاربری مسکونی تغییر یافته و یا بر اثر ساخت و ساز غیر مجاز طی کمیسیون ماده ۱۰۰ منجر به صدور رای جریمه گردیده است در موارد فوق در فرمول به جای پارامتر D عدد ۲۰ (دو برابر مجاز) که سرانه پیش بینی شده برای شهرهای استان می‌باشد در فرمول جایگزین می‌گردد.

تبصره ۲: در مواردی که پروانه احداث تجاری از طرف شهرداری موافقت می‌گردد با توجه به معضلات واحدهای تجاری مجاز حداکثر متراژ سرانه ۲۰ متر مربع بعنوان پارامتر D در فرمول اعلام شده در نظر گرفته می‌شود و در صورتیکه بناء تجاری احداث شده غیر مجاز باشد بعد از رای کمیسیون‌های مربوطه حاصل فرمول با ضریب ۲ اعمال گردد.

عوارض حذف فضای سبز

الف): عوارض حذف ۱۰٪ عرصه بناهای مسکونی - تجاری - اداری به فضای سبز: مالکین احداث بنای مسکونی - تجاری - اداری مکلف به اختصاص ۱۰٪ عرصه به فضای سبز می‌باشند در صورتیکه مالک بعد از احداث بنا عرصه مورد نظر به فضای سبز را اجراء و تبدیل ننماید برای یکبار به شرح فرمول مشمول پرداخت جریمه می‌باشند.

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

ب): عوارض حذف ۲۵٪ عرصه کارخانجات و کارگاههای صنعتی به فضای سبز: متقاضیان اخذ پروانه ساخت کارخانجات و کارگاههای صنعتی مکلفند در زمان تهیه نقشه احداث بنا، اختصاص ۲۵٪ عرصه را

برای فضای سبز در نقشه مشخص کنند در صورتیکه کارخانجات نسبت به تعهد خود در حد ۲۵٪ عرصه برابر نقشه عمل و اجرا نمایند برای یکبار به شرح ذیل محاسبه می گردد.

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

M: عدد ثابت هزینه اجرای فضای سبز در یک متر مربع ۱۰۰/۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.
N: عدد ثابت هزینه نگهداری دو سال یک متر فضای سبز که ۱۰۰/۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

S: مساحت عرصه کل پلاک می باشد

P: ارزش منطقه‌ای آن شهر می باشد

A: مبلغ قابل وصول می باشد.

تبصره ۱: عوارض و جرایم مربوط به بند ب به کلیه کارخانجات و کارگاه‌های احداث شده بعد از سال ۱۳۸۵ تسری داشته و شهرداری باید محاسبه و وصول نماید.

تبصره ۲: ساختمانی که کارشناس رسمی دادگستری قدمت آن را تایید کرده و به همین دلیل در کمیسیون ماده صد مطرح نمی شود از پرداخت عوارض حذف ۱۰٪ عرصه به فضای سبز معاف می باشد.

تبصره ۳: هزینه بازدید و کارشناسی فضای سبز در راستای احیا و نگهداری فضای سبز برای عرصه در حد نصاب تفکیکی ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال و اعیانی برای هر واحد ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال .

فصل نوزدهم:

هزینه خدمات بازدید و کارشناسی

الف) بهای خدمات بازدید ساختمانی:

۱- بازدید عرصه تا ۱۰۰۰ متر مربع ۳۰۰/۰۰۰ ریال، بیش از ۱۰۰۰ متر مربع به ازاء هر متر مربع اضافه تر ۱۵۰ ریال محاسبه می گردد.

۲- بازدید اعیان تا ۱۵۰ متر مربع ۳۵۰/۰۰۰ ریال، بیش از ۱۵۰ متر مربع به ازاء هر متر مربع اضافه تر ۱/۵۰۰ ریال محاسبه می گردد.

۳- هرگونه اقدام و جوابگویی به ادارات و سازمان هر پرونده ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال دریافت می شود .
تبصره: در خصوص آن دسته از املاک که با گزارش واحد کنترل و نظارت شهرداری و سایر دستگاههای اجرائی بدون مراجعه مالک یا ذینفع منجر به بازدید فنی می شود عوارض متناسب با مبالغ فوق به عنوان بدهی در پرونده درج می گردد تا نسبت به وصول آن اقدام لازم به عمل آید.

فصل بیستم:

عوارض بر تبلیغات محیطی به غیر از تابلوهای معرفی

برای محاسبه عوارض سالیانه خدمات حاصل از سیما و منظر شهری مطابق فرمول زیر عمل می شود .
۲× تعداد ماههای نصب × قیمت منطقه بندی محل نصب × مساحت تابلو = عوارض محیط شهری
تبصره ۱: برای تابلوهای ورزشی ، آموزشی ، ادارات دولتی و بیمارستان دولتی و مراکز فرهنگی دریافت نمی گردد .

