عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

ردیف	نوع کاربری	مقیاس	تعریف	
۲۰	صنعتی	گروه های الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ت ۱۳۷۸/۱۲/۲۶ هیئت مدیران با اصلاحات بعدی	**کانی غیرفلزی:** ۱-واحد تولید مصنوعات شیشه ای بدون کوره روب	۲-واحد تولید آینه، پوکه آمپول، شیشه آزمایشگاهی بدون کوره ۳-واحد تولید مصنوعات تزئینی سنگی(صنایع دستی) ۴-واحد تولید پودر جوشکاری
			شیمیایی: ۱-واحد تولید آب مقطر	۲-واحد تولید نایلون و نایلکس و سلوفان (با استفاده از رول آماده) ۳-واحد صرفاً برش اسکاچ ظرفشویی ۴-واحد طراحی و مونتاژ لنت ترمز
			ماشین سازی ۱- واحد قالب و مدل (درجه ریخته گری، فیکچر، قالب قطعات استاندارد، قالب قید و بست و ابزار قالب، مدل) ۲- واحد تجهیزات شبکه آب و فاضلاب(پمپهای دیاگرامی کف کش، لجنکش و تجهیزات تصفیه)	۳- واحد ماشین آلات و تجهیزات حمل و نقل مکانیکی (آسانسور، پله برقی، بالاتراک، جرثقیل سقفی، جرثقیل پست کامیونی، جک پالت بالابر و قطعات مربوطه، نوار نقاله و... ۴- واحد پمپ و کمپرسور(پمپهای خلاء و کیوم آتش نشانی، آب، کمپرسورهای صنعتی و مصرفی گاراژی، مواد فله و تلمبه های بادی

ماده دو: مقررات عمومی عوارض و تسهیلات تشویقی

۱)در مورد خانوادههای معظم شهداء (فرزند و همسر و پدر و مادر شهید)، آزادگان و جانبازان۲۵درصد و بالاتر و همچنین مددجویان تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور با توجه به بودجه مصوب سالانه کل کشور یا هر قانون خاص مصوب اقدام خواهد شد و در صورت عدم پیش بینی در قانون بودجه سال ۱۳۹۸ یا قانون خاص، تا ۱۰۰متر مربع مشمول پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی مسکونی نمی گردند. تسهیلات این بند مشمول افرادی که قبلاً از این تسهیلات استفاده کرده اند نمیشود.

تبصره: قهرمانان ورزشی(نفرات اوّل، دوّم، سوّم) در مسابقات المپیک، پارالمپیک، جهانی و آسیایی که قهرمانی آنان به تایید کمیته بین المللی المپیک رسیده باشد مشمول تسهیلات بند فوق می گردند.

۲)کلیه اماکن مذهبی مانند مساجد، مصلی ها، حوزه های علمیه، دارالقرآن ها، تکایا، حسینیه ها، (پایگاه های مقاومت بسیج، کتابخانه در داخل محوطه اماکن مذهبی) دارای مجوز از مراجع ذیصلاح ، که در عرصه متعلق به مکان مذهبی احداث شوند با توجه به اینکه در طرح های مصوب شهری فاقد محدودیت در سطح اشغال و تراکم و طبقات می باشند مشمول پرداخت عوارض نمی گردند.

تبصره یک: تسهیلات ساختمانی این بند فقط در زمان صدور پروانه ساختمانی تعلق می گیرد و در صورتیکه بدون اخذ پروانه ساختمانی مبادرت به احداث بنا گردد تسهیلات فوق به آنان تعلق نمی گیرد.

تبصره دو: به منظور ایجاد منابع مالی برای مساجد تا مساحت ۵۰ متر مربع تجاری (یک باب) در عرصه اماکن مذکور(تا۲۰ درصد سطح اشغال) با اخذ پروانه ساختمانی مشمول پرداخت عوارض ساختمانی نمی گردند.

تبصره سه: به منظور ایجاد منابع مالی برای اماکن مذهبی(به استثناء مساجد) با مساحت ۵۰۰ متر مربع و بیشتر تا مساحت ۵۰ مترمربع بنای تجاری(یک باب) در عرصه اماکن مذکور با اخذ پروانه ساختمانی مشمول پرداخت عوارض ساختمانی نمی گردند.

