

## قوانین و مقررات عمومی

شماره ۹۵۰۱۰۳۶

۱۳۹۹/۳/۳۱

بسمه تعالی

جناب آقای اکبر پور

رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران  
یک نسخه از رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه‌های  
۹۹۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۰۳۴۹ الی ۹۹۰۹۹۷۰۹۰۵۸۱۰۳۶۲ مورخ ۱۳۹۹/۲/۲۳ جهت درج  
در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.  
مدیرکل هیأت عمومی و هیأت‌های تخصصی دیوان عدالت اداری - مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۹/۲/۲۳ شماره دادنامه: ۳۴۹ الی ۳۶۲  
شماره پرونده: ۹۶۰۰۹۴۳، ۹۶۰۰۷۴۰، ۹۶۰۰۷۳۳، ۹۶۰۰۵۷۱، ۹۶۰۰۵۶۷،  
۹۶۰۰۵۵۹، ۹۶۰۰۵۰۲، ۹۵۰۱۰۳۶، ۹۶۰۱۵۴۵، ۹۶۰۱۳۶۲، ۹۶۰۱۳۵۷، ۹۶۰۱۰۴۴،  
۹۶۰۰۹۵۷، ۹۶۰۰۹۷۱

**مرجع رسیدگی:** هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

**شاکی:** آقایان علی نوین، وحید کلاتتری، قاسم و رسول خمسلو، جواد مظفری و محمد  
نظری، احمد پاک نژاد، علیرضا دایی بارنجی، ستار قلی زاده همگی با وکالت آقای محمد  
فرضی، محمد، مرتضی، مهدیبرزگر اکرامی با وکالت آقای فرامرز صمدی، شرکت مدیریت  
طرح و اجرا خانه‌سازی ایران با وکالت خانم مریم ایرانی و آقای فرهاد آدینه وند، محمد خاکی  
کویچ، جواد یدی زنجناب، داود نورزاده قندیلو، محمدعلی دارایی، حمزه شکریان

**طرف شکایت:** شورای اسلامی شهر تبریز

**موضوع شکایت و خواسته:** الف - مواد ۱۸ و ۲۲ سال ۱۳۹۱ (موضوع عوارض  
ابقای اعیانی‌ها و حذف پارکینگ) ب - ذیل بند آخر ردیف ۱۴ ماده ۱۰، مواد ۱۱ و ۱۶،  
ردیف ۱ - ۴ بند (۱) و ۲ - ۱۰ بند آخر و بند (۲) ذیل ماده ۱۸ و همچنین مواد ۱۹، ۲۲ و  
۴۷ سال ۱۳۹۳ (موضوع عوارض زیر بنای پروانه ساختمانی، فضای سبز، قطار شهری،  
ابقای اعیانی‌ها، کمک به کتابخانه‌های عمومی، حذف پارکینگ و ضوابط تقسیم مطالبات  
شهرداری) ج - بندهای ۲ و ۳ ماده ۱۸ و ماده ۲۰ سال ۱۳۹۴ (موضوع: عوارض ابقای  
اعیانی‌ها و تفکیک عرصه و افراز) د - ردیف ۲ - ۱۰ ماده ۱۸، جدول ۲ ذیل بند ۲ و بند ۳  
همان ماده و مواد ۲۰ و ۲۶ سال ۱۳۹۵ (موضوع عوارض مازاد بر تراکم، ارزش افزوده،  
کسری پارکینگ، تفکیک عرصه و افراز و عوارض ناشی از تغییر یا تثبیت کاربری) ه -  
مواد ۳، ۸ و ۹، ذیل بند آخر ردیف ۱۴ از ماده ۱۰، مواد ۱۱، ۱۶ و ۱۷ و ردیف ۱ - ۴ بند  
(۱) و بند (۳) و ردیف ۲ - ۱۰ بند آخر ماده ۱۸ و همچنین مواد ۲۰، ۲۱، ۲۳ و ۲۶ سال  
۱۳۹۶ (موضوع عوارض بهای خدمات بازدید شهرسازی و تشکیل پرونده، فضای سبز،  
ارزش اضافه شده، زیر بنای پروانه ساختمانی، کمک به کتابخانه‌های عمومی شهر تبریز،  
قطار شهری، پیش آمدگی در معابر، ابقای اعیانی‌ها، تفکیک عرصه و افراز، تفکیک اعیانی،  
حق مشرفیت و ارزش اضافه شده و سهم استفاده از ارزش اقتصادی و مزایایی کاربریهای  
جدید بر اساس طرح‌های شهری) از تعرفه‌های عوارض محلی شورای اسلامی شهر تبریز  
**گردش کار:** شاکیان به موجب دادخواست‌های جداگانه، ابطال: الف - مواد ۱۸ و ۲۲  
سال ۱۳۹۱ (موضوع عوارض ابقای اعیانی‌ها و حذف پارکینگ) ب - ذیل بند آخر ردیف

۱۴ ماده ۱۰، مواد ۱۱ و ۱۶، ردیف ۱-۴ بند (۱) و ۲ و ۱۰ بند آخر و بند (۲) ذیل ماده ۱۸ و همچنین مواد ۱۹، ۲۲ و ۴۷ سال ۱۳۹۳ (موضوع عوارض زیر بنای پروانه ساختمانی، فضای سبز، قطار شهری، ابقای اعیانی‌ها، کمک به کتابخانه‌های عمومی، حذف پارکینگ و ضوابط تقسیم مطالبات شهرداری)

