

تعاریف و ضوابط کلی

- 1- در صدور پروانه ساختمانی و اخذ عوارض پذیره رعایت مفاد ماده صد و بند 24 ماده 55 قانون شهرداریها و تبصره 2 ماده 29 قانون نوسازی و ضوابط و مقررات شهرسازی مطابق طرح تفصیلی مورد عمل الزامی می باشد .
- 2- رعایت نکات قانونی ذکر شده در دفترچه پروانه ساختمانی الزامی می باشد .
- 3- مراحل صدور پروانه ساختمانی: الف) ثبت درخواست در دبیرخانه شهرداری ب) اعلام دستور تهیه نقشه از طرف دفتر فنی شهرداری به متقاضی ج) تهیه و ارائه نقشه به شهرداری جهت محاسبه عوارض و غیره
- 4- واحد مسکونی: ساختمانهایی که برای سکونت افراد یا خانواده ها ساخته می شود و شامل اتاق ، آشپزخانه و سرویسهای لازم باشد واحد مسکونی تک واحدی، اعیانی است که در سطح و یا هر طبقه ، بیش از یک واحد احداث نشود و چنانچه در هر طبقه و یا طبقات دو واحد یا بیشتر ساخته شود تک واحدی محسوب نمی گردد .
- 5- واحد تجاری: ساختمانهایی است که از آنها به منظور انجام کسب و پیشه و تجارت استفاده می شود و یا در آنها واحدهای صنفی و تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت نمایند .
- 6- واحد صنعتی: ساختمانهایی است که به منظور امور صنعتی و یا به صورت کارگاههای تولیدی بامجاز رسمی از سازمانهای ذیربط استفاده شود .
- 7- بناهای تجاری و مسکونی احداث شده قبل از سال 1369 پس از رای کمیسیون ماده صد مبنی بر ابقاء از پرداخت عوارض معاف می باشند .

- 8- واحدهای اداری و خدماتی، ساختمانهایی است که به منظور ارائه خدمات توسط ادارات دولتی، عمومی، ارگانهای نظامی و انتظامی استفاده می شوند.
- 9- در صورت انصراف مالک و یا ابطال پروانه به دلایلی که مورد تأیید مدیر منطقه باشد تا سقف 100/000/000 ریال به میزان 10% و مازاد بر 100/000/000 ریال علاوه بر 10% اولیه 5% از عوارض پرداختی کسر و مابقی مسترد خواهد شد.
- 10- در صورت کاهش زیر بنا؛ عوارض پروانه به نسبت کاهش یافته و براساس قیمت پرداخت شده محاسبه و به عنوان مطالبات متقاضی در پرونده مشارالیه درج و در مراجعات بعدی تهاتر خواهد شد.
- 11- اشخاصی که درخواست صدور پروانه ساختمانی دارند و پس از طی مراحل صدور پروانه ساختمانی عوارض آنها محاسبه و پرداخت ویا قسمتی بادستور شهردار مربوطه پرداخت و یا نسبت به پرداخت مابقی با دستور شهردار مربوطه بصورت اقساط اقدام کرده اند، ولی جهت دریافت پروانه مراجعه نکرده اند در صورت مراجعه در سنوات بعد برای ساختمانهای تا 2000 متر مربع، مهلت پروانه از زمان پرداخت عوارض تا 3 سال خواهد بود و برای مدت باقیمانده پروانه صادر خواهد شد. این زمان برای ساختمانهایی با بیش از 2000 متر مربع 5 سال می باشد که مدت زمان پرداخت عوارض از این تاریخ کسر و مهلت پروانه بمدت باقیمانده از این تاریخ خواهد بود.
- 12- بناهای ساخته شده که براساس طرح تفصیلی در مسیر تعریض قرار می گیرد شهرداری می تواند عوارض بنای موجود را اخذ و صرفاً "گواهی احداث بنای موجود را با اخذ تعهد مبنی بر رعایت تعریض در زمان اجرای طرح صادر نماید.
- 13- کلیه معافیهایی که در قانون بودجه سال 89 در هنگام صدور پروانه پیش بینی گردیده در تمامی مواد (تعرفه های) مرتبط در این دستورالعمل قابل اعمال می باشد.
- 14- در صورت افزایش زیر بنا و اعتبار پروانه کار، فقط عوارض بنای اضافی اخذ میگردد.

ماده 1

نوع عوارض		مأخذ و نحوه محاسبه	توضیحات
1	عوارض زیر بنای مسکونی تک واحدی به ازای هر متر مربع	تا 60 متر مربع زیر بنا	تبصره 1: جهت احداث پیلوت و پارکینگ عوارض محاسبه نمی گردد.
			تبصره 2: در خصوص تبدیل پیلوت (زیرزمین) به مسکونی در صورت صدور رأی ابقاء توسط کمیسیون ماده صد عوارض دریافتی 100% مازاد بر عوارض مصوب محاسبه خواهد شد.
2	عوارض زیر بنای مسکونی تک واحدی به ازای هر متر مربع	تا 100 متر مربع زیر بنا	تبصره 3: حداقل وصول عوارض پروانه ساختمانی تک واحدی برای هر واحد 120/000 ریال خواهد بود.
			تبصره 4: بستگان درجه یک خانواده معظم شهدا (پدر-مادر-همسر و فرزندان) برای یکبار تا سقف 120 متر مربع از پرداخت عوارض

<p>صدور پروانه ساختمانی مسکونی معاف هستند. این تخفیف به جانبازان و ایثارگران، آزادگان تا سقف 120 مترمربع و به میزان درصد جانبازی محاسبه و اخذ میگردد.</p> <p>تبصره 5: مددجویان تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی در صورت رعایت الگوی مصرف مسکن از پرداخت عوارض شهرداری برای صدور پروانه و برای یکبار معاف می باشند.</p>	3	تا 150 مترمربع زیر بناء	P ۰/۴۰	۲۱۰۰ ریال
	4	تا 200 مترمربع زیر بناء	P ۰/۴۵	۲۶۰۰ ریال
	5	تا 300 مترمربع زیر بناء	P ۱	۳۲۰۰ ریال
	6	تا 400 مترمربع زیر بناء	P ۱/۴	۳۷۰۰ ریال
	7	تا 500 مترمربع زیر بناء	P ۲/۲	۴۲۰۰ ریال
	8	تا 600 مترمربع زیر بناء	P ۲/۴	۴۸۰۰ ریال
	<p>P = ارزش معاملاتی ملک (قیمت منطقه ای زمین) در اجرای ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم</p>			