۳) به منظور ارائه تسهیلات و تشویق سرمایه گذاری جهت رفع کمبود و کاستیها در شهر، بهنگام صدور پروانه ساختمانی که دارای مجوز از مراجع ذیصلاح باشند تسهیلاتی به شرح ذیل تعلق می گیرد:

ردیف	عنوان	شرح عوارض	میزان تسهیلات اعطایی (بخشودگی)
۱	احداث مسافرخانه ، متل و هتل	کلیه عوارض ساختمانی مسافرخانه، متل و هتل در کاربری مربوطه (اقامتی و پذیرایی) برابر ضوابط فنی معماری هتل به استناد قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی	۷۰ درصد
۲	احداث ترمینال توسط اشخاص حقیقی و شرکتهای تعاونی	سالنهای عمومی،دفاترفروش بلیط ،خوابگاه رانندگان، نمازخانه و سرویسهای بهداشتی، غرفه ها، رستوران، واحدهای اقامتی و پذیرایی	۸۰ درصد
۳	احداث بنا در بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیر رسمی (مسکونی)	به میزان کل زیربنا حداکثر تا سقف تراکم مجاز طرح مصوب شهری	۱۰۰ درصد
۴	احداث پارکینگ های طبقاتی و سایر پارکینگها در کلیه کاربری ها به هر میزان درهنگام صدور پروانه ساختمان و عدم خلاف	به میزان کل زیربنا:شامل فضای پارک خودرو، فضای نصب جک، راه پله، رمپ، ورودی پارکینگ و آسانسور	۱۰۰ درصد

۴) مبنای محاسبات عوارض و بهای خدمات شهری در سال ۹۸ ، قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر برای اراضی واقع در محدوده و حریم شهر با افزایش ۱۰درصد به قیمت منطقه ای سال ۹۷ می باشد، (پیوست فصل سوم دفترچه).

۵)در محاسبه کلیه عوارض و بهای خدمات چنانچه ملکی دارای چند بَر باشد، قیمت منطقه ای مصوب شورای اسلامی شهر (موضوع بند ۴ ماده مقررات عمومی و سیاست های تشویقی) بر اساس گرانترین بَر ملک مشرف به معبر مصوب محاسبه خواهد شد.

۶)شهرداری مکلف است حداکثر تا یک هفته پس از پرداخت نقدی یا تعیین تکلیف به صورت اقساط نسبت به صدور و تحویل یا ارسال پروانه ساختمان متقاضی اقدام نماید.

تبصره: در صورت عدم تعیین تکلیف بدهی عوارضی در کلیه مجوزهای ساختمانی از قبیل پروانه احداث بنا، اصلاحی، عدم خلاف و پایانکار مبنای محاسبه ضوابط قانونی و تعرفه سال جاری و قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر می باشد.

۷)مطابق ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی در صورت احداث تأسیسات ایرانگردی وجهانگردی و دفاتر خدمات مسافرتی و تأسیسات اقامتی(نظیر هتل، مهمانسرا و مسافرخانه و تأسیسات ورزشی مثل استخر) در کاربری مربوطه از نظر پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی مشمول تعرفه عوارض پذیره صنعتی خواهند بود. ضمناً مبنای محاسبه عوارض ، نقشه های تصویبی شهرداری می باشد

تبصره: موافقت اصولی صادر شده و نقشه های تایید شده از سوی سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی الزامی برای صدور پروانه ساختمانی نمی باشد.

۸)درمحاسبه عوارض صدور پروانه وگواهیهای مرتبط، ملاک عمل قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر براساس عرض گذر و معبر برابر با آخرین طرح مصوب شهری می باشد.

۹)درصورت بروز اختلاف در مورد عوارض بین شهرداری و مؤدی مرجع رفع اختلاف کمیسیون مقرر در ماده ۷۷ قانون شهرداری خواهد بود.

۱۰)عوارض ساختمان هائی چون آسایشگاه معلولان و سالمندان و کودکان بی سرپرست ، در صورت کسب مجوز فعالیت از مراجع ذیصلاح با رعایت مقررات شهرسازی عوارض احداث آن به صورت مسکونی محاسبه و وصول گردد. در صورت تبدیل این نوع ساختمانها یا استفاده غیر از موارد مذکور، در زمان تبدیل برابر مقررات شهرداری با آنها رفتار خواهد شد.

۱۱)تشویق متقاضیان در پرداخت نقدی عوارض (جایزه خوش حسابی):

به منظور تشویق شهروندان جهت مراجعه به موقع و پرداخت ۱۰۰ درصد کلیه مطالبات شهرداری به صورت نقدی ، صرفاً عوارض آنان با ضریب ۷۵ درصد محاسبه و اخذ خواهد شد.

تبصره یک: این سیاست تشویقی مشمول پرداخت های اقساطی ، تهاتر ، ضمانت نامه بانکی، چک، جرایم کمیسیون ماده ۱۰۰، عوارض خودرو، اجارهها و فروش مستغلات و تأسیسات شهرداری، هزینه های حفاری ، معاملات، ارزش افزوده ناشی از مصوبات کمیسیون ماده ۵ و یا مراجع ذیصلاح ، عوارض نوسازی و عوارض کسب و پیشه و بهای خدمات نخواهد بود.

تبصره دو: کلیه ادارات، سازمان ها، نهادهای عمومی و دولتی بانک ها و موسسات مالی، صندوق ها و تعاونیهای اعتباری مشمول سیاست تشویقی این ماده نخواهند بود.