تبصره ۲: برای تبلیغاتی که بر روی دیوارهای مشرف به معابر و خیابانهای سطح شهر نوشته می شوند مساحت دیوار نوشته شده به عنوان مساحت تابلو لحاظ گردیده و مطابق فرمول فوق عمل می شود .

تبصره ۳: برای تابلوهای که نیاز به پایه و نصب آن در معابر شهری دارد در هنگام محاسبه از فرمول ذیل استفاده می شود .

۲× تعداد ماههای نصب × قیمت منطقه ای محل نصب × (ارتفاع پایه + مساحت تابلو) = عوارض محیط شهری

تبصره ۴: در صورتی که تابلو دو طرفه باشد ، بابت طرف دوم $\frac{1}{2}$ عوارض محاسبه و اخذ می گردد .

فصل بیست و یکم :

بهای ارائه خدمات به اتباع و مهاجرین خارجی

عوارض سالیانه مهاجرین و اتباع خارجه به شرح نامه سال ۱۳۹۶ دفتر امور اتباع و مهاجرین خارجه استانداری تهران به شرح ذیل عمل شود:

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

- خانواده‌های مهاجر یک نفره و دونفره و سه نفره سالیانه مبلغ ۲/۵۰۰/۰۰۰ (ریال)
- خانواده‌های مهاجر چهار نفره و پنج نفره سالیانه مبلغ ۳/۰۰۰/۰۰۰ (ریال)
- خانواده‌های مهاجر شش نفر و بالا سالیانه مبلغ ۴/۰۰۰/۰۰۰ (ریال)

تبصره ۵: بدیهی است چنانچه مبالغ فوق از طرف مراجع ذیصلاح افزایش یابد هنگام محاسبه عوارض، مبالغ جدید محاسبه اخذ خواهند شد.

فصل بیست و دوم :

تعرفه عوارض بنگاه های باربری بدون مجوز

عوارض بر حمل و نقل بار برون شهری معادل ۰.۵٪ نرخ کرایه پیش بینی شده در بارنامه‌های رسمی توسط بنگاه‌های باربری فعال و یا آژانس‌های باربری مستقر در پایانه‌های باربری دریافت و به حساب شهرداری واریز می‌نماید تسویه حساب منوط به انطباق وجوه واریزی با صورت حسابهای مربوطه می‌باشد.

فصل بیست و سوم :

اقداماتی که احتیاج به کسب مجوز ندارد

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

۱- مرمت پشت بام از قبیل تعویض قیرگونی پوشش آسفالت: نصب موزایک، اندود کاه گل، تعویض با

تعمیر شیروانی

۲- تعویض موزایک ساختمان و راه پله

۳- سفید کاری و نقاشی و نصب کاشی

۴- نماسازی اعم از ساختمان و دیوار حیاط

۵- محوطه سازی در منازل و مجتمع‌های مسکونی مشروط بر عدم حذف پارکینگ

۶- تعمیر یا تعویض سرویس‌های بهداشتی

۷- تعمیر درب یا پنجره مشروط به عدم تغییر در نظام فنی و معماری و کاربردی ساختمانی

تبصره: تحقق این موارد مشروط به جمع آوری، پاکیزه سازی محیط شهری و انتقال نخاله‌های تولید شده به

محل‌های از قبل تعیین شده از طرف شهرداری، توسط مالک می‌باشد

در غیر این صورت شهرداری مکلف است نسبت به توقف عملیات و اخذ جرایم و هزینه‌های متعلقه اقدام نماید.

فصل بیست و چهارم:

بهای خدمات توسعه شهری

به موجب این دستورالعمل و بر اساس بند الف ماده ۲۲ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۲۷۱/۳/۲۴ هیات محترم وزیران مالکین حقیقی و یا حقوقی املاک واقع در محدوده قانونی یا حریم شهر رودهن موظفند هنگام تفکیک یا صدور پروانه‌های ساختمانی برای یک بار بهای خدمات آماده سازی ملک خود را پرداخت نمایند.

قیمت اجرای هر متر مربع پی‌اده رو طبق آخرین فهرست بها \times مساحت پی‌اده رو = پی‌اده روستازی

۲ \div یک متر مربع آسفالت بر اساس آخرین فهرست بها \times طول زمین (بر) = هزینه آسفالت

قیمت اجرای یک متر طول جدول بر اساس آخرین فهرست بها \times طول زمین (بر) = هزینه جدول گذاری

تبصره ۱- ساختمانهای که بدون پروانه بوده و در کمیسیون ماده صد منتهی به صدور رای ابقای بنا گردیده هزینه آماده سازی دریافت می‌شود.

تبصره ۲: اگر زمینی دارای چند بر باشد، براصلی که دارای دسترسی می‌باشد محاسبه می‌گردد. در صورتی که ۲ دسترسی وجود داشته باشد، معبر با عرض بیشتر محاسبه می‌شود.

