شهرداری حصارگرمخان

{تعرفه عوارض محلی}

سال ۱۴۰۴

(مطابق با تبصره ۱ ماده ۲ قانون درآمدهای پایدار و هزینه شهرداریها و موضوع ماده ۳۰ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها مصوب ۱۳۴۶/۴/۱۲ و ماده ۸۰ و بند ۲، ۹، ۱۶ ، ۲۶ و ماده ۷۱ قانون شورا با اصلاحات بعدی آن)



الحمدالله امروز کار در شهرداری ها عبادت است .

حضرت امام خمینی (ره)

هیچ چیز بهتر از خدمت صادقانه و عالمانه مسئولان ، مردم را خوشحال نمی کند .

مقام معظم رهبری

فهرست مطالب:

فصل اول: پیشگفتار و تعریف:

فصل دوم: تعرفه عوارض:

۱- نام عوارض: عوارض صدور پروانه ساختمانی (احداث اعیانی) از نوع مسکونی بصورت تک واحدی ۱۰

۲- نام عوارض: عوارض صدور پروانه ساختمانی (احداث اعیانی) پروانه ساختمانی مجتمع‌ها و آپارتمانهای مسکونی ۱۱

۳- نام عوارض: عوارض زیربنا غیرمسکونی اعم از (تجاری، اداری، صنعتی،فرهنگی،ورزشی،...) ۱۲

۴- نام عوارض: عوارض صدور مجوز حصارکشی یا دیوارکشی برای املاک فاقد مستحدثات ۱۳

۵- نام عوارض: عوارض بر بالکن و پیش آمدگی ۱۵

۶- نام عوارض: عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری ۱۶

۷- نام عوارض: عوارض تاسیسات شهری ۱۷

۸- نام عوارض: عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری ۱۸

۹- نام عوارض : عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری ۱۹

۱۰- نام عوارض: عوارض سالیانه املاک و مستغلات (سطح شهر) ۲۰

۱۱- نام عوارض: عوارض آتش نشانی در هنگام صدور پروانه ساختمانی ۲۱

۱۲- نام عوارض: عوارض تجدید پروانه های ساختمانی ۲۲

۱۳- نام عوارض: عوارض قطع درخت (قطع اشجار) ۲۳

۱۴- نام عوارض: عوارض بر تابلوهای تبلیغات محیطی به غیر از تابلوهای معرف ۲۴

۱۵- نام عوارض: عوارض بر مشاغل ۲۵

فصل اول

پیشگفتار :

مهمترین اقدام مالی هر شهرداری پیش‌بینی وتامین منابع مالی می‌باشد به همین منظور قانونگذار در ماده ۳۰ آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها مصوب ۱۳۴۶/۴/۱۲ با اصلاحات بعدی دفترچه ای که تمام منابع درآمدی شهرداری را تحت عنوان (تعرفه عوارض، بهای خدمات و سایردرآمدها) پیش‌بینی نموده که بایستی هر شهرداری همه ساله تهیه و تدوین نماید.

افراد یک اجتماع یا یک کشور دارای آمال و آرزوها و نیازهای مشترکی می باشند که برای دستیابی صحیح تر، سریعتر و با صرفه تر به آنها، اقدام به تأسیس حکومت یا دولت و نهادهای دولتی نموده، به آنها اختیار می دهند تا برای برقراری نظم در اجتماع که یکی از احتیاجات ضروری و اولیه افراد جامعه می باشد نظاماتی وضع و اجرا نمایند و برای تأمین نیازمندیهای عادی مشترک بین افراد اجتماع عوارض و مالیات وضع و مقرر نموده و به صرف پرداخت هزینه هائی که بمنظور برقراری نظم و تأمین سایر حوائج مادی مانند امکانات رفاهی، آموزشی، بهداشتی، عبور و مرور و ... اجتماع لازم است برسانند علیهذا با عنایت به ضرورت بهره گیری آحاد جامعه از نقش کمی و کیفی شهرداریها در امور مرتبط با مردم و به منظور ارتقاء سطح آگاهی شهروندان عزیز و فهیم شهر حصارگرمخان از مقررات و قوانین شهرداریها که موجبات تسهیل و شفاف سازی در کارایشان و جلوگیری از تراکم کار و ترددهای اضافی در شهرداریها و سازمانها و ادارات مرتبط و استانداری ، در راستای تکریم ارباب رجوع کلیات مجموعه قوانین و مقررات و دستورالعمل های صادره از وزارت کشور و مصوبات شورای اسلامی شهر در غالب عوارض محلی ، گردآوری گردیده و در اختیار شهروندان قرار بگیرد باشد تا این مجموعه بتواند رهگشای کار شهروندان و متقاضیان در زمینه امور مربوط به نحوه محاسبه عوارض محلی در این زمینه قرار گیرد

تعاریف :

نام عوارض : نام عوارض قید شده در این قسمت دفترچه درج می گردد.

پیشنهاد دهنده : اولین مرجع اقدام کننده در خصوص عوارض ، که معمولا ؛شهرداری ، وزارت کشور یا دولت می باشند .

شماره و تاریخ لایحه : شماره و تاریخ نامه پیشنهاد دهنده عوارض در این قسمت دفترچه درج می گردد .

مرجع تصویب کننده : نام مرجعی که قانون اختیار تصویب عوارض را به آن اعطاء نموده است (شورای اسلامی شهر حصارگرمخان) دراین قسمت دفترچه درج می گردد .

شماره و تاریخ مصوبه : شماره و تاریخ تصویب نامه ای که در آن جلسه عوارض تصویب گردیده در این قسمت دفترچه عوارض درج می گردد.

مرجع تایید کننده : عموما هر مصوبه عوارض ، تاییدکننده ای نیز دارد . نام مرجعی که مصوبه عوارض را تایید می نماید دراین محل درج می گردد . بطور مثال مرجع تایید کننده مصوبه مجلس شورای اسلامی ، شورای نگهبان می باشد و این دفترچه عوارض توسط هیات تطبیق مصوبات شهرستان بجنورد تایید می گردد.

شماره و تاریخ تایید : شماره و تاریخ مرجع تایید کننده در این محل ثبت می گردد .

زمان شروع وصول عوارض : تاریخ شروع وصول عوارض مطابق تبصره ۳ ماده ۲ قانون درآمد های پایدار در صورتی که مصوبه مربوطه تا سی بهمن هر سال تشریفات قانونی را طی و اعلان عمومی گردیده باشد از اول سال بعد قابل وصول می باشد .

منطقه وصول عوارض : عوارض شهرداری درمحدوده یا حریم شهر قابل وصول می باشد . لذا منطقه وصول تعرفه های این دفترچه شهر حصارگرمخان بوده و در این قسمت دفترچه ثبت می گردد .

ضمانت اجرایی وصول: هرعوارضی ضمانت اجرایی خاص خود رادارد .لذا ضمانت اجرایی این عوارض کمیسیون ماده ۷۷ می باشد که دراین قسمت دفترچه عنوان می گردد

سطح ناخالص کل بنا : عبارتست ازمجموع کلیه بناهای موجود درساختمان

تراکم ساختمانی : عبارت است ازنسبت سطح زیربنای ساختمان به کل مساحت زمین.

