تعرفه عوارض شهرداری تنکمان سال ۱۴۰۳

مستندات قانونی وضع عوارض وبها خدمات :
۱-قانون درآمد پایدار شهرداری ها مصوب ۱۴۰۱/۰۴/۰۱
۲-دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها
۳-قانون مالیات برافزوده مصوب سال ۱۳۸۷ و اصلاحات بعدی آن

۱-تعاریف :
۱/۱- واحد مسکونی :
عبارت است از کلیه ساختمان هایی که برای سکونت افراد یا خانواده ها ساخته شده و شامل : اتاق ، آشپزخانه ، سرویس های لازم باشد . بدیهی است انجام پاره‌ای از فعالیت های مشخص مندرج در قوانین نیز در آن ها مجاز خواهد بود .
۱/۲- واحد تجاری :
عبارت است از کلیه ساختمان هایی که برابر تبصره ذیل بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها به منظور استفاده کسب و پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت می نمایند .
۱/۳- واحد صنعتی :
عبارت است از کلیه ساختمان هایی که به منظور استفاده صنعتی و یا ایجاد کارگاه های صنعتی و اداری موافقت اصولی از مراجع ذیصلاح اخذ نمایند .
۱/۴- واحد اداری :
عبارت است از کلیه ساختمان هایی که برای استفاده واحدهای اداری دستگاه های دولتی ، نهادهای انقلاب اسلامی و ارگانهای نظامی و اشخاص حقیقی و حقوقی مورد استفاده قرار می گیرد .
تبصره: مؤسسات دولتی ووابسته به دولت ونهادهای انقلاب اسلامی که با اصول بازرگانی اداره می شوند و مشمول پرداخت مالیات هستند از نظر پرداخت عوارض پذیره تجاری محسوب می شوند .
۱/۵ - تجاری ویژه : عبارت است از کلیه ساختمان ها و سیلوهای که به منظور استفاده صنعتی و یا ایجاد کارگاههای صنعتی و تولیدی احداث می شوند.
۱/۶ - میزان افزایش تعرفه عوارض و بهای خدمات سال ۱۴۰۳ نسبت به سال ۱۴۰۲ به صورت میانگین حداکثر ۳۰ ٪ افزایش یافته است .

توضیحات :
- منظور از P قیمت منطقه ای دارایی موضوع بند ۷ تبصره ۱ ماده ۲ قانون درآمد پایدار هزینه های شهرداری و دهیاری می باشد .
- چنانچه ملکی دارای چندبر باشد در محاسبه عوارض بالاترین قیمت منطقه ای برملک مشرف به معبر ملاک عمل خواهد بود همچنین در صورتی که ملکی در میدان یا فلکه واقع شده باشد عوارض براساس بالاترین قیمت منطقه ای جبهه خیابانی که از میدان یا فلکه منشعب می گردد محاسبه خواهد شد .
- با توجه به دادنامه شماره ۵۸۷ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۲۵ و همچنین دادنامه شماره ۴۸ مورخ ۱۳۸۵/۰۲/۰۳ هیات عمومی دیوان عدالت اداری پس از وصول جرایم ساختمانی به زمان وقوع تخلف عوارض متعلقه به نرخ روز محاسبه و وصول خواهد شد .
- عوارض و بهای خدمات موضوع این تعرفه در داخل محدوده و حریم شهر قابل وصول است .
- عوارض تجاری ویژه موجود در طرح تفصیلی به صورت صنعتی ،کارگاهی حساب گردد .
- عوارض ساختمانی برای اراضی املاک مصوب طرح نهضت ملی مسکن (سهم مصوب شهر تنکمان) بر اساس دستور العمل های ابلاغی از سوی مراجع ذیصلاح قانونی محاسبه و وصول خواهد شد.
۷- با توجه ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور ، شهرداری علاوه بر دریافت میزان ۱۵ ٪ تخفیف برای پرداخت نقدی عوارض ساختمانی و صدور پروانه (غیر از جریمه کمیسیون ماده صد عوارض پس از کمیسیون) ، برای پرداخت اقساطی کلیه عوارض شهرداری می تواند تا ۳۶ ماه اقساطی و از ماه دهم به بعد مانده مبلغ تا ۱۸٪ حداکثر سود براساس نرخ مصوب شورای پول و اعتبار ، علاوه بر عوارض دریافت می نماید .
توضیح : جهت رفاه حال شهروندان و مودیان محترم چنانچه کلیه مطالبات از تاریخ اعلام بدهی (فرم درآمد) حداکثر تا ۱۰ ماه بصورت نقد و اقساطی پرداخت گردد مشمول سود نمی گردد ولی برای بیش از ده ماه از ماه بعد به میزان مانده بدهی سود مذکور محاسبه و دریافت خواهد شد.