ماده 2

نوع عوارض		مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
1	عوارض زیر بنای مجتمع های مسکونی بصورت چند واحدی به ازای هر متر مربع	تا زیر بنای 200 مترمربع	تبصره 1: میانگین سطح هر واحد عبارتست از سطح ناخالص کل بنا تقسیم بر واحدهای مسکونی
			<p>تبصره 2: در اجرای نوسازی بناهای مسکونی موجود در مناطق بافتهای فرسوده مصوب، هنگام صدور پروانه، به مقتضیاتی که قصد احداث بنا را دارند به هنگام محاسبه عوارض مطابق ضوابط طرح تفصیلی جهت تشویق و ترغیب سرمایه گذاران 50% تخفیف محاسبه و اخذ گردد.</p> <p>تبصره 3: در صورت عدم اعتبار پروانه کار ساختمانی، عوارض پروانه بر مبنای نرخ روز محاسبه و مابه التفاوت عوارض محاسبه و اخذ خواهد شد.</p>
			حداقل عوارض برای هر مترمربع
			۱۴۰۰ ریال
			۰/۳۲ قیمت منطقه ای هر متر مربع زمین × میانگین سطح واحد ۱۰۰

تبصره 4: کسری مساحت فضای باز معادل 10 P محاسبه و اخذ می گردد. تبصره 5: در محاسبه عوارض این ماده مساحت پارکینگ در تصاعد زیر بنا لحاظ نمی گردد.	از زیر بنای 201 متر مربع تا 400 متر مربع	۰/۴۵ قیمت منطقه ای هر متر مربع زمین × میانگین سطح واحد ۱۰۰	۱۸۰۰ ریال
	از زیر بنای 401 متر مربع تا 600 متر مربع	۰/۵۰ قیمت منطقه ای هر متر مربع زمین × میانگین سطح واحد ۱۰۰	۲۲۰۰ ریال
	بیش از 600 متر مربع	۰/۵۵ قیمت منطقه ای هر متر مربع زمین × میانگین سطح واحد ۱۰۰	۳۶۰۰ ریال

ماده 3

نوع عوارض		مأخذ ونحوه محاسبه			توضیحات
عوارض پذیره یک متر مربع از یک واحد تجاری، اداری و صنعتی با دهانه و ارتفاع مجاز	طبقات	تجاری (1)	اداری	صنعتی	تبصره 1: محاسبه عوارض پذیره، چنانچه زمین دارای چند بر باشد قیمت منطقه ای گرانترین بر ملک مشرف به معبر، محاسبه خواهد شد. تبصره 2: در صورت تخریب و نوسازی بناهای تجاری که دارای سابقه کسبی و پروانه تجاری هستند در حد متر اژ و مطابق ضوابط طرح صرفاً "عوارض پذیره را به استثنای تراکم و پارکینگ اخذ گردد." تبصره 3: بانکها و موسسات مالی و اعتباری دولتی و غیردولتی و شرکتهای و موسسات دولتی وابسته به دولت و واحدهای وابسته و اقماری به آنها که با اصول بازرگانی اداره می شوند، صدور پروانه ساختمانی آنها مشمول دو برابر تعرفه عوارض تجاری محاسبه میگردد. تبصره 4: در ساختمانهای نظامی و انتظامی و امنیتی با اعلام میزان بنای مورد نیاز و تعیین بروکف، عوارض محاسبه و اخذ می گردد. ضمناً این مراکز بدون مجوز شهرداری اجازه افزایش مساحت بنا، بیش از آنچه اعلام نموده اند را ندارند. تبصره 5: ساختمانهای اداری، آموزشی، تجاری، مطب پزشکان و سایر، که بصورت دفتر کار خصوصی احداث می گردد، مشمول ارتفاع و دهانه نخواهد شد. تبصره 6: از انباری احداث شده در زیر زمین در صورتی که مورد استفاده تجاری نباشد فقط عوارض انباری اخذ میگردد.
	1	در زیر زمین	۶/۵ P	۱۲P	
2	در همکف	۱۰ P	۱۶ P	۱/۵ P	
3	در طبقه اول	۶P	۱۵ P	۰/۶ P	

		۱۰ P	۴/۵P	در طبقه دوم	4
		۸ P	۳/۷۵ P	در طبقه سوم به بالا	5
		۵ P	۲P	انباری	6
		۲ P	۱P	نیم طبقه	7

ماده 4

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
عوارض پذیره یک مترمربع از چند واحد تجاری با دهانه و ارتفاع مجاز	تجاری (1)	تبصره 1: N تعداد واحد تجاری که حداقل آن برابر با 2 میباشد . تبصره 2: منظور از ارتفاع و دهانه مجاز ضوابط اعلام شده در طرحهای تفصیلی می باشد . تبصره 3: املاکی که دارای تخلفات ساختمانی می باشد مبنای محاسبه و وصول این عوارض در صورت ابقاء توسط کمیسیون ماده صد ، به نرخ سال ساخت محاسبه و قابل وصول می باشد . تبصره 4: دهانه مورد نظر برای هر مغازه عبارتست از: فاصله بین دو تیغه تبصره 5: چنانچه یک مغازه دارای چند درب باشد ملاک محاسبه دهانه ، اضافه بر دهانه مجاز از بزرگترین بر مغازه، ملاک عمل خواهد بود . تبصره 6: عوارض کسری واحدهای تجاری براساس ضوابط طرح تفصیلی برای واحدهای تجاری تک واحدی معادل 1p محاسبه خواهد شد . تبصره 7: در صورتیکه مالک دارای پایان کار باشد و مبادرت به تغییر تعداد دهانه مغازه ها نماید مابه التفاوت عوارض براساس فرمول مربوطه و براساس سال صدور پروانه اخذ میگردد.
زیر زمین	$n + 10 \cdot VP$ (
همکف	$n + 10 \cdot P$ (
طبقه اول	$n + 10 \cdot VP$ (
طبقه دوم	$n + 10 \cdot 4P$ (