۱۲)آن دسته از مودیانی که درخواست پرداخت قسطی بدهی عوارض صدور پروانه ساختمانی خود را بنمایند پس از پرداخت پیش قسط، مستند به ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید ، باقیمانده بدهی به میزان ۵ درصد مشمول پرداخت (کارمزد تقسیط) بوده و نحوه محاسبه نرخ سود مذکور به صورت روز شمار و بر مبنای فرمول ملاک عمل محاسبات نرخ سود بانک مرکزی انجام خواهد شد.

$$\frac{\left(\text{تعداد اقساط}+1\right)\times\text{نرخ سود}\times\left(\text{پیش پرداخت}-\text{عوارض محاسبه شده}\right)}{2400}$$

۱۳)ارزش افزوده ناشی از تصمیمات کمیسیون ماده ۵ و یا سایر مراجع ذیصلاح که به املاک و اراضی درون محدوده و حریم شهر ایجاد می گردد ، در صورت مشمول مرور زمان شدن،در اولین مراجعه مالک به شهرداری با ضوابط و تعرفه روز محاسبه و اخذ می گردد.

۱۴) وصول هرگونه عوارض این تعرفه توسط شهرداری در داخل محدوده و حریم مصوب شهر مجاز میباشد.

۱۵)برای آن دسته از مالکینی که پس از پرداخت عوارض قانونی و دریافت پروانه ساختمانی از اجرای عملیات ساختمانی انصراف داده و خواستار دریافت عوارض پرداختی خود باشد؛ شهرداری می تواند کلیه عوارض قانونی اخذ شده را پس از اخذ تاییدیه گزارش واحد شهرسازی مبنی بر اینکه هیچگونه عملیات ساختمانی توسط مالک انجام نشده باشد ابتدا پروانه ساختمانی از درجه اعتبار ساقط و پس از کسر عوارض نوسازی و عمران شهری، ۵درصد سهم آموزش و پرورش، بهای خدمات، و ارزش افزوده ناشی از تصمیمات کمیسیون ماده ۵ و یا سایر مراجع ذیصلاح ، چنانچه علت عدم اجرای پروانه ساختمانی از طرف شهرداری باشد از الباقی مبلغ به میزان ۱۰۰درصد در غیر اینصورت چنانچه پروانه دارای اعتبار باشد در طول مدت ۳ ماه بعد از صدور پروانه به میزان ۹۰درصد هزینه ریالی دریافت شده و بعد از مدت مذکور(الباقی) ۷۰ درصدهزینه ریالی دریافت شده ، ضمن تنظیم صورتجلسه به مالک مسترد گردد.

تبصره یک: چنانچه متقاضی قبل از صدور پروانه ساختمانی از دریافت آن انصراف دهد پس از کسر موارد فوق الذکر در بند ۱۵ سایر مبالغ پرداختی به طور کامل مسترد می گردد.

تبصره دو: چنانچه متقاضی پس از دریافت پروانه ساختمانی و پرداخت عوارض و بهای خدمات قبل از شروع عملیات ساختمانی ، به هر نحوی از انحاء به حکم مراجع قانونی نتواند نسبت به شروع عملیات ساختمانی اقدام نماید پس از ارائه آراء قطعی از مراجع قضایی با کسر آیتم های مشروحه فوق به استثناء ارزش افزوده ناشی از اعطای ضابطه از طریق کمیسیون ماده پنج و یا کارگروه امور زیربنایی ۱۰۰ درصد الباقی عوارض پرداختی مسترد میگردد.

۱۶)املاکی که از طریق مراجع ذیصلاح ، دارای نقشه تفکیکی مصوب ، یا دارای هرگونه مجوز ساختمانی ، یا پاسخ استعلام از شهرداری مربوط به قبل از سال ۱۳۹۸ و یا دارای بنای احداثی قبل از سال ۱۳۶۶ باشند، در فرمول زیربنا و پذیره ضریب K۱ برابر با صفرمی باشد.

۱۷)در محاسبه تراکم و عوارض زیربنای مسکونی و پذیره تجاری و سایر کاربری ها در هنگام تغییر نقشه(افزایش یا کاهش متراژ یا واحد) در کلیه مراحل صدور مجوزهای ساختمانی اعم از اصلاح پروانه، عدم خلاف و پایان کار وضعیت مجاز قبلی با تعرفه جدید و وضعیت درخواستی نیز با تعرفه جدید محاسبه و مابه التفاوت آن اخذ یا مسترد می گردد.

۱۸)دربافت فرسوده و بافت تاریخی و قدیم و سکونت گاه های غیر رسمی مصوب کلیه آیتم های عوارض قابل محاسبه در صدور پروانه ساختمانی مسکونی(در حد ضابطه) برای تمامی سازندگان مشمول ۱۰۰ درصد تسهیلات اعطائی کاهش عوارض می شوند.