۱/۵ : عوارض صدور پروانه ساختمانی (خانه های مسکونی تک واحدی) تا ۶۰۰ مترمربع
منظور از واحد مسکونی تک واحدی اعیانی که در سطح هر طبقه بیش از یک واحد احداث نشود و چنانچه در هر طبقه و یا طبقات دو واحد ساخته شود تک واحدی محسوب نمی گردد و در این گونه موارد نحوه محاسبه عوارض زیربنا از نوع مجتمع مسکونی ملاک عمل خواهد بود . **میانگین معابر ۱۰ متری**

$$A=S\times P\times K$$

ضریب عوارض مربوطه (K) × قیمت منطقه ای زمین (P) × متراژ مجاز (S) = عوارض ساختمانی (A)

ردیف	سطح بناء یک واحد مسکونی	ضریب عوارض مربوطه	حداقل عوارض هر مترمربع	ملاحظات
۱	تا ۶۰ مترمربع	٪۱۰۰	۱۳۶,۵۰۵	
۲	تا ۱۰۰ مترمربع	٪۱۱۵	۱۵۶,۹۸۰	
۳	تا ۱۵۰ مترمربع	٪۱۲۵	۱۷۰,۶۳۱	
۴	تا ۲۰۰ مترمربع	٪۱۳۵	۱۸۴,۲۸۱	
۵	تا ۳۰۰ مترمربع	٪۱۴۵	۱۹۷,۹۳۲	
۶	تا ۴۰۰ مترمربع	٪۱۵۰	۲۰۴,۷۵۷	
۷	تا ۵۰۰ مترمربع	٪۱۷۰	۲۳۲,۰۵۸	
۸	تا ۶۰۰ مترمربع	٪۲۰۰	۲۷۳,۰۱۰	

۱/۶ : عوارض صدور پروانه ساختمانی مجتمع های مسکونی تا ۶۰۰ مترمربع
منظور از مجتمع مسکونی اعیانی های که در هر طبقه بیش از یک واحد مسکونی احداث گردد.

$$A=s*p*k*m$$

تعداد زیربنا / تعداد واحدها = m/۱۰۰

ضریب عوارض مربوطه (K) × قیمت منطقه ای زمین (P) × متراژ مجاز (S) = عوارض ساختمانی (A) *m

ردیف	سطح ناخالص بنا	مبنای محاسبه عوارض برای هر مترمربع سطح ناخالص کل بنا	
۱	تا ۲۰۰ مترمربع	۱,۲	۱۶۳,۸۰۶
۲	از ۲۰۱ تا ۴۰۰ مترمربع	۱,۵	۲۰۴,۷۵۷
۳	از ۴۰۱ تا ۶۰۰ مترمربع	۱,۸	۲۴۵,۷۰۹

۱/۷ : عوارض صدور پروانه ساختمانی مجتمع های مسکونی بیش از ۶۰۰ مترمربع

ردیف	سطح ناخالص بنا	مبنای محاسبه عوارض برای هر مترمربع سطح ناخالص کل بناء	
۱	بیش از ۶۰۰ مترمربع	۲	۲۷۳,۰۱۰

۱/۸ : برای محاسبه عوارض پذیره یک مترمربع از یک واحد تجاری ،اداری و صنعتی از جدول زیر استفاده می شود:

ردیف	طبقات	تجاری	اداری	صنعتی	ملاحظات
۱	همکف	P۱۳	p	P۸	
۲	زیرزمین	P۶	p	P۳	
۳	اول	P۶	p	P۳	
۴	دوم	P۴	p	P۲	
۵	سوم به بالا	P۴	p	P۲	
۶	انباری	P۴	p	P۲	
۷	نیم طبقه	P۳	p	P۲	
۸	بارانداز	P۲	p	p	

۱/۹ : عوارض ساختمان برای یک مترمربع از چند واحد تجاری - اداری با ارتفاع و دهنه مجاز:
N = تعداد واحدهای تجاری یا اداری و حداقل آن برابر ۲ می باشد .
نکته : منظور از ارتفاع و دهنه مجاز ضوابط اعلامی در طرح های مصوب شهری می باشد .

ردیف	طبقات	تجاری	اداری	ملاحظات
۱	همکف	۵P (۱۰+N)	۲ P (۱۰+N)	
۲	زیر زمین	۳ P(۱۰+N)	۱.۵ P (۱۰+N)	
۳	اول	۳ P (۱۰+N)	۱.۵ P (۱۰+N)	
۴	دوم	۳ P (۱۰+N)	۱.۵ P (۱۰+N)	
۵	سوم به بالا	۲ P (۱۰+N)	P (۱۰+N)	
۶	انباری	P (۱۰+N)	P (۱۰+N)	
۷	نیم طبقه	P (۱۰+N)	P (۱۰+N)	

۱/۱۰: الف : عوارض پذیره یک متر مربع از واحدهای (تجاری ،اداری) با ارتفاع و دهنه مغایر با ضوابط مجاز اعلام شده توسط طرح شهری :

ردیف	طبقات	تجاری	اداری	توضیحات
۱	همکف	$16p\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	$p6\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	L= طول دهنه به متر
۲	زیرزمین	$8p\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	$p4\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	L1= طول دهنه مجاز به متر
۳	اول	$7p\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h2}{10}\right)$	$p3\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	h= طول ارتفاع به متر
۴	دوم	$6p\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	$2p\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	h1= طول ارتفاع مجاز به متر
۵	سوم به بالا	$5P\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	$2p\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	نکته : دهنه و ارتفاع کمتر از ضوابط مجاز ملاک عمل نخواهد بود و عیناً مطابق جدول ۱/۹ محاسبه می شود .
۶	انباری	$3p\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	$p1\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	
۷	نیم طبقه	$3p\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	$p1\left(1+\frac{L-L1}{10}+\frac{h-h1}{10}\right)$	