ج - بندهای ۲ و ۳ ماده ۱۸ و ماده ۲۰ سال ۱۳۹۴ (موضوع: عوارض ابقای اعیانی‌ها و تفکیک عرصه و افراز) د - ردیف ۲- ۱۰ ماده ۱۸، جدول ۲ ذیل بند ۲ و بند ۳ همان ماده و مواد ۲۰ و ۲۶ سال ۱۳۹۵ (موضوع عوارض مازاد بر تراکم، ارزش افزوده، کسری پارکینگ، تفکیک عرصه و افراز و عوارض ناشی از تغییر یا تثبیت کاربری) و هـ - مواد ۳، ۸ و ۹، ذیل بند آخر ردیف ۱۴ از ماده ۱۰، مواد ۱۱، ۱۶ و ۱۷ و ردیف ۱-۴ بند (۱) و بند (۳) و ردیف ۲- ۱۰ بند آخر ماده ۱۸ و همچنین مواد ۲۰، ۲۱، ۲۳ و ۲۶ سال ۱۳۹۶ (موضوع عوارض بهای خدمات بازدید شهرسازی و تشکیل پرونده، فضای سبز، ارزش اضافه شده، زیر بنای پروانه ساختمانی، کمک به کتابخانه‌های عمومی شهر تبریز، قطار شهری، پیش آمدگی در معابر، ابقای اعیانی‌ها، تفکیک عرصه و افراز، تفکیک اعیانی، حق مشرفیت و ارزش اضافه شده و سهم استفاده از ارزش اقتصادی و مزایایی کاربریهای جدید بر اساس طرح‌های شهری) از تعرفه‌های عوارض محلی شورای اسلامی شهر تبریز را خواستار گردیده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده‌اند:

۱- به استناد نظریه شماره ۸۴۰ - ۷۴/۱/۱۲ و ۵۶۹ سال ۱۳۷۵ شورای نگهبان، وصول هرگونه وجهی از اشخاص باید مستند به قانون باشد.

۲- به استناد قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی ... (مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲) و در فراز پایانی ماده ۱ قانون مزبور و حکم مقررہ در تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجم توسعه (مصوب ۱۳۸۹) و مطابق ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده، دریافت هرگونه وجه از جمله مالیات عوارض اعم از ملی و محلی و غیره به موجب قانون تجمیع عوارض صورت می‌پذیرد و برقراری عوارض به درآمدهای مأخذ و... توسط شوراهای اسلامی و سایر مراجع ممنوع می‌باشد.

۳- به استناد بند ۸ ماده ۱۲ قانون مالیات بر ارزش افزوده (مصوب ۱۳۸۷) اموال منقول از پرداخت مالیات معاف می‌باشند و طبق ماده ۵ همان قانون، ارائه خدمات به معنی انجام خدمت برای غیردر قبال ما به ازاء است و با توجه به اینکه تکلیف چنین مواردی برابر قانون به کمیسیون ماده صد شهرداریها داده شده و خدمتی ارائه نمی‌گردد تا مشمول عوارض گردد، لذا مصوبات مذکور خارج از حیطه اختیارات شورای اسلامی شهر تبریز بوده و وضع قاعده آمره در این خصوص اختصاص به قوه مقننه و یا مأذون از قبل قانونگذار دارد و مغایر اصل تسلیط و اعتبار مالکیت مشروع و هدف و احکام مقنن است.

۴- به استناد قسمت دوم اصل ۱۷۰ قانون اساسی و همچنین به موجب ماده ۸۰ و بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و اختیارات شوراهای اسلامی ... مصوبات مذکور می‌بایست توسط هیأتی مرکب از وزیر کشور، وزیر دادگستری و شوراهای اسلامی وضع گردد

۵ - مطابق اصل ۵۱ قانون اساسی و ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت نیز، دریافت هرگونه وجه، کالا یا خدمات مازاد بر حکم مقنن در قبال ارائه خدمات توسط مراجع مذکور در قوانین یاد شده خلاف قانون است.

۶ - مطابق نص صریح ماده ۱۵۰ قانون ثبت (مصوب ۱۳۱۰) تفکیک اعیانی از زمره وظایف ذاتی و ماهیتی ادارات ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک است و هزینه آن در همین ماده تصویب و مبنای عوارض تفکیک، ارزش معاملاتی روز ملک قرار گرفته است. بنابراین شهرداری هیچ گونه دخل و تصرفی در افراز و یا تفکیک اراضی ندارد تا مبنای عوارض تفکیک قرار گیرد.

۷- با توجه به استدلال هیات عمومی دیوان عدالت اداری در آرای شماره ۱۳۱۴

الی ۱۳۱۶ - ۱۳۹۵/۱۲/۱۰: «شهرداری در خصوص تفکیک و افراز ارائه‌دهنده خدمتی نیست تا مطابق ماده ۵ قانون مالیات بر ارزش افزوده امکان برقراری عوارض برای خدمت وجود داشته باشد و حکم مقرر در ماده واحده قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (مصوب ۱۳۹۰) و تبصره ۳ آن صرف نظر از اینکه مطابق ماده ۴ قانون مدنی عطف به ماسبق نمی‌شود، اساساً ناظر به اخذ زمین یا قیمت روز آن جهت تأمین سرانه فضای عمومی و خدماتی و تأمین اراضی مورد نیاز شوارع و معابر عمومی تا میزان مقرر در تبصره مذکور است.»

۸ - وضع عوارض با عناوین «ارزش اضافه شده» و «کسری پارکینگ» بر اعیانی‌های ابقاء شده توسط کمیسیونهای ماده صد که مشمول جریمه می‌باشد، مغایر با ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده و تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری می‌باشد.

۹- تجویز عوارض تغییرکاربری مغایر با ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری و آرای شماره ۴-۱۳۹۱/۱۱/۱۴ و ۱۱۲۱-۱۳۹۴/۱/۱۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری است.

