

– عوارض صدور پروانه‌های ساختمانی

– عوارض مازاد بر تراکم

– عوارض ایجاد، گسترش و نگهداری فضای سبز و زیبا سازی و مبلمان شهری

– عوارض دیوارکشی و تعمیرات ساختمان

– عوارض تفکیک اعیانی

– عوارض بالکن و پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی

– بهای خدمات (جبران خسارت و پاکسازی)

– عوارض حذف پارکینگ

## مقررات مربوط به صدور پروانه‌های ساختمانی

- ۱- مبنای محاسبه عوارض برای شهرداری، براساس دفترچه قیمت منطقه‌ای دارایی (P) خواهد بود که عبارت است: آخرین ارزش معاملاتی زمین که ملاک عمل اداره کل امور مالیاتی است (طبق ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم تعیین و ابلاغ می‌گردد).
  - ۲- چنانچه ملکی دارای چند بر باشد در محاسبه عوارض مربوطه بالاترین قیمت منطقه‌ای بر ملک مشرف به معبر ملاک عمل خواهد بود.
  - ۳- خیابان‌های در حال تملک و احداث، درمورد عمق این خیابان‌ها که هنوز قیمت منطقه‌ای آنها تعیین نشده است، ملاک عمل میانگین قیمت منطقه‌ای خیابانی است که امتداد آن به خیابان آتی الاحداث متصل می‌شود، و یا خیابان یا خیابان‌هایی که در مجاورت خیابان آتی الاحداث قرار می‌گیرد، خواهد بود.
  - ۴- درمورد قیمت منطقه‌ای و ضریب مرغوبیت میادین جدید الاحداث و عمق این میادین که در این تعرفه قیمت منطقه‌ای آنها تعیین نشده است، تا تعیین قیمت منطقه بندی جدید، ملاک عمل قیمت منطقه‌ای یکی از خیابان‌هایی است که امتداد آن به میدان جدید الاحداث متصل و بیشترین قیمت منطقه‌ای را دارا می‌باشد.
  - ۵- املاکی که در مجاورت فضای سبز حاشیه‌ای بوده و راه دسترسی آنها از گذر دیگری تأمین شده است، ملاک محاسبه قیمت منطقه‌ای گذری است که راه دسترسی در آن واقع شده است.
  - ۶- طبق ماده ۸ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۸۹/۱۰/۲۹ به منظور تشویق مالکان، سرمایه گذاران و سازندگان و تسریع در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی طرح‌های مصوب موضوع این قانون، کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه‌های اجرایی طرح‌های یاد شده و همچنین سایر ابنیه و اراضی واقع در دیگر نقاط محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ می‌شود و در خصوص سایر کاربری‌ها، شهرداری‌ها مکلفند نسبت به تقسیط و یا مشارکت در پروژه‌ها، به ازاء بهای عوارض متعلقه و یا موکول نمودن پرداخت عوارض به پایان عملیات ساخت و ساز و دریافت آن براساس بهای روز، حسب مورد اقدام نمایند. مجری طرح می‌تواند در مقابل عوارض و مطالبات شهرداری نسبت به واگذاری بخشی از فضاهای احداثی طرح اقدام و یا انجام خدمات مورد نیاز طرح با شهرداری تهاتر نماید. این تخفیفات شامل تغییر کاربری، حذف پارکینگ و عوارض تجاری نمی‌باشد.
  - تبصره: در هنگام صدور پروانه‌های ساختمانی مربوط به سکونتگاه‌های غیررسمی در محدوده منطقه اسلام آباد و نجف آباد صرفاً در عوارض پذیره در کاربری‌های مسکونی به میزان ۱۰۰ درصد تخفیف در کل بافت‌های مذکور و در کاربری‌های تجاری به میزان ۵۰ درصد تخفیف بجزء درشوار و خیابان‌های اصلی که اسامی آن به شرح ذیل می‌باشد.
- الف- اسلام آباد: خیابان‌های شهیدمدنی، مصطفی خمینی، اشرفی اصفهانی، صدوقی، مصطفوی، کلاهدوز و دستغیب.
- ب- نجف آباد: خیابان‌های شیخ فضل اله نوری، دکتر آیت، فیاض بخش، جمهوری اسلامی، نبوت، مسیر بزرگراه ولایت، سید رسول موسوی، قدس و دهخدا.
- در صورتیکه طبق طرح تفصیلی تجدیدنظر کاربری مسکونی-تجاری (ترکیبی) باشد، نحوه اعمال تخفیف به صورت ۱۰۰ درصد در عوارض پذیره نسبت به مسکونی و ۵۰ درصد در تجاری برخوردار خواهند شد. در جهت تشویق مالکین به تجمیع قطعات و

نوسازی بافت مذکور صرفاً در کاربری مسکونی قطعات کمتر از پنجاه متر مشمول تخفیف نمی‌شوند و به ازای تجمیع قطعات و رساندن آن به حدتفکیک مجاز (طبق طرح تفصیلی تجدیدنظر) از تراکم تشویقی به میزان ۶۰ درصد برخوردار خواهند شد. شهرداری موظف است نقشه‌های مربوط به محدوده‌های فوق‌الذکر را در مناطق مربوطه و در دیدارگاه‌های الکترونیکی به همراه تعرفه‌ها جهت اطلاع عموم قرار دهد.

۷- برای کلیه اماکن امنیتی و حفاظتی مقدار زیربنای درخواستی برابر مقررات و ضوابط طرح تفصیلی خواهد بود.

۸- قید جمله اجبار به ناسازی قبل از پایانکار و نصب دریچه پستی بر روی درب ورودی و نیز نصب تابلو مشخصات پروانه ساختمانی در محل احداث ساختمان بر روی فرم صدور پروانه ساختمانی الزامی است.