	$\frac{P}{3} (n + 10)$	طبقه سوم به بالا
	$\frac{P}{3} (n + 10)$	انباری
	$\frac{P}{5} (n + 10)$	نییم طبقه

ماده 5

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
-----------	-------------------	---------

عوارض پذیره یک مترمربع از واحد تجاری با ارتفاع بیش از 4/5 متر و دهنه بیش از 3 متر	تجاری (۱)	تبصره 1: L = طول دهنه موجود به متر L0 = 3 متر h = طول ارتفاع موجود به متر H0 = 4/5 متر
زیر زمین	$\frac{P}{5} (1 + L - L0 + h - h0)$	تبصره 2: چنانچه تعداد مغازه از یک باب بیشتر باشد از فرمول کلی زیر استفاده می کنیم. $10P.M (1 + N + L - L0 + h - h0)$
همکف	$\frac{P}{5} (1 + L - L0 + h - h0)$	
طبقه اول	$\frac{P}{5} (1 + L - L0 + h - h0)$	تبصره 3: عوارض محوطه های روباز تجاری و نگ فروشان، بنگاهای اتومبیل و کلیه کارگاههای تجاری که بعنوان نمایشگاه عرضه کالا مورد استفاده قرار میگیرد در کاربریهای مطابق طرح، تا مساحت 500 مترمربع 9P، از 501 تا 1000 متر 5P از 1001 مترمربع به بالا 4P محاسبه خواهد شد.
طبقه دوم	$\frac{P}{5} (1 + L - L0 + h - h0)$	تبصره 4: عوارض محوطه های روباز جهت کارواش در کاربریهای مطابق طرح، تا مساحت 500 متر 4/5 p، از 501 تا 1000 متر مربع 2/5 p، از 1001 متر مربع به بالا 2p محاسبه خواهد شد.
طبقه سوم به بالا	$\frac{P}{5} (1 + L - L0 + h - h0)$	تبصره 5: اعیانی که در زیر زمین و یا نیم طبقه واقع می شود، ارتفاع و دهنه ملاک محاسبه قرار نمی گیرد.

	انباری	$\frac{1}{2}P$ ($+L-L0$ + $h-h0$)	۱۰	۱۰
	نیم طبقه	$\frac{1}{2}p$ ($+L-L0$ + $h-h0$)	۱۰	۱۰

ماده 6

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
میزان ضریب M در طبقات جهت پاساژها و تیمچه ها	تجاری	تبصره 1: املاکی که دارای چند بر هستند ملاک عمل، گرانترین قیمت منطقه ای بر ملک خواهد بود.
زیر زمین	۰/۸	تبصره 2: عوارض پذیره کاربریهای صنعتی براساس جبهه اول محاسبه و اخذ می گردد.
همکنف	۱/۵	تبصره 3: عوارض پذیره مجتمع های تجاری مانند پاساژ، تیمچه، سرای تا ده متر عمق براساس قیمت منطقه ای جبهه اول و مازاد بر آن به ازای ده متر عمق دوم براساس 80% قیمت منطقه ای جبهه اول و مازاد بر 20 متر عمق براساس 60% قیمت منطقه ای جبهه اول در صورتیکه از قیمت منطقه ای جبهه های بعدی کمتر نباشد (که در اینصورت قیمت منطقه ای جبهه های بعد ملاک عمل خواهد بود) محاسبه شود.
طبقه اول	۰/۷۵	تبصره 4: املاکی که به فضای سبز حاشیه خیابان منتهی می شوند و همچنین املاکی که به نحوی به املاک پشت جبهه الحاق و در جلو خیابان قرار می گیرند نحوه محاسبه براساس خیابان، اقدام خواهد شد.
طبقه دوم	۰/۷۵	تبصره 5: عوارض این ماده به املاکی که حق بهره برداری آنها از ساختمان، از مسکونی به تجاری تغییر می یابد، تعلق نمی گیرد.
سوم به بالا	۰/۵	
انباری	۰/۲۵	
نیم طبقه	۰/۱۲	
	۰/۵	

توضیحات	مأخذ ونحوه محاسبه	نوع عوارض
<p>تبصره 1: مراکز درمانی به ساختمانهایی اطلاق می شود که خدمات پزشکی ارائه می دهند که خود شامل دو قسمت می باشند :</p> <p>الف) واحدهای درمانی دولتی : از قبیل بیمارستانها و درمانگاههایی که با کمترین قیمت ارائه خدمات می دهند .</p> <p>ب) واحدهای درمانی خصوصی : که به صورت آزاد و یا با سرمایه بخش خصوصی تاسیس و اداره می شوند .</p> <p>مثال : در ارتباط با محاسبه عوارض مراکز درمانی دولتی با توجه به ردیف دو جدول این ماده</p> <p>زیر بنا = 800 متر</p> <p>P = 4000 ریال</p>	<p>بر اساس ضوابط طرح تفصیلی و معادل 90% عوارض واحدهای تجاری تک واحدی (ماده 3) به ازای هر متر مربع محاسبه و اخذ میگردد .</p>	<p>عوارض صدور پروانه ساختمانی مراکز درمانی، بهداشتی، مطب پزشکان، داروخانه ها، آزمایشگاههای طبی، کلینیک های تخصصی درمانی، درمانگاههای خصوصی و سایر موارد مربوط به حرف پزشکی که توسط بخش خصوصی احداث میگردد .</p>
<p>عوارض پذیره یک متر مربع همکف :</p> $10 \times 4000 = 40/000$ <p>عوارض طبقه همکف :</p> $800 \times 40/000 = 32/000/000 \times 80\% = 10/560/000$	<p>معادل 80% عوارض واحدهای اداری (ماده 3) محاسبه و اخذ میگردد .</p>	<p>عوارض صدور پروانه ساختمانی جهت احداث بیمارستانهای دولتی، درمانگاههای دولتی و ساختمانهای آموزشی مربوط به وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و وزارت علوم، تحقیقات و فناوری</p>