۱۰- همچنین مطابق اصل ۳۶ قانون اساسی حکم به مجازات و تعیین جریمه صرفاً از طریق قانون ممکن است و مقنن در ماده صد قانون شهرداریها، صرفاً کمیسیون‌های موضوع این ماده را صالح به تعیین تکلیف در مورد کسری و حذف پارکینگ دانسته است.

۱۱- آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری:

۱۳۸۰: ۳۵۴ الی ۳۵۸ - ۱۳۸۰/۱۱/۱۴ (عوارض زیر بنا، پذیره، اضافه تراکم، تغییر

کاربری و مازاد بر جرایم تخلفات ساختمانی)

۱۳۸۲: ۳۶۱ - ۱۳۸۲/۹/۹ ۱۳۸۶ الی ۱۴۴۲ - ۱۳۸۶/۱۲/۱۲ ۳۱۶- ۱۳۸۶/۵/۲ و ۹۶۴- ۱۳۸۶/۹/۲۲

۱۳۸۷: ۸۴۸ - ۱۳۸۷/۱۲/۱۱ ۱۴۸ - ۱۳۸۷/۳/۱۲ و ۲۱۸ - ۱۳۸۷/۴/۹

۱۳۸۹: ۴۵۹ - ۱۳۸۹/۱۰/۲۰ ۴۹۲ - ۱۳۸۹/۱۱/۴ و ۳۹۳ - ۱۳۸۹/۹/۲۹

۱۳۹۰: ۳۸۱ - ۱۳۹۰/۹/۷ و ۳۳۶ - ۱۳۹۰/۸/۹

۱۳۹۱: ۷۷۰ - ۱۳۹۱/۱۱/۲ ۱۴۷۸، الی ۱۴۸۱ - ۱۳۹۱، ۶۲۱ - ۱۳۹۱/۹/۱۳، ۶۳۴ -

۱۳۹۱/۱۱/۲۱، ۶۲۷ - ۱۳۹۱/۹/۲۱، ۲۷۵ - ۱۳۹۱/۵/۱۶ و ۷۹۹ - ۱۳۹۱/۱۱/۲

۱۳۹۲: ۴۲۷ - ۱۳۹۲/۷/۱، ۹۷ الی ۱۰۰ - ۱۳۹۲/۲/۱۶ و ۱۱۶ - ۱۳۹۲/۲/۲۳

۱۳۹۳: ۱۰۱۸ - ۱۳۹۳/۶/۱۷

۱۳۹۴: ۱۰۸۶ - ۱۳۹۴/۹/۱۰ و ۳۵۰ - ۱۳۹۴/۳/۲۵

۱۳۹۵: ۴۲۸ - ۱۳۹۵/۷/۱۶، ۷۵۲ - ۱۳۹۵/۹/۳۰، ۵۹۳ - ۱۳۹۵/۱۰/۲، ۳۲۱ الی

۳۲۶ - ۱۳۹۵/۵/۱۲، ۱۳۵۶ الی ۱۳۵۹ - ۱۳۹۵/۱/۱۷، ۲۴۲ - ۱۳۹۵/۴/۱، ۱۳۱۳ الی

۱۳۱۶ - ۱۳۹۵/۱۲/۱۰، ۱۳۱۲ - ۱۳۹۵/۱۲/۱۰ و ۵۱۸ - ۱۳۹۵/۸/۱۱

۱۳۹۶: ۱۸۲ - ۱۳۹۶/۳/۲

و همچنین نظریه مشورتی شماره ۹۱/۷۳ - ۱۳۹۱/۱/۲۷ کمیسیون مشورتی دیوان عدالت اداری

متن مقرره‌های مورد شکایت:

**ماده ۱۸ – عوارض ابقای اعیانی‌ها (سال ۱۳۹۱)**

۱- ۴- شهرداری مجاز به صدور پروانه ساختمانی بدون تأمین پارکینگ و فضای سبز نمی‌باشد، در صورت تخلف ساختمانی بدون تأمین فضای باز و ابقاء اعیانی‌های احدائی از طریق کمیسیون‌های ماده صد از هر مترمربع فضای باز از بین رفته به شرح فرمول (مقدار کسری فضای باز  $P \times ۷۵$ ) عوارض آن محاسبه خواهد شد.

**ماده ۱۸ – عوارض ابقای اعیانی‌ها (سال ۱۳۹۳)**

۱- ۴- شهرداری مجاز به صدور پروانه ساختمانی بدون تأمین پارکینگ و فضای سبز نمی‌باشد، در صورت تخلف ساختمانی بدون تأمین فضای باز و ابقاء اعیانی‌های احدائی از طریق کمیسیونهای ماده صد به ازاء هر مترمربع فضای باز از بین رفته به  $P$  ۱۰۰ عوارض محاسبه و وصول خواهد شد.

**بند ۲ ماده ۱۸ (سال ۱۳۹۳)**

۲- غیرمسکونی

بناهایی که بدون اخذ پروانه و یا مازاد بر پروانه ساختمانی تبدیل و یا احداث شده و طبق آرای کمیسیونهای ماده ۱۰۰ حکم ابقاء آنها صادر می‌گردد برابر جدول ذیل محاسبه می‌شود:

ردیف	شرح	نحوه محاسبه عوارض
۱	مطابق ضوابط و مطابق کاربری	۱٫۵ برابر عوارض پروانه و عوارض روز مشمول این تعرفه
۲	خلاف ضوابط و مطابق کاربری	۲۰٪ ارزش تقویم روز و ۲ برابر عوارض روز مشمول این تعرفه
۳	خلاف ضوابط و خلاف کاربری	۲۰٪ ارزش تقویم روز و ۳ برابر عوارض روز مشمول این تعرفه

۱-۲- در صورت افزایش عرض دهنه و ارتفاع واحدهای غیرمسکونی به جزء کاربریهای فرهنگی، آموزشی، بهداشتی درمانی، ورزشی، توریستی – تفریحی و صدور رأی ابقاء از سوی کمیسیونهای ماده ۱۰۰ عوارض آنها ۲۰ درصد ارزش اضافه شده تقویم روز محاسبه و اخذ می‌شود.