۹- به استناد آیین‌نامه اجرایی بند (ج) ماده ۱۹۳ قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه «کلیه دستگاه‌های اجرایی و سازمان‌های دولتی و غیردولتی مکلفند، در خصوص مناسب‌سازی محیط فیزیکی شهری، ساختمان‌ها و اماکن مورد استفاده عموم به ویژه برای افراد دارای معلولیت اقدام نمایند. بنابراین صدور مجوز ساختمان‌های عمومی که امکانات مورد نظر قانون مذکور را رعایت ننموده‌اند، مقدور نخواهد بود. شهرداری مکلف به رعایت قانون مذکور بوده و صدور پایانکار به ساختمان‌هایی که مالکین و سازنده‌های آنها نسبت به انجام تعهدات خود طبق نقشه‌های ساختمانی اقدام ننموده‌اند، مقدور نخواهند بود». صدور پروانه و پایانکار ساختمانی میبایست مطابق ماده ۱۹۳ قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه با رعایت ضوابط معلولین جسمی و حرکتی مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی باشد. لذا شهرداری از صدور پایانکار برای ساختمان‌هایی که خارج از ضوابط فوق باشد، خودداری نماید. همچنین شهرداری مکلف است به هنگام اعلام سایر تخلفات ساختمانی به کمیسیون ماده ۱۰۰ (ق.ش)، رعایت ضوابط یاد شده را کتباً طبق فرمت‌های مخصوص اعلام نماید.

۱۰- أخذ هر گونه مبلغ به صورت علی‌الحساب جهت صدور پروانه ساختمانی قبل از دستور نقشه ممنوع می‌باشد.

۱۱- کلیه دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌هایی که در خصوص نحوه محاسبات عوارض پروانه، تمدید، پایانکار ساختمانی تا تاریخ تصویب این تعرفه صادر شده است ملغی و بلا اثر می‌گردد.

۱۲- در صورت درخواست پایانکار ۱۰۰ درصد و همچنین تأیید کارشناس و مأمور فنی ساختمان در رابطه با اعلام پیشرفت فیزیکی در صورت وجود تخلفات ساختمانی به کمیسیون ماده ۱۰۰ (ق.ش) ارجاع و پس از صدور رأی بر ابقاء بنا و پرداخت جرایم مربوطه، در خصوص نحوه محاسبه عوارض صرفاً عوارض اضافه بنای احداثی و یا تبدیلی در جدول مربوطه با قیمت منطقه-ای روز محاسبه و أخذ گردد. ضمناً مأخذ جرایم به سال وقوع تخلف و مأخذ وصول عوارض به مأخذ روز و برابر جداول پیش بینی شده در تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی محاسبه گردد.

۱۳- در صورتیکه میزان عملیات ساختمانی کمتر از ۱۰۰ درصد بوده و مهلت تمدید پروانه نیز به اتمام رسیده باشد، مشمول عوارض تمدید پروانه می‌باشد که پس از تأیید کارشناس و مأمور فنی ساختمان در رابطه با اعلام پیشرفت فیزیکی در صورت وجود تخلفات ساختمانی؛ به کمیسیون ماده ۱۰۰ (ق.ش) ارجاع و پس از صدور رأی بر ابقاء بنا و پرداخت جرایم مربوطه، در خصوص نحوه محاسبه عوارض کل زیربنا در جدول مربوطه با قیمت منطقه‌ای روز محاسبه و مابه‌التفاوت حاصله أخذ گردد. ضمناً مأخذ جرایم به سال وقوع تخلف و مأخذ وصول عوارض به مأخذ روز و برابر جداول پیش بینی شده در تعرفه عوارض و بهای خدمات محلی محاسبه گردد.

۱۴- در صورتیکه میزان عملیات ساختمانی کمتر از ۱۰۰ درصد بوده و مهلت قانونی پروانه به اتمام نرسیده باشد، صرفاً عوارض اضافه بنا احداثی با قیمت منطقه‌ای روز محاسبه و أخذ گردد.

۱۵- مالکین موظفند شروع عملیات ساختمانی را با تأیید مهندسين ناظر به شهرداری اعلام نمایند، در غیر این صورت عواقب ناشی از عدم اطلاع متوجه مالک و مهندس ناظر خواهد شد.

۱۶- صدور دستور نقشه و پرداخت عوارض متعلقه به منزله مجوز احداث نبوده و هرگونه ساخت و ساز صرفاً منوط به صدور پروانه ساختمانی می‌باشد و انجام هرگونه عملیات ساختمانی قبل صدور شناسنامه ساختمانی تخلف محسوب شده و پرونده به کمیسیون ماده ۱۰۰ (ق.ش) ارجاع خواهد شد.

۱۷- شهرداری مکلف است در هنگام صدور پروانه‌های ساختمانی علاوه بر اعلام نوع کاربری آن، برابر تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری باید حداکثر مدتی را که برای پایان یافتن ساختمان ضروریست، قید نماید و به مالکین اعلام شود در صورتیکه در مهلت مقرر جهت تمدید پروانه مراجعه نمایند، مشمول پرداخت مابه‌التفاوت عوارض مربوطه خواهند شد.

۱۸- در کلیه ساخت و سازها رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی، مقررات ملی ساختمان و مصوبات کمیسیون ماده ۵ الزامی است.

۱۹- به منظور تشویق و ترغیب متقاضیان احداث پارکینگ عمومی با رعایت ضوابط شهرسازی صدور مجوز به صورت رایگان خواهد بود.

۲۰- به منظور خودکفایی مساجد از نظر تأمین مخارج، در صورت تأیید سازمان اوقاف، احداث واحدهای تجاری یک طبقه معادل ۱۰ درصد زیربنا (۵ درصد مساحت زمین) حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع در مساجدی که مساحت زمین آنها بیشتر از ۷۵۰ مترمربع باشد بلامانع است. در مساجد زیر ۷۵۰ مترمربع (مساحت زمین) حداکثر زیربنای تجاری ۵۰ مترمربع بوده و شهرداری میبایست عوارض پروانه را به صورت رایگان صادر نماید، ضمناً فضاهای تجاری فوق قابل فروش و واگذاری نبوده و برای مخارج اصلی و عمرانی مسجد مورد استفاده می‌باشد.