توضیحات	مأخذ ونحوه محاسبه	نوع عوارض
<p>تبصره 1: واحدهای آموزشی و آموزش عالی به ساختمانهایی که در زمینه آموزش دادن به دانش آموزان، دانشجویان، کارمندان و غیره استفاده می شود و در پایان دوره جهت استفاده کنندگان مدرک تحصیلی صادر می شود، اطلاق می گردد، و شامل دو قسمت ذیل می باشد:</p>	<p>معادل 15% عوارض واحدهای اداری جدول ماده 3</p>	<p>عوارض صدور پروانه ساختمانی فضاهای آموزشی مدارس دولتی و غیر دولتی دارای مجوز از آموزش و پرورش،</p>

واحد‌های دولتی : که با بودجه دولت و زیر نظر مستقیم دولت و بدون دریافت هیچگونه وجهی به دانش آموزان ، دانشجویان و کارمندان ، آموزش لازم را می دهند .	واحد‌های ورزشی و فرهنگی مورد تأیید سازمانهای ذیربط
ب) واحد‌های غیرانتفاعی : شامل مدارس غیرانتفاعی ، دانشگاهها و مراکز آموزش عالی و آموزشگاههای غیردولتی که با شهریه به آموزش اقدام می نمایند.	عوارض فضا‌های آموزشی وابسته و غیروابسته به دانشگاههای دولتی و یا غیر دولتی .

ماده 9

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
عوارض صدور پروانه های ساختمانی برای خوابگاههای دانشجویی	براساس تعرفه واحد‌های مسکونی محاسبه و اخذ می گردد	تبصره یک :محاسبات فنی مربوطه براساس ضوابط طرح تفصیلی و نقشه های آن می بایست به تایید واحد‌های ذیربط وابسته به وزارت علوم ، تحقیقات و فن آوری ،وزارت بهداشت،درمان و آموزش پزشکی و...برسد

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
<p>عوارض صدور پروانه های ساختمانی برای اماکن مذهبی، شامل مساجد، حسینیه ها، حوزه های علمیه و موسسات خیریه که مورد تایید سازمان اوقاف و امور خیریه است.</p>	<p>بارعایت کاربری مصوب و ضوابط طرح تفصیلی از پرداخت عوارض معاف میباشند.</p>	<p>تبصره 1: مراکز مذهبی به ساختمانهایی اطلاق می شود که جهت استفاده مراسم مذهبی و در ایام و مناسبتهای مختلف مورد استفاده مردم قرار می گیرند مانند مساجد ، تکایا ، حسینیه ها ، حوزه های علمیه و غیره تبصره 2: تالارها و اماکنی که برای انجام مراسم ترحیم و عزاداری تاسیس و بصورت کرایه در اختیار مردم قرار میگیرند شامل مورد فوق نمی باشند تبصره 3: احداث یک فضای مسکونی به مساحت حداکثر 150 مترمربع جهت امام جماعت و سرایداری معاف از عوارض می باشد .</p>

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
<p>عوارض صدور پروانه احداث هتل ها و مهمانپذیرها</p>	<p>تبصره 1: صدور پروانه احداث هتل ها ومهمانپذیرها پس از تایید نقشه های مربوطه توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری ، معادل 50% پذیره واحدهای تجاری ماده 3 محاسبه میگردد .</p>	

	<p>تبصره 1: صدور پایان کار منوط به رعایت موارد ذیل است : الف : نماسازی ب : ترمیم خرابی های ناشی از ساخت و ساز در پیاده رو ج : جمع آوری نخاله های ساختمانی . تبصره 2: حداکثر زمان اتمام عملیات ساختمانی برای ساختمانهایی با زیربنای کمتر از 2000 مترمربع سه سال از تاریخ صدور پروانه کار می باشد، چنانچه در پایان سال سوم ساختمان به اتمام نرسیده باشد، مالک موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از انقضاء پروانه نسبت به اخذ پایان کار اقدام نماید. در غیر اینصورت مالک موظف به پرداخت عوارض پروانه بانرخ عوارض زمان</p>
--	--

**عوارض تاخیر در
صدور پایان کار
ساختمان**

صدور پروانه ساختمانی به میزان دیرکرد (هر ماه یک دوازدهم) میباشد در صورتیکه پس از سه سال، ساختمان به اتمام نرسیده باشد، مالک موظف به پرداخت مابه التفاوت عوارض پروانه ساختمان به قیمت روز و زمان صدور پروانه ساختمانی به نسبت کسری پیشرفت فیزیکی می باشد..

تبصره 3: حداکثر زمان اتمام عملیات ساختمانی برای ساختمانهای با زیربنای بیش از 2000 مترمربع 5 سال از تاریخ صدور پروانه کار می باشد. چنانچه در پایان سال پنجم ساختمان به اتمام نرسیده باشد، مالک موظف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از انقضاء پروانه نسبت به اخذ پایان کار اقدام نماید، در غیر اینصورت مالک موظف به پرداخت عوارض پروانه با نرخ عوارض زمان صدور پروانه ساختمانی به میزان دیرکرد است در صورتیکه پس از 5 سال ساختمان به اتمام نرسیده باشد، مالک موظف به پرداخت مابه التفاوت عوارض پروانه ساختمانی به قیمت روز و زمان صدور پروانه ساختمانی به نسبت کسری پیشرفت فیزیکی می باشد.

تبصره 4: عوارض دو تبصره فوق به ساختمانهایی که قبل از سال 85 برای آنها پروانه ساختمانی صادر شده و به اتمام رسیده اند تعلق نخواهد گرفت.

