

#### ماده 6

تأخیر در احداث ساختمان دارای پروانه احداث طبق تبصره 2 ماده 29 قانون نوسازی و عمران شهری چنانچه مالک ، ساختمان را در مدت سه سال پروانه ساختمانی ( یک سال تجهیز کارگاه به عنوان مهلت شروع و دو سال مدت پروانه ساختمانی ) به تمام عملیات ساختمانی به همراه نوسازی و صدور پایانکار اقدام ننماید مشمول عوارض تأخیر در تعرفه عوارض محلی خواهد بود .  
توضیح : در کلیه شهرهای مشمول عوارض نوسازی و یا سطح شهر عوارض تأخیر دریافت خواهد شد .

#### تبصره

عوارض تأخیر در احداث و تکمیل پروانه ساختمانی و عدم دریافت پایانکار ساختمانی به شرح زیر خواهد بود:  
1- عوارض تأخیر به ازای هر سال تأخیر به ساختمان هایی تعلق می گیرد که مالک بعد از اتمام مهلت پروانه ساختمانی یا تمدید آن اقدام به تمدید یا تمدید مجدد ننموده باشد .  
2- در صورت اتمام ساختمان و عدم دریافت پایانکار ، چنانچه حوادث غیرمترقبه و قهری موجب این اقدام شده باشد با مدارک مستند ، مدت رکود از مهلت پروانه یا تمدید کسر و در صورتی که ساختمان در فاصله زمانی بدون تمدید رها شده باشد مشمول این عوارض خواهد شد .

#### عوارض تأخیر در احداث ساختمان (براساس تبصره 2 ماده 29 قانون نوسازی)

- عوارض نوسازی یا سطح شهری در سال پنجم بعد از تاریخ صدور پروانه ساختمانی ، معادل 2 برابر آن عوارض وصول خواهد شد .  
- عوارض نوسازی یا سطح شهری در سال ششم بعد از تاریخ صدور پروانه ساختمانی ، معادل 4 برابر آن عوارض وصول خواهد شد .

#### ماده 7

#### نحوه استرداد عوارض پروانه ساختمان

پروانه ساختمانی در شرایط زیر باطل و عوارض وصولی بعد از کسر کارمزد مطابق تعرفه به مؤدی مسترد خواهد شد :  
1 - مالک تا زمان تغییر کاربری با تصویب طرح هادی یا جامع جدید نسبت به شروع عملیات ساختمانی دارای پروانه اقدام ننموده باشد .  
2 - پروانه ساختمانی از طرف مراجع قضایی ابطال شده باشد .  
3 - چنانچه مؤدی قبل از صدور پروانه و یا بعد از صدور پروانه ساختمانی از احداث آن منصرف و ابطال پروانه و استرداد عوارض درخواست نماید .  
4 - توقف احداث بنا در اثر حوادث غیر مترقبه و قهری ( ناشی از زلزله ، طوفان ، آتش سوزی و .... ) که موجب انصراف مالک از ادامه احداث ساختمان شود که با تأیید موضوع توسط مراجع ذی صلاح بدون کسر کارمزد عوارض دریافتی مسترد می شود .

5 - اشتباه واریزی اشخاص به حساب شهرداری  
عوارض منصرفین از دریافت پروانه ساختمانی با کسر 10% عوارض متعلقه به عنوان کارمزد ، مسترد  
خواهد شد .

ماده 8)

#### نحوه صدور پروانه ساختمان المثنی

صدور پروانه ساختمانی المثنی فقط با تأیید مراجع ذی صلاح از جمله نیروی انتظامی در موقع مفقودی و سرقت و آتش سوزی و سایر حوادث غیر مترقبه دیگر بعد از محرز شدن وقوع حادثه با دریافت کارمزد معادل 2000 ریال برای هر مترمربع پروانه صادره به عنوان کارمزد مقدور خواهد بود .

ماده 9)

#### مناسب سازی ساختمان های عمومی

کلیه دستگاه های اجرایی دولتی و سازمان های غیر دولتی در خصوص مناسب سازی محیط شهری و ساختمان ها و اماکن مورد استفاده عمومی برای افراد دارای معلولیت ، مکلفند مشابه آیین نامه اجرایی بند ( ج ) ماده 193 قانون برنامه پنج ساله سوم توسعه اقدام نمایند . بنابراین صدور مجوز به ساختمان های عمومی که امکانات مورد نظر قانون مذکور را رعایت ننموده باشند ممنوع است . و شهرداری ها مکلف به رعایت آن بوده و صدور پایانکار به ساختمان هایی که مالکین و یا سازنده آنها نسبت به انجام تعهدات خود طبق نقشه های ساختمانی اقدام ننموده و مناسب سازی را انجام نداده باشند ممنوع است .