**توضیح:** بخش‌های قابل رؤیت عملکرد تجاری نباید بر فرم بنای مذهبی و فضای حاصل از آن خدشه وارد کند و فعالیت‌های مستقر در آن متناسب با کاربری مذهبی باشد. (طرح تفصیلی تجدید نظر)

## ماده ۲

### مقررات تمدید پروانه‌های ساختمانی (کلیه کاربری‌ها)

۱- شهرداری مکلف است در هنگام صدور پروانه‌های ساختمانی علاوه بر اعلام نوع کاربری آن، برابر تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری باید حداکثر مدتی را که برای پایان یافتن ساختمان ضروریست، قید نماید و به مالکین اعلام شود در صورتیکه در مهلت مقرر جهت تمدید پروانه مراجعه نمایند، مشمول پرداخت مابه‌التفاوت عوارض مربوطه خواهند شد.

۲- کلیه دارندگان پروانه‌های ساختمانی چنانچه قبل از اتمام مدت زمان مندرج در پروانه تقاضای تمدید نمایند؛ صرفاً مشمول پرداخت حق کارشناسی و عوارض نوسازی خواهند بود.

تبصره ۱: ملاک تشخیص زمان مراجعه فرد به شهرداری جهت تمدید پروانه، ثبت درخواست وی در دبیرخانه شهرداری بوده و مالک میبایست حداکثر ظرف مدت دو ماه کلیه مدارک لازم جهت تمدید را به شهرداری تسلیم نماید. در غیر اینصورت درخواست ثبت شده از درجه اعتبار ساقط می‌گردد و مشمول پرداخت مابه‌التفاوت عوارض تمدید (عوارض پذیره) خواهد بود.

تبصره ۲: کلیه مالکینی که پس از اتمام مدت زمان مندرج در پروانه ساختمانی، جهت تمدید آن و یا جهت انجام اموری که مستلزم تمدید پروانه می‌باشد به شهرداری مراجعه می‌نمایند، مشمول پرداخت عوارض تمدید (عوارض پذیره) خواهند شد.

۳- مابه التفاوت عوارض در تمدید پروانه‌های ساختمانی عبارت است: از مابه التفاوت (عوارض پذیره) قیمت منطقه‌ای سال جاری با قیمت منطقه‌ای سال آخرین نوبت تمدید یا صدور پروانه.

تبصره: منظور از مابه التفاوت عوارض تمدید پروانه‌های ساختمانی، صرفاً عوارض پذیره می‌باشد.

## ماده ۳

### مقررات تجدید و اصلاح پروانه‌های ساختمانی

- ۱- برای تجدید پروانه‌های ساختمانی که اعتبار قانونی (پنج ساله) آنها به اتمام رسیده باشد، به شرح ذیل اقدام خواهد شد:  
الف: اگر عملیات ساختمانی شروع نشده باشد، جهت صدور پروانه جدید، عوارض کلیه کدهای صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز محاسبه و وصول خواهد شد.  
ب: اگر عملیات ساختمانی شروع شده باشد، به میزان عملیات احداث شده از طریق واحد شهرسازی گواهی احداث صادر، و نسبت به محاسبه کل عوارض به نرخ روز اقدام و به میزان درصد عملیات باقی مانده وصول خواهد شد.  
ج: در صورت عدم ارائه گواهی عدم خلافی برای بنای احداث شده یا موجود کل عوارض تجدید پروانه طبق بند الف محاسبه و وصول خواهد شد.
- ۲- کلیه افرادی که جهت اصلاح پروانه به شهرداری مراجعه می‌نمایند و نسبت به پروانه ساختمانی آنها عدم خلافی یا پایانکار صادر شده باشد در صورت درخواست اصلاح، صرفاً عوارض زیربنای درخواستی براساس جداول مربوط به عوارض پروانه محاسبه و وصول خواهد شد.
- ۳- در صورتیکه پس از دریافت پروانه هیچگونه ساخت و سازی صورت نگرفته و پروانه ساختمانی نیز دارای مهلت قانونی بوده باشد، در صورت درخواست اصلاح پروانه صرفاً عوارض برای طبقه اضافی یا افزایش زیربنا، به نرخ روز محاسبه و وصول خواهد شد.

## ماده ۴

**کلیه افرادی که نسبت به دریافت دستور نقشه اقدام نموده، لیکن بنا به دلایلی تاکنون موفق به اخذ پروانه نشده‌اند، مشمول موارد زیر می‌گردند:**

- ۱- برای آن دسته از کسانی که دستور نقشه صادر شده و نسبت به پرداخت کلیه عوارض متعلقه اقدام نموده‌اند و ممههور به مهر درآمد منطقه شده باشد، چنانچه در طی مدت یکسال از تاریخ واریز نقدی فیش جهت دریافت پروانه ساختمانی مراجعه نمایند، هیچگونه وجهی از بابت عوارض صدور پروانه وصول نخواهد شد، در غیر این صورت بعد از گذشت مهلت مقرر، عوارض به نرخ روز محاسبه و مابه التفاوت آن وصول خواهد شد.
- تبصره: قبل از صدور پروانه ساختمانی در صورتیکه پرداخت عوارض پروانه به صورت اقساط بوده باشد چنانچه سه قسط متوالی از الباقی بدهی پرداخت نشده باشد، مشمول بند یک نبوده و عوارض به نرخ روز محاسبه و ما به التفاوت آن وصول خواهد شد.

۲- برای آن دسته از کسانی که دستور نقشه صادر شده و نسبت به تعیین تکلیف و پرداخت کلیه عوارض متعلقه اقدام ننموده‌اند، تا پایان همان سال میبایست کلیه عوارض متعلقه را پرداخت نمایند، در صورت افزایش قیمت منطقه‌ای یا تغییر ضرایب در سال بعد، عوارض به نرخ روز محاسبه و وصول خواهد شد.

۳- موارد فوق الذکر مشمول افرادی می‌باشد که هیچگونه ساخت و سازی نسبت به مبلغ پرداختی انجام نداده باشند در غیر این صورت، به عنوان تخلف محسوب و پرونده آنها به کمیسیون ماده ۱۰۰ (ق.ش) ارجاع می‌گردد.