تبصره 5: برای هر گونه اصلاح پروانه ساختمانی با داشتن اعتبار، فقط عوارض بنای اضافی، براساس سال ساخت محاسبه و اخذ میگردد.

تبصره 6: در صورتیکه ساختمان دارای بنای غیرمجاز باشد، پس از رای کمیسیون ماده صد مبنی بر ابقاء، کلیه عوارض بنا غیرمجاز به نرخ عوارض سال ساخت محاسبه و اخذ می گردد و سپس نسبت به صدور پایان کار اقدام خواهد شد.

تبصره 7: کلیه بناهایی که دارای پایان کار ساختمان بوده اند و پس از گرفتن پایان کار در آنها بنای غیرمجاز احداث شده است نحوه محاسبه عوارض آنها پس از رای کمیسیون ماده صد مبنی بر ابقاء به نرخ عوارض سال ساخت محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره 8: چنانچه تمدید پروانه های ساختمانی صادره منتهی به سال 89 باشد و در سنوات قبل نیز تاخیری نداشته باشد، نسبت به تمدید این پروانه های ساختمانی به مدت حداکثر سه سال از زمان صدور برای ساختمانهای با متراژ کمتر از 2000 متر و بمدت پنج سال برای ساختمانهای بیش از 2000 متر مربع طبق تبصره 2 و 3 این ماده اقدام خواهد شد.

تبصره 9: در صورت ثبت درخواست مالک مبنی بر تمدید پروانه ساختمان، این درخواست به مدت دو ماه دارای اعتبار است در غیر اینصورت مشمول عوارض تبصره 2 و 3 این ماده خواهد شد.

جدول پیشرفت فیزیکی پروژه های ساختمانی

عنوان عملیات		شرح	درصد
1	تجهیز کارگاه	دفتر کار ماشین آلات - مسئول کارگاه - نقشه ها - انبار مصالح	2/5
2	پی سازی	پی کنی - قالب بندی آرماتور - بتن - نتایج آزمایشات	12
3	اسکلت فلزی ×	صفحه ستون - ستونها - تیرها - بادبندها و تیغه چینی	19
4	اسکلت بتنی ×	قالب - آرماتور - بتن ریزی و نتایج آزمایشات و تیغه چینی	19
5	دیوار باربر + شناژ	-	19
6	اجرای سقف	-	10
7	دیوار چینی سوله و سقف شیروانی ×	-	29
8	سفت کاری	بلوکاژ - کرسی چینی و عایق، اجرای پله - سنگ کاری بدنه - قرنیز	10

9	نما	اجرا-نوآوری-مصالح	3
10	نازک کاری و کف سازی	شیب بندی و عایق بام، درو پنجره و گچ و خاک و سفید کاری	19
11	محوطه سازی	-	3
12	دیوار کشی	-	3
13	تأسیسات مکانیکی	لوله ها-تأسیسات بهداشتی-تأسیسات حرارتی و برودتی	10
14	تأسیسات برقی	لوله-سیم-کابل-کلیدها و پریزهاو...	8/5
15	جمع	-	100

ماده 13

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
-----------	-------------------	---------

1	عوارض حق بهره برداری	تبصره 1: در صورتیکه مالک نوع استفاده از ساختمان را تغییر داده باشد پس از رأی کمیسیون ماده صد مبنی بر ابقاء ساختمان، عوارض حق بهره برداری اخذ میگردد.
2	عوارض بهره برداری از امتیاز تجاری در کاربری مسکونی	تبصره 2: از بناهایی که توسط کمیسیون ماده صد رأی بر ابقاء آنها صادر می شود علاوه بر جریمه، کلیه عوارضات متعلقه اخذ خواهد شد، و در کاربری غیرمجاز علاوه بر جرایم و عوارض متعلقه مشمول عوارض حق بهره برداری نیز میگردد.
3	عوارض بهره برداری از امتیاز تجاری در کاربری کارگاهی	تبصره 3: پس از رأی کمیسیون ماده صد مبنی بر ابقاء ساختمانهای مسکونی که جهت حرف پزشکی استفاده می شود رعایت شرایط ذیل الزامی است: الف) ساختمان از نظر فنی و ایمنی برای فعالیت مورد نظر برابر نظر مهندسین محاسب مورد تأیید باشد.

4	عوارض بهره برداری مطب پزشکان از کاربری مسکونی	(ب) دارای پارکینگ و توقف گاه مناسب برای مراجعین علاوه بر پارکینگ کارکنان باشد، از نظر مزاحمت برای همسایگان ملک بلامانع و رضایت نامه رسمی ارائه گردد . (د) در صورت عدم تأمین پارکینگ عوارض مربوطه براساس ضوابط طرح تفصیلی درمانی اخذ میگردد .
---	--	--

ماده 14

نوع عوارض		مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
1	عوارض صدور پروانه ساختمانی المثنی	250/000 ریال	تبصره یک: در صورت درخواست صدور پروانه ساختمانی المثنی با اخذ تعهد محضری از مالک مبنی بر عدم سوء استفاده از پروانه اقدام صورت می پذیرد.
2	عوارض ارائه تصویر نقشه و پروانه ساختمانی به مالک	100/000 ریال	

ماده 15

نوع عوارض		مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
عوارض گواهی تعمیرات در صورت داشتن پایان کار			تبصره یک: گواهی نماسازی ساختمان در صورت عدم بدهی و اخذ مجوز از شهرداری به صورت رایگان صادر خواهد شد. تبصره دو: بازسازی کامل سقف در املاک مسکونی و تجاری و سایر کاربریها جزء تعمیرات محسوب نمی گردد و مشمول عوارض صدور پروانه ساختمانی خواهد بود .
1	املاک مسکونی	250/000 ریال به ازاء هر واحد مسکونی تا 150 مترمربع و به ازای هر 50 متر اضافه 100/000 ریال اضافه گردد.	
2	املاک تجاری	صرفاً 20% عوارض پذیره به استثنای تراکم، پارکینگ و غیره	
3	سایر کاربریها	صرفاً 15% عوارض پذیره به استثنای تراکم، پارکینگ و غیره	