۲-۲- در صورت احداث و توسعه بالکن داخل مغازه و یا افزایش سطح بالکن به‌بیش از نصف مساحت مغازه، ۲۰ درصد ارزش اضافه شده تقویم روز به عنوان عوارض پس از ابقاء قابل محاسبه می‌باشد.

۳-۲- عوارض زیر بنای غیرمسکونی در کاربری مربوطه بر اساس ماده (۱۰) همین تعرفه با اعمال ضرایب جدول شماره ۲ این ماده محاسبه و وصول خواهد شد.

رابطه تعیین ارزش معاملاتی اعیانی برای اعمال جرایم ماده ۱۰۰

۲۰٪ p (ارزش روز) + ارزش معاملاتی ساختمان طبق جدول ذیل = ارزش معاملاتی اعیانی‌ها

ردیف	شرح	ارزش معاملاتی اعیانی‌ها برای هر مترمربع (ریال)
<b>الف – انواع ساختمان – اسکلت اعیانی</b>		
۱	اسکلت بتونی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه سازه‌ای – هر متر مربع	۳۳۰۰۰۰
۲	اسکلت بتونی با هر نوع سقف بیش از ۵ طبقه سازه‌ای – هر متر مربع	۴۱۵۰۰۰
۳	اسکلت فلزی با هر نوع سقف تا ۵ طبقه سازه‌ای – هر متر مربع	۳۰۰۰۰۰
۴	اسکلت فلزی با هر نوع سقف بیش از ۵ طبقه سازه‌ای – هر متر مربع	۳۸۰۰۰۰
۵	اسکلت مختلط بنائی با ستون‌های فلزی یا بتونی که معمولاً در وسط ساختمان اجرا می‌شود.	۲۷۵۰۰۰
۶	اسکلت آجر (سقف فلزی)	۱۷۰۰۰۰
۷	اسکلت مخلوط (خشت و گل و سنگ و چوب)	۱۱۰۰۰۰
۸	اسکلت آجری (فقط سقف چوبی)	۱۳۰۰۰۰
۹	ساختمان تمام صنعتی (پیش ساخته شده از چوب‌های صنعتی و اشباع‌شده)	۴۰۰۰۰۰
<b>ب – انبارها با دهنه بیش از ۴ متر طول</b>		
۱	اسکلت آجر یا بتونی یا سنگی با هر نوع سقف	۱۷۰۰۰۰
۲	اسکلت فلزی یا سوله پیش ساخته با هر نوع سقف	۲۵۰۰۰۰
۳	اسکلت نیمه فلزی یا نیمه بتونی پیش ساخته با هر نوع سقف	۲۰۰۰۰۰
<b>ج – سالن‌ها یا توقفگاه‌ها</b>		
۱	با مصالح بنایی سنگ – آجر – بلوک سیمانی	۲۰۰۰۰۰
۲	اسکلت فلزی با ستون‌های بتون آرمه یا فلزی	۲۶۰۰۰۰
۳	اسکلت نیمه فلزی یا نیمه بتونی	۲۰۵۰۰۰
۴	گلخانه با هر نوع مصالح و هر نوع سقف	۵۰۰۰۰
<b>د – آشیانه‌ها و سایه بان‌ها</b>		
۱	با پایه‌های چوبی و مصالح بنائی با هر نوع سقف	۶۳۰۰۰
۲	با پایه‌های فلزی یا بتون آرمه با هر نوع سقف	۸۵۰۰۰
<b>هـ – تأسیسات</b>		
۱	دستگاه‌های حرارتی مرکزی شوفاژ – سانترال	۱۴۰۰۰
۲	تهویه مطبوع (گرمایشی و خنک کننده)	۲۵۰۰۰
۳	آسانسور برای هر متر مربع	۶۰۰۰۰
<b>و – سایر موارد</b>		
۱	انواع مخازن اعم از زیر زمینی هوای از ۶ متر مکعب بالاتر	۴۰۰۰۰
۲	سکوها و باراندازهای هر متر مربع	۵۰۰۰۰
۳	دیوار کشی با هر نوع مصالح	

۴- ۲- در صورت پرداخت حداقل ۳۰ درصد از عوارض و جرایم از سوی ذینفع به صورت پیش پرداخت در سنوات قبل و در هنگام مراجعه برای تسویه حساب تا ۳ ماه از زمان واریزی بدون افزایش و پس از سپری شدن ۳ ماه عوارض به روز محاسبه و مبالغ واریزی ذی‌نفع منظور و به صورت تناسب مستقیم کارسازی خواهد شد.

۵- ۲- در صورتی که آراء کمیسیون ماده صد دایر بر ابقای اعیانی تجاری، خدماتی، انباری تجاری و بالکن داخل مغازه و به استناد تبصره (۳) ماده (۱۰۰) بر اساس ارزش معاملاتی ساختمان باشد (موضوع جدول شماره سه این ماده) صادر شده باشد عوارض آن بر اساس ۳۵٪ ارزش تقویم روز محاسبه و عمل خواهد شد و برای مساحت مشاعات واحدهای تجاری – خدماتی عوارض مندرج در بند (ج) ماده ۱۰ همین تعرفه با اعمال ضرایب جدول شماره دو ماده ۱۸ اقدام خواهد شد.

