

فصل هشتم

عوارض تفکیک و تامین سرانه هزینه خدمات عمومی و شهری

۱- عوارض تفکیک

الف: عوارض تفکیک اراضی

به استناد مصوبه شماره ۸۰۹۷/ش الف د مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۶ شورای اسلامی

شهر عوارض تفکیک اراضی با کاربریهای مختلف به شرح ذیل محاسبه می گردد.

۱- هر مترمربع تفکیک اراضی با کاربری مسکونی ۲۰٪ قیمت منطقه ای روز

دارایی .

۲- هر مترمربع تفکیک اراضی با کاربری تجاری، ۲ برابر قیمت منطقه ای روز

دارایی.

۳- عوارض تفکیک اراضی با کاربری اداری به ازاء هر مترمربع تفکیک **۱/۵P** .

۴- عوارض تفکیک اراضی با کاربری صنعتی به ازاء هر مترمربع تفکیک **۱P** .

ب: عوارض تفکیک اعیانی

۱- عوارض تفکیک اعیانی مسکونی

مستند به ردیف ۵ مصوبه شماره ۵۶۴۰/ش الف س مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۱۱ شورای

اسلامی شهر عوارض واحدهای اضافه که امکان احداث و تبدیل آن از لحاظ

مقررات شهرسازی با حفظ تراکم طرح تفصیلی میسر می باشد تا یک واحد

مسکونی در هر طبقه برای هر مترمربع بنای کوچکترین واحد اضافه ۸ درصد

قیمت فروش آپارتمان و بیش از یک واحد مسکون در هر طبقه برای هر

مترمربع بنای کوچکترین واحدهای اضافه ۱۰ درصد قیمت فروش آپارتمان طبق

تبصره ۴ از مصوبه ۳۸۳۴/ش الف س مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۱ محاسبه می گردد .

تبصره ۱: واحدهای مسکونی دو طبقه که دارای پلاک ثبتی ششدانگ می باشند و با مجوز شهرداری یا تایید کمیسیون ماده صد به دو پلاک ششدانگ تفکیک اعیانی می شوند مشمول ۵۰ درصد عوارض بند ۵ خواهند بود.

تبصره ۲: مالکین واحدهای متقاضی تبدیل که عوارض مزاد تراکم آن طبق بند ۴ مصوبه مزبور (رجوع شود به فصل هفتم) پرداخت می گردد مشمول عوارض واحد اضافه نخواهد بود.

املاکی که بعد از تاریخ ۱۳۶۹/۱/۱ به بهره برداری رسیده اند و مالکین آن بدون مجوز اقدام به تبدیل، احداث و یا اضافه بنا می نمایند به گونه ای که شرایط موارد اعلام شده در این آیین نامه را داشته باشد با رعایت مصوبه پس از طرح موضوع در کمیسیون ماده صد در صورت رأی بر ابقاء بنا علاوه بر جریمه کمیسیون ماده صد مشمول شرایط بندهای فوق نیز می گردد.

۲- عوارض تفکیک و تبدیل اعیانی تجاری

به استناد مصوبه شماره ۱۵۷۳۸/ش الف د مورخ ۱۳۸۴/۱۱/۱۳ شورای اسلامی شهر عوارض تفکیک و تبدیل اعیانی تجاری به شرح ذیل محاسبه می گردد.

$30\% \times P \times 100 \times$ (بزرگترین واحد تبدیل شده - مساحت واحد تجاری اولیه)

الف: سایر عوارض و دیگر مطالبات قانونی طبق دستورالعمل و مصوبات صادره نیز قابل وصول است.

ب: بدیهی است صدور مجوز تبدیل، منوط به رعایت ضوابط فنی و شهرسازی است.

ج: برای محاسبه عوارض مذکور در طبقات برابر دستورالعمل دریافت پذیره، به شرح ذیل تعدیل تعلق می گیرد.

الف - طبقه همفک ۱۰۰٪

ب - طبقه زیرزمین ۶۰٪

ج - طبقه اول ۵۰٪

د - طبقه دوم ۴۵٪

ه - طبقه سوم به بالا ۳۵٪

۲- عوارض تامین سرانه هزینه خدمات عمومی و شهری

به استناد مصوبه شماره ۲۶۳۷۳/ش الف س مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۱۱ و اصلاحیه شماره ۲۸۲۷۳ مورخ ۱۳۹۱/۶/۱۱ شورای اسلامی شهر و به استناد تبصره یک از ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و بند (ب) ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم

توسعه عوارض تامین هزینه خدمات عمومی و شهری در محدوده قانونی و حریم شهر به شرح ذیل محاسبه و اخذ می گردد .