تبصره ۳: متراژ پی‌اده روستازی، جدول کشی و آسفالت توسط واحد فنی و شهرسازی و قیمت های هر متر مربع آسفالت، جدول و کفیوش توسط واحد عمران بر اساس آخرین فهرست بها برای محاسبه به واحد درآمد اعلام می‌گردد.

تبصره ۴: زمانی که مالک خود اقدام به ساخت یکی از موارد فوق یا همه موارد فوق می‌کند و واحد عمران یا واحد فنی و شهرسازی با دستور شهردار تائید نماید که همه هزینه‌ها به عهده مالک بوده است مالک از پرداخت عوارض بهای خدمات آماده سازی معاف می‌باشد.

فصل بیست و پنجم :

معافیت و تشویقات

به استناد ماده ۶ قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران قانون برنامه ششم توسعه مشمول این قانون خانواده درجه ۱ پدر، مادر، فرزند، همسر معظم شهدا، آزادگان و جانبازان و در صورت ارائه مدارک معتبر از سازمان متبوع از هزینه های صدور پروانه مسکونی شامل: زی ربا، تراکم و ... تا ۱۲۰ مترمربع بنای مفید با مشاعات مربوطه (پیلوت و خرپشته) و ۲۰ متر تجاری در شهر محل سکونت برای یکبار با ارائه نامه از سازمان مرتبط در محل سکونت معاف می باشند در مجتمع های مسکونی سهم هر فرد تا سقف ۱۲۰ متر مربع ملاک اقدام خواهد بود.

همچنین به استناد ماده ۱۰۵ قانون بودجه سال ۹۲ افراد تحت پوشش امداد امام خمینی (ره) و بهزیستی در صورت ارائه مدارک معتبر از سازمان متبوع از هزینه های صدور پروانه مسکونی شامل عوارض قانونی تا ۱۲۰ متر بنای مفید با مشاعات مربوط (پیلوت و خرپشته با ارائه نامه از سازمان مرتبط در محل سکونت معاف می باشند در مجتمع های مسکونی سهم هر فرد تا سقف ۱۲۰ مترمربع ملاک اقدام خواهد بود.

تبصره ۱: تجدید بنای ساختمانهای مجاز تخریب شده و یا در حال تخریب ناشی از حوادث غیر مترقبه مثل زلزله، حریق، رانش زمین، بمب باران، سیل و غیره به اندازه اعیانی موجود مشمول عوارض نمی گردد. در خصوص حریق معافیت در صورت غیر عمدی بودن با نظر مراجع ذیصلاح لحاظ می شود.

تبصره ۲: به منظور تشویق احداث پارکینگ، سازندگان پارکینگهای عمومی طبقاتی در کاربری مربوطه با رعایت سایر ضوابط شهر سازی مشمول عوارض احداث بنا نمی گردد.

تبصره ۳: به منظور تشویق مالکین جهت تجمیع پلاک های همجوار (دارای سند رسمی) به صورت عرصه با چند قطعه سند شش دانگ ۵۰٪ تخفیف در عوارض پروانه شامل زیر بنا و تراکم مازاد و سایر دریافتی ها جهت قطعات تجمیع شده اعمال می شود.

تبصره ۵: به استناد ماده ۵۹ قانون رقابت پذیری برابر مصوب شورای پول و اعتبار به موجب این تبصره هر یک از مودیانی که عوارض صدور پروانه ساختمانی متعلقه خود را یکجا پرداخت نمایند (قبیل معوقات قبلی ، عوارضات قانونی) در سه ماهه اول سال ۸۵ % سه ماهه دوم ۸۸ % سه ماهه سوم ۹۰ % عوارض دریافت می شود و سه ماهه چهارم با پی‌شهاد شهرداری و مصوبه شورای اسلامی شهر مجزا ابلاغ می گردد.

تبصره ۶: براساس نامه شماره ۸۵۷۲۳۰ مورخ ۱۳۹۶/۶/۱ فضاهای آموزشی ، پژوهشی و اداری حوزه های علمیه و همچنین مساجد ، مصلی ها ، اماکن صرفاً مذهبی اقلیت های دینی مطرح در قانون اساسی و حوزه های علمیه شامل مراکز آموزشی و پژوهشی و اداری از پرداخت هزینه عوارض ساخت و ساز فقط برای فضای اصلی معاف می باشد.

فصل بیست و ششم :

آیین نامه وصول عوارض پسماند

به استناد ماده هشتم (۸) قانون مدیریت پسماند مصوب ۲۰/۲/۸۳ مجلس شورای اسلامی و آیین نامه اجرایی مربوط مصوب ۱/۵/۱۳۸۴ هیات محترم وزیران و دستور العمل نحوه تعیین بهای خدمات مدیریت پسماندی عادی شهری ابلاغی به شماره ۳/۹۵۲۲۵/۳ به تاریخ ۱۷/۷/۱۳۸۵ وزیر محترم کشور ، شهرداری رودهن از ابتدای سال ۱۳۴۰۰ بهای خدمات مدیریت پسماند های شهری از مشاغل ، اماکن و واحدهای مطابق جدول طبقه بندی پیوست به شرح زیر وصول و درآمد حاصله را صرف هزینه های مدیریت پسماند می نماید.

