

# تعرفه عوارض و بهای خدمات ملاک عمل دهیاری روستای قاسم گرجی (از توابع بخش رامجین – شهرستان چهارباغ)

برابر دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها ( ابلاغیه شماره ۲۰۲۸۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ وزیر محترم کشور)

مصوب: شورای اسلامی بخش رامجین- شهرستان چهارباغ

تاریخ اجرا: ۱۴۰۳/۰۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۳/۱۲/۲۹

دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها

**تبصره ۱:** عوارض زیربنای مازاد برپروانه ساختمانی صادره در صورت صدوررای ابقاء در کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری ها براساس همین عناوین محاسبه می‌گردد.
**تبصره ۲:** از زیربنای احداثی صرفا یکی از عناوین موضوع این بخش وصول می‌گردد وامکان وصول دو عنوان عوارض موضوع این بخش به صورت همزمان وجود ندارد.
**تبصره ۳ :** زیربنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تامین آن وجود دارد مشمول پرداخت عوارض این بخش نمی‌باشد.
**تبصره ۴ :** منظور از واحد مسکونی چند واحدی اعیانی است که با اخذ مجوز لازم از دهیاری و یا در هر طبقه بیش از یک واحد مسکونی احداث گردد.
**تبصره ۵:** زیربنای مربوط به بالکن و پیش آمدگی صرفا مشمول پرداخت عوارض (درعوارض صدورپروانه ساختمانی) این عنوان می‌گردد.

۴- ۳) عوارض زیربنا (در حد تراکم) غیرمسکونی (تجاری ، اداری ، فرهنگی ، ورزشی ، صنعتی ونظایر) با ارتفاع مجاز تک واحدی:

عوارض زیربنا (احداث اعیانی در حد تراکم) از نوع غیرمسکونی (تجاری ، اداری ، فرهنگی ، ورزشی ، صنعتی ونظایر) با ارتفاع دهنه مجاز تک واحدی طبق فرمول و جدول ذیل (جدول شماره ۶) محاسبه می‌گردد:

**A:** مقدار عوارض (ریال)

**P:** ارزش معاملاتی عرصه

**B:** ضریب طبقه (جدول شماره ۳)

**S:** مترآز اعیانی شامل قسمت های اختصاصی و مشاعات (متر مربع)

$$A= P*B*S$$

جدول شماره ۶					
ردیف	کاربری (تراکم تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب کننده طرح هادی روستایی)	طبقات - ضریب (B) طبقه			
		زیر زمین، پیلوت، نیم طبقه، انباری، تأسیسات جانبی	همکف	اول	
		دوم و بالاتر			
		۱	تجاری، مشاعات و ..... (تک واحدی)	۱۰	۱۱
		۲	اداری، مشاعات و ..... (تک واحدی)	۱۰	۱۱
		۳	صنعتی، مشاعات و ..... (تک واحدی)	۱۲	۱۳
		۴	کشاورزی، مشاعات و ..... (تک واحدی)	۰٫۸	۰٫۸
		۵	سایر کاربری‌ها شامل: فرهنگی، گردشگری، آموزشی، ورزشی، بهداشتی، درمانی و ...، مشاعات و ..... (تک واحدی)	۸	۹
		۶	بالکن و پیش آمدگی	۹	۱۰

**تبصره ۱:** عوارض زیربنای مازاد برپروانه ساختمانی صادره در صورت صدوررای ابقاء در کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری ها براساس همین عناوین محاسبه می‌گردد.

**تبصره ۲:** از زیربنای احداثی صرفا یکی از عناوین موضوع این بخش وصول می‌گردد وامکان وصول دو عنوان عوارض موضوع این بخش به صورت همزمان وجود ندارد.

**تبصره ۳ :** زیربنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تامین آن وجود دارد مشمول پرداخت عوارض این بخش نمی‌باشد.

**تبصره ۴ :** منظور از 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 ساخته شود تک واحدی محسوب نمی‌گردد و در اینگونه موارد نحوه محاسبه عوارض زیربنا (احداث اعیانی مسکونی) از نوع مجتمع‌های مسکونی ملاک عمل خواهد بود.

**تبصره ۵:** منظور از ارتفاع عبارت است از فاصله کف واحد تا کف طبقه بعدی آن هر چند دارای نیم طبقه داخل مغازه باشد.

**تبصره ۶:** ارتفاع مجاز: کاربری تجاری ۳/۷ متر بدون نیم طبقه و یا نیم طبقه ۵ متر – کاربری صنعتی و ورزشی ۶ متر – سایر کاربریها ۳/۲۰ متر می‌باشد.