ماده 10)

#### تجدید بنای ساختمان

به منظور مقاوم سازی ساختمان ها با رعایت اصول فنی و ایمنی و بهداشتی به منظور نوسازی شهر با رعایت آخرین ضوابط شهرسازی و زیباسازی شهر ، تسهیلاتی به شرح زیر در محاسبه عوارض لحاظ می شود .

#### عوارض تجدید پروانه

- 1- به اندازه مساحت اعیانی ساختمان های مجاز و یا احداثی های قبل از طرح هادی و یا جامع فعلی شهر در کاربری مربوطه عوارض ندارد . (بافت فرسوده در تمام نقاط شهر)
- 2- اضافه بنای بند (1) ناشی از صدور پروانه ساختمانی داخل تراکم معادل 75% عوارض پروانه ساختمانی وصول می شود .
- 3- تجدید بنای ساختمان های تخریب شده ناشی از زلزله ، بمباران ، رانش زمین ، حریق به اندازه اعیانی تخریب شده عوارض احداث تعلق نمی گیرد .

ماده 11)

## عوارض احداث دیوارونصب درب

عوارض احداث دیوار برابر ضوابط شهرسازی و سایر مقررات مربوطه و مقتضیات محل به هر متر مربع دیوار 2 p (حداقل هر متر مربع 5000 ریال) اخذ خواهد بود .

تبصره :

عوارض نصب درب (با رعایت حقوق همسایگان مجاور)

طول مجاور ملک به معبر ضرب در 1 p ارزش منطقه ای ضرب در مساحت ملک تقسیم بر محیط برابر است با عوارض نصب درب

ماده 12)

عوارض مزاد بر تراکم پایه مسکونی و تجاری (در صورت تصویب آن از سوی کمیسیون ماده 5)

1- مزاد بر تراکم پایه عبارت است از تراکمی که مزاد بر تراکم مندرج در طرح تفصیلی و هادی شهری بوده و از طریق کمیسیون ماده 5 یا کمیته فنی موضوع تصویب شده باشد .

2- عوارض مزاد بر تراکم مطابق تعرفه عوارض محلی اخذ خواهد شد .

3 - عوارض مزاد بر تراکم ساختمانهای اداری ، بهداشتی ، درمانی ، فرهنگی و هنری ، آموزشی ، توریستی در صورت تصویب موضوع در کمیسیون ماده 5 یا کمیته فنی معادل عوارض پذیره احداث ساختمان محاسبه و وصول خواهد شد .

این عوارض شامل موارد مندرج در ضوابط طرح جامع یا تفصیلی در رابطه با تأمین سهم خدمات شهری شهرداری از اراضی و یا کسری مساحت تفکیک قطعات اراضی نمی شود .

- عوارض مزاد بر تراکم پایه معادل 5 p

- مزاد بر تراکم مجاز در صورت تصویب کمیسیون ماده 5 یا کمیته فنی معادل 7 p

## توضیح :

اگر در طرح تفصیلی یا هادی شهر تراکم پایه و مجاز تفکیک و تعریف نشده باشد نحوه عمل بر مبنای مزاد بر تراکم پایه خواهد بود . و در تخلفات ساختمانی حقوق حقه شهرداری طبق این ماده قابل وصول است .

تبصره 1: 5 p مسکونی 6 p خدماتی 8 p تجاری که شامل اعیانی های غیر مجاز بدون پروانه پیشروی و ساخت بیش از سطح اشغال با اعمال ضریب 1/5 محاسبه و وصول خواهد شد .

تبصره 2: فروش ارتفاع (اضافه طبقه در زیر زمین) :

الف) چنانچه استفاده پارکینگ داشته باشد به صورت رایگان صادر خواهد شد .

ب) چنانچه استفاده مسکونی داشته باشد یکی برابر قیمت منطقه ای برای هر متر مربع زیر بنا محاسبه خواهد شد .