الف: توضیحات
تبصره ۱ : در محاسبه عوارض این قبیل اماکن p (قیمت منطقه بندی) معبری که ورودی ساختمان از آن پیش بینی گردیده مورد لحاظ قرار خواهد گرفت ، چنانچه ملک دارای چند بر باشد p در فرمول (قیمت منطقه بندی) گرانترین معبر لحاظ خواهد شد .
تبصره ۲ : عوارض پذیره واحد صنعتی کلا" براساس قیمت منطقه ای بر جبهه اصلی محاسبه خواهد شد .
تبصره ۳ : برای فضاهای باز مورد استفاده در کاربری های مختلف که در راستای انجام فعالیت مربوطه مثل باراندازهای دفاتر آهن فروشی -گاراژها - کارواش و.. از مقوله انبار ردیف ۸ جدول تجاری فوق استفاده شود
تبصره ۴ : تمامی گلخانه های مسقف کشاورزی با مصالح سبک و سنگین مانند: لوله های پولیکا - چوب و پوشش پلاستیک و شیشه از پرداخت عوارض احداث معاف می باشند .
تبصره ۵ : ضریب K بنای دامداری ها و مرغداری ها و آبزیان در حریم شهر p۷ محاسبه خواهد شد.
تبصره ۶ : احداث واحدهای اقامتی شامل : هتل - هتل آپارتمان - مسافرخانه - مهمانپذیر دارای مجوز سازمان ایرانگردی و جهانگردی وهمچنین احداث فضای های باز خدماتی تجاری ،رستوران ،غرفه تجاری ، صنایع دستی ، عتیقه فروشی ، آرایشی و غیره ... که درب ورودی آن در مجموعه های مذکور باز می شود و راه مستقیم به معابر شهر ندارند در کاربری مربوطه با رعایت تراکم مجاز بر مبنای تعرفه صنعتی عمل می گردد .
تبصره ۷ : در محاسبه عوارض پذیره برای واحدهای خدمات عمومی مثل میادین میوه و تره بار و بازار عرضه مستقیم کالا ۱/۴ (یک چهارم) پذیره تجاری لحاظ می شود.
تبصره ۸ : برای محاسبه عوارض پذیره استقرار واحدهای عملکردی مورد نیاز شبکه تاسیسات زیربنایی شهر (آب ، برق ، گاز ، فاضلاب و غیره ...) ایستگاههای عرضه مواد سوختی (بنزین ، گازوئیل ، گاز و غیره ...) و دیگر واحدهای خدماتی وابسته به شهر از یک پنجم (۱/۵) تعرفه تجاری با ضریب مصوب استفاده می شود .
تبصره ۹ : عوارض پذیره مراکز درمانی ، باشگاه ورزشی و استخرهای سرپوشیده وسالن تفریحات سالم اجتماعی بصورت رایگان می باشد .
تبصره ۱۰ : سایر موارد براساس یک ششم (۱/۶) تعرفه تجاری محاسبه خواهد شد .
تبصره ۱۱ : برای محاسبه بناهای کارگری در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت ضوابط قانونی ، مبنای محاسبه عوارض متعلقه همانند کاربری مسکونی با قیمت پایه مسکونی و نتیجه با ضریب ۱۰ اعمال می گردد .
تبصره ۱۲ : برای محاسبه عوارض پذیره تجاری ویژه که در طرح تفصیلی گنجانده شده است با توجه به تشابه کاربری مذکور به کاربری صنعتی مانند تعرفه صنعتی محاسبه گردد .

ب: عوارض تمدید پروانه ساختمان :
مطابق تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی مالکین مکلف به اتمام به موقع ساختمان مطابق مدت زمان تعیین شده از سوی شهرداری ، به منظور جلوگیری از متروکه ماندن ساختمان و پیشگیری از ایجاد مشکلات ترافیکی و اجتماعی و مبلمان شهری و غیره ..... حداکثر تا انتهای مهلت مندرج در پروانه ساختمانی بوده چنانچه در مهلت مقرر ساختمان احداث نشود با رعایت موارد زیر پروانه ساخت تمدید می شود .
تبصره ۱ : چنانچه مالکین برای تمدید پروانه ساختمانی در داخل مهلت مقرر در پروانه درخواست تمدید یا اصلاح یا تغییر مفاد پروانه داشته باشند به طوری که زیربنا و نوع کاربری و تعداد واحد و ارتفاع و دهنه مجاز تغییر نیابد بدون پرداخت هر نوع وجهی شهرداری اقدام به تمدید پروانه ساختمانی می نماید .
تبصره ۲ : تمدید پروانه بناهای که در مهلت مقرر عملیات آن شروع نشده و یا شروع شده را بصورت نیمه تمام رها نموده اند به استناد تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی علاوه بر عوارض مقرر در قانون بابت تطویل عملیات ساختمانی به ازاء هر دوره سپری شده از مهلت پروانه به صورت تبصره ۲ ماده ۲۹ عوارض آن محاسبه و دریافت خواهد شد.
تمدید و تجدید پروانه احداث بنا و تخریب و بازسازی
تاریخ اتمام عملیات ساختمانی براساس ضوابط تعیین شده در ماده ۲۰ دستورالعمل اجرایی موضوع تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه های شهرداریها و دهیاری ها بشرح جدول ذیل بوده و مالکین باید در مدت مقرر نسبت به اتمام عملیات ساختمانی اقدام نمایند لیکن درصورتیکه عملیات ساختمانی به اتمام نرسد باید نسبت به تمدید آن براساس ضوابط زیر اقدام نمایند:

ردیف	مساحت زیربنا (مترمربع)	حداقل زمان اتمام عملیات (ماه)
۱	تا ۳۰۰	۱۲
۲	۳۰۰-۲۰۰۰	۲۴
۳	۲۰۰۰-۵۰۰۰	۳۶
۴	۵۰۰۰-۱۰۰۰۰	۴۸
۵	بیش از ۱۰۰۰۰	۶۰