۶- ۲- در صورت احداث بالکن رو پوشیده به شارع خلاف ضوابط شهرسازی در کاربریهای مسکونی و غیرمسکونی و بدون پروانه، یا مازاد بر پروانه ساختمانی و ابقاء از

سوی کمیسیون ماده ۱۰۰ نحوه محاسبه عوارض آن به ازای هر مترمربع ۲۶P خواهد بود. (ضمناً بالکن‌های مطابق ضوابط شهرسازی برابر عوارض مربوط با اعمال ضرایب جداول همین ماده محاسبه می‌گردد).

۷- ۲- در صورتی که واحدهای تجاری و خدماتی مجاز بدون دریافت مجوز اقدام به تجدید بنا یا تعویض سقف نمایند و سپس از سوی کمیسیونهای ماده صد حکم به ابقاء آنها صادر شود عوارض آن سه برابر عوارض مندرج در بند (ج) ماده ۱۰ همین تعرفه محاسبه و اخذ خواهد شد.

۸- ۲- در صورت تبدیل انباری تجاری مجاز به تجاری و ابقاء آن در کمیسیونهای ماده صد، ۲۰ درصد ارزش اضافه شده تقویم روز به عنوان عوارض قابل احتساب و اخذ می‌باشد.

۹- ۲- در صورت تفکیک اعیانی غیرمسکونی ۱۵ درصد ارزش اضافه شده تقویم روز حاصل از تفکیک به عنوان عوارض پس از ابقاء قابل وصول می‌باشد.

۱۰- ۲- عوارض مازاد بر تراکم زیربنای تجاری و خدماتی و انباری تجاری بر اساس بند (الف – ۱) ماده ۱۰ و مطابق ضرایب جدول ردیف ۲ همین ماده محاسبه و وصول خواهد شد.

#### ماده ۱۸- عوارض ابقای اعیانی‌ها (سال ۱۳۹۶)

۱- ۴- شهرداری مجاز به صدور پروانه ساختمانی بدون تأمین فضای باز و پارکینگ نمی‌باشد، در صورت تخلف ساختمانی بدون تأمین فضای باز و صدور رأی ابقاء اعیانی‌های احداثی از طریق کمیسیونهای ماده صد تا آخر سال ۱۳۹۵ به ازاء هر مترمربع فضای باز از بین رفته  $P$  ۱۵۰ و از اول سال ۱۳۹۶ عوارض آن  $P$  ۲۰۰ محاسبه و وصول خواهد شد.

۱- ۵- عوارض مازاد بر تراکم برای اعیانی‌های مسکونی ابقاء شده که سال احداث آنها قبل از سال ۱۳۷۴ می‌باشد، شامل نمی‌گردد.

#### ماده ۲۲- عوارض حذف پارکینگ (سال ۱۳۹۱)

احداث پارکینگ در ساختمان‌هایی که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و شهرداری حق دریافت عوارض حذف پارکینگ را ندارد. لذا صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای این گونه ساختمانها ممنوع است ولی در مواقع غیرممکن به‌هنگام صدور پروانه به شرح زیر تعیین می‌گردد.

۱- عوارض حذف پارکینگ در داخل تراکم مجاز به هنگام صدور پروانه ساختمانی در مناطقی که امکان تأمین پارکینگ در ساختمان‌های موضوع بند ۲ این ماده (اعم از مسکونی، تجاری، اداری خدماتی، صنعتی و بهداشتی و درمانی و ...) به هر مترمربع فضای حذف شده پارکینگ و کسری مساحت آن (مطابق ضوابط طرح تفصیلی شهری عوارض حذف پارکینگ به ازای هر واحد قابل بهره‌برداری از واحدهای فوق‌الذکر به مساحت ۲۵ مترمربع و برای واحدهای صنعتی این مساحت ۵۰ مترمربع می‌باشد) ۲۰ برابر و در محدوده بافت فرسوده ۱۰ برابر ارزش معاملاتی اراضی به عنوان عوارض حذف پارکینگ تعلق خواهد گرفت و در صورت امکان جابه جایی با تأیید شهرسازی صرفاً به متراژ کسری مساحت کاهش یافته محاسبه و وصول خواهد شد.

۱- ۱- در قطعات شمالی در صورت احداث طبقه همکف و اول (تراکم ۱۲۰ درصد در دو واحد مسکونی) استفاده از حیاط تا حد ۵۰ مترمربع برای دو باب پارکینگ بلامانع است. لازم به ذکر است مساحت پارکینگ جزو فضای باز تلقی نمی‌شود بدیهی است در صورت افزایش طبقه یا واحد، احداث پارکینگ برای کلیه واحدها الزامی می‌باشد. ضمناً پارکینگی که با ورودی مستقل طراحی می‌شود، ابعاد پارکینگ ۵×۳ خواهد بود.

۲- حذف پارکینگ صرفاً شامل موارد زیر خواهد بود.

الف) ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن بوده و قطع آنها ممنوع باشد و امکان طراحی و تعبیه درب پارکینگ از سایر نقاط بر ملک به سبب عوارض زمین مقدور نباشد، در این قطعه عدم احداث پارکینگ بلامانع اعلام می‌شود.

ب) در صورتی که وضع ساختمان نسبت به معبر به صورتی باشد که از نظر موقعیت و عرض معبر امکان تردد و دسترسی خودرو به پارکینگ مقدور نباشد، در این گونه قطعات عدم احداث پارکینگ بلامانع می‌باشد.

ج) تجدیدبنای مغازه‌های مجاز موجود شامل کسری پارکینگ نمی‌شوند؛ هرچند که بدون دریافت پروانه ساختمانی باشند.