تبصره: پرداخت حقوق و وجوه قانونی سایر دستگاه ها، ناشی از صدور پروانه ساختمانی بعهده متقاضی می باشد.

۱۹)املاکی که در هنگام صدور پروانه ساختمانی براساس طرح های مصوب شهری (جامع ، تفصیلی ، هادی) و مجوزهای صادره از کمیسیون ماده ۵ و یا کارگروه امور زیربنایی بدون تامین پارکینگ مجاز به احداث بنا می گردند پارامتر T برابر تعداد واحد پارکینگ هایی که امکان تامین آن وجود ندارد در فرمول عوارض زیربنا و پذیره لحاظ می گردد ، در غیر اینصورت مقدار ضریب K۲ در فرمول زیربنا و پذیره صفر در نظر گرفته می شود.

تبصره: این بند فقط در هنگام صدور پروانه ساختمانی لحاظ می گردد و در سایر درخواست ها مقدار T در فرمول زیربنا و پذیره صفر در نظر گرفته می شود.

۲۰)تسهیلات تشویقی بلند مرتبه سازی

ماده واحده: به منظور تشویق مالکین و سرمایه گذاران در جهت بلند مرتبه سازی و جلوگیری از توسعه بی رویه شهر از نظر وسعت و ممانعت از تخریب اراضی کشاورزی و باغات پیرامون شهر و کنترل افزایش نامناسب محدوده قانونی شهر و تسهیل در ادامه خدمت مطلوب به شهروندان ، به شهرداری اجازه داده می شود که زمان صدور پروانه ساختمانی در اخذ عوارض تراکم باکاربری مسکونی به شرح زیر اقدام نماید:

ردیف استاندارد طبقات	تعداد طبقات	درصد تسهیلات تراکم بلند مرتبه سازی
۱	۸-۱۰	۱۰ درصد
۲	۱۱-۱۵	۲۰ درصد
۳	۱۶-۲۰	۳۰ درصد
۴	بیشتر از ۲۰	صرفاً تراکم طبقات مازاد بر ۲۰ طبقه مشمول پرداخت عوارض تراکم نمی‌گردد.

تعاریف:

الف - ردیف استاندارد طبقات:

چون تسهیلات این آئین نامه به طبقات اعطایی ساختمان و به تبع آن تراکم تعلق می گیرد و در اصلاح پروانه های درخواستی آتی، نرخ تسهیلات متناسب با وقوع طبقات در ردیف ها تغییر می نماید لذا منظور از عبارت ((ردیف جدول)) در این آئین نامه ((ردیف استاندارد طبقات)) می باشد.

ب- ردیف بالاتر و پایین تر:

در جدول درصد تسهیلات، ردیف استاندارد طبقات شامل ۴ عدد به شماره ۴،۳،۲،۱ می باشد. ردیف یا عدد ۱ را در مقایسه با ردیف یا عدد ۲ جدول، ردیف پایین تر یا کمتر گویند و ردیف ۳ را به عدد ۲، ردیف بالاتر یا بزرگتر گویند.

تبصره یک: چنانچه بر اساس ضوابط این آئین نامه پروانه صادر گردد و ذینفع تقاضای اضافه بنا(طبقه مازاد) نماید، در صورت موافقت با اعطاء طبقه جدید، اگر ردیف استاندارد طبقات تغییر نماید، فقط مساحت طبقات مازاد مندرج در جدول ماده واحده مشمول تسهیلات جدید می گردد. همچنین در صورت کاهش طبقه و قرار گرفتن در ردیف استاندارد طبقات پایین تر جدول ماده واحده، کلیه محاسبات بر اساس نرخ تسهیلات ردیف استاندارد پایین تر انجام می شود.

مثال: اگر مالک هنگام صدور پروانه اولیه با ضابطه ۱۱ طبقه و با نرخ تسهیلات مشمول در جدول ماده واحده به میزان ۲۰درصد (ردیف استاندارد۲) نسبت به اخذ پروانه اقدام نموده باشد و پس از آن، هنگام اصلاح پروانه نسبت به کاهش یک طبقه و قرار گرفتن در ردیف طبقات ۸ تا ۱۰ اقدام نماید هنگام محاسبه عوارض جدید، تراکم کلیه طبقات مندرج در پروانه اصلاحی با نرخ ۱۰درصد محاسبه و مابه التفاوت آن مجدداً اخذ خواهد شد.

همچنین در صورتی که مالک قبلاً دارای پروانه ۱۰ طبقه بوده و اکنون تقاضای یک طبقه اضافی را دارد با توجه به وقوع تراکم در ردیف بالاتر جدول تسهیلات (بیشتر از ۱۰ طبقه) فقط یک طبقه اعطایی مشمول تسهیلات ۲۰درصد می گردد. در مورد سایر ردیف های استاندارد طبقات نیز به این شکل انجام می شود.