الف) عوارض تمدید پروانه ساختمانی
درمواردی که تاریخ اتمام انجام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به پایان رسیده باشد و پروانه ساختمانی صادره با ضوابط طرح های توسعه شهری مغایرت نداشته باشد ، پروانه تمدید می گردد .
در این صورت عوارض تمدید پروانه برای سال اول رایگان و برای سال دوم ۳ درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز تعیین می شود . اگر همچنان در پایان سال دوم ساختمان تکمیل نشود ، عوارض تمدید پروانه هرسال به میزان دو درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز افزایش می یابد تا به بیست درصد عوارض صدور به نرخ روز بالغ گردد . اگر عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع شده باشد ، علیرغم مغایرت با طرح های توسعه شهری ، طبق این تعرفه تمدید می گردد . املاکی که به دستور مراجع قضایی و شبه قضایی توقیف شده اند از این ضوابط مستثنی می باشد .

ب) عوارض تجدید پروانه ساختمانی
درمواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به اتمام رسیده باشد و عملیات ساختمانی طبق نظر مهندس ناظر شروع نشده باشد ، در صورتی که ضوابط طرح های توسعه شهری تغییر نموده و با پروانه صادره مغایرت داشته باشد ، صرفاً در صورت وجود همه شرایط پیش گفته پروانه قبلی غیر قابل اجرا بوده و پروانه جدید صادر می گردد . در این حالت عوارض پروانه جدید به نرخ روز و عوارض پرداخت شده قبلی به عنوان طلب مودی لحاظ می گردد .
لازم به توضیح است در مواردی که مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را داشته باشد صرفاً عوارض زیربنای مازاد بر پروانه به نرخ روز طبق تعرفه عوارض محاسبه و وصول می گردد .
جهت تعمیرات اساسی ساختمان مثلاً (تعویض سقف ، افزایش ارتفاع ، تغییرات اساسی) به ازای هر مترمربع ۲۰٪ عوارض هر مترمربع صدور پروانه ساختمانی براساس کاربری آن محاسبه خواهد شد .
تبصره: جهت تشویق به نوسازی بافتهای فرسوده محدوده شهر ، املاکی که طبق گزارش واحد شهرسازی ، براساس طرح تفصیلی قبل از تاسیس شهرداری احداث شده باشند و قصد تخریب و بازسازی دارند ، در حد متراژ بنای موجود ٪۶۰ (پنجاه) درصد از تخفیف عوارض ساختمانی برخوردار می شوند .
تبصره ۱: بناهای تعیین تکلیف شده در کمیسیون ماده صد مشمول این بند نمی باشد .