الف) بهای خدمات پرداختی توسط تولید کنندگان پسماندهای عادی برای اماکن مسکونی

$$C=f \times d \times r(ct+cd) \times e1 \times e2$$

f= بعد خانوار شهری رودهن (۵/۴ نفر)

d= تعداد روزهای سال (۳۶۵روز)

r= سرانه تولید پسماند در شهر رودهن (کیلوگرم ۹۰۰)

ct= هزینه جمع آوری و حمل و نقل یک کیلوگرم پسماند عادی شهری در شهر رودهن (۲۰۰ ریال)

Cd= هزینه دفع یک کیلوگرم پسماند عادی شهری در شهر رودهن (۱۲۰ ریال)

نسبت عوارض نوسازی واحد مسکونی مورد نظر به متوسط عوارض نوسازی یک واحد مسکونی در شهر رودهن = ضریب تعدیل منطقه ای (E10)

(ضریب تشویق جهت گسترش تفکیک از مبدا) $E2 =$ نسبت پسماند تفکیک نشده به کل پسماند تولیدی بهای سالیانه خدمات مدیریت پسماند عادی یک خانوار شهری در شهر رودهن $C =$ به استناد به مفاد بندهای یکم (۱) و دوم (۲) بخش (ب) از دستور العمل نحوه تعیین بهای خدمات مدیریت پسماندهای عادی شهر ابلاغی وزارت محترم کشور به شماره ۳/۹۵۲۲۵/۳ به تاریخ ۱۷/۷/۸۵، بهای خدمات پرداختی توسط مشاغل و اماکن پر زباله: (مطابق لیست ابلاغی وزارت کشور) به شرح ذیل تعیین می شود . بهای خدمات مدیریت پسماند واحد های صنفی پرزباله رده اول (بر اساس جدول طبقه بندی پیوست) از قبیل میوه و سبزی فروشی ها ، گل فروشی ها و رستوران ها علاوه بر بهای خدمات واحد های صنفی عادی پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض کسب و پیشه میزان صد در صد عوارض کسب پیشه بابت تولید زباله انبوه خواهد بود . بهای خدمات مدیریت پسماند های واحد های صنفی پر زباله رده دوم (بر اساس جدول طبقه بندی پیوست) از قبیل ۲-ساندویچی ها ، سوپر مارکت ها و آرایشگاه ها علاوه بر بهای خدمات واحد های صنفی عادی - (پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض کسب پیشه) به میزان پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض کسب پیشه نیز بابت تولید زباله انبوه خواهد بود .

بهای خدمات مدیریت پسماند های واحد های اداری آموزشی ، فرهنگی و درمانی رده اول (بر اساس جدول طبقه بندی پیوست) ۳-از قبیل درمانگاه ها (پسماند عادی) ، بیمارستان ها (پسماند عادی) ، بوفه های سینما و سایر واحد های مشابه ، علاوه بر بهای خدمات واحد های اداری ، آموزشی ، فرهنگی و درمانی عادی (صد در صد عوارض نوسازی ملک) به میزان نوسازی ملک محاسبه و بابت تولید زباله انبوه دریافت شود . بهای خدمات مدیریت پسماند واحد های اداری ، آموزشی ، فرهنگی و درمانی رده دوم (بر اساس جدول طبقه بندی پیوست) از ۴-قبیل داندان پزشکی ها (پسماند های عادی) ، مطب ها (پسماندهای عادی) ، کلینیک های پزشکی (پسماندهای عادی) ، مراکز آموزشی (بجز مدارس دولتی) علاوه بر بهای واحد های اداری ، آموزشی ، فرهنگی و درمانی عادی (صددرصد عوارض نوسازی ملک) به میزان پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض نوسازی ملک محاسبه و بابت تولید زباله انبوه دریافت شود .

(۱) تبصره یکم

مساجد ، حسینیه ها ، تکایا ، اماکن مذهبی ، اقلیت های دینی (زرتشتی ، کلیمی ، مسیحی) و مدارس (ابتدایی ، راهنمایی ف متوسطه و پیش دانشگاهی) دولتی مشمول پرداخت بهای خدمات مدیریت پسماند

نمیباشند . چنانچه در این اماکن واحد های غیر مرتبط مانند واحد های تجاری مستقر باشند متناسب با تعداد واحد و نوع کسب مشمول پرداخت بهای خدمات مدیریت پسماند خواهند بود .