تبصره دو: در صورتی که صدور پروانه اولیه و درخواست اصلاحی از نظر افزایش یا کاهش مساحت در یک سال مالی اتفاق نیفتد و در دو یا چند سال متوالی یا متناوب واقع گردد محاسبات عوارض بر مبنای قیمت منطقه ای تصویبی شورای شهر و تعرفه عوارضی سال مورد عمل (جاری) توأماً انجام می شود.

تبصره سه: چنانچه مالکینی که قبل از تصویب این لایحه اقدام به دریافت پروانه ساختمانی نموده باشند و تقاضای اعطاء طبقات اضافی ضمن رعایت مقررات مهندسی ساختمان، فقط عوارض مساحت طبقات جدید، مشمول تسهیلات تشویقی مندرج در ردیف استاندارد طبقات می گردد.

تبصره چهار: منظور از درصد تسهیلات تراکم بلند مرتبه سازی در لایحه پیشنهادی، کاهش میزان عوارض تراکم بر اساس تعرفه سال جاری به عنوان جایزه بلند مرتبه سازی است.

تبصره پنج: تسهیلات فوق فقط در زمان صدور پروانه قابلیت اقدام دارد.

تبصره شش: در صورت عدم رعایت ضوابط سطح اشغال و طبقات و تراکم پس از صدور پروانه در زمان احداث بنا، ضمن ارجاع پرونده به کمیسیون ماده صد، تسهیلات تشویقی تراکم مازاد در طبقات حذف و عوارض متعلقه بر مبنای تعرفه مصوب عوارض و بهای خدمات شهری سال جاری محاسبه و وصول خواهد شد.

تبصره هفت: چنانچه مالکینی که اقدام به تجمیع پلاکهای منجر به حذف گذرهای اختصاصی این پلاکها نمایند، شهرداری در قبال عرصه گذر حذف شده برابر قیمت کارشناسی روز بهای آن را دریافت می نماید.

تبصره هشت: عوارض ارزش افزوده ناشی از مصوبه کمیسیون ماده پنج به ازای هر مترمربع P ۲۵ محاسبه و اخذ گردد.

تبصره نه: ماخذ محاسبه تراکم۳۰۰ درصد به بالا به میزان P ۴۰ محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ده: سیاستهای تشویقی در نظر گرفته شده مشمول اعطاء امتیاز ناشی از کمیسیون ماده پنج نیز میگردد.

تبصره یازده: منظور از طبقه در لایحه فقط معطوف به طبقات با کاربری مسکونی، تجاری و خدماتی بالای همکف می باشد.

۲۱)در صورت تجمیع دو یا چند پلاک ثبتی ششدانگ به یک پلاک سیاست های تشویقی زیر در محاسبه عوارض زیربنا و پذیره اعمال می گردد :

عنوان	درصد تسهیلات تشویقی
تجمیع پلاک ها تا ۴۰۰ مترمربع	۱۰ درصد
تجمیع پلاک ها بیش از ۴۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع	۱۵ درصد
تجمیع پلاک ها بیش از ۱۰۰۰ مترمربع	۲۰ درصد

۲۲)برای صدور پروانه ساختمان تجاری، خدماتی، مسکونی طرفین خیابان امام خمینی(ره) که دارای دسترسی از بَر خیابان اصلی می باشند از میدان شهرداری تا میدان شهید هزارجریبی و(اطراف میادین مذکور) تمامی سازندگان از تسهیلات اعطائی(کاهش عوارض) موضوع ماده ۳ (عوارض زیر بنا) و ماده ۴(عوارض پذیره تجاری و خدماتی) و ماده ۶ (عوارض تراکم)و ماده ۷ ((عوارض پیش آمدگی(کنسول، بالکن، تراس))) فقط به هنگام صدور پروانه ساختمان و مطابق شرایط زیر بهره مند خواهند شد.

۱-با رعایت تبصره ذیل بند یک این لایحه مبنی بر رعایت حقوق قانونی سایر دستگاه ها، کلیه آیتم های عوارضی مندرج در بند ۲ مشمول ۱۰ درصد تسهیلات اعطائی(کاهش عوارض) می شوند.

۲-در صورت تمایل سازندگان به اختیار و انتخاب شهرداری از مانده عوارض تا سقف ۵۰ درصد می توانند تهاتر ملک نمایند.

۳-پس از اعمال ۱۰ درصد کاهش عوارض و همچنین تهاتر ملک از ۵۰ درصد باقیمانده عوارض با موافقت شهرداری، باقیمانده عوارض مشمول بند ۱۱ ماده دو همین دفترچه (۲۵ درصد جایزه پرداخت نقدی) خواهند شد.