فصل چهارم: عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه و عمران شهری
با استناد به دستورالعمل اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات و ترتیبات وصول عوارض آنها ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه و عمران شهری در شهر تنکمان بشرح ذیل می باشد:
۱: کلیه املاکی که در طرح هادی فاقد حصار کشی و بنا بوده و کلیه املاکی که در جریان تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی به محدوده قانونی شهر الحاق گردیده است مشمول پرداخت عوارض مذکور بشرح ذیل می گردد.
الف) پس از ارجاع موضوع تعیین ارزش بهاء روز ملک به کارشناس رسمی دادگستری به میزان ۷٪ از قیمت تعیین شده به عنوان ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه و عمران شهری توسط شهرداری قابل وصول می باشد.
تبصره ۱: با توجه به تحویل سرانه های عمومی و خدماتی معابر و هرگونه ارزش افزوده در اراضی محدوده باغستان جارچی تنکمان بر همین اساس املاک واقع در محدوده مذکور از پرداخت عوارض تعیین شده در این بند معاف می باشند.
تبصره ۲ : املاکی که قبل از سال ۱۴۰۲ به هر نحوی احداث و عوارض ارزش افزوده آنها تحت عناوینی مثل پرداخت سهم سرانه های عمومی و خدماتی ،ارزش افزوده و .... به شهرداری واگذار یا پرداخت گردیده از شمول این بند معاف می باشند.
تبصره ۳ : در اجرای این بند چنانچه ملکی دارای اصلاحی ، تعریض یا ایجاد معبر در ملک مورد نظر باشد میزان اصلاحی معبر به عنوان سهم ارزش افزوده تلقی نمی گردد و مالک می بایست علاوه بر پرداخت سهم ارزش افزوده طبق بند الف نسبت به تملیک رایگان معبر به شهرداری اقدام نماید.
تبصره ۴ : کلیه املاکی که مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه و عمران شهری گردیده و میزان ۷ درصد از ملک یا ارزش بهای آن را به شهرداری پرداخت می نماید ، از پرداخت سرانه مندرج در تبصره ۳ ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها (سرانه های عمومی و خدماتی) معاف بوده ولیکن می بایست شوارع را بصورت رایگان به شهرداری واگذار نماید و درصورت سنددار بودن ملک به موجب ماده ۴۵ قانون ثبت اصلاح سند صورت می پذیرد .
۲- عوارض مازاد برحداکثر تراکم مجاز :
برای محاسبه عوارض مازاد بر تراکم پایه با کاربری های مختلف که برابر ضوابط پیش بینی شده اند در دفترچه طرح تفصیلی و طرح جامع و تا سقف تراکم مجاز معاف و در صورتی که املاک واقع در محدوده قانونی شهر نیاز به افزایش تراکم داشته باشند هنگام پیشنهاد برای تصویب در کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری علاوه بر عوارض پذیره و پایه از فرمول زیر استفاده می شود :

$$K\times P\times S$$

الف- برابر ضوابط پیش بینی شده در دفترچه طرح تفضیلی :
K= ضریب املاک با کاربری های مختلف می باشد .
P= قیمت منطقه بندی زمین .
S= مساحت مربوط به افزایش تراکم .
ضریب K برای واحدهای مسکونی و اداری با تراکم کم ۳ و با تراکم متوسط ۶ با تراکم زیاد ۸ ضریب بناهای تجاری ۲۵ و بناهای صنعتی و کارگاهی ۱۶ و سایر کاربری ها نیز ۴ تعریف شده است .
ب- کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری:
ضریب K برای واحدهای مسکونی و اداری با تراکم کم ۸ و با تراکم متوسط ۱۲ با تراکم زیاد ۱۶ ضریب بناهای تجاری ۵۰ و بناهای صنعتی و کارگاهی ۲۰ و سایر کاربری ها نیز ۸ تعریف شده است .
تبصره ۱: بدیهی است در صورت عدم تصویب پیشنهاد مذکور توسط مراجع ذیصلاح ، مبالغ دریافتی یا تضمین اخذ شده در این خصوص به مؤدی بایستی مسترد گردد .

۳ - عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری :
برای محاسبه عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه برابر ضوابط پیش بینی شده طرح جامع و طرح تفصیلی شهر و همچنین اراضی واقع در محدوده قانونی شهر که نیاز به تغییر کاربری دارند پس از تصویب کمیته فنی طرح تفصیلی یا کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری ما به ازایی که پس از تصویب تبدیل نوع کاربری مصوب یک قطعه زمین به سایر کاربریهای شهری توسط مراجع ذیربط قانونی عوارض آن باید توسط مالک به شهرداری پرداخت شود به شرح ذیل اقدام نماید .
درفرمول : $K\times P\times S$

k = همان ضریب اراضی با کاربری های مختلف می باشد .
S= مساحت زمین مورد نظر .
P= قیمت منطقه بندی زمین .