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
عوارض دیوار کشی	به ازای هر متر طول مبلغ 50/000 ریال	<p>تبصره یک : عوارض دیوار کشی از زمینهایی که دارای سند مالکیت ویا دارای قراردادواگذاری شهرداری و سازمانهای ذیربط هستند اخذ خواهد شد .</p> <p>تبصره دو : مجوز دیوار کشی برای زمین مشاع مجاز نیست مگر با درخواست یک ویا تعدادی از مالکین مبنی بردیوار کشی کل پلاک و اخذ تعهد مبنی برپاسخگویی به سایر مالکین زمین مشاع .</p> <p>تبصره سه : برای زمینهای مزروعی مجوز دیوارکشی صادر نخواهد شد .</p> <p>تبصره 4: مجوز دیوار کشی جهت کاربریهای کارگاهی بدون پایان کار صادر نخواهد شد.</p>

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
عوارض پیش آمدگی اعیانی در معابر		تبصره یک :بالکن و تراس داخل ملک از این عوارض مستثنی و براساس ماده یک این دفترچه وصول و اخذ میگردد .
1 بالکن مفید مشرف به معابر بر اساس ضوابط طرح تفصیلی	20P	تبصره دو : از بالکن هایی که به صورت غیر مجاز در معابر زیر 12 متر احداث میگردد در صورت ابقاء توسط کمیسیون ماده صد ، علاوه بر جریمه ، عوارض مربوطه با احتساب مازاد تراکم اخذ خواهد شد .
2 بالکن غیر مفید مشرف به معابر	10P	تبصره سه : بالکن مفید ،بالکن دارای سقف با سه طرف دیوار می باشد سایر بالکنها غیر مفید هستند . تبصره چهار : رعایت ضوابط طرح تفصیلی مصوب الزامی است.

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
حق بهره برداری از معابر بصورت موقت	حاصلضرب مساحت قابل بهره برداری در 3p	تبصره یک :موضوع عوارض این ماده مربوط به کسانی است که در معابر بیش از ضوابط مجاز نظام مهندسی (یک سوم عرض پیاده رو) برای دپو مصالح استفاده می نمایند . تبصره دو : طول قابل بهره برداری حداکثر باندازه بر ملک در معبر در نظر گرفته می شود .

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
1 عوارض تفکیک اعیانی (طبقاتی و آپارتمانها)		تبصره 1: صدور سند تفکیکی توسط اداره ثبت رافع اخذ عوارض این ماده نیست.
2 عوارض تفکیک اعیانی مسکونی	8% قیمت معاملاتی ساختمان	تبصره 2: از املاکی که قبل از سال 1380 توسط اداره ثبت تفکیک و از شهرداری پایان کار گرفته این عوارض اخذ نخواهد شد.
3 عوارض تفکیک اعیانی اداری	5P	
عوارض تفکیک اعیانی تجاری در کاربریهای تجاری وسایر کاربریها پس از رای کمیسیون ماده صد مبنی بر ابقاء		
1 زیرزمین تجاری	3P	تبصره 3: اخذ عوارض کسری حد نصاب تجاری در کاربری غیر مربوطه پس از رای کمیسیون ماده صد مبنی بر ابقاء براساس نزدیکترین کاربری تجاری خواهد بود.
2 همکف تجاری	6P	
3 طبقات تجاری	2/5P	
4 عوارض تفکیک اعیانی خارج از سه بند فوق	5P	

نوع عوارض		مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
عوارض تفکیک عرصه تجاری و کارگاهی			
1	عوارض تفکیک عرصه تجاری و کارگاهی	2/5P	تبصره یک : صدور سند برای اراضی کمتر از حد نصاب تفکیک از طریق اداره ثبت رافع عوارض بندهای فوق الذکر نخواهد بود و صدور مفاصا حساب و پایان کار و انتقال منوط به پرداخت عوارض تفکیک می باشد .
2	کسری حد نصاب تفکیک برای املاک تجاری و کارگاهی	5P	تبصره دو : تفکیک زمین مشاع مجاز نیست مگر با درخواست و رضایت کلیه مالکین زمین مشاع .

نوع عوارض		مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
عوارض تفکیک عرصه مسکونی			
1	تا 1000 مترمربع (با رعایت حد نصاب تبصره یک)	2 P به ازای هر متر مربع	تبصره یک : با توجه به ضوابط طرح جامع و تفصیلی شهر زاهدان حداقل سطح تفکیک کاربری مسکونی در گروه الف (مناطق ویژه) سطح شهر 150 مترمربع و در گروه ب) 200 مترمربع می باشد .
2	از مساحت 1000 تا 2000 مترمربع نسبت به مازاد	3 P به ازای هر متر مربع	تبصره دو : در تفکیک قطعات با کاربری مسکونی با مساحت بیش از 5001 مترمربع مالک موظف است براساس ضوابط طرح تفصیلی علاوه بر سطوح معابر ، سهم سطوح خدماتی مورد نیاز را به صورت رایگان به شهرداری واگذار نماید .
3	از مساحت 2001 تا 3500 مترمربع نسبت به مازاد	4 P به ازای هر متر مربع	مالک می بایست نقشه تفکیکی این املاک را بعد از تأیید شهرداری به تأیید کمیسیون ماده پنج نیز برساند. تأیید کمیسیون ماده پنج قبل از تأیید شهرداری مانع وصول عوارض این ماده نخواهد بود.
4	از مساحت 3501 تا 5000 مترمربع نسبت به مازاد	5P به ازای هر متر مربع	تبصره سه : مالک می تواند به ازای عوارض تفکیک از قطعات تفکیکی براساس قیمت کارشناسی به شهرداری واگذار