۲۳)به منظور تقویت منابع درآمدی شهرداری های مناطق دو و سه کلیه سازندگان و فعالین عرصه تولید ساختمان با کاربری های تجاری، خدماتی، مسکونی از کاهش عوارض به میزان ۵ درصد در شهرداری های مناطق دو و سه فقط به هنگام اخذ پروانه ساختمان بهره مند خواهند شد.

۲۴)در جهت تخصصی کردن فعالیت حرفه ای تولید مسکن در صنعت ساختمان با رویکرد بهبود کیفیت اجراء ، استفاده از مصالح مرغوب و تأمین حقوق مصرف کنندگان، صرفاً برای فعالین عرصه ساختمان که عضو انجمن صنفی انبوه سازان گلستان می باشند، علاوه بر برخورداری از تسهیلات بند سه، برای احداث واحدهای تجاری، خدماتی، مسکونی فقط به هنگام صدور پروانه ساختمانی از تسهیلات جدول شماره یک نیز بهره مند خواهند شد.

تبصره: کلیه اعضاء انجمن صنفی انبوه سازان گلستان با معرفی نامه کتبی انجمن و مشروط به داشتن مالکیت در عرصه، بصورت مشاع یا ششدانگ یا ارائه مشارکت نامه توسط اعضاء انجمن که در یکی از دفاتر ثبت اسناد رسمی تنظیم و تایید شده باشد فقط به هنگام صدور پروانه ساختمانی مشمول تسهیلات اعطائی کاهش عوارض طبق جدول شماره یک در شهرداری های مناطق سه گانه خواهند شد:

جدول شماره یک تسهیلات اعطائی کاهش عوارض

ردیف	موضوع	شهرداری منطقه یک	شهرداری منطقه دو	شهرداری منطقه سه
۱	به اعتبار عضویت در انجمن صنفی انبوه سازان با ارائه معرفی نامه کتبی	۳ درصد	۳ درصد	۳ درصد
۲	اخذ پروانه ساختمانی دوم در سال جاری در هریک از مناطق سه گانه	۳ درصد	۳درصد	۳ درصد
۳	اخذ پروانه در بافت قدیم و فرسوده و سکونت گاه های غیر رسمی	۳ درصد	۳درصد	۳ درصد
۴	صدور پروانه با زیر بنای ناخالص بیش از ۱۰۰۰ متر مربع برای منطقه یک و ۵۰۰ متر مربع برای منطقه دو و سه	۳ درصد	۳ درصد	۳ درصد

۲۵)در صورت درخواست تقسیط عوارض و بهای خدمات برای صدور پروانه ساختمانی تجاری، خدماتی، مسکونی، حتی پس از اعمال تسهیلات پیش بینی شده سازندگان عضو انجمن صنفی انبوه سازان در این لایحه و انجام تهاتر بخشی از عوارض و بهای خدمات با املاک واگذاری، در پرداخت باقیمانده عوارض از تسهیلات ۱۰۰ درصد کاهش کارمزد تقسیط بهره مند خواهند شد.

ماده سه: عوارض زیربنای مسکونی

<table>
<tr><th>ردیف</th><th>شرح و ضرایب</th><th colspan="2">فرمول و توضیحات</th></tr>
<tr><td rowspan="9">۱</td><td rowspan="9">عوارض زیربنا (احداث اعیانی) صدور مجوزهای ساختمانی مجتمع ها و آپارتمان های مسکونی و یک واحدی</td><td colspan="2">$(KPS)+(K_1PA)+25K_2TP$</td></tr>
<tr><th>پارامتر</th><th>تعریف</th></tr>
<tr><td>S</td><td>مساحت اعیانی(سطح ناخالص) به استثناء پارکینگ</td></tr>
<tr><td>$K=۱/۵$</td><td>ضریب اعیان</td></tr>
<tr><td>$K_1=14$</td><td>ضریب</td></tr>
<tr><td>$K_2=17$</td><td>ضریب</td></tr>
<tr><td>T</td><td>تعداد واحد پارکینگ هایی که امکان تامین آن وجود ندارد</td></tr>
<tr><td>P</td><td>قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر برای اراضی واقع در محدوده و حریم شهر</td></tr>
<tr><td>A</td><td>مساحت اشغال شده همکف</td></tr>
</table>

۱)عوارض ساختمان های مسکونی که قبل از سال ۱۳۶۶ احداث شده و مدارک لازمه و مثبت به تایید واحد شهرسازی رسیده باشد بدون ارجاع پرونده ساختمانی به کمیسیون ماده صد، عوارض زیربنا معادل P۳ برای هر مترمربع محاسبه و اخذ گردد.