ج ) چنانچه استفاده تجاری ، خدماتی و ... داشته باشد 3 برابر قیمت منطقه ای برای هر متر مربع زیر بنا محاسبه خواهد شد .

**تبصره 3:** در رعایت ماده واحده جهت تغییر املاک واقع در طرح های دولتی باستناد قانون تعیین املاک واقع در طرح های دولتی مصوبه 67/8/29 نیز مازاد بر تراکم ساخت را شامل میگردد .

**تبصره 4:** عدم رعایت سمت سطح اشغال نیز شامل این ماده میگردد .

**تبصره 5:** در ارزش گذاری امتیاز برای تبدیل کاربری از مسکونی به تجاری فرمول  $S20p$  که  $S$  مساحت و  $P$  ارزش منطقه ای که حداقل  $P$  ( 10000 ریال ) خواهد بود .

ماده 13)

عوارض پیش آمدگی ساختمان در معابر

در مورد پیش آمدگی ساختمان (بالکن و تراس اعم از روباز یا روپوشیده و یا زیربنا) مطابق با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یا هادی مشرف به معابر به ازای هر مترمربع مطابق تعرفه عوارض محلی اخذ خواهد شد .

تبصره : پیش آمدگی آخرین طبقه ساختمان که به منظور استفاده سایبان احداث شود مشمول این عوارض نخواهد بود .

عوارض پیش آمدگی در معابر

- زیر بنای مفید معادل 5p
- بالکن و تراس ( 3 طرف بسته ) روپوشیده معادل 3p
- بالکن رو باز معادل 1.5p

ماده 14)

عوارض ابقای ساختمان

بناهایی که بدون پروانه و یا مازاد بر پروانه احداث شوند و از سوی کمیسیون ماده 100 ابقاء شوند .

الف : مطابق تعرفه عوارض محلی اقدام خواهد شد .

ب : حق تاسیسات ، تجهیزات و خدمات عمومی بر اساس سرانه طرح هادی یا جامع و از سرانه مسکونی به بهای 15% عرضه به استناد تبصره 4 ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک تعیین و از مالک اخذ خواهد شد .

در صورتی که ساختمانی در کاربری غیر مربوطه و یا فاقد تراکم تعریف شده در طرح توسعه شهر احداث و از طریق کمیسیون ماده 100 ابقاء شود عوارض مزاد تراکم این نوع ساختمان ها مشابه تراکم قطعات همجوار در نظر گرفته خواهد شد .

عوارض ابقای ساختمان ( شامل اعیانی های ابقاء شده توسط کمیسیون ماده 100 قانون شهرداری )

الف - در کاربری مربوط علاوه بر جرایم ، معادل 1 برابر کلیه عوارض احداث مشابه عوارض صدور پروانه  
ب - در کاربری غیرمربوط علاوه بر جرایم ، معادل 1/5 برابر کلیه عوارض احداث مشابه عوارض صدور پروانه  
ج - عوارض ابقای اعیانی های بدون پروانه و یا مزاد بر پروانه ساختمانی قبل از سال 1381 با ارزش معاملاتی سال 1380 و مستحقات غیر مجاز سال های 1381 و بعد با ارزش معاملاتی زمان وقوع تخلف و با مبنای بندهای مربوطه این تعرفه محاسبه خواهد شد .

ماده 15)

نحوه بهره برداری از معبر

چنانچه مالکین ساختمان های احداثی بخواهند از معابر شهر برای دیوی مصالح استفاده نمایند و یا برای محافظت عابرین نسبت به احداث دیوار و یا فنس و یا هرحائلی که قسمتی از معابر را اشغال کنند با پرداخت عوارض سالانه معادل 10% ارزش معاملاتی (منطقه ای) مساحت قابل بهره برداری و با رعایت موارد زیر مجوز صادر خواهد شد .

1- عرض قابل بهره برداری از معابر شهر بر اساس مبحث مربوط در نظام مهندسی تعیین و طول معبر قابل استفاده حداکثر به اندازه بر ملک در نظر گرفته خواهد شد .

2- اراضی که پشت جبهه و فاقد بر باشند مساحت قابل بهره برداری از سوی شهرداری تعیین خواهد شد .

ماده 16)

الف - عوارض تفکیک عرصه

قطعه بندی ملک بزرگ به قطعات کوچکتر با درخواست خود مالک ، تفکیک اطلاق می شود . بنابراین تقسیم یک ملک به دو یا چند قطعه در اثر عبور خیابان ، عبور لوله های آب و گاز و دکل ها و تیرهای برق و مشابه آنها و یا با احکام قضایی ( به شرط انتقال به غیر ) صورت می گیرد تفکیک تلقی نشده و عوارض ندارد .