واحدمسکونی:عبارتست ازکلیه ساختمانهایی که برای سکونت افراد ویاخانوارهاساخته شده وشامل تراکم کم ، متوسط ، زیاد وبسیارزیاد می شود بدیهی است این واحدهادارای اطاق ،آشپزخانه وسرویس های لازم می باشند.

واحدتجاری :عبارتست ازکلیه ساختمانهایی که برابرتبصره ذیل بند24 ماده55 قانون شهرداری به منظورکسب و پیشه وتجارت احداث گردیده ویا درآنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی ویا واحدهای تابع قانون تجارت ویاقوانین خاص فعالیت داشته باشند.

تبصره: ساختمان بانکها ومؤسسات مالی واعتباری به صورت تجاری می باشند.

واحدصنعتی:کلیه ساختمانهایی که به منظوراستفاده صنعتی وایجادکارگاههای صنعتی احداث شده ویا می شوندودارای موافقت اصولی ازمراجعی مانند و زارت جهادکشاورزی،صنایع ومعادن می باشند.

واحداداری:کلیه ساختمانهای ادارت وسازمانهای دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی ومراکز نظامی و انتظامی،بدیهی است سایرساختمانهایی که ازتعاریف مسکونی، تجاری،صنعتی خارج باشند مشمول تعریف واحد اداری می شوند.

تبصره :موسسات دولتی ووابسته به دولت ونهادهای انقلاب اسلامی مشروط به این که بااصول بازرگانی اداره شده ومشمول پرداخت مالیات باشندازنظرپرداخت عوارض،تجاری محسوب میگردندبدیهی است درصورت داشتن یکی ازشروط فوق عوارض بصورت اداری محاسبه خواهد شد.

مجتمع مسکونی: به ساختمانی اطلاق می گرددکه بیش ازدوطبقه و پیلوت باشدکه درآن m یازیرزمین بوده وضابطه طرح هادی یا تفصیلی آن بیش ازدو یا چندخانوارزندگی می کنند ودارای ورودی وفضاهای عمومی مشترک بین ساکنین می باشد.

پیلوت : به قسمتی ازساختمان هم سطح گذرکه بصورت فضایی شامل ستونها و بدون دیوارهای جداکننده گفته میشودکه فاصله زیرسقف آن از۲متر بیشتر باشد.

قیمت منطقه بندی(P):عبارت است ازآخرین ارزش معاملاتی زمین که ملاک عمل اداره اموراقتصادی ودارایی می باشدکه دراجرای ماده ٦٤ قانون مالیاتهای مستقیم تعیین وابلاغ می گردد و ماخذ محاسبه عوارض و وجوه موضوع تبصره (۳) ماده (٦٤) اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹٤ آخرین مصوبه هیت وزیران می باشد.

ج : از قانون شهرداریها و سایر قوانین :

ماده ۴۷: شهردار مکلف است مصوبات شورای شهر را در مراکز استان به استاندارو در مراکز شهرستان به فرماندار و در بخش ها به بخشدار اطلاع دهد و همچنین آنچه از مصوبات شورای شهر را که جنبه عمومی دارد به وسایل ممکنه برای اطلاع عموم آگهی نماید.

بند ۱۶ ماده ۷۱ : یکی دیگر از وظایف شورای اسلامی شهر : تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود.

ماده ۷۴:شهرداری با تصویب انجمن شهرآئین نامه اجرایی وصول عوارض شهرداری وامثال آن را تدوین وتنظیم می نماید.

ماده ۷۷: رفع هرگونه اختلاف بین مؤدی وشهرداری درمورد عوارض به کمیسیونی مرکب ازنمایندگان وزارت کشوروادگستری وانجمن شهر ارجاع می شود .وتصمیم کمیسیون مزبورقطعی است.بدهی هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات اسنادلازم الاجرابوسیله اداره ثبت قابل وصول خواهد بود.اجرای ثبت مکلف است برطبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدوراجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید ، درنقاطی که سازمان قضائی نباشد رئیس دادگستری شهرستان یک نفررابه نمایندگی دادگستری تعیین می نماید ودرغیاب انجمن شهرانتخاب نماینده انجمن ازطرف شورای شهرستان به عمل خواهدآمد.

ماده ۷۸:عوارضی که توأم با مالیاتهای دولتی اخذ می شود بوسیله دارایی وصول وهمچنین عوارض کالاهایی که بایدشرکتها ومؤسسات بپردازند به ترتیبی که شهرداری مقررمی دارد بوسیله همان مؤسسات دریافت می گردد وکلیه وجوهی که جمع آوری می شود باید درصورت وجود بانک دربانک متمرکز ودرصورت نبودن بانک درشهر یادرمحل نزدیک به آن شهرداری با نظارت انجمن شهردرشهرداری متمرکزشود.

ماده ۱۰۰: مالکین اراضی و املاک واقع درمحدوده شهری وحریم آن باید قبل ازهراقدام عمرانی یا تفکیک اراضی وشروع ساختمان ازشهرداری پروانه اخذ نمایند.شهرداری می تواند ازعملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه یامخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم ازآنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصورواقع باشد، جلوگیری نماید.

تبصره ۱:

درموارد مذکورفوق که ازلحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی، قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج درپروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری،ساختمان احداث یاشروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع درکمیسیون هائی مرکب ازنماینده و زارت کشوربه انتخاب وزیرکشورو یکی ازقضات دادگستری به انتخاب وزیردادگستری و یکی ازاعضای انجمن شهربه انتخاب انجمن مطرح می شود.کمیسیون پس ازوصول پرونده به ذینفع اعلام می نمایدکه ظرف ده روز توضیحات خود راکتباً ارسال دارد، پس ازانقضای مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع راباحضورنماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت میکند ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی برحسب مورد اتخاذکند.درمواردی که شهرداری ازادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری میکند،مکلف است حداکثرظرف مدتی که فته ازتاریخ جلوگیری موضوع رادرکمیسیون مذکورمطرح نماید،درغیراین صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهدکرد.درصورتی که تصمیم کمیسیون برقلع تمامی یا قسمتی ازبنا باشد،مهلت مناسبی که نبایدازدوماه تجاوزکند تعیین نماید.

شهرداری مکلف است تصمیم مزبوررابه مالک ابلاغ کند.هرگاه مالک درمهلت مقررراقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده وهزینه آن راطبق مقررات آئین نامه اجرایی وصول عوارض ازمالک دریافت خواهد نمود.