(۲) تبصره دوم

با استناد به مفاد ماده هشتم (۸) قانون مدیریت پسماند ها مصوب مجلس شورای اسلامی ، شهرداری رودهن موظف است کلیه درآمد های حاصله از دریافت بهای خدمات این مصوبه را به حساب درآمدی خاصی که با تایید شورای اسلامی شهر افتتاح می گردد ، واریز نموده و صرفاً در امر مدیریت پسماند های عادی شهر رودهن هزینه نماید . بدیهی است معادل درآمد یاد شده در لایحه بودجه سنواتی شهرداری رودهن برنامه های مربوط با موضوع مدیریت پسماندهای عادی شهر رودهن جهت تصویب به شورای اسلامی شهر رودهن ارائه می شود.

واحدهای صنفی رده اول	واحدهای صنفی پر زباله رده دوم
گل فروشی ها ، میوه و سبزی فروشی ها ، رستوران ها ، هتل ها و مهمانسراها ، آشپزخانه ها ، فروشگاههای مرغ ، ماهی و تخم مرغ ، تالارهای پذیرایی ، بارفروشان (میوه و تره بار) ، اتوسرویسها (خدمات روغن ، تعمیرات و کارواش) ، کارخانجات داخل حریم شهر ، مراکز لاستیک ، تجاری و پاساژها	ساندویچی ها ، سوپرمارکت ها ، آرایشگاه های زنانه و مردانه ، کافی شاپ ها ، بستنی و آبمیوه فروشی ها ، خوار کافه تریاها و آجیل فروشی ها ، کله پزی ها و بارفروشی ها ، خشکبار و سیرابی فروش ها ، خشکبار و سیرابی فروشی ها ، مبیل سازی و درودگری و نجاری واحدهای اداری ، آموزشی ، فرهنگی و درمانی پرزباله رده دوم
واحدهای اداری ، آموزشی ، فرهنگی و درمانی پرزباله رده اول	دندانپزشکی ها ، مطب ها و کلینیک های پزشکی ، مراکز آموزشی (بجز مدارس دولتی)

تعرفه جرایم واحد رفع سد معبر و خدمات شهری

شهرداری موظف است به ای جاد محلی برای ساماندهی و استقرار برای وانت بارها و دست فروشان و صنوف سیار می باشد و هزینه اجرای روزانه برای این قبیل صنوف با قیمت کارشناس رسمی دادگستری قابل

وصول می باشد در صورت تخلف ای‌نگونه صنوف در سطح شهر نسبت به جری‌مه به شرح ذیل اقدام خواهد شد :

الف: جریمه توقیف وانت بارهای دوره گرد و دستفروشان

۱- خودروی نیسان مرتبه اول ۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال- مرتبه دوم به مرحله بعد ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۲- دستفروشان دوره گرد مرتبه اول ۸۰۰/۰۰۰ ریال- مرتبه دوم به سه مرحله بعد ۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال

۳- اتومبیل خاور برای یک روز توقف در مکانهای غیر مجاز سطح شهر ۴۰۰/۰۰۰ ریال و به ازای هر روز
مازاد توقف ۲۰۰/۰۰۰ ریال

۴- هر دستگاه چرخ سیار (گاری) به صورت روزانه ۷۰/۰۰۰ ریال

۵- دست فروشان متفرقه ۸۰/۰۰۰ ریال

۶- جریمه و نگهداری اجناس توقیفی توسط واحد رفع سد معبر لوازم توقیفی از یک روز تا یک هفته
۲۰۰/۰۰۰ ریال

۷- به ازای هر روز مازاد توقف (بیش از یک هفته روزانه ۲۰/۰۰۰ ریال)- بیش از یک ماه توقف روزانه
۲۰۰/۰۰۰ ریال

ب: جریمه بابت تخلیه نخاله و ضایعات ساختمانی

۱- خودروی کامیون مرتبه اول از ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال - مرتبه دوم به بعد هر مرحله ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۲- خودروی کامیونت و نیسان مرتبه اول از ۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال- مرتبه دوم به بعد هر مرحله ۲/۵۰۰/۰۰۰ ریال

۳- تفکیک ضایعات ساختمانی غیر مجاز از ۱/۵۰۰/۰۰۰ ریال الی ۲/۵۰۰/۰۰۰ ریال

ج: جریمه تخلیه مصالح ساختمانی در معابر اصلی و فرعی شهر

۱- تخلیه مصالح ساختمانی در کوچه‌ها تا ۱۰ متر و به ازای هر متر مربع سطح اشغال غیر مجاز روزانه ۸۰۰۰

ریال

۲- تخلیه مصالح ساختمانی در خیابانهای اصلی تا عرض ۲۴ متر مربع سطح اشغال غیر مجاز روزانه ۱۰۰۰۰

ریال

۳- تخلیه مصالح ساختمانی در خیابانهای اصلی با عرض بالاتر از ۲۴ متر به ازاء هر متر مربع سطح اشغال مجاز

روزانه ۱۵۰۰۰ ریال

۴- تخلیه مصالح ساختمانی در پیاده روهای معابر اصلی شهر به ازاء هر متر مربع سطح اشغال غیر مجاز روزانه