بنابراین تفکیک به یکی از اشکال زیر انجام و عوارض آن مطابق تعرفه عوارض محلی وصول خواهد شد:

- عوارض تفکیک اراضی بایر یا اراضی دایر مسکونی برای ساختمان سازی مسکونی در کاربری مربوط

- عوارض تفکیک اراضی غیر مسکونی

- عوارض تفکیک باغات و مزارع به عنوان باغ و مزرعه

- عوارض تفکیک باغ و مزارع برای استفاده غیر باغ و مزرعه بعد از صدور مصوبه مرجع ذی صلاح

تبصره 1

زمینی که از طریق منابع طبیعی به شرط تملیک در داخل حریم شهرها واگذار می شود مشمول این ماده می باشند .

## تبصره 2

تقسیم باغات و مزارع و کاربریهای عمومی بدون طی مراحل قانونی چه دارای سند و یا فاقد سند در صورت ابقای اعیانی ها توسط آرای کمیسیون ماده 100 عوارضی مطابق تعرفه عوارض محلی تعلق می گیرد .

## تبصره 3

زمینی که کاربری آن فرهنگی و مذهبی بوده در صورت تفکیک و حفظ کاربری و استفاده فرهنگی و مذهبی مانند مسجد و کتابخانه از عوارض تفکیک مستثنی می باشند .

## تبصره 4

صدور سند به اراضی کمتر از حد نصاب تفکیک از طریق اداره ثبت رافع عوارض بندهای فوق الذکر نخواهد بود .

## تبصره 5

شهرداری مکلف است در زمان تفکیک آپارتمان ها ، کلیه متعلقات هر واحد اعم از پارکینگ و انباری و... را که در نقشه های ساختمان برای هر واحد پیش بینی شده در صدور گواهی تفکیک و گواهی معامله قید کند و صدور مجوز تفکیک آپارتمان بدون در نظر گرفتن پارکینگ به هر واحد ممنوع می باشد .

## تبصره 6

چنانچه به جای پارکینگ در ساختمان پیلوت احداث شود بایستی سهم هر واحد به اندازه پارکینگ قابل استفاده در مجوز تفکیک مشخصاً قید شود.

## تبصره 7

در صورت مجاز بودن هر ساختمان ، تفکیک به واحدهای مستقل اعم از مسکونی، تجاری و اداری و... به شرطی مقدور است که پارکینگ مورد نیاز هر واحد تأمین و در مجوز قید شده باشد.

## تبصره 8

مالکان ساختمان های بدون پارکینگ باید قبل از درخواست مجوز تفکیک نسبت به تأمین پارکینگ مورد نیاز واحدها در زیرزمین یا در همکف همان ساختمان اقدام نموده باشند .

کلیه اراضی بایری که در محدوده شهر واقع و کاربری آن مشخص و خدمات آب و برق آنها تأمین ولی حصار کشی نشده باشد به ازای هر سال بدون حصارکشی این گونه اراضی از زمان اتمام مهلت داده شده توسط شهرداری به مالک (مشابه ماده 29 قانون نوسازی) معادل دو برابر عوارض نوسازی یا سطح شهر به هر سال تعلق می‌گیرد.

#### تبصره 10

جهت تامین فضاهای عمومی و خدماتی شهر، 50% زمین در کاربریهای غیر مسکونی به هنگام تفکیک قانونی تحویل گردد (در هنگام تفکیک توسط اداره ثبت و دفاتر اسناد رسمی، سهم دولت و شهرداری به نام دولت و شهرداری انتقال گردد) 80% کل معابر سهم شهرداری و دولت و 20% سهم مالک منظور گردد.

1- چنانچه بهر دلیل تحویل زمین میسر نباشد (از جمله املاکی که اعیانی بدون پروانه ساختمانی آنها توسط کمیسیون ماده 100 ابقاء میگردند و یا اخذ سند از طریق 147 و 000) بهاء عوارض خدمات موضوع این بند در محدوده قانونی شهر و داخل حریم شهر بر مبنای 50% زمین به قیمت کارشناسی روز محاسبه و توسط شهرداری دریافت گردد.