تبصره۲:

درمورد اضافه بنا زائد برمساحت زیربنای مندرج درپروانه ساختمانی واقع درحوزه استفاده ازاراضی مسکونی،کمیسیون می تواند درصورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک ازنظرمکانی دربرخیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی و یاکوچه بن باز یا بن بست (رأی به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع متناسب با نوع استفاده ازفضای ایجادشده ونوع ساختمان از نظرمصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. جریمه نباید ازحداقل یک دوم کمتر وازسه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هرمترمربع بنای اضافی بیشترباشد (درصورتی که ذینفع ازپرداخت جریمه خودداری نمود ، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع وتقاضای صدوررأی تخریب رابنماید.کمیسیون دراین مورد نسبت به صدوررأی تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳:

درمورد اضافه بنا زائد برمساحت مندرج درپروانه ساختمانی واقع درحوزه استفاده از اراضی تجاری وصنعتی واداری کمیسیون می تواندرصورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک ازنظرمکانی)دربرخیابانهای اصلی یا خیابانهای فرعی ویاکوچه بن باز یا بن بست(رأی به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع

استفاده ازفضای ایجادشده و نوع ساختمان ازنظرمصالح مصرفی باشد تعیین وشهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید).جریمه نبایدازحداقل ۲برابرکمترواز۴ برابرارزش معاملاتی ساختمان برای هرمترمربع بنای اضافی ایجادشده بیشتر باشد (درصورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خود داری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع وتقاضای صدوررأی تخریب را بنماید. کمیسیون دراین مورد نسبت به صدوررای تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ٤ :

درمورداحداث بنای بدون پروانه درحوزه استفاده از اراضی مربوطه درصورتیکه اصول فنی وبهداشتی وشهرسازی رعایت شده باشدکمیسیون می تواند باصدوررأی براخذجریمه به ازاء هرمترمربع بنای بدون مجوز یکدهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان،درصورتیکه ساختمان ارزش دریافت سرقفلی را داشته باشد،هرکدام که مبلغ آن بیشترباشداز ذینفع،بلامانع بودن صدوربرگ پایان ساختمان رابه شهرداری اعلام نماید.اضافه بنا زائد برتراکم مجازبراساس مفاد تبصره های ۲و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵ :درمورد عدم احداث پارکینگ ویا غیرقابل استفاده بودن آن وعدم امکان اصلاح آن کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده ازفضای پارکینگ رأی به اخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هرمترمربع فضای ازبین رفته پارکینگ باشد،صادرنماید)مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵مترمربع می باشد(شهرداری مکلف به اخذجریمه تعیین شده وصدوربرگ پایان ساختمان می باشد).

تبصره ۶ :درمورد تجاوزبه معابرشهر،مالکین موظف هستند درهنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان وطرحهای مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنماید.درصورتی که برخلاف پروانه ویابدون پروانه تجاوزی دراین مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است ازادامه عملیات جلوگیری وپرونده امر رابه کمیسیون ارسال نماید .درسایرموارد تخلف مانند عدم استحکام بنا،عدم رعایت اصول فنی وبهداشتی وشهرسازی درساختمان رسیدگی به موضوع درصلاحیت کمیسیون های ماده صد است.

تبصره۷ : مهندسان ناظرساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث می گردد ازلحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج درپروانه و نقشه ها ومحاسبات فنی ضمیمه آن مستمراًنظارت کرده ودرپایانکارمطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی راگواهی نمایند.هرگاه مهندس ناظربرخلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به موقع به شهرداری اعلام نکند وموضوع منتهی به طرح درکمیسیون مندرج درتبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدوررأی برجریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب رابه نظام معماری وساختمانی منعکس نماید .شورای انتظامی نظام مذکورموظف است مهندس ناظررادرصورت ثبوت تقصیربرابرقانون نظام معماری وساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت ازکارودرصورتی که مجدداً مرتکب تخلف شودکه منجر به صدوررأی تخریب بوسیله کمیسیون ماده صدگردد به حداکثر مجازات محکوم کند.مراتب محکومیت ازطرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی درپروانه اشتغال درج ودریکی ازجرایدکثیرالانتشاراعلام می گردد.شهرداری مکلف است تاصدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر وارسال پرونده به کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه ازاخذگواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید.مأموران شهرداری نیز مکلفند درمورد ساختنمانها نظارت نمایندوهرگاه ازموارد تخلف درپروانه به موقع جلوگیری نکنندویا درمورد صدورگواهی انطباق ساختمان باپروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می شود ودرصورتی که عمل ارتکابی مهندسان ناظرومأموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد ازاین جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.درمواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستورشهرداری اجرا نشود می تواند با استفاده ازمأموران اجرائیات خود و درصورت لزوم مأموران انتظامی برای توقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸ : دفاتراسناد رسمی مکلفند قبل ازانجام معامله قطعی درمورد ساختمانهاگواهی پایان ساختمان و درمورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادرشده باشد ملاحظه و مراتب را درسند قید نمایند. درمورد ساختمانهایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده صد قانون شهرداریها انجام گرفته و ازید مالک اولیه خارج شده باشد درصورتی که مورد معامله کل پلاک راشامل نگرددگواهی عدم خلاف یابرگ پایان ساختمان

الزامی نبوده و با ثبت وتصریح آن درسندانجام معامله بلامانع می باشد.درمورد ساختمان هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهرایجاد شده درصورتی که اضافه بناء جدیدی حادث نگردیده باشد ومدارک واسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل ازسال تصویب طرح جامع شهرباشد با ثبت وتصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می باشد.

تبصره ۹ :ساختمانهایی که پروانه ساختمان آنها قبل ازتاریخ تصویب نقشه جامع شهرصادرشده است ازشمول تبصره 1 ماده صد قانون شهرداری معاف می باشند.

تبصره ۱۰ : درموردآراءصادره ازکمسیسون ماده صد قانون شهرداری هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید،مرجع رسیدگی به این اعتراض، کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بودکه اعضای آن غیرازافرادی باشندکه درصدوررأی قبلی شرکت داشته اند . رأی این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱ :آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس ازتهیه توسط شهرداری وتصویب انجمن شهردرمورد اخذ جرائم قابل اجراست واین ارزش معاملاتی سالی یکبارقابل تجدید نظرخواهدبود.

ماده ۱۰۱ : قانون اصلاح ماده (۱۰۱) قانون شهرداری

ادارات ثبت اسناد و املاک و حسب مورد دادگاهها موظفند در موقع دریافت تقاضای تفکیک یا افراز اراضی واقع در محدوده و حریم شهر ها ، از سوی مالکین عمل تفکیک یا افراز را بر اساس نقشه ای انجام دهند که قبلا به تایید شهرداری مربوط رسیده باشد.نقشه ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه نموده و جهت تصویب در قبال رسید تسلیم شهرداری می نماید باید پس از کسر سطوح معابر و قدرالسهم شهرداری مربوط به خدمات عمومی از کل زمین از طرف شهرداری حداکثر ظرف سه ماه تایید و کتبا به مالک ابلاغ شود.بعد از انقضاء مهلت مقرر و عدم تعیین تکلیف از سوی شهرداری مالک می تواند تقاضای تفکیک یا افراز را به دادگاه تسلیم نماید دادگاه با رعایت حداکثر نصابهای مقرر در خصوص شوارع و سرانه های عمومی با اخذ نظر کمیسیون ماده (۵) به موضوع رسیدگی و اتخاذ تصمیم می نماید. کمیسیون ماده(۵) حداکثر ظرف دو ماه باید به دادگاه مذکور پاسخ دهد. در صورت عدم ارسال پاسخ در مدت فوق ، دادگاه با ملاحظه طرح جامع و تفضیلی در چهار چوب سایر ضوابط و مقررات به موضوع رسیدگی و رای صادر می نماید. تبصره۱ – رعایت حد نصابهای تفکیک و ضوابط و مقررات آخرین طرح جامع و تفضیلی مصوب در محدوده شهرها و همچنین رعایت حد نصابها ، ضوابط، آیین نامه ها و دستورالعملهای مرتبط با قوانین ذیل در تهیه و تایید کلیه نقشه های تفکیکی موضوع این قانون توسط شهرداریها الزامی است. – مواد (۱۴) و (۱۵) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ – قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب سال ۱۳۸۱– قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن – قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن – ماده (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهر سازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن.