د) در معابر و گذرهایی که به صورت پله‌ای و یا دارای شیب بیش از ۱۵ درصد بوده و در طرح تفصیلی شامل تعریض نباشد، تأمین پارکینگ الزامی نخواهد بود و صرفاً عوارض کسری پارکینگ برابر بند یک همین ماده محاسبه و وصول خواهد شد. شهرداری منطقه مکلف است عوارض حاصل از عدم تأمین پارکینگ را در تملک و احداث پارکینگ‌های عمومی محله‌ای و منطقه‌ای هزینه نماید.

همچنین در قطعات مشمول حذف پارکینگ احداث بنا صرفاً در حد تراکم پایه (۱۲۰ درصد) خواهد بود و در املاکی که زیربنای مجاز هر طبقه آنها بیش از ۲۰۰مترمربع باشد کل طبقات از ۳ واحد مسکونی تجاوز نخواهد کرد و در املاک زیر ۱۰۰ مترمربع ۲ طبقه با سطح اشغال ۱۰۰ درصد در دو واحد مسکونی خواهد بود.

۳- عوارض کسری پارکینگ اعیانی‌های ابقاء شده توسط آرای کمیسیونهای ماده صد به شرح جدول ذیل محاسبه و اخذ خواهد شد.

ردیف	نوع کاربری	رابطه عوارض
۱	مسکونی	$۲۵ \times ۲ \times ۱۵ P$
۲	غیر مسکونی	$۲۵ \times ۲ \times ۲۰ P$

الف) ضرایب جداول (الف) و (ب) ماده ۱۸ در محاسبه عوارض کسری پارکینگ به شرح جدول فوق محاسبه و لحاظ نخواهد شد و قابل تسری به این بند نمی‌باشد.

ب) عوارض کسری پارکینگ واحدهای ابقاء شده قبل از سال ۱۳۸۳ از سوی کمیسیونهای ماده صد معادل ( $۲۵ \times ۳P$ ) محاسبه خواهد شد.

۴- املاکی که در طرح تفصیلی شامل تعریض شوند، در صورت عقب کشی با لحاظ عرض گذر آتی برای محاسبه عوارض و تعداد طبقات، تأمین پارکینگ برای واحدهای احداثی الزامی بوده و مالک با سپردن تعهد ثبتی، مجاز به تغییر کاربری پارکینگ به دلیل عدم تعریض سایر املاک نخواهد بود.

تبصره ۱- مالکین املاک مشرف به معابر و خیابانهای اصلی و چهار راهها و تقاطع‌ها بایستی راه دسترسی خودرو به ملک را چنان طراحی کنند که مشکل و مزاحمتی به خودروهای عبوری و عابرین به وجود نیاورد و این دسترسی باید به تأیید هیأت تشخیص شهرسازی شامل معاون یا رئیس شهرسازی، مسئول طرح و گذراندی منطقه و کارشناس فنی بازدید از محل و درخصوص احداث یا عدم احداث پارکینگ در ساخت و سازهای پیرامون تقاطع‌های سطح شهر نظریه کارشناسی سازمان حمل و نقل و ترافیک ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- در ساختمان‌های اداری، نظامی، انتظامی، بهداشتی، درمانی، صنعتی، آموزشی میزان پارکینگ مورد نیاز می‌تواند طبق ضوابطه مربوطه در خارج ساختمان نیز طراحی و احداث شود. ضمناً این گونه اماکن عمومی باید محلی را برای پارکینگ خودرو مراجعین در محوطه ملک خود در نظر بگیرند و در غیراین صورت و به این گونه اماکن پروانه صادر نخواهد شد و در رابطه با واحدهای فعال، شهرداری مکلف است مزاحم بودن فعالیت آنها را در کمیسیون بند ۲۰ ماده ۵۵ مطرح تا رسیدگی شود.

تبصره ۳- در رابطه با تعداد پارکینگ و محل احداث آنها در مجتمع‌های مسکونی، تجاری طبق ضوابط شهرسازی عمل خواهد شد.

تبصره ۴- عواید حاصل از عوارض حذف پارکینگ به حساب‌های جاری افتتاح شده توسط مناطق واریز و به منظور احداث پارکینگ‌های عمومی طبق برنامه سالانه مندرج در بودجه هزینه خواهد شد.

ماده ۲۲- عوارض حذف پارکینگ (سال ۱۳۹۳)

احداث پارکینگ در ساختمان‌هایی که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و شهرداری حق دریافت عوارض حذف پارکینگ را ندارد. لذا صدور پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن پارکینگ برای این گونه ساختمان‌ها ممنوع است ولی در مواقع غیرممکن به هنگام صدور پروانه به شرح زیر تعیین می‌گردد.

۱- عوارض حذف پارکینگ در داخل تراکم مجاز به هنگام صدور پروانه ساختمانی در مناطقی که امکان تأمین پارکینگ در ساختمان‌های موضوع بند ۲ این ماده (اعم از مسکونی، تجاری، اداری خدماتی، صنعتی و بهداشتی و درمانی و ...) وجود ندارد به هر مترمربع فضای حذف شده پارکینگ و کسری مساحت آن (مطابق ضوابط طرح تفصیلی شهری عوارض حذف پارکینگ به ازای هر واحد قابل بهره‌برداری از واحدهای فوق‌الذکر به مساحت ۲۵ مترمربع و برای واحدهای صنعتی این مساحت ۵۰ مترمربع می‌باشد) ۲۰ برابر و در محدوده بافت فرسوده ۱۰ برابر ارزش معاملاتی اراضی برای واحدهای مسکونی به عنوان عوارض حذف پارکینگ تعلق خواهد گرفت و در صورت امکان جابجایی با تأیید شهرسازی صرفاً به متراژ کسری مساحت کاهش یافته محاسبه و وصول خواهد شد.