ضریب K برای کاربری های											
مسکونی		تجاری	اداری و انتظامی	صنعتی و مشاغل مزاحم	حمل و نقل و انبار و میدان میوه و تره بار	تأسیسات و تجهیزات شهری	آموزشی فضای سبز مذهبی	اقامتی توریستی وجهانگردی	بهداشتی درمانی ورزشی	غیره
با تراکم کم	با تراکم متوسط و تراکم ویژه									
۶	۸	۲۰	۸	۱۰	۵	۳	۲	۵	۲	۲

تبصره ۱: در هنگام تغییر کاربری ملک به کاربری دیگر برای محاسبه عوارض ، ما به التفاوت ضریب K در کاربری مقصد به مبداء لحاظ می شود در صورتیکه که تفاضل حاصل عدد مثبت باشد قابل وصول است .
تبصره ۲: در مواردی که در قبال تغییر کاربری زمین ، بخشی از ملک به شهرداری واگذار میگردد چنانچه قیمت ملک مورد واگذاری از عوارض تغییر کاربری ، دفترچه محاسباتی عوارض کمتر نباشد با قیمانده پلاک مشمول عوارض تغییر کاربری نخواهد شد در غیر اینصورت ما به التفاوت عوارض تغییر کاربری اخذ خواهد شد .
تبصره ۳: برای اراضی که به استناد ماده واحده برای آنها مجوز صادر گردیده ضریب p بصورت ۲ برابر محاسبه می گردد.

۴ - عوارض صدور مجوز دیوارکشی و فنس کشی برای املاک فاقد مستحدثات :
در هنگام صدور پروانه احداث دیوار برای اراضی با کاربری های مختلف شهرداری می بایست از روش ذیل نسبت به محاسبه عوارض متعلقه اقدام نماید .
درفرمول مذکور : $L\times P\times h\times K$

K= ضریب املاک با کاربری های مختلف
L= طول دیوارکشی
H= ارتفاع دیوار با هرنوع مصالح (حداقل ۲/۲۰ متر)
P= قیمت منطقه بندی زمین مورد نظر
ضریب k برای اراضی با کاربری مسکونی ، تجاری ، صنعتی و مشاغل مزاحم شهری و اداری (۳) و برای سایر کاربری ها ضریب (۳) و برای حریم شهر و بخش کشاورزی بصورت پایه و نرده ضریب (۱۰) و دیوار کامل ضریب (۱۲) اعمال می شود .
تبصره ۱: در خصوص صدور پروانه فنس بدون پایه با در نظر گرفتن فرمول فوق با ارتفاع یک متر محاسبه و وصول خواهد شد ، فنس با پایه فلزی ۷۰ درصد عوارض دیوار محاسبه می گردد .
تبصره ۲ : عوارض دیوارکشی صرفاً به آن قسمت از عرصه که نیاز به احداث دیوار دارد تعلق می گیرد .
تبصره ۳ : صدور مجوز دیوارکشی و اخذ عوارض مربوطه صرفاً در مواردی که با ضوابط شهرسازی مغایرت نداشته باشد و یا کمیسیون های مقرر در قانون مورد فوق موافقت نموده باشند امکان پذیر است .

۶- عوارض پیش آمدگی ها به معابر و خیابان های شهر:
برای محاسبه عوارض ابنیه ای که با رعایت ضوابط شهرسازی علی الخصوص ارتفاع مناسب از سطح معبر یا خیابان به طرف فضای بیرون از ملک پیش آمدگی دارند ، از فرمول ذیل استفاده می شود :
برای بناهای مسکونی مفید ۱۵ برابر قیمت منطقه ای ← $15p\times S$
برای بناهای تجاری مفید ۱۵ برابر عوارض پذیره تجاری ← (عوارض منظور در جدول محاسبه پذیره) به ازای هر مترمربع
برای بناهای اداری مفید ۱۵ برابر عوارض پذیره اداری ← (عوارض منظور در جدول محاسبه پذیره) به ازای هر مترمربع
تبصره: برای محاسبه عوارض پیش آمدگی بناهای غیرمفید مثل : بارانگیرنما سازی و دکورها برجسته و غیره .... در کاربری فوق یک دوم عوارض صدرالذکر محاسبه و وصول می شود .

۷- عوارض آتش نشانی:
به منظور افزایش امکانات ایمنی وسیستم آتش نشانی و به لحاظ ایجاد ایمنی لازم برای ساختمانها در موقع صدور پروانه برای یکبار عوارض آتش نشانی از مالک به ماخذ ۴٪ از کل عوارض صدور پروانه دریافت و فقط به مصرف گسترش و توسعه ایستگاهها آتش نشانی و امکانات آن می شود.

ادامه در صفحه ۸