الف : عرصه ساختمانها و اراضی که مساحت آنها تا ۱۰۰۰ مترمربع می باشد و دارای کاربری مربوطه بوده هنگام دریافت پروانه ساختمانی و یا پایان کار مشمول پرداخت عوارض تامین هزینه خدمات عمومی و شهری به شرح جدول ذیل می گردند :

جدول ۱ :

ردیف	شرح	عوارض تامین سرانه و هزینه خدمات عمومی و شهری به ازای هر مترمربع
۱	عرصه ساختمانهایی که قبل از سال ۱۳۵۲ داخل محدوده شهر بوده	معاف
۲	اراضی و عرصه ساختمانهای داخل محدوده شهر که قبل از سال ۱۳۵۲ سند ششدانگ صادر شده و قصد تفکیک نداشته باشند	معاف
۳	اراضی و عرصه ساختمانهای با سند ششدانگ با کاربری مربوطه که به نوعی پاسخ نقل و انتقال صدور پروانه یا تایید یا پایان کار از مراجع قانونی گرفته باشند	معاف
۴	عرصه ساختمانهای واقع در روستاهایی که دارای طرح هادی و بهسازی روستا مصوب مراجع قانونی هستند و شهرداری متولی صدور پروانه و نظارت بر ساخت و ساز آن می باشد و احداث آنها مربوط به قبل از تاریخ ۱۳۶۸/۱/۱ می باشد .	معاف
۵	عرصه ساختمانها و اراضی که دارای سند شش دانگ می باشند و قبل از سال ۱۳۶۸ وارد محدوده شهر شده اند یا سند آن از تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ به بعد از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت صادر شده به استثناء اراضی و املاکی که بعد از تاریخ آبان ماه ۱۳۶۸ (تاریخ تصویب طرح جامع شهری) وارد محدوده شهر گردیده اند .	5B

ب: ساختمانهای احداثی با هر نوع کاربری به استثناء موارد مندرج در بند الف و جدول ذیل آن در زمان صدور پایانکار مشروط به عدم وقوع در کاربری باغ و فضای سبز و خارج بودن آن از حوزه استحفاظی باغات قصردشت مشمول عوارض تأمین هزینه خدمات عمومی و شهری طبق جدول ذیل می باشند .

تبصره: عرصه ساختمانهای باسند عادی یا مشاعی مشمول کلیه موارد مندرج در این مصوبه می باشند .

جدول ۲:

ردیف	شرح	عوارض تأمین سرانه و هزینه خدمات عمومی و شهری به ازای هر مترمربع
۱	عرصه ساختمانهای واقع در محدوده شهر (محدوده اولین طرح جامع شهر شیراز) ساخته شده قبل از سال ۱۳۵۲	معاف
۲	عرصه ساختمانهای با سند شش دانگ که به نوعی با کاربری مسکونی پاسخ (نقل انتقال، پروانه ساختمانی و تایید نقشه تفکیکی) از شهرداری گرفته اند.	معاف
۳	عرصه ساختمانهای بدون پروانه که زمان ساخت آنها از ابتدای سال ۱۳۵۲ تا انتهای سال ۱۳۶۷ بوده است	13/3B
۴	عرصه ساختمانهای بدون پروانه که زمان ساخت آنها از ابتدای سال ۱۳۶۸ تا انتهای سال ۱۳۷۳ بوده است	15B
۵	عرصه ساختمانهای بدون پروانه که زمان ساخت آنها از ابتدای سال ۱۳۷۴ تا انتهای سال ۱۳۷۸ بوده است	20B
۶	عرصه ساختمانهای بدون پروانه که زمان ساخت آنها از ابتدای سال ۱۳۷۹ تا انتهای سال ۱۳۸۵ بوده است	23B

تبصره: در ردیفهای ۱ تا ۶ جدول فوق مبنای محاسبه عوارض ۱/۶۶ برابر سطح اشغال بنای موجود می باشد. مشروط به اینکه از مساحت کل پلاک بیشتر نگردد.