تبصره ۲ – در مورد اراضی دولتی مطابق تبصره (۱) ماده (۱۱) قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶ اقدام خواهد شد. تبصره ۳ – در اراضی با مساحت بیشتر از پانصد متر مربع که دارای سند ششدانگ است شهرداری برای تامین سرانه فضای عمومی و خدماتی تا سقف بیست و پنج درصد (۲۵٪) و برای تامین اراضی مورد نیاز احداث شوارع و معابر عمومی شهر در اثر تفکیک و افراز این اراضی مطابق با طرح جامع و تفضیلی با توجه به ارزش افزوده ایجاد شده از عمل تفکیک برای مالک تا بیست و پنج درصد(۲۵ ٪) از باقیمانده اراضی را دریافت می نماید. شهرداری مجاز است با توافق مالک قدرالسهم مذکور را بر اساس قیمت روز زمین طبق نظر کارشناسی رسمی دادگستری دریافت نماید.

تبصره ٤– کلیه اراضی حاصل از تبصره (۳) و معابر و شوارع عمومی و اراضی خدماتی که در اثر تفکیک و افراز و صدور سند مالکیت ایجاد می شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن هیچ وجهی به صاحب ملک پرداخت نخواهد کرد.در مواردی که امکان تامین انواع سرانه شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک میسر نباشد شهرداری می تواند با تصویب شورای اسلامی شهر معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

تبصره ۵ – هرگونه تخلف از موضوع این قانون در تفکیک یا افراز اراضی جرم تلقی شده و متخلفین طبق مجازات اسلامی و قانون تخلفات اداری تحت پیگرد قانونی قرار خواهند گرفت.

بند ۲۴ ماده۵۵: صدور پروانه برای کلیه ساختمانهایی که درشهر احداث می شود الزامی می باشد.

تبصره :شهرداری درشهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکوردرپروانه های ساختمانی نوع استفاده ازساختمان را قیدکند.درصورتی که برخلاف مندرجات پروانه ساختمانی درمنطقه غیرتجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائرشودشهرداری موردرا درکمیسیون مقرردرتبصره یک ماده 100 این قانون مطرح می نماید.وکمیسیون درصورت احراز تخلف مالک یا مستأجربا تعیین مهلت مناسب که نباید ازدوماه تجاوزنماید درمورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدتی کماه اتخاذ تصمیم میکند . این تصمیم بوسیله مأمورین شهرداری اجرامی شود وکسی که عالماً ازمحل مزبورپس ازتعطیل برای کسب وپیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس جنحه ای ازشش ماه تا دو سال و جزای نقدی از پنج هزارو یک ریال تا دههزار ریال محکوم خواهدشد ومحل کسب نیز مجدداً تعطیل می شود دائرکردن دفتر وکالت ومطب ودفتراسنادرسمی وازدواج وطلاق ودفتر روزنامه ومجله ودفترمهندسی بوسیله مالک ازنظراین قانون استفاده تجاری محسوب نمی شود.

تاریخ اتمام عملیات ساختمانی:

مطابق تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری، شهرداری موظف است با رعایت مقررات ملی ساختمان و مقتضیات محلی، تاریخ اتمام عملیات ساختمانی را طبق ضوابط مندرج در جدول زیر در پروانه های صادره درج نماید و مدت تعیین شده از زمان شروع عملیات ساختمانی می باشد.

ردیف	مساحت زیر بنا(مترمربع)	حداقل زمان اتمام عملیات (ماه)
۱	تا ۳۰۰	۱۲
۲	۳۰۰ - ۲۰۰۰	۲٤
۳	۲۰۰۰ - ۵۰۰۰	۳٦
٤	۵۰۰۰ - ۱۰۰۰۰	٤۸
۵	بیش از ۱۰۰۰۰	٦۰

تسهیلات :

۱- مستند به بند ۱ ماده ۵۵ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱٤۰۰ (تنفیذ تبصره (۳) ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ کلیه قوانین و مقررات مربوط به اعطای تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه به شهرداری قبل از تاریخ ۱٤۰۰/۰٤/۱۲ ملغی شده است.

۲- کلیه افراد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی(ره)، سازمان بهزیستی کشور به عنوان اقشار کم درآمد تلقی شده و از پرداخت عوارض صدور پروانه ساختمانی برای یک بار و یک واحد معاف خواهند بود، در مورد ایثارگران نیز ماده(٦) قانون جامع خدمات رفاهی به ایثارگران ملاک عمل می باشد.ضمناً این معافیت فقط یکبار و تا سقف الگوی مصرف شامل افراد مشمول می گردد.

۳- تخفیف های مندرج در ماده (۵) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت ، طبق مفاد قانون مذکور و تبصره (۱) ذیل آن بایستی اعمال گردد.

فصل دوم: ****** تعرفه عوارض ******

نکته: عوارض محلی که توسط شهرداری پیشنهاد و توسط شورای اسلامی تصویب و پس از رعایت تشریفات قانونی توسط شهرداری باید وصول گردد به شرح ذیل می‌باشد:

۱- نام عوارض: عوارض صدور پروانه ساختمانی (احداث اعیانی) از نوع مسکونی بصورت تک واحدی
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

عوارض زیر بنا (احداث اعیانی) از نوع مسکونی بصورت تک واحدی

ردیف	شرح	نحوه محاسبه عوارض هر مترمربع	
		۱۴۰۳	۱۴۰۴
۱	تا زیر بنای ۸۰ متر مربع	15p	15p
۲	از ۸۱ مترمربع تا زیر بنای ۲۰۰ متر مربع	22p	22p
۳	از ۲۰۱ مترمربع به بالا	24p	24p
۱۰	انباری	18p	18p

P : قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی

تبصره (۱) : 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 نمی گردد و در اینگونه موارد نحوه محاسبه عوارض زیر بنا (احداث اعیانی مسکونی) از نوع مجتمعهای مسکونی ملاک عمل خواهد بود .

تبصره (۲) : در صورت درخواست متقاضیان جهت احداث (آلاچیق ، پارکینگ مسقف ، استخر در محوطه املاک (خارج از اعیانی) با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی به ازای هر متر مربع 8p قابل وصول می باشد. چنانچه قسمتی از اعیانی برای این منظور استفاده شود در عوارض زیربنا مورد محاسبه قرار نمی‌گیرد.