۲)بعضاً مشاهده می گردد مالکین جهت استفاده اختصاصی بخشی از فضای پشت بام را در زمان صدور پروانه یا بصورت خلاف تبدیل به یک واحد مسکونی می نمایندو مابقی فضای پشت بام صرفاً مورد استفاده اختصاصی مالک همان واحد قرار می گیرد و اداره ثبت هم برابر استعلام به عمل آمده این فضا را در سند مالکیت آن واحد ثبت می نماید، لذا در این خصوص درزمان صدور پروانه یا عدم خلاف به ازای هر مترمربع فضای پشت بام تبدیل شده به فضای اختصاصی به میزان P ۲۵عوارض محاسبه و اخذ گردد.

۳)زیربنای فضاهایی همچون استخر، سونا، جکوزی ، کافی شاپ، سالن اجتماعات و ورزشی در مجتمع های مسکونی مشمول عوارضی معادل PS ۱/۵ می گردد.

ماده چهار : عوارض پذیره تجاری و خدماتی

<table>
<tr><th>ردیف</th><th>شرح</th><th>ضریب طبقه</th><th colspan="2">فرمول و توضیحات</th></tr>
<tr><td>۱</td><td>عوارض پذیره در زیر زمین</td><td>۷</td><td colspan="2">$KPS\left(1+\frac{N}{10}+\frac{L}{10}+\frac{H}{10}\right)+(5KPS+K_1PA+25K_2TP)$</td></tr>
<tr><td rowspan="4">۲</td><td rowspan="4">عوارض پذیره در همکف</td><td rowspan="4">۱۰</td><th>پارامتر</th><th>تعریف</th></tr>
<tr><td>S</td><td>سطح خالص اعیانی واحدهای تجاری و خدماتی</td></tr>
<tr><td>K</td><td>ضریب طبقه</td></tr>
<tr><td>$K_1=14$</td><td>ضریب</td></tr>
<tr><td rowspan="6">۳</td><td rowspan="6">عوارض پذیره در طبقه اول و نیم طبقه مستقل</td><td rowspan="6">۶</td><td>$K_2=60$</td><td>ضریب</td></tr>
<tr><td>T</td><td>تعداد واحد پارکینگ هایی که امکان تامین آن وجود ندارد</td></tr>
<tr><td>P</td><td>قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر برای اراضی واقع در محدوده و حریم شهر</td></tr>
<tr><td>A</td><td>مساحت اشغال شده همکف</td></tr>
<tr><td>N</td><td>تعداد واحد</td></tr>
<tr><td>L</td><td>جمع کسری طول دهانه واحدهای تجاری به نسبت ضابطه</td></tr>
<tr><td>۴</td><td>عوارض پذیره در طبقه دوم به بالا</td><td>۴</td><td>H</td><td>قدرمطلق (ارتفاع طبق نقشه ارائه شده یا وضع موجود منهای ارتفاع طبق ضابطه) و در صورت متغیر بودن ارتفاع واحدهای تجاری ، H معادل قدرمطلق جمع ارتفاع طبق نقشه ارائه شده یا وضع موجود تقسیم بر تعداد واحد های دارای اختلاف ارتفاع منهای ارتفاع طبق ضابطه</td></tr>
<tr><td>۵</td><td>عوارض پذیره یک یا چند واحد خدماتی با دهنه و ارتفاع مجاز مقرر در طرح مصوب شهر</td><td>۳</td><td colspan="2">$KPS\,(۱+\frac{N}{10})+(۵KPS+K_1PA+۲۵K_2TP)$
$K_1=۱۴$ $K_2=۶۰$</td></tr>
</table>

تبصره یک: در محاسبه عوارض پذیره مجتمع های تجاری و خدماتی (پاساژ) ۹۰ درصد ضرایب مصوب ملاک عمل خواهد بود (ضریب۹۰ درصد صرفاً جهت کاربری های تجاری پاساژ مشمول گردد).

تبصره دو : حاصل جمع عبارت داخل پرانتز $(1+\frac{N}{10}+\frac{H}{10}+\frac{L}{10})$ ملاک عمل در نحوه محاسبه عوارض پذیره تجاری و خدماتی در طبقات بشرح ذیل ملاک عمل قرار گیرد:

طبقه	ملاک عمل
زیرزمین ۱ به پایین	$(۱+\frac{N}{10}+\frac{H}{10}+\frac{L}{10})\leq۵$
همکف	$(۱+\frac{N}{10}+\frac{H}{10}+\frac{L}{10})\leq۶$
اول	$(۱+\frac{N}{10}+\frac{H}{10}+\frac{L}{10})\leq۴$
دوم به بالا	$(۱+\frac{N}{10}+\frac{H}{10}+\frac{L}{10})\leq۳$

توضیح: (کسری دهانه واحدهای تجاری، صرفاً به نسبت تعداد و مساحت تجاری دارای کسری طول دهانه محاسبه گردد).

تبصره سه: زمین های با عمق کمتر از ۲۰متر درمحاسبات پذیره مجتمع های تجاری و خدماتی (پاساژ) مشمول ضریب تعدیل فوق نمی گردند.