ج: املاک و اراضی که در محدوده شهر قرار دارند با هر نوع کاربری به استثناء باغهای سطح شهر عوارض تامین سرانه هزینه خدمات عمومی و شهری آن به شرح ذیل می باشد:

۱- تا مساحت ۵۰۰ متر به ازاء هر مترمربع 25B

۲- مازاد ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع به ازاء هر مترمربع 35B

۳- مازاد ۱۰۰۰ مترمربع به ازاء هر مترمربع 50B

ه: املاک و اراضی که در حریم شهر قرار دارند در صورت امکان صدور پروانه ساختمانی و یا مجوز عوارض تامین سرانه هزینه خدمات عمومی و شهری به شرح ذیل می باشد:

۱- مساحت تا ۵۰۰ مترمربع به ازاء هر مترمربع 45B

۲- مازاد ۵۰۰ مترمربع به ازاء هر مترمربع 60B

تبصره: املاک و اراضی در کاربری مربوطه واقع در مناطق روستایی که دارای طرح هادی روستایی می باشند و در حریم شهر واقع گردیده اند به شرح ذیل:

۱- عرصه ساختمانها و اراضی تا ۵۰۰ مترمربع که دارای سند شش دانگ می

باشند برای هر مترمربع عرصه 15B

۲- اراضی تا ۵۰۰ مترمربع و ساختمانهای ساخته شده قبل از الحاق که دارای سند مشاعی و عادی می باشند و مالکیت آنها از سوی مراجع قضایی و قانونی احراز شده در محل تصرفی متقاضی توسط کارشناس رسمی تعیین

گردیده برای هر مترمربع عرصه 20B

۳- عرصه ساختمانها و اراضی بیش از ۵۰۰ مترمربع اعم از دارا بودن سند شش دانگ و یا سند عادی که مالکیت آنها از سوی مراجع قضایی و قانونی احراز

شده و در محل حدود تصرفی متقاضی توسط کارشناس رسمی تعیین گردیده باشند برای هر مترمربع عرصه 20B

و: در مواردی که صدور مجوز احداث بنا حداقل ۲۰٪ کمتر از سطح اشغال طرح تفصیلی یا قوانین و ضوابط موجود صورت می پذیرد براساس ۱/۶۶ برابر سطح اشغال بنا مورد درخواست و یا احداث شده بر اساس ردیفهای مربوطه که مشمول می گردد محاسبه می شود.

ز: در خصوص ردیفهای (ج) و (هـ) معابر و شوارع مورد مسیر طرحهای تفصیلی بر اساس 20B مورد محاسبه و از عوارض مربوطه کسر خواهد شد.

ح: صدور مجوز در کلیه کاربریها بر اساس ضوابط و مقررات و مصوبات قانونی خواهد بود.

ط: ملاک عمل در اخذ عوارض کلیه کاربریها طرح تفصیلی مصوب سال ۱۳۷۴ می باشد.

تبصره ۱: B عبارت است از آخرین قیمت موضوع مصوبه شماره ۳۱۲۰۴ ش الف س مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۷ شورای اسلامی شهر. ضمناً در مورد اراضی موقوفه عام مبلغ B معادل ۸۰ درصد مبالغ فوق الذکر می باشد.

تبصره ۲: (تکلیف شهرداری می باشد)

تبصره ۳: عوارض اراضی دارای سند مشاعی و عادی در صورتیکه امکان صدور مجوز آن از طرف شهرداری وجود داشته باشد. بر اساس کاربری مربوطه و فرازهای این مصوبه محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره ۴: موارد استثنائی و خارج از این مصوبه بر اساس استعلامهای موردی و با تصویب شورای اسلامی شهر اقدام خواهد شد.