۱- ۱- در قطعات شمالی در صورت احداث طبقه همکف و اول (تراکم ۱۲۰ درصد در دو واحد مسکونی) استفاده از حیاط تا حد ۵۰ مترمربع برای دو باب پارکینگ بلامانع است. لازم به ذکر است مساحت پارکینگ جزو فضای باز تلقی نمی‌شود بدیهی است در صورت افزایش طبقه یا واحد، احداث پارکینگ برای کلیه واحدها الزامی باشد. ضمناً پارکینگی که با ورودی مستقل طراحی می‌شود، ابعاد پارکینگ  $۵ \times ۳$  خواهد بود.

۲- حذف پارکینگ صرفاً شامل موارد زیر خواهد بود.

الف) ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن بوده و قطع آنها ممنوع باشد و امکان طراحی و تعبیه درب پارکینگ از سایر نقاط بر ملک به سبب عوارض زمین مقدور نباشد، در این قطعه عدم احداث پارکینگ بلا مانع اعلام می‌شود.

ب) در صورتی که وضع ساختمان نسبت به معبر به صورتی باشد که از نظر موقعیت و عرض معبر امکان تردد و دسترسی خودرو به پارکینگ مقدور نباشد، در این گونه قطعات عدم احداث پارکینگ برابر شرایط قید شده در این تعرفه و ضوابط و مقررات مربوطه بلا مانع می‌باشد.

ج) تجدید بنای مغازه‌های مجاز موجود شامل کسری پارکینگ نمی‌شوند؛ هرچند که بدون دریافت پروانه ساختمانی باشند.

د) در معابر و گذرهایی که به صورت پله‌ای و یا دارای شیب بیش از ۱۵ درصد بوده و در طرح تفصیلی شامل تعریض نباشد، تأمین پارکینگ الزامی نخواهد بود و صرفاً عوارض کسری پارکینگ برابر بند یک همین ماده محاسبه و وصول خواهد شد. شهرداری منطقه مکلف است عوارض حاصل از عدم تأمین پارکینگ را در تملک و احداث پارکینگ‌های عمومی محله‌ای و منطقه‌ای هزینه نماید.

همچنین در قطعات مشمول حذف پارکینگ احداث بنا صرفاً در حد تراکم پایه (۱۲۰ درصد) خواهد بود و در املاکی که زیربنای مجاز هر طبقه آنها بیش از ۲۰۰ مترمربع باشد کل طبقات از ۳ واحد مسکونی تجاوز نخواهد کرد و در املاک زیر ۱۰۰ مترمربع ۲ طبقه با سطح اشغال ۱۰۰ درصد در دو واحد مسکونی خواهد بود.

۳- عوارض کسری پارکینگ اعیانی‌های ابقاء شده توسط آرای کمیسیونهای ماده صد به شرح جدول ذیل محاسبه و اخذ خواهد شد.

ردیف	نوع کاربری	رابطه عوارض
۱	مسکونی	$۲۵ \times ۲ \times ۱۵ P$
۲	غیر مسکونی	$۲۵ \times ۲ \times ۲۰ P$

الف) ضرایب جداول (شماره ۱) و (شماره ۲) ماده ۱۸ در محاسبه عوارض کسری پارکینگ به شرح جدول فوق محاسبه و لحاظ نخواهد شد و قابل تسری به این بند نمی‌باشد.

ب) عوارض کسری پارکینگ واحدهای ابقاء شده قبل از سال ۱۳۸۳ از سوی کمیسیونهای ماده صد معادل ( $۲۵ \times ۴P$ ) محاسبه خواهد شد.

۴- املاکی که در طرح تفصیلی شامل تعریض شوند، در صورت عقب کشی با لحاظ عرض گذر آتی برای محاسبه عوارض و تعداد طبقات، تأمین پارکینگ برای واحدهای احداثی الزامی بوده و مالک با سپردن تعهد ثبتی، مجاز به تغییر کاربری پارکینگ به دلیل عدم تعریض سایر املاک نخواهد بود.

تبصره ۱- مالکین املاک مشرف به معابر و خیابانهای اصلی و چهارراهها و تقاطع‌ها بایستی راه دسترسی خودرو به ملک را چنان طراحی کنند که مشکل و مزاحمتی به خودروهای عبوری و عابرین به وجود نیاورد و این دسترسی باید به تأیید هیأت تشخیص شهرسازی شامل معاون یا رئیس شهرسازی، مسئول طرح و گذراندی منطقه و کارشناس فنی بازدید از محل و درخصوص احداث یا عدم احداث پارکینگ در ساخت و سازهای پیرامون تقاطع‌های سطح شهر نظریه کارشناسی سازمان حمل و نقل و ترافیک ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲- در ساختمان‌های اداری، نظامی، انتظامی، بهداشتی، درمانی، صنعتی، آموزشی میزان پارکینگ مورد نیاز می‌تواند طبق ضوابطه مربوطه در خارج ساختمان نیز طراحی و احداث شود. ضمناً این گونه اماکن عمومی باید محلی را برای پارکینگ خودرو مراجعین در محوطه ملک خود در نظر بگیرند و در غیراین صورت و به این گونه اماکن پروانه صادر نخواهد شد و در رابطه با واحدهای فعال، شهرداری مکلف است مزاحم بودن فعالیت آنها را در کمیسیون بند ۲۰ ماده ۵۵ مطرح تا رسیدگی شود.

تبصره ۳- در رابطه با تعداد پارکینگ و محل احداث آنها در مجتمع‌های مسکونی، تجاری طبق ضوابط شهرسازی عمل خواهد شد.