## ماده ۵

### کلیه افرادی که بنابه دلایلی درخواست انصراف از ساخت و ساز و استرداد وجوه واریزی را می‌نمایند، مشمول موارد زیر می‌گردند:

۱- آن دسته از متقاضیانی که مراحل صدور پروانه‌های ساختمانی (در کلیه کاربری‌ها) را طی می‌نمایند و نسبت به تعیین تکلیف عوارض متعلقه اقدام نموده‌اند (نقد و یا تقسیط) و هنوز پروانه ساختمانی آنها صادر نگردیده، در صورتیکه درخواست انصراف آنها از طریق واحد شهرسازی مورد تأیید واقع گردد، صرفاً پس از کسر مبلغ کارشناسی مابقی مبالغ مسترد می‌گردد.

۲- آن دسته از متقاضیانی که پروانه ساختمانی آنها (در کلیه کاربری‌ها) صادر گردیده است و هیچگونه ساخت و سازی در مدت اعتبار پروانه ساختمانی صورت نپذیرفته، ۱۰ درصد از کل مبلغ پرداختی کسر و مابقی استرداد می‌گردد. تبصره: در صورت اتمام مدت اعتبار پروانه ساختمانی، از درجه اعتبار ساقط و هیچگونه مبلغی مسترد نخواهد شد.

۳- برای آن دسته از متقاضیانی که پروانه ساختمانی آنها صادر شده و نسبت به ساخت تعدادی از واحدهای مربوطه در مهلت پروانه اقدام نموده و لیکن بنا به دلایلی از ساخت الباقی زیر بنا مندرج در پروانه (داخل تراکم و مازاد بر تراکم) امتناع نمایند و درخواست استرداد وجه واریزی نسبت به آن قسمت از بنا ساخته نشده را داشته باشند (در کلیه کاربری‌ها)، در صورت تأیید واحد شهرسازی ۱۰ درصد از مبلغ واریزی نسبت به بنای ساخته نشده کسر و مابقی قابل استرداد بوده، و نسبت به اصلاح پروانه به میزان بنای احداث شده اقدام می‌گردد.

تبصره: کلیه مبالغ وصولی در خصوص تغییر کاربری در هریک از مراحل صدور پروانه‌های ساختمانی در صورت انصراف متقاضی از أخذ پروانه قابل استرداد نمی‌باشد.

## ماده ۶

### سایر موارد

۱- کلیه تخلفات ساختمانی که زمان احداث آنها سال ۱۳۷۰ و قبل از آن می‌باشد پس از رأی بر ابقای بنا در کمیسیون ماده ۱۰۰ (ق.ش) پس از وصول جرایم مربوطه در خصوص محاسبه عوارض، صرفاً مشمول عوارض پذیره می‌گردد.

۲- وصول عوارض مربوط به تخلفات ساختمانی علاوه بر جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰ (ق.ش) قابل محاسبه و وصول می‌باشد.

۳- جرایم مربوط به کمیسیون ماده ۱۰۰ با سال احداث تعیین می‌گردد، لیکن عوارض مربوطه در سال مراجعه مؤدی به نرخ روز قابل محاسبه و وصول خواهد بود.

۴- عوارض در داخل محدوده و حریم شهر قابل محاسبه و وصول می‌باشد.

- ۵- در مواقعی که پروانه ساختمانی مالکی مفقود یا از بین رفته باشد، شهرداری می‌تواند با وصول مبلغ ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال. با أخذ تعهد رسمی و همچنین انتشار آگهی مفقودی در یکی از نشریات محلی شناسنامه ساختمانی المثنی را صادر نماید، ضمناً مسئولیت سوء استفاده از پروانه مفقود شده بعهدہ صاحب پروانه می‌باشد.
- ۶- در صورتیکه پروانه ساختمانی به نام شخص دیگری منتقل گردد، مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ ریال (پانصد هزارریال) أخذ خواهد شد و اگر اعتبار تمدید پروانه ساختمانی گذشته باشد، برابر ضوابط تمدید پروانه اقدام خواهد شد.
- ۷- مقرر گردید از کارکنان رسمی و قراردادی با سه سال سابقه کار در کلیه دوائر و سازمان‌های تابعه و بازنشستگان شهرداری در زمان درخواست صدور پروانه ساختمانی تا سقف ۳۰۰ متر مربع زیربنا، صرفاً در کاربری مسکونی (به غیر از تغییر کاربری و تجاری) با ارائه گواهی از اداره کارگزینی شهرداری مرکز برای یکبار در طول خدمت، عوارض پروانه ساختمانی أخذ نگردد.
- ۸- کلیه معافیت‌های موجود در قوانین مصوب (پس از تصویب قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۸۷/۲/۱۷) و یا معافیت‌هایی که در قوانین بودجه سنواتی پیش‌بینی می‌گردد با رعایت تبصره ذیل ماده ۱۸۱ قانون برنامه پنجم توسعه اعمال خواهد شد؛ در هر حال تخلفات ساختمانی مشمول استفاده از هیچ‌گونه تخفیف و معافیتی نخواهند بود.

## ماده ۷

عوارض صدور پروانه‌های ساختمانی بناهای مسکونی تک واحدی در حد تراکم پایه	
عوارض پذیره یک متر مربع	سطح بنای یک واحد مسکونی
۱/۲۵P	تا ۲۰۰ متر مربع
۱/۷۵P	تا ۴۰۰ متر مربع
۳/۲۵P	تا ۶۰۰ متر مربع
۳/۷۵P	از ۶۰۰ متر مربع به بالا
(مساحت پارکینگ - مساحت زیر بنا) × عوارض پذیره یک مترمربع = عوارض پذیره مسکونی	
<p>تبصره ۱: منظور از واحد مسکونی تک واحدی، اعیانی است که در همکف، یا به صورت دوبلکس و به صورت یک واحد احداث می‌شود.</p> <p>تبصره ۲: در صورت درخواست متقاضیان جهت احداث استخر، سونا، جکوزی در زیر زمین و پیلوت و خارج از اعیانی با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی به ازای یک متر مربع موارد ذکر شده ۳P قابل وصول می‌باشد. لازم به ذکر است احداث استخر، سونا، جکوزی و محوطه ورزشی موجب تغییر کاربری نمی‌شود.</p> <p>تبصره ۳: مساحت انباری جزء زیر بنا محسوب شده و شامل محاسبه عوارض می‌گردد.</p>	