5 زمینهای با مساحت بیش از 5000 متر مربع نسبت به مازاد	<p>قدرالسهم عرصه مالکینی که اراضی آنها در راستای توسعه محدوده شهر به شهر ورود می یابد می بایست علاوه بر عوارض فوق بر اساس تبصره 4 قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی بدین شرح از زمین مورد تفکیک به شهرداری زمین واگذار نمایند.</p> <p>تا 5000 متر مربع، واگذاری 12% از زمین از 5000 تا 10000 متر مربع، واگذاری 10% از زمین از 10000 تا 50000 متر مربع، واگذاری 8% از زمین و بیش از 50000 متر مربع، واگذاری 5% از زمین</p>
6 P به از ای هر متر مربع	<p>نماید .</p> <p>تبصره چهار : هزینه آماده سازی معابر ایجاد شده از تفکیک بر عهده مالک بوده و در زمان تفکیک مبلغ هزینه آن براساس مواد 22 و 23 آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری محاسبه و از مالک اخذ میگردد .</p> <p>تبصره پنج : کسری مساحت براساس موضوع تبصره یک تا سقف اعلام شده در طرح تفصیلی و بر مبنای 5 p محاسبه و اخذ میگردد .</p> <p>تبصره شش : در هنگام صدور پروانه ساختمانی املاک تفکیک شده علاوه بر وصول عوارض این ماده ، عوارض مازاد تراکم ، کسری پارکینگ و فضای باز واحدهای مسکونی ناشی از تفکیک قطعات، مطابق ضوابط طرح تفصیلی وصول خواهد شد .</p> <p>تبصره هفت : از اشخاص حقیقی دارنده بیش از 5000 مترمربع زمین نسبت به مازاد ، 50% عوارض مندرج در این ماده به عنوان عوارض محاسبه و اخذ خواهد شد .</p>

ماده 22

نوع عوارض		مآخذ و نحوه محاسبه	توضیحات
عوارض مازاد بر تراکم براساس ضوابط طرح تفصیلی مصوب			
1	عوارض مازاد بر تراکم مسکونی و تجاری تا یک واحد	10P	
2	عوارض مازاد بر تراکم مسکونی و تجاری از دو واحد تا 5 واحد	15P	
3	عوارض مازاد بر تراکم مجتمعهای مسکونی، تجاری و انبوه سازی از واحد پنجم به بعد	15P	

4	سایر کاربریها	15P	
---	---------------	-----	--

ماده 23

نوع عوارض	مأخذ و نحوه محاسبه	توضیحات
عوارض کسری یا حذف پارکینگ		تبصره 1 : چنانچه براساس ضوابط در موقع احداث ساختمان ایجاد پارکینگ ضروری باشد شهرداری حق دریافت عوارض حذف پارکینگ را نداشته و صدور پروانه ساختمان برای ساختمان های دارای تعداد پارکینگ کمتر از ضوابط شهرسازی ، ممنوع و رعایت ضوابط طرح تفصیلی مصوب الزامی است .
1 عوارض حذف یا کسری پارکینگ ساختمانهای تک واحدی ویلایی و تجاری	8P	تبصره 2 : مساحت قابل بهره برداری جهت پارکینگ 25 متر مربع می باشد .
2 عوارض حذف یا کسری پارکینگ مجتمع های مسکونی و پاساژهای تجاری ، ساختمانهای اداری و آموزشی از واحد دوم تا پنجم	10P	تبصره 3 : در صورتی که مالک به دلایل فنی و شهرسازی طبق ضوابط طرح تفصیلی به شرح ذیل قادر به احداث پارکینگ در بنای خود نباشد بایستی عوارض حذف پارکینگ را پرداخت نماید . ضوابط عمومی حذف پارکینگ براساس ضوابط طرح تفصیلی به شرح ذیل می باشد :

3	از 5 واحد به بالا	14P	<p>الف) ساختمان در بر خیابان سریع السیر به عرض 45 متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد، چنانچه دسترسی فرعی داشته باشد امکان احداث پارکینگ وجود خواهد داشت</p> <p>ب) ساختمان در فاصله یک صد متری تقاطع خیابانهای با عرض 20 متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد .</p> <p>ج) ساختمان در معبری قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه امکان عبور اتومبیل و یا امکان ورود به پارکینگ نباشد .</p> <p>د) در صورتی که وضع فرم زمین زیرساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات پارکینگ احداث نمود .</p> <p>ذ) مالکیت هایی که در کنار معابر پیاده شهری قرار میگیرند و امکان عبور برای پارکینگ ندارند .</p> <p>ر) ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن بوده و قطع آنها طبق گواهی مسئولین ذیربط ممنوع باشد .</p> <p>ز) در صورتی که وضع ساختمان نسبت به معبر به صورتی باشد که از نظر شیب و ترافیک امکان دسترسی خودرو به پارکینگ مقدور نباشد .</p> <p>س) تعیین ضوابط تشخیص شیب پارکینگ موضوع بند (ز) تبصره 3 این ماده در صلاحیت کمیسیون ماده پنج می باشد .</p> <p>تبصره 4: عوارض دریافتی از حذف پارکینگ صرفاً بابتی در حساب جداگانه ای نگهداری و برای احداث پارکینگ های عمومی ترجیحاً در همان منطقه هزینه گردد.</p> <p>تبصره 5: ساختمانهای آموزشی که از پرداخت عوارض ساختمانی معاف هستند برابر ضوابط طرح تفصیلی ملزم به تأمین پارکینگ خواهند بود .</p> <p>تبصره 6: در شرایط خاص بجز موارد ذکر شده در بالا اگر امکان تأمین پارکینگ نباشد حذف پارکینگ باخذ عوارض مربوطه با نظر شهرداری صورت میپذیرد.</p>
---	-------------------	-----	---

ماده 24

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
<p>عوارض حق تشرف برای باقیمانده پلاک ثبتی و اراضی که در بر خیابانهای جدید الاحداث قرار میگیرند و یا املاکی که بر اثر اجرای طرح در بر خیابانهای با عرض بیش از ده متر</p>	<p>5P به شرطی که از 30% قیمت روز دریافت عوارض به تشخیص کارشناس مرضی الطرفین (کارشناسان رسمی دادگستری) تجاوز نکند.</p>	<p>تبصره 1: باقیمانده اراضی که در اجرای طرح های توسعه شهری مساحت آنها کمتر از حد نصاب تفکیک طبق ضوابط طرح تفصیلی باشد، فروش آن ممنوع بوده و به استناد بند الف ماده 18 قانون شهرداریها، شهرداری می بایست نسبت به تملک آنها اقدام نماید .</p>