**تبصره ۷ :** زیربنای مربوط به بالکن و پیش آمدگی صرفا مشمول پرداخت عوارض (درعوارض صدورپروانه ساختمانی) این عنوان می‌گردد.

**تبصره ۸ :** درمحاسبه چنانچه در تمام طبقات ارتفاع بیش ازحد مجاز باشند در فرمول ذیل ضرب می‌شود.

**H:** طول ارتفاع به متر

**Ho:** طول ارتفاع مجاز به متر

۵- ۳) عوارض زیربنا (در حد تراکم) غیرمسکونی (تجاری واداری) با ارتفاع مجاز چند واحدی:

عوارض زیربنا (احداث اعیانی در حد تراکم) از نوع غیرمسکونی (تجاری واداری) با ارتفاع مجاز چند واحدی طبق فرمول و جدول ذیل (جدول شماره ۷) محاسبه واخذ می‌گردد:

**A:** مقدار عوارض (ریال)

**P:** ارزش معاملاتی عرصه

**B:** ضریب طبقه (جدول شماره ۷)

**S:** مترآز اعیانی شامل قسمت های اختصاصی و مشاعات (متر مربع)

**M:** میانگین سطح واحدها

$$M = \frac{\text{تعداد واحدها / مترآز زیر بنا}}{۱۰۰}$$

جدول شماره ۷				
ردیف	کاربری (تراکم تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب کننده طرح هادی روستایی)	طبقات - ضریب (B) طبقه		
		زیر زمین، پیلوت، نیم طبقه، انباری، تأسیسات جانبی		
		همکف	اول	دوم و بالاتر
		۱۰	۱۱	۱۲
		۱۱	۱۲	۱۳
		۹	۱۰	۱۱
۱	تجاری، مشاعات و ..... (چند واحدی)	۹	۱۰	۱۱
۲	اداری، مشاعات و ..... (چند واحدی)	۸	۹	۱۰
۳	بالکن و پیش آمدگی (چند واحدی)			

**تبصره ۱:** عوارض زیربنای مازاد برپروانه ساختمانی صادره در صورت صدوررای ابقاء در کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری ها براساس همین عناوین محاسبه می‌گردد.

**تبصره ۲:** از زیربنای احداثی صرفا یکی از عناوین موضوع این بخش وصول می‌گردد وامکان وصول دو عنوان عوارض موضوع این بخش به صورت همزمان وجود ندارد.

**تبصره ۳ :** زیربنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تامین آن وجود دارد مشمول پرداخت عوارض این بخش نمی‌باشد.

**تبصره ۴ :** منظور از واحد مسکونی چند واحدی اعیانی است که با اخذ مجوز لازم از دهیاری و یا در هر طبقه بیش از یک واحد مسکونی احداث گردد.

**تبصره ۵:** منظور از ارتفاع عبارت است از فاصله کف واحد تا کف طبقه بعدی آن هر چند دارای نیم طبقه داخل مغازه باشد.

**تبصره ۶:** ارتفاع مجاز: کاربری تجاری ۳/۷۰ متر بدون نیم طبقه و یا نیم طبقه ۵ متر – کاربری صنعتی و ورزشی ۶ متر – سایر کاربریها ۳/۲۰ متر می‌باشد

**تبصره ۷ :** زیربنای مربوط به بالکن و پیش آمدگی صرفا مشمول پرداخت عوارض (درعوارض صدورپروانه ساختمانی) این عنوان می‌گردد.

**تبصره ۸ :** درمحاسبه چنانچه در تمام طبقات ارتفاع بیش ازحد مجاز باشند در فرمول ذیل ضرب می‌شود.

**H:** طول ارتفاع به متر

**Ho:** طول ارتفاع مجاز به متر

۶- ۳) عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک (آلاچیق، پارکینگ مسقف، استخر)

در صورت عدم مغایرت با ضوابط طرح توسعه روستایی وصول این عنوان پس از طی مراحل قانونی براساس رابطه ذیل محاسبه می‌گردد:

**A:** مقدار عوارض (ریال)

**P:** ارزش معاملاتی عرصه

**B:** ضریب (برابر جدول شماره ۸)

**L:** طول (متر)

**W:** عرض (متر)

**H:** ارتفاع (متر)

$$A= P*B*L*W*H$$

جدول شماره ۸			
ردیف	کاربری	ضریب برای هر متر مربع (ریال)	
۱	آلاچیق	۱۰	
۲	پارکینگ مسقف	۸	
۳	استخر	۱۲	

**ماده (۵) عوارض تمدید پروانه ساختمانی:**

در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی (مطابق ماده ۲۰ دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره ۱ ماده ۲ قانون درآمد پایدار دهیاری هاو شهرداری ها) درج شده در پرونده ساختمانی به پایان رسیده باشد و پرونده ساختمانی صادره با ضوابط طرح هادی روستایی مغایرت نداشته باشد پروانه تمدید می‌گردد.