۱۵۰۰۰۰ ریال

۵- تخلیه مصالح ساختمانی در پیاده روهای معابر فرعی شهر به ازاء هر متر مربع سطح اشغال روزانه ۱۲۰۰۰

ریال

بهای خدمات واحد آرامستان شهر

ردیف	نوع خدمات	مبلغ به ریال
۱	واگذاری قبور دو طبقه جهت دفن در قطعات جاری به افراد بالاتر از ۷ سال یک طبقه	۹۰/۰۰۰/۰۰۰
	دو طبقه	۵۰/۰۰۰/۰۰۰
۲	هزینه واگذاری قبور به افراد زیر ۷ سال	۵۰/۰۰۰/۰۰۰
۳	کاور بسته بندی اجساد	۳/۲۰۰/۰۰۰
۴	هزینه تغسیل و تفکین زیر ۷ سال	۱/۶۰۰/۰۰۰
۵	هزینه ارائه گواهی به ادارات	۱/۰۰۰/۰۰۰
۶	هزینه تابلو موقت جهت نصب بر سر مزار	۱/۰۰۰/۰۰۰
۷	هزینه ساخت قبور هر طبقه بلوکی	۵/۰۰۰/۰۰۰
۸	هزینه تغسیل و تفکین برزگسلان	۵/۰۰۰/۰۰۰

تبصره ۱ : بهای خدمات ردیف یک برای افراد بومی بصورت نیم بها محاسبه می گردد.

تبصره ۲: تشخیص افراد بومی و غیر بومی بر عهده هیات امنای آرامستان ها با تائید شورای اسلامی شهر بوده و که به صورت افتخاری فعالیت می نمایند .

تبصره ۳: با استناد به جزء (۴) بند (ث) ماده ۸۸ قانون برنامه ششم توسعه اقتصادی اجتماعی، شهرداریها، دهیاریها و سازمان اوقاف و خیریه مکلف شده اند به منظور ارج نهادن به والدین همسران و فرزندان شهدا و آزادگان و همسران و فرزندان آنها، جانبازان و همسران و فرزندان جانبازان ۲۵٪ و بالاتر و رزمندگان با سابقه حضور شش ماه و بالاتر در جبهه را بدون اخذ هزینه ردیف یک اقدام نمایند.

تبصره ۴: هزینه قبر برای افراد تحت پوشش کمیته امداد و بهزیستی با ارائه گواهی معتبر معادل ۵۰٪ تعرفه اخذ می گردد.

تبصره ۵: بهای خدمات ردیف یک جدول برای آرامستان جدید بوده و اعمال آن در آرامستان قدیم که ویژه افراد بومی می باشد بصورت همت عالی می باشد.

فصل بیست و هفتم :

عوارض بر فضای شهری مورد استفاده برای فعالیت های فصلی و دائمی کلیه واحد های تولیدی ، خدماتی و اقتصادی (براساس نوع شغل ، محل جغرافیایی ملک ، مساحت ملک) برپایی نمایشگاه های بازرگانی- تجاری و صنعتی و- در سطوح محلی در محدوده قانونی و حریم شهر به استثنای نمایشگاه های صنایع دستی و محصولات فرهنگی مشمول عوارض به شرح ذیل می باشند:

$$A=S \times P \times 2\%$$

۱- عوارض برپایی نمایشگاه معادل ۲٪ بهای قیمت منطقه ای تعیین شده محل برگزاری نمایشگاه به صورت ماهیانه خواهد بود.

۲- عوارض فروش بلیط ورودی، اعم از افراد و خودرو به ماخذ پنج درصد (۵٪) بهای بلیط تعیین می شود.

تبصره ۵: در مواقعی که شهرداری راساً نسبت به وصول ورودی اقدام می نماید، بر اساس جدول زیر عمل می گردد .

ردیف	عنوان	مبلغ ورودی به ریال
۱	ساعت اول	۱۰۰۰۰ ریال
۲	ساعات بعدی	برای هر ساعت مبلغ ۵۰۰۰ ریال اضافه می شود.

ضمناً این جدول برای پی‌مانکاران مربوطه نیز لازم الاجرا است .

همچنین استفاده کارکنان شهرداری و شورای اسلامی شهر رودهن بصورت رای‌گان می‌باشد.

۳- در خصوص محاسبه روزانه بازار روزهای دایر در سطح شهر متراژ مغازه را در ۵/۰۰۰ ریال ضرب می‌کنیم و جهت ورود خودرو به بازار روز علاوه بر مبلغ فوق ۵/۰۰۰ ریال اخذ گردد.

ملاحظات:

تبصره ۱۵) نظر به اینکه پرداخت به موقع هزینه بهای خدمات عمومی شهری توسط شهروندان نقش مهمی در بهبود کیفیت ارائه خدمات مطلوب به شهروندان خواهد داشت شهرداری مکلف است از طریق تبلیغات و اقدامات فرهنگی لازم شهروندان را نسبت به مشارکت در پرداخت بهای خدمات عمومی تشویق و ترغیب نماید.