تبصره (۳) : مساحت پارکینگ و خرپشته شامل محاسبه عوارض نمی گردد. سقف متراژ خرپشته برابر ضوابط طرح هادی / تفصیلی بوده و بیش از آن در حکم اضافه بنا و علاوه بر جریمه مشمول عوارض نیز خواهد بود.

تبصره (۴) : در انباری مسکونی تا ۲ مترمربع به ازای هر واحد با اخذ مجوز ، عوارض زیربنا با ضریب صفر محاسبه و مازاد بر آن تا حداکثر حد مجاز مطابق جدول فوق محاسبه و اخذ گردد.

رئیس شورای اسلامی شهر
علیرضا زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر : ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

۲- نام عوارض: عوارض صدور پروانه ساختمانی(احداث اعیانی) پروانه ساختمانی مجتمع‌ها و آپارتمانهای مسکونی

پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها

مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها

ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

عوارض زیر بنا (احداث اعیانی) صدور پروانه ساختمانی مجتمع ها و آپارتمانهای مسکونی

ردیف	نوع عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	
		سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴
۱	تا زیر بنای ۲۰۰ متر مربع	P*12*(صد ÷ میانگین سطح واحد)	P*12*(صد ÷ میانگین سطح واحد)
۲	مازاد بر ۲۰۰ مترمربع	P*20*(صد ÷ میانگین سطح واحد)	P*20*(صد ÷ میانگین سطح واحد)
۳	انباری	P*12* (صد ÷ میانگین سطح واحد)	P*12*(صد ÷ میانگین سطح واحد)

p: قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی

تبصره (۱) : منظور از واحد مسکونی چند واحدی اعیانی است که با اخذ مجوز لازم از شهرداری و یا در هر طبقه بیش از یک واحد مسکونی احداث گردد.

تبصره (۲) : در صورتی که ارتفاع بنا با رای مراجع ذیربط مانند کمیته فنی طرح هادی استانداری و کارگروه مربوطه امور زیربنایی و یا ابقاء در کمیسیون ماده ۱۰۰ بیشتر از مقادیری باشد که در طرح های توسعه شهری تعیین شده است معادل هر متر مربع سطح ، به ازای هر متر اضافه ارتفاع ، ۲۰٪ تعرفه فوق محاسبه می گردد. (به ازای مقادیر کمتر از یک متر اضافه ارتفاع یا بیشتر از آن به همان نسبت درصد فوق الذکر کاهش یا افزایش خواهد یافت . نکته : منظور از سطح بنا سطح طبقه ای است که اضافه ارتفاع دارد.

تبصره (۳) : با توجه به امکان دسترسی یکسان به طبقات و نظر به اینکه طبقات بالاترداری ارزش بیشتری می باشند لذا در مجتمع های دارای آسانسور ۱۰٪ به ضریبP اضافه می گردد.

تبصره (۴) : مساحت پارکینگ و خرپشته شامل محاسبه عوارض نمی گردد. سقف متراژ خرپشته برابر ضوابط طرح هادی / تفصیلی بوده و بیش از آن در حکم اضافه بنا (در صورت رای ابقا در کمیسیون ماده ۱۰۰) علاوه بر جریمه مشمول عوارض نیز خواهد بود.

تبصره (۵) : املاکی که در مسیر تعریض طرح های توسعه شهری قرار گرفته و مالک طبق ضوابط قانونی مراجعه ، متاضی دریافت خسارت طبق کارشناسی براساس مساحت زمین قبل و بعد از عقب نشینی می باشد . در صورت پرداخت خسارت یا تسهیلات پروانه توسط شهرداری ، مبنای احتساب شاخص تقسیم و صدور پروانه زمین باقی مانده بوده و طبق عناوین عوارض مربوطه عمل می گردد در صورت درخواست مالک برای استفاده از عرصه قبل از عقب نشینی به شرط عدم دریافت خسارت و پرداخت عوارضات مربوطه ، شهرداری می تواند بر مبنای زمین قبل از عقب نشینی و بر اساس ضوابط طرح هادی ، مجوز صادر نماید.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر : ۱- علیرضا محمدی ۲- کاهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

۳- نام عوارض: عوارض زیربنا غیر مسکونی اعم (تجاری، اداری، صنعتی، فرهنگی ، ورزشی،...)
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

برای محاسبه عوارض زیربنای غیر مسکونی اعم از تجاری، اداری و صنعتی،فرهنگی،ورزشی،... ازجدول ۱-۵ استفاده می‌شود.

جدول ۱-۵ عوارض زیربنا غیر مسکونی اعم از (تجاری، اداری، صنعتی، ورزشی و فرهنگی و ...)

ردیف	طبقات	تجاری		اداری		صنعتی و ورزشی و فرهنگی و ...		ملاحظات
		۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۳	۱۴۰۴	
۱	همکف	33P	40p	33P	40p	P	p	قیمت منطقه‌ای عبارت است از آخرین ارزش معاملاتی زمین که ملاک عمل اداره امور اقتصادی و دارائی هر شهر بوده و در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم تعیین و ابلاغ می‌گردد در محاسبه عوارض پذیره چنانچه زمینی دارای چند بر باشد قیمت منطقه‌ای گران‌ترین بر ملک مشرف به معبر محاسبه خواهد شد.
۲	زیرزمین	20P	25p	20P	25p	P	p	
۳	اول	30P	40p	30P	40p	P	p	
۴	دوم	25P	30p	25P	30p			
۵	سوم به بالا	20P	25p	20P	25p			
۶	انباری	20P	25p	20P	25p			
۷	نیم طبقه	20P	20p	14P	۲۰P			

تبصره : درصورتیکه ارتفاع بنا با رای ابقای کمیسیون ماده ۱۰۰ بیشتر از مقادیری باشد که در طرح های توسعه شهری تعیین شده است به ازای هر متر مربع یا ضریبی از آن عوارض زیربنا و تراکم تا حد مجاز غیر مسکونی آن با ضریب ۱/۲ محاسبه و اخذ می گردد.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر :

۱- علیرضا محمدی

۲- ناهید مهرور

۳- اباصلت صادقی

٤- ابوالفضل فرهادی

۴- نام عوارض: عوارض صدور مجوز حصارکشی یا دیوارکشی برای املاک فاقد مستحدثات
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

ردیف	نوع حصارکشی یا دیوارکشی به ازای هر متر طول	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض	
		سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴
۱	اراضی داخل محدوده شهر	1/5×P	1/5×P
۲	اراضی واقع در حریم شهر	1×P	1×P

P: قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی

Z : ضریب تصویبی شورای اسلامی شهر که در محدوده شهر برابر با ۱/۵ و در حریم شهر برابر ۱ می باشد.

۱- عوارض صدور مجوز حصارکشی از سوی شهرداری با ارائه سند مالکیت رسمی و با درخواست مالک انجام می‌پذیرد. برای زمینهای زراعی، باغی و کشاورزی، و سایر واقع در حریم شهر، حصارکشی طبق استعلام از مراجع قانونی مربوطه یا طرح‌های مصوب اقدام می‌گردد.