در این صورت عوارض تمدید پروانه:

– برای سال اول رایگان

– برای سال دوم ۳ درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز تعیین می‌شود.

– در پایان سال دوم در صورت عدم تکمیل ساختمان، عوارض تمدید پروانه هر سال به میزان ۲ درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز افزایش می‌یابد تا به ۲۰ درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی بالغ گردد.

**تبصره ۱:** اگر عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع شده باشد، علیرغم مغایرت با طرح هادی روستایی، طبق این تعرفه تمدید می‌گردد.

**تبصره ۲:** املاکی که به دستور مراجع قضایی و ضبه قضایی توقیف شده اند از این ضوابط مستثنی می‌باشند.

**ماده (۶) عوارض تجدید پروانه ساختمانی:**

در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی (مطابق ماده ۲۰ دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره ۱ ماده ۲ قانون درآمد پایدار دهیاری هاو شهرداری ها) درج شده در پرونده ساختمانی به پایان رسیده باشد و عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع نشده باشد، در صورتیکه ضوابط طرح هادی روستایی تغییر نموده و یا پروانه ساختمانی مغایرت داشته باشد، صرفا در صورت همه شرایط پیش گفته پروانه قبلی غیر قابل اجرا بوده و پروانه جدید صادر می‌گردد. در این حالت عوارض پروانه جدید به نرخ روزو عوارض پرداخت شده قبلی به عنوان طلب مودی لحاظ می‌گردد.

**ماده (۲) عوارض تفکیک اراضی**

به کلیه اراضی واقع در محدوده روستا و اراضی الحاق به طرح هادی در هنگام انجام مراحل قانونی تفکیک، عوارض تفکیک عرصه تعلق می‌گیرد. عوارض موصوف صرفا به خالص اراضی و پس از کسر معایرو حریم ها تعلق خواهد گرفت که هنگام انجام تفکیک اخذ شوند طبق فرمول و جدول ذیل (جدول شماره ۲) ذیل محاسبه واخذ می‌گردد:

**A:** مقدار عوارض (ریال)

**P:** ارزش معاملاتی عرصه

**S:** مساحت مفید عرصه تفکیک شده (پس از کسر معایرو حرایم)

**B:** ضریب عوارض (جدول شماره ۲)

$$A= P*M*B$$

جدول شماره ۱	
شرح	B: ضریب
B ضریب	(یک درصد) ۱٪

$$A= P*S*B$$

جدول شماره ۲		
کاربری عرصه	ضریب B	
کشاورزی / باغ	مسکونی	
	تفکیک عرصه به ۲ قطعه	۱
	تفکیک عرصه به بیش از ۲ قطعه	۳
	تجاری	۵
سایر کاربریها	۳	
	۱	

**تبصره ۱:** مؤدی مکلف است در هنگام تفکیک، جهت تامین سرانه های خدماتی، شوارع و معابر تا سقف ۲۵ درصد ارزش روز مساحت زمین، به قیمت کارشناسی، طبق مصوبه شورای بخش، نسبت به پرداخت عوارض تفکیک اقدام نماید. بدیهی است در صورتی که جهت تفکیک اراضی بخشی از زمین جهت تامین شوارع و معابر آزاد گردد، میزان آزاد شده از سقف عوارض تعیین شده در دفترچه تعرفه عوارض کسر خواهد شد.

**تبصره ۲:** هرگونه محاسبه و دریافت عوارض تفکیک اراضی در زمان اجرا منوط به اخذ مصوبه شورای اسلامی بخش (مطابق ماده ۹۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ یا اصلاحات و الحاقات بعدی) در طی سال مالی و به صورت مستمر خواهد بود.