این عوارض توسط واحد درآمد اخذ می‌گردد.

* دستورالعمل وصول قدرالسهم شهرداری از عرصه و اعیانی که قبل و یا مغایر مفاد ماده ۱۰۱ (اصلاحی ۱۳۹۰/۱/۲۸) قانون شهرداری می‌باشد.

۱- چنانچه ملک بدون درخواست مالک و توسط اوامر قهری از جمله عبور معابر ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری ، حریم تاسیسات ، ادارات خدمات رسان از جمله حریم دکلهای برق فشار قوی ، کانالهای انتقال آب و ... به دو یا چند قسمت تفکیک شده باشند مشمول اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها نخواهند شد.

تبصره در صورتی که باقیمانده ملک پس از تفکیک توسط عوامل قهری ، مساحت بیش از ۵۰۰ مترمربع داشته و مالک قصد تقسیم آن را داشته باشد مشمول اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها خواهد شد.

۲- تشخیص این امر که امکان تامین سرانه های عمومی و شوارع تسریع شده در تبصره ۳ اصلاحیه ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها نخواهد شد ، از ملک مورد نظر امکانپذیر هست یا خیر، برعهده کارگروهی متشکل از مسئولین واحدهای زیربند و کارشناسان ذیصلاح در شهرداری می باشد.

۳- تعیین کارشناس رسمی جهت ارزش گذاری ملک بابت اخذ قیمت کارشناسی قدرالسهم شهرداری، برعهده شهرداری بوده و هزینه مربوط توسط مالک یا ذینفع پرداخت خواهد شد در صورت اعتراض طرفین به نظر کارشناسی موضوع به هیات های کارشناسی سه نفره یا حسب مورد ۵ نفره ارجاع و هزینه های مربوطه توسط طرف معترض پرداخت خواهد شد. تبصره: در شهرداری تشخیص اعتراض به نظر کارشناس یا هیات کارشناسی برعهده کارگروه قید شده در بند ۲ می باشد .

۴- املاکی که از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و... برای آنها سند صادر گردیده است و همچنین املاک دارای سند عادی و قولنامه ای که مساحت آنها بیشتر یا کمتر از ۵۰۰ مترمربع می باشد به استناد آراء شماره ۲۱۸۶ مورخ ۱۴۰۰/۷/۲۷ و ۲۱۵-۲۳۰ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۱۶ دیوان عدالت اداری مشمول خواهد بود.

۵- مساحت اصلاحی املاک ناشی از اجرای طرح های تعریض و توسعه مصوب شهری ، به شرط واگذاری قطعی به نام شهرداری ، از قدرالسهم شهرداری کسر خواهد شد.

تبصره: معابر ناشی از تفکیک یا افزاز از مشمول این بند خارج است .

۶- مساحت تفکیکی مورد نظر در جداول ذیل تابعی از سند مادر می باشد و ملاک محاسبات براساس سند مادر خواهد بود .

**جدول شماره ۱: قدرالسهم شهرداری از کاربری های مسکونی و تجاری
(در صورت عدم رعایت حد نصاب تفکیک مطابق ضوابط دفترچه طرح تفصیلی)**

ردیف	مساحت مترمربع	سهم شهرداری
۱	قطعات ۱۰۰۰ مترمربع	٪۱۰
۲	قطعات ۱۰۰۱ تا ۳۰۰۰ مترمربع	٪۵
۳	قطعات ۳۰۰۱ مترمربع تا ۵۰۰۰ مترمربع	٪۷/۵
۴	قطعات بالای ۵۰۰۱ مترمربع	۲۵ درصد سهم سرانه های عمومی و خدماتی و ۲۵ درصد از باقی مانده ملک (۱۸/۷۵ درصد) سهم معابر و شوارع عمومی

**جدول شماره ۲: قدرالسهم شهرداری از کاربری های مسکونی و تجاری
(در صورت عدم رعایت حد نصاب تفکیک مطابق ضوابط دفترچه طرح تفصیلی)**

ردیف	مساحت مترمربع	سهم شهرداری
۱	قطعات ۵۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع	٪۹ خالص

۲	قطعات ۱۰۰۱ تا ۳۰۰۰ مترمربع	۱۱٪خالص
۳	قطعات ۳۰۰۱ مترمربع تا ۵۰۰۰ مترمربع	۱۳٪خالص
۴	قطعات بالای ۵۰۰۱ مترمربع	مطابق جدول بالا

جدول شماره ۳: قدرالسهم شهرداری از کاربری های اداری ، صنعتی و کارگاهی و باغات و سایر کاربری ها
(در صورت رعایت نصاب قید شده در ضوابط مربوطه)