واقع میشوند	
	تبصره 2: چنانچه ملکی واقع در بر معابر و خیابانها به ملک همجوار (پشت جبهه) الحاق شود شامل عوارض مشرفیت خواهد بود .
	تبصره 3: عوارض حق مشرفیت در زمان اجرای طرح، محاسبه و یا با غرامت حاصل از تخریب تهاتر و یا از مالک وصول خواهد شد .
	تبصره 4: به مالکینی که در اجرای طرح تفصیلی داوطلبانه اراضی دارای اسناد مالکیت خود را که جزء معابر عمومی واقع شده، به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند به میزان دو برابر مساحت عرصه فوق، تراکم تشویقی تا سقف تعیین شده در ضوابط طرح تفصیلی داده خواهد شد .
	تبصره 5: عوارض حق تشرف با هر بار اجرای طرح های شهری اخذ خواهد شد .

ماده 25

نوع عوارض	مأخذ ونحوه محاسبه	توضیحات
-----------	-------------------	---------

ردیف	عوارض نقل و انتقال	تبصره یک : نیم درصد درآمد ردیف 1 و یک درصد درآمد ردیف 2، جدول مربوط به سازمان آتش نشانی خواهد بود .
1	عوارض نقل و انتقال عرصه و اعیان املاک مسکونی	تبصره دو: انتقال اسناد زمینهای بایر و بدون حصار و بدون مجوز حصار برای اشخاص حقیقی ممنوع است
2	عوارض نقل و انتقال عرصه و اعیان املاک تجاری	تبصره سه : از نقل و انتقال واحدهای تجاری در مجتمع های تجاری صرفاً "عوارض اعیانی اخذ خواهد شد .
3	عوارض نقل و انتقال آپارتمانهای تفکیک شده با توجه به قانون تفکیک آپارتمانها	
4	نقل و انتقال املاک با کاربری مذهبی ، موقوفه ، خیریه و حوزه های علمیه	معاف از پرداخت عوارض هستند

نوع عوارض

مأخذ ونحوه محاسبه

توضیحات

عوارض پیمانها و قراردادها مستند به تبصره
2 ماده 99 قانون شهرداریها

نیم درصد مبلغ پیمان

تبصره یک: عوارض بر قراردادها شامل موارد زیر خواهد بود:

ابنيه و ساختمانی، تأسیسات شهری، تأسیسات و تجهیزات ابنیه، راهسازی، آبیاری و زهکشی، توزیع و انتقال نیرو (خطوط)
(، خدماتی، فنی، ارتباطات و ...

تبصره دو: افزایش و یا کاهش مبلغ پیمان مشمول عوارض این ماده خواهد شد.

عوارض پیمانها عبارت است از عوارض پیمانهای
پیمانکاران، مقاطعه کاران، شرکتها، موسسات،
سازمانها و ... اعم از موارد اجرایی، مشاوره ای
، مطالعاتی و ... هر گونه پیمانی که برای انجام یک
تعهد کاری در زمینه فعالیتهای ساختمانی
، خدماتی، پزشکی، کشاورزی، دامپروری و
صورت گیرد.

توضیحات	مأخذ ونحوه محاسبه	نوع عوارض
تبصره 1: عوارض کسب برای اشخاص حقیقی و حقوقی که به کسب، تجارت و فعالیت در حرفه های مختلف مشغول می باشند براساس تعرفه بشرح جداول صفحات بعد محاسبه میگردد.	2 برابر عوارض کسب سالیانه	عوارض حق افتتاحیه کسب برای کلیه صنوف
تبصره 2: مدت کارکرد یا سابقه خدمات قبل از دریافت پروانه در زمان شروع بعنوان عوارض جاری محاسبه خواهد شد.	3/000/000 ریال	حق افتتاح صندوق های قرض الحسنه و موسسات اعتباری
تبصره 3: بهره برداری از مجوز و محل کسب توسط افرادی غیر از دارنده پروانه ممنوع می باشد و در صورت مشاهده، بهره بردار ضمن پیگیری و قانونمند کردن فعالیت خود، ملزم به پرداخت هزینه افتتاحیه خواهد بود	500/000 ریال	حق افتتاح شرکتهای خدماتی و تولیدی
تبصره 4: در صورتی که هر مودی قبل از پایان سال نسبت به پرداخت عوارض حرفه و کسب خود اقدام نماید به ازای هر فصل سال، 2 درصد عوارض مربوطه جایزه لحاظ خواهد شد.	معادل 50% عوارض حق افتتاحیه صنوف جدید اخذ می گردد.	عوارض تغییرات صنفی در صورت: 1- تغییر در نوع صنف 2- تغییر در مکان واحد صنفی (صنوف)
تبصره 5: چنانچه هر مودی بعد از گذشت دو ماه از سر رسید، عوارض سال گذشته خود را پرداخت ننماید مشمول پرداخت 2/5 درصد مازاد بر عوارض پرداختی در هر ماه می باشد.	$5 \times (3t + \%1 m_1 p) + 2(t + \%5 m_2 p)$ مقدار $t = 120000$ ریال $m_1 =$ مترمربع مفید $m_2 =$ مترمربع انباری	عوارض سالیانه کسب بانکهای دولتی و غیردولتی به ازای هر شعبه
تبصره 6: چنانچه مغازه ای بصورت انباری تجاری بهره برداری گردد، بهره بردار موظف به پرداخت 50% عوارض صنف مربوطه خواهد بود.		
تبصره 7: در صورت ارائه مفاد حساب اداره کل امور مالیاتی مبنی بر پرداخت عوارض مقرر در قانون مالیات بر ارزش افزوده توسط صنف و کسب مربوطه عوارض کسب مندرج در این ماده از واحد صنفی وصول نخواهد شد.		