**ماده (۳) عوارض صدور پروانه ساختمانی:**

۱- ۳) عوارض صدور مجوز حصارکشی و دیوارکشی برای املاک فاقد مستحدثات:

عوارض هرگونه حصارکشی محوطه (حداقل با ارتفاع ۱ متر) برای املاکی که هیچ گونه منع قانونی نداشته و حریم معایر برابر طرح هادی روستایی رعایت کرده باشند و یا تخلف دیوارکشی آنها توسط مراجع ذی صلاح تثبیت و ابقاء شده باشد طبق فرمول و جدول ذیل (جدول شماره ۳) محاسبه واخذ می‌گردد:

جدول شماره ۳				
ردیف	نوع حصار کشی	نوع دیوار	ضریب املاک (B)	محاسبه
۱	دیوار	بتونی و بلوکی	۷	A = B×L×H×P A: مقدار عوارض (ریال) P: ارزش معاملاتی عرصه H: ارتفاع حصار L: طول حصار B: ضریب
۲		آجری و فلزی	۶	
۴		فنیسی	۵	
۵		نرده و غیره	۳	

**تبصره ۱:** در مواردی که مالکین صرفا در خواست احداث دیوار در ملک خود را دارند مشمول پرداخت این عوارض خواهند شد.

**تبصره ۲:** عوارض دیوارکشی صرفا به آن قسمت از عرصه که نیاز به احداث دیوار دارد تعلق می‌گیرد و دیوار مربوطه به زیربنای احداثی از شمول محاسبه مستثنی می‌باشد.

۲- ۳) عوارض زیربنا (در حد تراکم) مسکونی، غیرمسکونی و بخش کشاورزی:

عوارض زیربنا (احداث اعیانی در حد تراکم) از نوع مسکونی به صورت تک واحدی طبق فرمول و جدول ذیل (جدول شماره ۴) محاسبه می‌گردد:

**A:** مقدار عوارض (ریال)

**P:** ارزش معاملاتی عرصه

**B:** ضریب طبقه (جدول شماره ۲)

**M:** مترآز اعیانی شامل قسمت های اختصاصی و مشاعات (متر مربع)

$$A= P*B*M$$

جدول شماره ۴					ردیف
ضریب B				کاربری	
طبقه دوم و بالاتر	طبقه اول	طبقه همکف	زیر زمین		
۱۴	۱۳	۱۲	۱۰		
۱۲	۱۱	۱۰	۹		
۱۸	۱۷	۱۶	...		
				مسکونی ( تک واحدی )	۱
				مستحدثات واقع در محوطه پارکینگ، انبار، مشاعات، تأسیسات و ...	۲
				بالکن و پیش آمدگی	۳

**تبصره ۱:** عوارض زیربنای مازاد برپروانه ساختمانی صادره در صورت صدوررای ابقاء در کمیسیون ماده ۹۹ قانون شهرداری ها براساس همین عناوین محاسبه می‌گردد.

**تبصره ۲:** از زیربنای احداثی صرفا یکی از عناوین موضوع این بخش وصول می‌گردد وامکان وصول دو عنوان عوارض موضوع این بخش به صورت همزمان وجود ندارد.

**تبصره ۳ :** زیربنای پارکینگ ساختمان که طبق ضوابط الزام به تامین آن وجود دارد مشمول پرداخت عوارض این بخش نمی‌باشد.

**تبصره ۴ :** منظور از 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 ساخته شود تک واحدی محسوب نمی‌گردد و در اینگونه موارد نحوه محاسبه عوارض زیربنا (احداث اعیانی مسکونی) از نوع مجتمع‌های مسکونی ملاک عمل خواهد بود.

**تبصره ۵:** زیربنای مربوط به بالکن و پیش آمدگی صرفا مشمول پرداخت عوارض (درعوارض صدورپروانه ساختمانی) این عنوان می‌گردد.

۳- ۳) عوارض زیربنا (در حد تراکم) مسکونی چند واحدی

عوارض زیربنا (احداث اعیانی در حد تراکم) از نوع مسکونی به صورت چند واحدی طبق فرمول و جدول ذیل (جدول شماره ۵) محاسبه واخذ می‌گردد:

**A:** مقدار عوارض (ریال)

**P:** ارزش معاملاتی عرصه

**B:** ضریب طبقه (جدول شماره ۵)

**S:** مترآز اعیانی شامل قسمت های اختصاصی و مشاعات (متر مربع)

**M:** میانگین سطح واحدها

$$M = \frac{\text{تعداد واحدها / مترآز زیر بنا}}{۱۰۰}$$

جدول شماره ۵						
ردیف	کاربری	طبقات - ضریب (B) طبقه				
		زیر زمین، پیلوت، نیم طبقه، انباری، تأسیسات جانبی				
		همکف	اول	دوم و بالاتر		
		۱۲	۱۳	۱۴		۱۱
		۱۶	۱۷	۱۸		۱۵
۱	مسکونی، مشاعات و ... (چند واحدی)					
۲	بالکن و یش آمدگی					