ردیف	مساحت مترمربع	سهم شهرداری
۱	کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع	۱۰٪
۲	۱۰۰۱ تا ۴۰۰۰ مترمربع	۵٪
۳	۴۰۰۱ تا ۸۰۰۰ مترمربع	۷/۵٪
۴	۸۰۰۱ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	۷٪
۵	بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع املاک	
۶	املاک اوقافی	

جدول شماره ۴: سهم شهرداری از کاربری های اداری و صنعتی و کارگاهی و انباری و باغات و سایر کاربری های

(در صورت رعایت نصاب قید شده در ضوابط مربوطه)

ردیف	مساحت مترمربع	سهم شهرداری
۱	کمتر از ۱۰۰۰ مترمربع	۱۰٪
۲	۱۰۰۱ تا ۴۰۰۰ مترمربع	۵٪
۳	۴۰۰۱ تا ۸۰۰۰ مترمربع	۷/۵٪
۴	۸۰۰۱ تا ۱۰۰۰۰ مترمربع	۷٪
۵	بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع املاک	
۶	املاک اوقافی	

عوارض سالیانه بانکها و موسسات اعتباری

عوارض سالیانه بانکها و موسسات اعتباری طبق قرمول زیر محاسبه می گردد:

$$s * p$$

اجاره بهای ماشین آلات شهرداری:

۱- اجاره بلدزر روزانه ریال ۵۰/۰۰۰/۰۰۰

۲- اجاره لودر روزانه ۵۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال (ساعتی ۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال)

۳- اجاره بیل مکانیکی روزانه ۷۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال ساعتی ۸/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۴- اجاره مینی لودر روزانه ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال ساعتی ۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۵- کمپرسی تخلیه داخل شهر تک ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال جفت ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال

کمپرسی خارج شهر تک ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال جفت ۷/۰۰۰/۰۰۰ ریال

اجاره روزانه تک ۴۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال جفت ۶۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۶- ایسوزو کمپرسی (جهت حمل نخاله) به همراه مینی لودر جهت بار سرویسی ۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۷- امبولانس حمل جسد داخلی ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال توقف جهت شستشو ۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال

خارج از شهر تا ۱۰۰ کیلومتر ۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال بالاتر از ۱۰۰ کیلومتر به ازای هر کیلومتر ۳۰/۰۰۰ ریال

- هر گونه تخفیف منوط به دستور مستقیم شهردار می باشد.

بهای فروش اسناد مزایده و مناقصه:

مبلغ پیشنهادی	خدمات	ردیف
ریال ۲/۵۰۰/۰۰۰	مزایده های برابر و پایین تر از اعتبار ۳۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال	۱
ریال ۵/۰۰۰/۰۰۰	مزایده های بالاتر از اعتبار ۳۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال	۲
ریال ۲/۵۰۰/۰۰۰	مناقصه های برابر و پایین تر از اعتبار ۳۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال	۳
ریال ۵/۰۰۰/۰۰۰	مناقصه های بالاتر از اعتبار ۳۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال	۴

عوارض کسب و پیشه

محاسبه عوارض سالیانه :

$P * K * s * \%50$

ردیف	نوع صنف	K
۱	خواربار - خشکبار - تره بار - لبنیات و نظایر آن	۱/۵
۲	انواع اغذیه - رستوران ها - قنادی ها و نظایر آن	۲
۳	فروشنندگان لوازم خانگی و صنعتی و نظایر آن	۳
۴	فروشنندگان لوازم التحریر - آرایشی - بهداشتی و نظایر آن	۲ و ۳
۵	فروشنندگان پوشاک - قماش کیف و کفش و نظایر آن	۲
۶	خدمات عمومی - پزشکی نظایر	۱/۵
۷	مشاورین املاک	۶
۸	خدمات اتومبیل و نظایر آن	۳
۹	تعمیر کاران لوازم برقی - الکتریکی - صوت و تصویر نظایر آن	۳
۱۰	فروشنندگان قطعات اتومبیل و موتور سیکلت و نظایر آن	۴
۱۱	درودگران - سازندگان مبیل صندلی - صنایع فلزی و نظایر آن	۳

۴	مصالح ساختمانی و ابزار آلات و نظایر آن	۱۲
۵	فروشنندگان طلا و جواهر و ساعت	۱۳
۱	نانوایی ها - جایگاه های فروش مواد نفتی و نظایر آن - سبزی فروشی - قصابی	۱۴
۶	نمایشگاه اتومبیل	۱۵

عوارض بهره برداری از معابر و پیاده روها

(بهای خدمات ناشی از رفع سد معبر)

در مورد رفع سد معبر به مدت و میزان هزینه های ناشی از آن به ازای هر متر مربع سطح انتقال شده مبلغ ۵۰/۰۰۰ ریال اخذ می گردد .



This document was created with the Win2PDF "print to PDF" printer available at <http://www.win2pdf.com>

This version of Win2PDF 10 is for evaluation and non-commercial use only.

This page will not be added after purchasing Win2PDF.

<http://www.win2pdf.com/purchase/>