۲- ارتفاع مجاز برای دیوارکشی یا فنس و یا نرده برابر ضوابط شهرسازی خواهد بود.

۳- صدور مجوز حصار کشی بنام مالک صرفاً به منزله محصور نمودن آن تلقی، هیچگونه مجوزی در جهت احداث بنا محسوب نمی شود و مراتب می بایست در مجوز صادره از سوی شهرداری صراحتاً قید شود.

۴-چنانچه مدارک معتبری همچون صدور احکام و آراء قطعی از سوی مراجع و محاکم قضائی و ذیصلاح مبنی بر عدم مالکیت و یا داشتن معارض ارائه شود، صدور مجوز حصار کشی متوقف خواهد شد.

۵-حداکثر ارتفاع مجاز جهت حصارکشی با ترکیب مصالح بنایی، ۸۰ سانتیمتر پایه با مصالح بنایی و مابقی تا ارتفاع ۲/۲۰ با فنس یا نرده مطابق ضوابط طرح هادی اجرا گردد و حداکثر ارتفاع مجاز جهت دیوارکشی حیاط با مصالح بنایی ۲/۲۰ متر می باشد. متراژ صدور مجوز میزان نامحصور بودن ملک می باشد. (شهرداری مکلف است ارتفاع حصار و فنس را به تفکیک در مجوز صادره درج نماید.)

رئیس شورای اسلامی شهر
شبرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر: ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

۶- به استناد ماده ۱۱۰ قانون شهرداری نسبت به زمین یا بنای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافی با پاکی و پاکیزگی و زیبایی شهر با موازین شهرسازی باشد. شهرداری با تصویب شورای شهر می تواند به مالک اخطار کند منتها ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار یا مرمت آن که منطبق با نقشه مصوب انجمن شهر باشد اقدام کند اگر مالک مسامحه و یا امتناع کرد شهرداری می تواند به منظور تامین نظر و اجرای طرح مصوب شورا در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هرگونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را به اضافه صدی ده از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت نماید. در این صورت حساب شهرداری بدواً به مالک ابلاغ می شود در صورتی که مالک ظرف مدت ۱۵ روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب شهرداری اعتراض نکرد صورت حساب قطعی تلقی می شود و هرگاه ظرف مهلت مقرره اعتراض کرد موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد.

صورت حساب هایی که مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم الاجرا بوده و اجراء ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم الاجراء نسبت به وصول طلب شهرداری اجرائیه صادر و به مورد اجراء بگذارد.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر :

۱- علیرضا محمدی

۲- ناهید مهرور

۳- اباصلت صادقی

٤- ابوالفضل فرهادی

۵- نام عوارض: عوارض بر بالکن و پیش آمدگی:
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

فرمول محاسبه عوارض : مساحت * ارزش معاملاتی P * ضریب محاسبات

توضیحات:

بند (۱): ضریب تصویبی شورای اسلامی شهر برای محاسبه این عوارض در سال ۱۴۰۴ عدد ۱۵ می باشد.

بند (۲): در صورتی‌که پیش‌آمدگی در معبر عمومی، به‌صورت روبسته و زیربنای مفید مورد استفاده واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی قرار گیرد، علاوه بر این‌که جزو زیربنای مفید محسوب می گردد و عوارض مربوطه وصول خواهد شد. از هر مترمربع پیش‌آمدگی برابر این تعرفه از متقاضیان وصول خواهد گردید.

بند (۳): چنانچه پیش‌آمدگی سقف آخرین طبقه بنا صرفاً به‌صورت سایه‌بان مورد استفاده قرار گیرد. مشمول مقررات این تعرفه نخواهد بود.

بند (۴): چنانچه پیش‌آمدگی پس از ساخت بنا و خارج از درصد مجاز بوده باشد در صورت ابقاء توسط کمیسیون ماده صد وصول عوارض پیش‌آمدگی به‌صورت مازاد بر تراکم مجاز بر مبنای تعرفه مربوطه محاسبه خواهد شد.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر : ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ۴- ابوالفضل فرهادی

۶- نام عوارض: عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

در صورتی که به درخواست مالک ، ملک فاقد کاربری ، تعیین کاربری شده و یا کاربری قبلی آن تغییر یابد و از این اقدام ارزش افزوده برای ملک ایجاد شود ، مشمول پرداخت این عنوان عوارض می گردد. میزان این عوارض نباید بیشتر از ۴۰٪ ارزش افزوده ایجاد شده باشد .

میزان این عوارض برای باغات خشک شده و بی حاصل حد اکثر ۴۰٪ ارزش افزوده و برای باغات مثمر ثمر و زنده پس از اخذ مجوز لازم حد اکثر ۷۰٪ ارزش افزوده خواهد بود .

اگر در خواست مالک جهت تقیر کاربری ثبت نشده باشد ، تا زمانی که مالک درخواست بهره برداری از کاربری جدید را نداشته باشد مشمول پرداخت این عنوان نمی گردد .

اخذ عوارض تغییر کاربری صرفاً به موجب مصوبه کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری و یا بر اساس تغییر طرح تفضیلی امکان پذیر است و در سایر موارد از جمله ابقاء زیربنای با کاربری مخالف پروانه ساختمانی و یا در موارد اجرای ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها ، اخذ این عوارض امکان پذیر نمی باشد.

تبصره ۱: ضریب تصویبی شورای اسلامی شهر برای محاسبه این عوارض در سال ۱۴۰۴ به میزان **۴۰** درصد ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از تعیین کاربری می باشد.

تبصره ۲ : عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری املاکی که صرفاً دارای کاربری هتل و مراکز اقامتی و صنعتی و فرهنگی و ورزشی می باشند با ضریب صفر محاسبه می گردند.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر : ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

۷– نام عوارض : عوارض تاسیسات شهری
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

این عوارض مخصوص احداث و نصب یا ایجاد تاسیسات شهری می‌باشد.

تاسیسات شهری همانند :

۱- دکل‌های مخابرات (ایرانسل، همراه اول، رایتل و...)
۲- تاسیسات مخابرات، برق، وزارت نیرو ، گاز
۳- ترانسفور موتورها
۴- منبع‌های آب، سوخت و گاز
۵- کافوهای مخابرات
۶- کیوسک‌های تلفن، صندوق‌های امانت
۷- دکل‌های برق

عوارض تاسیسات شهری = $S \times Z \times P \times H$

P: قیمت منطقه‌ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی

Z : ضریب تصویبی شورای اسلامی شهر – عدد ۴ (چهار) جهت اعمال در عوارض فوق در سال ۱۴۰۴ تعیین می گردد.

S : مساحت اشتغال شده توسط تأسیسات که حداقل سه مترمربع می‌باشد.

H: ارتفاع

برای کلیه موارد فوق بایستی براساس ضوابط شهرسازی و ایمنی مجوز لازم اخذ گردد در صورت نصب هر گونه تاسیسات بدون مجوز شهرداری برابر ضوابط و مقررات اقدام لازم بعمل می‌آید.