توضیحات

## ماده ۸

عوارض صدور پروانه‌های ساختمانی بیش از یک واحد، مجتمع‌ها و آپارتمان‌های مسکونی	
عوارض پذیره یک متر مربع	مساحت زیر بنا
۰/۷۵P	تا ۲۰۰ متر مربع
۱/۲۵P	تا ۴۰۰ متر مربع
۱/۵P	تا ۶۰۰ متر مربع
۱/۷۵P	از ۶۰۰ متر به بالا
(مساحت پارکینگ - مساحت زیر بنا) × عوارض پذیره یک مترمربع = عوارض پذیره مجتمع‌ها و آپارتمان‌های مسکونی	
<p>تبصره ۱: مساحت انباری جزء زیر بنا محسوب شده و شامل محاسبه عوارض می‌گردد.</p> <p>تبصره ۲: در صورت درخواست متقاضیان جهت احداث استخر، سونا، جکوزی در واحد مسکونی در صورت تأیید واحد شهرسازی عوارض با ۳P برای مترهاژ موارد مذکور محاسبه خواهد شد. لازم به ذکر است احداث استخر، سونا، جکوزی و محوطه ورزشی موجبات تغییر کاربری نمی‌شود.</p>	

توضیحات

ماده ۹

عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای تجاری تک واحدی مجاز		
ردیف	طبقات	عوارض پذیره یک متر مربع
۱	همکف	۵P
۲	زیرزمین	۲P
۳	اول	۳P
۴	دوم	۲/۵P
۵	سوم و به بالا	۲P
۶	انباری	۲P
۷	نیم طبقه	۱/۵P

(مساحت پارکینگ - مساحت زیر بنا) × عوارض پذیره یک مترمربع = عوارض پذیره یک واحد تجاری

ماده ۱۰

عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای تجاری بیش از یک واحد با ارتفاع و دهنه مجاز		
ردیف	طبقات	عوارض پذیره یک متر مربع
۱	همکف	$0.15 p(n+)$
۲	زیرزمین	$0.12 p(n+)$
۳	اول	$0.13 p(n+)$
۴	دوم	$0.125 p(n+)$
۵	سوم و به بالا	$0.12 p(n+)$
۶	انباری	$0.12 p(n+)$
۷	نیم طبقه	$0.115 p(n+)$

(مساحت پارکینگ - مساحت زیر بنا) × عوارض پذیره یک مترمربع = عوارض پذیره بیش از یک واحد تجاری

تبصره: n تعداد واحدهای تجاری است و حداقل آن برابر ۲ می باشد.

عوارض پذیره یک مترمربع از یک واحد تجاری با ارتفاع و دهنه مغایر با ضوابط طرح تفصیلی تجدید نظر		
ردیف	طبقات	عوارض پذیره یک متر مربع
۱	همکف	$۵ p \left( + \frac{l-l}{\dots} + \frac{h-h}{\dots} \right)$
۲	زیرزمین	$۲ p \left( + \frac{l-l}{\dots} + \frac{h-h}{\dots} \right)$
۳	اول	$۳ p \left( ۱ + \frac{l-l}{۱۰} + \frac{h-h}{۱۰} \right)$
۴	دوم	$۲/۵ p \left( ۱ + \frac{l-l}{۱۰} + \frac{h-h}{۱۰} \right)$
۵	سوم و به بالا	$۲ p \left( ۱ + \frac{l-l}{۱۰} + \frac{h-h}{۱۰} \right)$
۶	انباری	$۲ p \left( ۱ + \frac{l-l}{۱۰} + \frac{h-h}{۱۰} \right)$
۷	نیم طبقه	$۱/۵ p \left( + \frac{l-l}{\dots} + \frac{h-h}{\dots} \right)$

$P$  = قیمت منطقه ای دارایی  
 $L$  = عرض دهنه فعلی (اجرا شده)  
 $L$  = عرض دهنه مجاز  
 $H$  = ارتفاع فعلی (اجرا شده)  
 $H$  = ارتفاع مجاز  
 (مساحت پارکینگ - مساحت کل زیر بنا)  $\times$  عوارض پذیره یک مترمربع = عوارض پذیره یک واحد تجاری با دهنه و ارتفاع مغایر

**عوارض پذیره یک متر مربع بیش از یک واحد تجاری با دهنه و ارتفاع مغایر با ضوابط طرح تفصیلی تجدید نظر**

چنانچه تعداد مغازه‌ها از یک باب بیشتر باشد برای محاسبه از فرمول کلی ذیل استفاده می‌گردد (در هر طبقه متناسب با ضریب مورد نظر در فرمول قرار گیرد).

$$B = p \left( \frac{n}{+} + \frac{l-l}{+} + \frac{h-h}{+} \right)$$

B = عوارض پذیره یک مترمربع بیش از یک واحد تجاری با ارتفاع و دهنه مغایر با ضوابط طرح تفصیلی تجدید نظر (به عنوان مثال برای طبقه همکف)

P = قیمت منطقه‌ای دارای

L = عرض دهنه مجاز

N = تعداد واحد

L = عرض دهنه فعلی (اجرا شده)

H = ارتفاع فعلی (اجرا شده)

H = ارتفاع مجاز

نکته : منظور از ارتفاع و دهنه مجاز ضوابط اعلام شده طرح‌های تفصیلی می‌باشد.

**عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای اداری**

عوارض پذیره یک متر مربع		طبقات	ردیف
بیش از یک واحد	یک واحد		
$0.15 p(n + )$	۵P	همکف	۱
$0.12 p(n + )$	۲P	زیرزمین	۲
$0.13 p(n + )$	۳P	اول	۳
$0.12 p(n + )$	۲P	دوم و به بالا	۴
$0.12 p(n + )$	۱P	انباری	۵
$0.11 p(n + )$	۱P	نیم طبقه	۶

(مساحت پارکینگ - مساحت کل زیر بنا) × عوارض پذیره یک مترمربع = عوارض پذیره واحدهای اداری

**ماده ۱۴**

عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای صنعتی			
ردیف	طبقات	عوارض پذیره یک متر مربع	
		یک واحد	بیش از یک واحد
۱	همکف	۲P	$0.12 p(n+)$
۲	زیرزمین	۱P	$0.18 p(n+)$
۳	اول	۱P	$0.18 p(n+)$
۴	دوم	۱P	$0.18 p(n+)$
۵	سوم و به بالا	۱p	$0.18 p(n+)$
۶	انباری	۱P	$0.18 p(n+)$
۷	نیم طبقه	۱P	$0.18 p(n+)$

(مساحت پارکینگ - مساحت کل زیر بنا) × عوارض پذیره یک مترمربع = عوارض پذیره واحدهای صنعتی

**ماده ۱۵**

عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای آموزشی، ورزشی، فرهنگی، مذهبی، نظامی و انتظامی، هنری، مهد کودک، بخش دولتی و غیر دولتی اعم از اشخاص (حقیقی یا حقوقی)			
ردیف	طبقات	عوارض پذیره یک متر مربع	
		یک واحد	بیش از یک واحد
۱	همکف	۳P	$0.13 p(n+)$
۲	زیرزمین	۱P	$0.18 p(n+)$
۳	اول	۲P	$0.12 p(n+)$
۴	دوم	۱P	$0.18 p(n+)$
۵	سوم و به بالا	۱p	$0.18 p(n+)$
۶	انباری	۱P	$0.18 p(n+)$
۷	نیم طبقه	۱P	$0.18 p(n+)$

(مساحت پارکینگ - مساحت کل زیر بنا) × عوارض پذیره یک مترمربع = عوارض پذیره واحدهای آموزشی

**توضیحات:**

تبصره ۱: صدور پروانه ساختمانی واحدهای فوق الذکر در کاربری‌های مربوطه طبق طرح تفصیلی تجدید نظر امکان پذیر می‌باشد مگر در شرایط خاص، که پس از درخواست متقاضیان و تأیید اداره مربوطه و تصویب کمیسیون ماده ۵ امکان پذیر بوده، و در این صورت با تعرفه عوارض صدور پروانه ساختمانی طبق تعرفه فوق محاسبه خواهد شد.

تبصره ۲: آموزشگاه‌ها و مراکز آموزشی غیرانتفاعی جهت اخذ پروانه ساختمانی براساس ماده ۱۹ قانون اصلاحی تأسیس و اداره مدارس، مراکز آموزشی و پرورشی غیردولتی مصوب ۸۷/۵/۱۶ در برخورداری از تخفیفات، ترجیحات و کلیه معافیت‌های مالیاتی و عوارض درحکم مدارس دولتی هستند، مشروط بر اینکه تخفیفات برای این قبیل اماکن در بودجه سنواتی کشور محل تأمین اعتبار آن به استناد تبصره ذیل ماده ۱۸۱ قانون برنامه پنج ساله پنجم توسعه پیش بینی شده باشد.

عوارض صدور پروانه‌های ساختمانی در کاربری‌های درمانی شامل: بیمارستانهای خصوصی و دولتی، مطب پزشکان، بینایی‌سنجی، رادیولوژیست، سونوگرافی، داروخانه و حرف وابسته به آن			
عوارض پذیره یک متر مربع		طبقات	ردیف
بیش از یک واحد	یک واحد		
$0.12 p(n + )$	۲P	زیرزمین	۱
$0.14 p(n + )$	۴P	همکف	۲
$0.13 p(n + )$	P	از طبقه اول به بالا	۳
$0.11 p(n + )$	P	انباری	۴
(مساحت پارکینگ - مساحت کل زیر بنا) × عوارض پذیره یک مترمربع = عوارض پذیره کاربری‌های درمانی			

عوارض ایجاد، گسترش و نگهداری فضای سبز و زیبا سازی و مبلمان شهری در کلیه کاربری‌ها
<p><b>عوارض گسترش و نگهداری فضای سبز</b></p> <p>به شهرداری اجازه داده می‌شود در هنگام صدور پروانه‌های ساختمانی ۲٪ از محل کلیه عوارض پروانه ساختمانی و همچنین از محل کلیه عوارض تخلفات ساختمانی وصول و جهت گسترش فضاهای سبز شهری هزینه نماید.</p>
<p><b>عوارض ایجاد، تجهیز و گسترش زیبا سازی و مبلمان شهری عمومی</b></p> <p>به شهرداری اجازه داده می‌شود در هنگام صدور پروانه‌های ساختمانی ۲٪ از محل کلیه عوارض پروانه ساختمانی و همچنین از محل کلیه عوارض تخلفات ساختمانی وصول و جهت گسترش و تجهیز زیباسازی و مبلمان شهری هزینه نماید.</p>

<b>عوارض مزاد بر تراکم</b>	
<p>۱- عوارض مزاد بر تراکم با رعایت طرح تفصیلی تجدید نظر در هنگام صدور پروانه‌های ساختمانی و یا پس از رأی ابقا بنا در کمیسیون ماده صد (ق.ش) برای کلیه کاربری‌ها طبق فرمول زیر محاسبه و أخذ می‌گردد.</p>	
<b>عوارض یک متر مربع مزاد بر تراکم</b>	<b>قیمت تعدیل تراکم P+ ۵</b>
<p>۲- نظر به اینکه تراکم ساخت در محدوده شهر در طرح تفصیلی تجدید نظر لحاظ شده است و هرگونه ساخت و ساز مزاد لزوم ارائه خدمات مطلوب برای شهرداری ایجاد می‌نماید، لذا در صورتیکه علاوه بر طرح تفصیلی تجدید نظر، مجوز طبقه اضافی و یا تبدیل از طریق کمیسیون ماده ۵ صادر شود. عوارض مزاد بر تراکم طبق فرمول ذیل محاسبه می‌گردد.</p>	
<b>عوارض یک متر مربع مزاد بر تراکم پس از مجوز کمیسیون ماده ۵</b>	<b>قیمت تعدیل تراکم P+ ۱۰</b>
<p>۳- در صورتیکه اشخاص حقیقی و حقوقی مبادرت به ایجاد طبقه اضافی و یا تبدیل برخلاف مجوزهای صادره نمایند، در صورت صدور رأی بر ابقاء بنا از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰ (ق.ش)، صرفاً برای طبقات اضافی و یا تبدیل با فرمول زیر محاسبه و أخذ می‌گردد.</p>	
<b>عوارض یک متر مربع مزاد بر تراکم طبقات اضافی و یا تبدیل</b>	<b>قیمت تعدیل تراکم P+ ۲</b>
<p>۴- کلیه کسانی که قبل سال ۱۳۹۲ اقدام به احداث بنا بیش از پروانه صادره نموده و کمیسیون ماده صد نیز رای برای بقاء بنا صادر نماید در جهت تشویق در تعیین تکلیف پرونده‌های مذکور عوارض مزاد بر تراکم آنها طبق فرمول زیر محاسبه و أخذ خواهد شد.</p>	
<p><b>قیمت تعدیل تراکم (ضمائم) = <math>\Delta p + \frac{1}{2}</math> عوارض یک متر مربع مزاد بر تراکم</b></p> <p>نکته: ارزش تعدیل تراکم در فصل ضامنه موجود می‌باشد.</p>	