مستند به مصوبه شماره ۳۱۱۲۱/ش الف س مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۹ شورای اسلامی شهر و به استناد تبصره یک از ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و بند ب ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه عوارض تامین هزینه خدمات عمومی و شهری از باغهای دارای سند ششدانگ واقع در محدوده قانونی و حریم به استثناء باغهای واقع در حوزه استحفاظی باغات قصردشت که برابر مصوبات قانونی و مقررات و ضوابط شهرسازی امکان صدور مجوز آن فراهم می گردد به شرح زیر محاسبه و اخذ می شود :

۱- باغ تا مساحت ۵۰۰ مترمربع به ازاء هر مترمربع B۶۰

۲- مازاد ۵۰۰ تا ۱۰۰۰ مترمربع به ازاء هر مترمربع B۷۰

۳- مازاد ۱۰۰۰ مترمربع تا ۲۰۰۰ مترمربع به ازاء هر مترمربع B۸۵

۴- برای ۲۰۰۰ متر به بالا به ازاء هر ۱۰۰۰ مترمربع اضافه شده B۱۰ به ازاء هر مترمربع به عوارض بند ۳ اضافه می شود .

تبصره ۱: " باغ " از نظر این مصوبه به محلی اطلاق می شود که دارای کاربری باغ بوده و یا حداقل یکی از مشخصات ذکر شده در قانون و آیین نامه حفظ و گسترش فضای سبز مصوب سال ۱۳۵۹ و ۱۳۸۸ را داشته باشد .

تبصره ۲: در مواردیکه صدور مجوز احداث بنا حداقل ۲۰ درصد کمتر از سطح اشغال طرح کاربری مصوب یا قوانین یا ضوابط طرح تفصیلی موجود صورت می پذیرد بر اساس ۱/۶۶ برابر سطح اشغال بنای مورد درخواست و یا احداث شده بر اساس ردیفهای مربوطه و بر اساس آخرین مصوبه شورای عالی شهرسازی محاسبه می گردد .

B عبارت است از آخرین قیمت منطقه بندی مصوب از طریق شورای اسلامی شهر می باشد.

تبصره ۳ : این لایحه شامل مصوبات شماره ۳۰۱۷۶ مورخ ۱۳۹۱/۸/۲۱ و ۲۹۱۱۲ مورخ ۱۳۹۱/۶/۱۳ و ۲۵۸۹۸ مورخ ۱۳۹۱/۵/۲۳ و ۳۰۳۸۹ مورخ ۱۳۹۱/۹/۲۱ شورای اسلامی نمی گردد.

تبصره ۴ : در مورد اراضی موقوفه عام مبلغ B معادل ۸۰ درصد مبالغ فوق الذکر می باشد .

تبصره ۵ : جهت جلوگیری از تفکیک اراضی و از بین رفتن درختان به منظور جانمائی سطح اشغال، اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی الزامی است.

تبصره ۶: مصوبات مغایر با این مصوبه لغو و باغات موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری بر اساس مصوبه مربوطه محاسبه می گردد.

همچنین مستند به مصوبات شماره ۴۰۳۰/الف س مورخ ۸۶/۱۱/۱۴ و ۸۵۹۶/ش الف س مورخ ۱۳۸۷/۱۱/۸ شورای محترم اسلامی عوارض تفکیک باغات خارج از حوزه باغات قصردشت موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری به شرح ذیل قابل وصول می باشد :

ماده واحده :

به استناد تبصره ۱ ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی موسوم به قانون تجمیع عوارض به منظور تامین بخشی از هزینه تملک باغات غیرقابل تفکیک محدوده خدماتی به استثناء باغات حوزه استحفاظی قصردشت و نیز حفظ و حراست و گسترش فضای سبز و گذر از مالکیت خصوصی به مالکیت عمومی و جلوگیری از تفکیک های غیر قانونی به شهرداری شیراز اجازه داده میشود طبق فرمول $[S \times 100 P \times 25]$ و بر اساس تباصر ذیل نسبت به وصول عوارض تفکیک باغات اقدام نماید .

تبصره ۱: حداقل مساحت قطعه باغ تفکیکی ۲۰۰۰ مترمربع می باشد .

تبصره ۲: منظور از باغ، باغات دارای سند ششدانگ و قابل تفکیک براساس دستورالعمل اجرایی موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری می باشد و ضمناً هرگونه ساخت و ساز براساس مفاد دستورالعمل وزیرمخترم مسکن و شهرسازی (به صورت دستورالعمل پیوست ممهور به مهر شورا) خواهد بود .

تبصره ۳: قبل از هر اقدامی تهیه شناسنامه اشجار تحت نظر سازمان فضای سبز شهرداری الزامی است .