این عوارض فقط یکبار و هنگام صدور مجوز اخذ می گردد.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر : ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

۸- نام عوارض: عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای عمران شهری
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

این عوارض از اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح های احداث یا تعریض معابر برای آنها ارزش افزوده ایجاد می گردد، حداکثربه میزان ۴۰٪ ارزش افزوده ایجاد شده برای یکبار قابل وصول می باشد.

ضریب تصویبی شورای اسلامی شهر برای محاسبه این عوارض در سال ۱۴۰۴ به میزان **۴۰** درصد ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از تعیین کاربری می باشد.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر: ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

۹- نام عوارض: عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه دراجرای طرحهای توسعه شهری
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

در صورتی که به درخواست مالک ، ملک فاقد کاربری ، تعیین کاربری شده و یا کاربری قبلی آن تغییر یابد و از این اقدام ارزش افزوده برای ملک ایجاد شود ، مشمول پرداخت این عنوان عوارض می گردد. میزان این عوارض نباید بیشتر از ۴۰٪ ارزش افزوده ایجاد شده باشد .

میزان این عوارض برای باغات خشک شده و بی حاصل حد اکثر ۴۰٪ ارزش افزوده و برای باغات مثمر ثمر و زنده پس از اخذ مجوز لازم حد اکثر ۷۰٪ ارزش افزوده خواهد بود .

اگر در خواست مالک جهت تعیین کاربری ثبت نشده باشد ، تا زمانی که مالک درخواست بهره برداری از کاربری جدید را نداشته باشد مشمول پرداخت این عنوان نمی گردد .

اخذ عوارض تعیین کاربری صرفاً به موجب مصوبه کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری و یا بر اساس تغییر طرح تفضیلی جدید امکان پذیر است و در سایر موارد از جمله ابقاء زیربنای با کاربری مخالف پروانه ساختمانی و یا در موارد اجرای ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها ، اخذ این عوارض امکان پذیر نمی باشد.

تبصره : ضریب تصویبی شورای اسلامی شهر برای محاسبه این عوارض در سال ۱۴۰۴ به میزان **۴۰** درصد ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از تعیین کاربری می باشد.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر : ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- ابالفضل صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

۱۰– نام عوارض: عوارض سالیانه املاک و مستغلات (سطح شهر)
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

به استناد ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ شهرداری‌هائی که ممیزی املاک انجام داده‌اند مشمول وصول عوارض نوسازی می‌گردند اما تا زمان انجام ممیزی املاک شهر که باید برای اولین بار با مجوز وزارت کشور صورت پذیرد شهرداری باید عوارض سالیانه سطح شهر را به شرح ذیل وصول نماید.

ردیف	عنوان تعرفه عوارض	ماخذ و نحوه محاسبه عوارض
۱	عوارض سالیانه املاک و مستغلات (سطح شهر) **قیمت منطقه ای P * مساحت اراضی S**	صرفاً شهرداری هایی که مجوز ماده (۲) قانون نوسازی و عمران شهری را دریافت ننموده اند می توانند نسبت به اخذ این عوارض اقدام نمایند . مبلغ این عوارض نباید برای هر مترمربع از اراضی و املاک پس از اعمال ضریب تبصره ۳ ماده ۴ قانون مالیات مستقیم ، بیشتر از ۲ هزارم (۰/۰۰۲) قیمت منطقه ای باشد . (این ضابطه برای املاکی گه متعلق به دولت جمهوری اسلامی است مقرر نمی باشد)

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر: ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

۱۱– نام عوارض: عوارض آتش نشانی در هنگام صدور پروانه ساختمانی
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

به منظور حفظ و نگهداری و افزایش توان تجهیزاتی جهت حفظ شـــهر از نظر خدمات ایمنی و آتش نشـــانی عوارض ذیل طبق جدول ذیل وصول می‌گردد.

شرح	محاسبه عوارض
عوارض آتش‌نشانی به هنگام صدور پروانه ساختمانی برای کلیه کاربری‌ها	معادل ۴٪ درصد از مجموع عوارض صدور پروانه ساختمانی

مبلغ وصولی این عوارض باید صد در صد جهت توسعه و خرید تجهیزات آتش نشانی هزینه گردد.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر : ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

۱۲– نام عوارض: عوارض تجدید پروانه های ساختمانی
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

شرح	محاسبه عوارض
عوارض تجدید پروانه های ساختمانی	طبق ضوابط هر یک از عناوین مربوط به عوارض صدور پروانه ساختمانی محاسبه می شود

در مواردی 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 شـرایط پیش گفته پروانه قبلی غیر قابل اجرا بوده و پروانه جدید صـادر 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 زیر بنای مازاد بر پروانه به نرخ روز طبق تعرفه عوارض محاسبه و وصول می گردد.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر: ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

۱۳- نام عوارض: عوارض قطع درختان (قطع اشجار)

پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها

مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها

ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

رعایت مفاد آیین‌نامه (قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۸۹/۰۲/۱۵ مصوب شورای عالی استانها) ضروری می‌باشد برای محاسبه عوارض فوق از فرمول ذیل استفاده می‌گردد.

$$B \times N \times Z$$

B : بن درخت که عبارتست از محیط درخت از محل رستنگاه زمین یا نقطه تماس زمین با تنه درخت می باشد در صورتیکه یک درخت چند تنه داشته باشد محیط قطورترین تنه درخت مبنای محاسبه عوارض قرار میگیرد.

Z : ضریب تصویبی شورای اسلامی شهر. مبلغ ۳۰/۰۰۰ ریال جهت اعمال در سال ۱۴۰۴ تعیین می گردد .

N : نوع درخت که بشرح جدول زیر می‌باشد.

ردیف	نوع درخت	ضریب درخت	
		۱۴۰۳	۱۴۰۴
۱	کاج	۳	۳
۲	درخت مثمر	۱۰	۱۰
۳	سرو	۲	۲
۴	زبان گنجشک	۴	۳
۵	چنار	۶	۵
۶	سایر	۳	۳

۱- چگونگی حمل درختان مشمول این تعرفه جهت آسب نرسیدن به درخت براساس آیین‌نامه اجرایی فوق‌الذکر و یا تصمیم کمیسیون ماده ۷ آیین‌نامه می‌باشد.

۲- عوارض تخریب چمن به ازای هر مترمربع ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۳- عوارض تخریب گل و گیاه شهرداری به ازای هر مترمربع ۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۴- عوارض انتقال درخت به محل دیگر معادل ۵۰٪ درصد عوارض قطع همان درخت

۵-در صورتی که به هر دلیل منجمله (آفت زدگی درخت، خشک شدن و...) به تایید کمیسیون ماده ۷ رسیده باشد و مالک یک درخت در محل قبلی یا هر محلی که کمیسیون تعیین کند عرس نماید عوارض قطع درخت تعلق نمی‌گیرد.