<b>عوارض تعمیرات ساختمان</b>		
ردیف	شرح	مبنای محاسبه
۱	تعمیرات داخلی واحدهای تجاری و صنعتی	P/۵ (برای یک متر مربع اعیانی)
۲	تعمیرات داخلی واحدهای اداری، آموزشی، فرهنگی، درمانی و ورزشی	P/۳ (برای یک متر مربع اعیانی)
۳	تعمیرات واحدهای مسکونی	۵۰۰,۰۰۰ ریال
<b>توضیحات</b>	<p>تبصره ۱: تعمیرات شامل تعویض سقف، ستون یا پل گذاری نمی‌باشد.</p> <p>تبصره ۲: تعمیرات می‌بایست با هماهنگی مهندس ناظر دارای پروانه اشتغال انجام شود.</p> <p>تبصره ۳: در کلیه واحدهای تجاری صدور کلیه مجوزهای شهرداری اعم از مجوز تعمیرات و ... با رضایت کتبی مالک یا مالکین مقدور می‌باشد.</p> <p>تبصره ۴: نحوه محاسبه مبلغ مربوط به تعمیرات در واحدهای صنعتی، تجاری، اداری، فرهنگی، ورزشی و درمانی طبق گزارش واحد شهرسازی می‌باشد.</p>	

**ماده ۲۰**

عوارض دیوار کشی	
شرح	مبنای محاسبه
دیوار کشی	۰/۵P (برای یک متر طول)
<p>تبصره ۱: صدور مجوز حصار کشی (دیوار کشی، سوء گذران و...) از سوی شهرداری با ارائه سند مالکیت رسمی و با درخواست مالک در صورت نداشتن منع قانونی و تأیید واحد شهرسازی انجام می‌پذیرد.</p> <p>تبصره ۲: صدور مجوز حصار کشی (دیوار کشی، سوء گذران و...) به نام مالک صرفاً به منزله محصور نمودن آن تلقی شده و هیچگونه مجوزی در جهت احداث بنا محسوب نمی‌شود و مراتب می‌بایست در مجوز صادره از سوی شهرداری صراحتاً قید شود.</p> <p>تبصره ۳: چنانچه مدارک معتبری همچون صدور احکام و آراء قطعی از سوی مراجع و محاکم قضایی و ذیصلاح مبنی بر تشکیک و یا نفی مالکیت متقاضی به شهرداری ارائه شود، صدور مجوز حصار کشی متوقف خواهد شد.</p> <p>تبصره ۴: حداکثر ارتفاع مجاز جهت حصار کشی (دیوار کشی، سوء گذران و...) ۲ متر می‌باشد.</p>	

**ماده ۲۱**

عوارض تفکیک اعیانی در واحدهای مسکونی		
عوارض یک متر مربع		مساحت زیربنا (برحسب متر مربع)
پس از رأی کمیسیون بر ابقاء بنا	در زمان صدور پروانه	
۸P	۶P	از هر واحد تا زیربنای ۱۰۰
۷P	۵P	از هر واحد تا زیربنای ۱۵۰
۶P	۴P	از هر واحد بیش از زیربنای ۱۵۰
(۱- تعداد واحدها) × مساحت زیر بنا × عوارض یک متر مربع = عوارض تفکیک اعیانی		
<p>در زمان صدور پروانه ساختمانی از مازاد یک واحد مسکونی در هر پلاک ثبتی وصول می‌گردد و در صورت افزایش تعداد واحدها پس از صدور پروانه ساختمانی قابل محاسبه و وصول می‌باشد.</p> <p>تبصره ۱: از اراضی با کاربری‌های مسکونی ویژه، موارد فوق محاسبه و اخذ می‌گردد.</p> <p>تبصره ۲: در ساختمان‌هایی که با شرایط چند واحد احداث شده ولی در پروانه یا پایانکار آنها کلیه مستحقات به صورت یک واحد قید گردیده، چنانچه مالکین قصد تفکیک واحدها را به طور مستقل داشته باشند در صورت داشتن شرایط تفکیک از مازاد یک واحد طبق موارد فوق الذکر عوارض تفکیک محاسبه و وصول خواهد شد.</p>		<b>توضیحات</b>

## ماده ۲۲

عوارض بالکن و پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی در زمان صدور پروانه و پس از صدور رأی بر ابقا بنا از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰ (ق.ش)		
ردیف	شرح	عوارض یک متر مربع
۱	واحدهای مسکونی	۳۵P
۲	واحدهای تجاری، اداری، صنعتی و کلیه کاربری‌ها بجز مسکونی	۴۵P
توضیحات		تبصره ۱: در صورتیکه پیش آمدگی در معابر عمومی (به جزء باران گیر) مورد استفاده واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و ... پس از تأیید واحد شهرسازی قرار گیرد، شامل عوارض فوق خواهد شد. تبصره ۲: صدور مجوز بالکن و پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی در زمان صدور پروانه ممنوع بوده مگر اینکه طبق ضوابط طرح تفصیلی تجدید نظر و یا تأیید کمیسیون ماده ۵ باشد.