تبصره ۴: رعایت اصول شهرسازی و رعایت هم جواری در هنگام تفکیک باغات الزامی است .

تبصره ۵: طبق ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها معابر و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اینگونه باغات ایجاد می شود متعلق به شهرداری بوده و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان وجهی به صاحب آن پرداخت نخواهد کرد.

تبصره ۶: عوارض باغات تفکیک شده قبلی در صورتی که شرایط ماده ۱۴ دستورالعمل مربوط را دارا باشند برابر فرمول ذیل محاسبه می گردد:

$$۲ \times P \times ۳۰ \times ۱/۶۶ \times \text{سطح اشغال}$$

تبصره ۷: باغات با سند ششدانگ که قبل از تصویب این مصوبه در آنها براساس پروانه ساختمانی شهرداری احداث بنا گردیده و دارای پایان کار می باشند و یا با تایید شهرداری تفکیک گردیده اند در صورت عدم تقاضای تفکیک مجدد مشمول این دستورالعمل نمی گردند.

تبصره ۸: عوارض باغات تفکیک شده قبلی در صورتی که رعایت شرایط دستورالعمل ماده ۱۴ را از نظر تفکیک انجام نداده باشند برابر فرمول ذیل محاسبه می گردد:

$$\left(۱ + \frac{\text{سطح اشغال}}{\text{مساحت عرصه}} \right) \times ۲ \times P \times ۳۰ \times ۱/۶۶ \times \text{سطح اشغال}$$

تبصره ۹: در صورت احداث بنا حداقل ۸۰٪ فضای باز باید صرف احداث فضای سبز توام با غرس اشجار مناسب به ازای ۱۵-۱۰ مترمربع یک درخت گردیده و این موضوع باید در پروانه ساختمانی درج و در گواهی پایان کار و هر گونه نقل و انتقال بعدی کنترل شود.

تبصره ۱۰ : عوارض باغات تفکیک شده قبلی در صورتی که زیربنای بدون مجوز و یا خلاف مفاد پروانه احداث شده باشد به شرح زیر محاسبه می گردد :

سطح اشغال بدون مجوز

$$\left(\frac{1}{5} + \text{-----} \right) \times P \times 2 \times 30 \times \frac{1}{66} \times \text{سطح اشغال بدون مجوز}$$

مساحت کل عرصه

تبصره ۱۱ : کلیه تفکیک های انجام شده بعد از لازم الاجرا شدن مصوبه شماره ۴۰۳۰/ش الف س مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۱۶ طبق بند الف فرمول ماده واحده قابل محاسبه و وصول می باشد .

توضیحات :

S : مساحت خالص قطعات تفکیکی

دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (موضوعات باغات و اراضی کشاورزی)

سازمان زمین شهری

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیش موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، بر حسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحقاقی قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می گردد.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

باغات داخل محدوده قانونی :

۱- باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرحها میتواند تملک نموده و به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشند) به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۲- سطوح حاشیه ای

در باغات حاشیه ای داخل محدوده قانونی ضوابط مربوط به باغات داخل محدوده استحقاقی موارد بند " ب " رعایت شود.

۳- باغ - مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند :

۱-۳ - حداقل تفکیک ، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع با تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰٪ .

در صورتیکه مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر بشرح زیر داده می شود :

۲-۳ - در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال سطح زمین .

۳-۳ - در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ مترمربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین .

تبصره ۱ : باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه ۱-۳ هستند در قطعاتی که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه یک طبقه زیرزمین مجاز است .

تبصره ۲ : در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه ، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد . این فاصله در مورد ساختمانهای ۲ طبقه ۸ متر ، ۳ طبقه ۱۲ متر و ۴ طبقه ۱۶ متر می باشد . احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ - مسکونی مجاز نیست .

نقشه استقرار بنا در زمین با رعایت کمترین میزان قطع درخت به تصویب اداره کل مسکن و شهرسازی استان برسد .

تبصره ۳: در کاربریهای خدماتی انتفاعی مانند: هتل، واحدهای تفریحی، ورزشی و فرهنگی مصوب، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است، لکن در کاربریهای خدمات عمومی استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است .

تبصره ۴: با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲-۳ و ۳-۳ هرگونه تفکیک بعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکین و صورتجلس تفکیکی قید شود .