۶-حفاری ادارات خدمت رسان که منجر به قطع درخت شود (پس از رای کمیسیون ماده ۷) علاوه بر کاشت یک نهال به ازای هر ۱۰ سانتیمتر محیط بن درخت ، عوارض فوق بر مبنای نرخ جدول بالا محاسبه و تعیین می گردد.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر: ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

۱۴- نام عوارض: عوارض بر تابلوهای تبلیغات محیطی به غیر از تابلوهای معرف
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

در صورتی که تابلو نصب شده در سطح شهر دارای این سه ویژگی باشد تابلو معرفی بوده و مشمول پرداخت عوارض نمی گردد.

۱- مندرجات روی تابلو کاملا منطبق بر مجوز فعالیت واحد باشد.

۲- تابلو صرفا بر سردرب یا نمای محل فعالیت نصب شده و بیش از یک عدد نباشد.

۳-ابعاد تابلو کاملا منطبق بر مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص ضوابط و مقررات ارتقا کیفی سیما و منظر شهری و همچنین دستور العمل موضوع بند ۲۵ ماده ۸۰ قانون شوراهای اسلامی (در صورت وجود دستور العمل) باشد. در صورتی که تابلوی نصب شده هر یک از این ویژگی ها را نداشته باشد مشمول پرداخت عوارض این عنوان می گردد.

ردیف	استفاده کننده از تابلو	به ازای هر مترمربع مازاد بر مساحت تابلوی معرف سالیانه
۱	اصناف	ZMS
۲	ادارات و ارگان‌های دولتی	ZMS
۳	مشاغل غیرمشمول نظام صنفی	ZMS
۴	کارخانجات و سایر	ZMS

۴- تابلوها و بیلبوردهای قابل نصب در معابر، پیاده‌روها، پارک‌ها، میادین با اجازه شهرداری و براساس ضوابط و مقررات آیین‌نامه مالی شهرداری امکان‌پذیر می‌باشد.

۵- منظور از تبلیغات هرگونه نوشته، نور، پرتاب بالن، بدنه اماکن، دیوارها، فضا، آسمان، بدنه خودروها، پل‌ها، جداره‌ها، کف خیابان، پیاده‌روها و ... با تشخیص شهرداری می‌باشد.

۶- عوارض این تعرفه به صورت ماهیانه می باشد.

M : مبلغ ثابت ۱۳۰/۰۰۰ ریال جهت کلیه معابر سطح شهر تعیین می گردد.

Z : ضریب تصویبی شورای اسلامی شهر = ضریب تعیین شده جهت اعمال در سال ۱۴۰۴ برابر با ۳ (سه) می باشد.

S: مساحت تابلو (مساحت کمتر از ۵۰ سانتی مترمربع معادل یک مترمربع محاسبه می‌شود) و ضریب ۵ برای هر متر مربع تعیین می گردد.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر : ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

۱۵- نام عوارض: عوارض بر مشاغل
پیشنهاد دهنده: شهرداری حصارگرمخان به استناد بند ۲۶ ماده ۵۵ قانون شهرداری‌ها
مرجع تصویب کننده: شورای اسلامی شهر به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون شوراها
ضمانت اجرایی وصول: کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری

گزینه اول)

۱- شهرداری باید لیست درجه‌بندی اصناف را از هر اتحادیه دریافت نماید، ولی باتوجه به کم بودن واحد های صنفی فعال در سطح شهر ، شهرداری کلیه واحدهای صنفی فعال و و در شرف فعالیت را با درجه ۱ (یک) محاسبه کند .

۲- عوارض براساس هر درجه با درج قیمت ریال برای هر یک از کسبه به صورت سالیانه قید و وصول می گردد.

۳- در صورتی که هر کسبه مقاطعی از سال شروع بکار یا اتمام فعالیت داشته باشد به ازای ماه‌هایی که فعالیت داشته عوارض محاسبه می گردد.

گزینه دوم)

به منظور رعایت اعتدال در محاسبه و وصول عوارض فرمول زیر پیشنهاد می گردد.

در هر صورت انتخاب گزینه با شهرداری محترم می‌باشد.

$S \times N \times Z \times M \times D$ = عوارض کسب و پیشه

S : مساحت محل کسب

N : نوع شغل = ضریب نوع شغل جهت کلیه واحد های صنفی در سال ۱۴۰۴ برابر ۱ (یک) تعیین می گردد .

Z : ضریب تصویبی شورای اسلامی شهر = ضریب جهت کلیه واحد های صنفی در سال ۱۴۰۴ مساوی (یک) تعیین می گردد..

M : ضریب محل جغرافیایی محل کسب

D: بعنوان درجه صنف است که از ۱ تا ۳ می‌باشد. مبلغ ثابت ۱۰/۰۰۰ ریال تعیین می گردد.

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

شهردار
جواد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر : ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی

بعنوان مثال:

N : نانوایی معادل ۲

N : بوتیک معادل ۳

N : تعمیرکار لوازم خانگی معادل ۴

و محل جغرافیایی: = M

خیابان‌های مرکزی، ضریب ۵

خیابان‌های فرعی، ضریب ۳

کوچه‌های عرض ۴ به بالا، ضریب ۲

و ..... ، ضریب ۱

۱- به منظور جلوگیری راه اندازی مشاغل بدون مجوز و تشویق اصناف محترمی که مجوز اخذ نموده و حقوقات (اتحادیه، بیمه، دارایی، شهرداری) را پرداخت می‌نمایند. کلیه افرادی که بدون مجوز نسبت به راه‌اندازی کسب اقدام نموده‌اند تا زمانی‌که پروانه کسب از مراجع ذیصلاح دریافت ننمایند معادل ۲ برابر عوارض کسب مندرج در جدول را باید پرداخت نمایند.

ضمنا اخذ عوارض کسب بدون پروانه برای مالک یا ذینفع یا متصدی حقی ایجاد نمی‌نماید.

۲- بعد از صدور فیش عوارض کسب، هر یک از مالکین یا ذینفعان می‌توانند نسبت به پرداخت آن اقدام نمایند.

۳- عوارض نقل و انتقال محل کسب به محل دیگر معادل ۵۰٪ درصد عوارض محل کسب جدید اگر نسبت به محل قدیم ارزش‌افزوده داشته باشد.

۴- عوارض نقل و انتقال پروانه کسب به شخص دیگری معادل ۳۰٪ عوارض یک ساله همان کسب

۵- عوارض آغاز خدمت‌دهی معادل دو(۲) برابر عوارض سالیانه همان شغل

(عوارض آغاز خدمت‌دهی فعلا توسط هیات عمومی دیوان عدالت اداری باطل شده است) در صورتیکه در طول سال این عوارض توسط مراجع ذیصلاح مجدداً قابل وصول اعلام گردد. شهرداری باید نسبت به وصول آن اقدام بنماید.

وزارت کشور شهرداری حصارگرمخان

شهردار
جواد زارعی

رئیس شورای اسلامی شهر
شیرزاد زارعی

اعضای شورای اسلامی شهر : ۱- علیرضا محمدی ۲- ناهید مهرور ۳- اباصلت صادقی ٤- ابوالفضل فرهادی