تبصره چهار : درخصوص انباری یک واحد تجاری اعم از بالکن، انباری تجاری و خدماتی به ازای هر متر مربع P ۲۰عوارض محاسبه و اخذ گردد.

تبصره پنج: در صورت تجدیدبنا در بناهای تجاری موجود که دارای پروانه ساختمانی یا مجوز از شهرداری باشند به میزان مساحت $\frac{1}{3}$ قبلی درصد حاصل فرمول فوق(5KPS) در محاسبات لحاظ گردد.

تبصره شش: عوارض پذیره یک مترمربع تجاری و خدماتی محاسبه شده حداقل از مترمربعی ۳/۰۰۰/۰۰۰ ریال برای تجاری و ۱/۸۰۰/۰۰۰ ریال برای خدماتی کمتر نباشد.

تبصره هفت: کلیه مشاعات در پاساژ ها ، مجتمع های تجاری و خدماتی و تجاری خطی (مطابق ضوابط شهرسازی)شامل پارکینگ، راه پله ، راهرو، نورگیر، فضای رمپ وجک، سرویس بهداشتی، آسانسور، نماز خانه، تاسیسات و فضای ورزشی مشروط به مشاع بودن آن مشمول پرداخت عوارض پذیره نمی گردد.

تبصره هشت: در محاسبات عوارض پذیره خدماتی فرمول(5KPS) لحاظ نمی گردد.

تبصره نه : چنانچه تعداد تجاری (مغازه) یک باب باشد، $\frac{N}{10}$ از فرمول فوق الذکر حذف می گردد.

تبصره ده : اضافه و کاهش ارتفاع از ۴ متر و کاهش دهنه زیر ۵ متر محاسبه می گردد.

تبصره یازده : به منظور تشویق و مساعدت به متقاضیان احداث مراکز معاینه فنی خودرو که مساحت آن بیش از ۵۰۰ مترمربع باشند، به غیر از تجاری های بخش فروشندگی این مکان ها، $\frac{1}{3}$ فرمول تعرفه فوق الذکر (پذیره تجاری و خدماتی) در کاربری خدماتی برای آنان محاسبه می گردد.

تبصره دوازده: در ساختمان های تجاری مسکونی (مختلط) راه پله طبقه همکف به صورت مسکونی در عوارض زیربنا محاسبه و اخذ گردد.

تبصره سیزده : برای محاسبه عوارض پذیره تجاری و خدماتی طبقه اول و بالاتر و طبقات زیرزمین ، ضریب K۱ برابر صفر می باشد .

ماده پنج: عوارض پذیره اداری، صنعتی، آموزشی، ورزشی، فرهنگی هنری، بهداشتی-درمانی و مذهبی و سایر

<table>
<tr><th>شرح</th><th colspan="3">فرمول و توضیحات</th></tr>
<tr><td rowspan="2">عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای آموزشی ، ورزشی ، فرهنگی هنری ، بهداشتی - درمانی</td><td rowspan="2">$KPS+K_1PA+۲۵K_2TP$
$K=3$</td><th>پارامتر</th><th>تعریف</th></tr>
<tr><td>S</td><td>مساحت اعیانی(سطح ناخالص)</td></tr>
<tr><td rowspan="3">عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای آموزشی، ورزشی، فرهنگی و هنری، بهداشتی - درمانی (توسط بخش خصوصی)</td><td rowspan="3">$KPS+K_1PA+۲۵K_2TP$
$K=۱/۲$</td><td>K</td><td>ضریب</td></tr>
<tr><td>$K_1=14$</td><td>ضریب</td></tr>
<tr><td rowspan="2">P</td><td rowspan="2">قیمت منطقه ای تصویبی شورای اسلامی شهر برای اراضی واقع در محدوده و حریم شهر</td></tr>
<tr><td>عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای اداری</td><td>$KPS+K_1PA+۲۵K_2TP$
$K=۸$</td></tr>
<tr><td>عوارض صدور پروانه ساختمانی واحدهای صنعتی</td><td>$KPS+K_1PA+۲۵K_2TP$
$K=۲$</td><td>A</td><td>مساحت اشغال شده در همکف</td></tr>
<tr><td>مذهبی (به میزان متراژ تخلف بعد از صدور رأی کمیسیون ماده صد)</td><td>$KPS+K_1PA+۲۵K_2TP$
$K_1=۰$ $K=۱$ $K_2=۰$</td><td>$K_2=14$</td><td>ضریب</td></tr>
<tr><td>سایر کاربری ها</td><td>$KPS+K_1PA+۲۵K_2TP$
$K=3$</td><td>T</td><td>تعداد واحد پارکینگ هایی که امکان تامین آن وجود ندارد.</td></tr>
</table>

۱)به جز کاربری تجاری و خدماتی با دسترسی مستقل عوارض سایر بناها با کاربری کل پروژه محاسبه می گردد.