## ماده ۲۳

بهای خدمات (جبران خسارت و پاکسازی)		
ردیف	شرح	مبنای محاسبه
۱	بهای خدمات پاکسازی	زیر بنا $P \times$ /
۲	جبران خسارت	زیر بنا $P \times$ /
توضیحات		تبصره ۱: محاسبه مربوط به پاکسازی و جبران خسارت در هنگام صدور پروانه‌های ساختمانی بر مبنای پروانه صادره و نیز پس از رأی بر ابقاء بنا برای مترائ اضافه شده قابل محاسبه و وصول می‌باشد. تبصره ۲: منظور از خدمات پاکسازی و جبران خسارت، کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی در هنگام ساخت و ساز خسارت‌هایی به پیاده رو، خیابان، تأسیسات شهری، فضای سبز و ... وارد می‌نمایند.

## ماده ۲۴

بهای خدمات کارشناسی		
ردیف	شرح	ارقام بریال
۱	صدور پاسخ استعلام تا مترائ ۵۰۰ متر مربع در کلیه کاربری‌ها	۳۰۰,۰۰۰
۲	صدور پاسخ استعلام برای مترائ بیش از ۵۰۰ متر مربع در کلیه کاربری‌ها	۷۵۰,۰۰۰
۳	صدور پاسخ استعلام خارج از محدوده شهر (حریم شهر)	۱,۰۰۰,۰۰۰

**ماده ۲۵**

بهای کارشناسی پرونده‌هایی که به کمیسیون ماده ۵ ارسال می‌گردد		
ردیف	شرح	ارقام بریال
۱	برای کاربری‌های صرفاً مسکونی (در محدوده بافت فرسوده و ناکارآمد و اراضی مربوط به ضلع جنوبی خیابان خیام)	۱,۰۰۰,۰۰۰
۲	سایر پرونده‌ها با هر نوع کاربری	۳,۰۰۰,۰۰۰
<b>توضیحات</b> تبصره: مبلغ اخذ شده جهت طرح پرونده در کمیسیون ماده ۵ بوده و در صورت رد و یا قبول آن مبلغ مسترد نمی‌گردد. ضمناً در صورت نیاز به بازدید در هنگام صدور پروانه بهای خدمات کارشناسی اخذ نخواهد شد.		

**ماده ۲۶**

بهای خدمات کارشناسی و هزینه پلاک آبی (در ب)		
ردیف	شرح	ارقام بریال
۱	بهای خدمات کارشناسی	۵۰,۰۰۰
۲	بهای پلاک آبی هر عدد	۵۰,۰۰۰

**ماده ۲۷****شرایط استثنایی حذف پارکینگ در هنگام صدور پروانه ساختمانی و نحوه محاسبه عوارض حذف پارکینگ**

با توجه به مشکلات کمبود پارکینگ در مناطق مختلف شهر، کلیه مالکین اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی که اقدام به احداث ساختمان می‌نمایند، مطابق ضوابط طرح تفصیلی تجدید نظر ملزم به تأمین پارکینگ به تعداد واحدهای احداثی می‌باشند. چنانچه طبق گزارشات توجیهی و فنی مشخص گردد که احداث پارکینگ امکان پذیر نیست شهرداری در شرایط استثنایی می‌تواند وفق ضوابط طرح تفصیلی با اخذ بهای آن نسبت به تأمین پارکینگ عمومی به میزان مورد نیاز اقدام نماید و در چنین مواردی کلیه وجوه دریافتی توسط شهرداری میبایست در حساب مجزا نگهداری و منحصراً جهت تأمین پارکینگ هزینه گردد.

عوارض حذف پارکینگ در هنگام صدور پروانه‌های ساختمانی		
شرح و نحوه محاسبه عوارض کسر یا حذف پارکینگ اجباری در واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی، فرهنگی و ورزشی و ...		
ردیف	شرح	عوارض یک متر مربع
۱	در کلیه کاربری‌ها	۶۰ P
۲	در بازارچه‌های تجاری واقع در محدوده شهر (برابر طرح تفصیلی تجدید نظر)، خیابان‌های اصلی و فرعی شهر که مساحت ملک آنها ۴۰ متر مربع و کمتر از آن و دارای سند مالکیت شش دانگ باشد	۳۰ P
۳	در واحدهای با کاربری مسکونی که عرصه آن تا ۷۵ متر باشد (برابر طرح تفصیلی تجدید نظر).	۳۰ p
توضیحات	تبصره ۱: نظر به اینکه شهرداری در کلیه کاربری‌ها، پارکینگ مورد نیاز هر پروژه را به هنگام صدور شناسنامه ساختمانی به صورت رایگان و بدون اخذ هیچگونه مبلغی صادر می‌نماید، لذا شهرداری موظف است در زمان صدور پروانه‌های ساختمانی در کلیه کاربری‌ها از متقاضیان تعهد محضری مبنی بر ممنوعیت حذف پارکینگ اخذ نماید.	
	تبصره ۲: شهرداری زنجان مکلف است طبق ضوابط و مقررات مربوطه نسبت به افتتاح حساب ویژه جهت تمرکز درآمدهای ناشی از عوارض حذف پارکینگ در هنگام صدور پروانه‌های ساختمانی را جهت تأمین و احداث پارکینگ‌های عمومی در سطح شهر هزینه نماید.	
تبصره ۳: در زمان مرمت (بهسازی و نوسازی) و با حفظ بنا در عرصه و اعیان در راسته اصلی بازار، کاروانسراها و دالانهای متصله با رعایت کلیه ضوابط و مقررات مربوط به اداره میراث فرهنگی، عوارض تأمین پارکینگ اخذ نمی‌گردد.		

### عوارض حاصل از ایجاد درب اضافی

$1500 \text{ P. M} =$  نحوه محاسبه عوارض حاصل از ایجاد هر درب اضافی

**M**: متراژ عرض درب اضافی

تبصره: عوارض فوق الذکر پس از صدور رأی بر ابقای بنا از سوی کمیسیون ماده ۱۰۰ (ق.ش)، توسط شهرداری قابل وصول می‌باشد.