تبصره ۴- عواید حاصل از عوارض حذف پارکینگ به حساب‌های جاری افتتاح شده توسط مناطق واریز و به منظور احداث پارکینگ‌های عمومی طبق برنامه سالانه مندرج در بودجه هزینه خواهد شد.

بند ۳ ماده ۱۸ (سال ۱۳۹۴)

۳- عوارض کسری پارکینگ واحدهای ابقا شده:

عوارض کسری پارکینگ اعیانی‌های ابقاء شده توسط آرای کمیسیونهای ماده صد به شرح جدول ذیل محاسبه و اخذ خواهد شد.

#### جدول شماره ۴

ردیف	نوع کاربری	رابطه عوارض
۱	مسکونی	$۲۵ \times ۲ \times ۱۵P$
۲	غیر مسکونی	$۲۵ \times ۲ \times ۲۰P$

الف) ضرایب جداول (شماره ۱) و (شماره ۲) ماده ۱۸ در محاسبه عوارض کسری پارکینگ به شرح جدول فوق قابل تسری نمی‌باشد.

ب) عوارض کسری پارکینگ واحدهای ابقاء شده قبل از سال ۱۳۸۳ از سوی کمیسیونهای ماده صد معادل (۴P×۲۵) محاسبه خواهد شد.

ماده ۲۰- عوارض تفکیک عرصه و افراز (سال ۱۳۹۴)

۱- به استناد تبصره ۳ اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداریها عوارض تفکیک و افراز و سهم خدمات عمومی و سرانه شوارع عرصه‌ها به شرح زیر تعیین می‌گردد.

الف) عوارض تفکیک عرصه‌های تا ۵۰۰ مترمربع دو برابر ارزش معاملاتی اراضی برای هر مترمربع خواهد بود. ضمناً در موقع الحاق عوارض تفکیک فقط برای اندازه الحاقی محاسبه خواهد شد.

ب) در عرصه‌های بیشتر از ۵۰۰ مترمربع برابر جدول ذیل سهم خدمات عمومی و شوارع از عرصه به شهرداری اختصاص خواهد یافت. ضمناً در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه، شوارع و معابر از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، شهرداری می‌تواند معادل قیمت آن را به نرخ کارشناسی دریافت نماید.

ردیف	درصد سهم شوارع تأمین شده در محل	درصد سهم خدمات عمومی	ردیف	درصد سهم شوارع تأمین شده در محل	درصد سهم خدمات عمومی
۱	۲۵ و بالاتر	۷	۸	۱۳ و ۱۲	۱۴
۲	۲۴ و ۲۳	۸	۹	۱۱ و ۱۰	۱۵
۳	۲۳ و ۲۱	۹	۱۰	۹ و ۸	۱۶
۴	۲۰	۱۰	۱۱	۷ و ۶	۱۷
۵	۱۹ و ۱۸	۱۱	۱۲	۵ و ۴	۱۸
۶	۱۷ و ۱۶	۱۲	۱۳	۳ و ۲	۱۹
۷	۱۵ و ۱۴	۱۳	۱۴	۱ و ۰	۲۰

۲- در ارتباط با عوارض کسری مساحت، مواقعی که بدون در نظر گرفتن ضوابط و مقررات شهرسازی کمتر از حدنصاب تفکیک طرح جامع و تفصیلی، تفکیک یا قطعه‌بندی شده و منجر به صدور سند گردد یا در مورد کاهش مساحت ۲۰٪ آخرین قطعه برابر ضوابط طرح تفصیلی به شرح بندهای ذیل عوارض کسری مساحت محاسبه خواهد شد.

ماده ۲۱- عوارض تفکیک اعیانی به صورت واحدی یا طبقاتی (مسکونی و غیرمسکونی)

سال ۱۳۹۶

نحوه محاسبه عوارض تفکیک طبقاتی برای مساحت ناخالص واحدهای مسکونی و غیرمسکونی که با ارزش معاملاتی اراضی گران ترین جبهه ملک (در مقابل ارائه خدماتی مانند اعلام کاربری و واقع شدن ملک در طرحهای شهری) محاسبه خواهد شد به شرح فرمول و جدول ذیل می‌باشد.

رابطه عوارض هر متر مربع تفکیک طبقاتی

$$\sigma = (\bar{x} + p)$$

جدول تفکیک طبقاتی

ردیف	تعداد طبقات	(ضریب)
۱	تا ۲۵ واحد	۰/۱۰
۲	از ۲۶ واحد الی ۵۰ واحد	۰/۰۹
۳	از ۵۱ واحد تا ۱۰۰ واحد	۰/۰۸
۴	از ۱۰۱ واحد الی ۲۰۰ واحد	۰/۰۷
۵	از ۳۰۱ واحد به بالا	۰/۰۵

$\bar{x}$  = میانگین مجموع بند یک و چهار بخش اول دفترچه ارزش معاملاتی سال ۱۳۹۳

P = ارزش معاملاتی اراضی

$\sigma$  = ضریب

۱- عوارض موصوف در زمان درخواست متقاضی برای دریافت پایان کار الزامی و قابل محاسبه است.

۲- در صورتی که بدون گواهی شهرداری و پرداخت عوارض مذکور، به هر نحوی از انحاء تفکیک صورت گرفته باشد، در هنگام مراجعه مالک هر یک از واحدهای تفکیک شده عوارض موصوف نسبت به سهم محاسبه خواهد شد.

۳- عوارض این ماده تا سه واحد مسکونی در صورت عدم درخواست تفکیک از سوی مالک مطالبه نخواهد شد.

۴- در مورد کسری مساحت واحدهای تجاری ابقاء شده، حدنصاب حداقل تفکیک واحدهای تجاری برابر ضوابط طرح تفصیلی اقدام و هرگاه اعتبار تفکیک واحدهای تجاری با آرای کمیسیونهای ماده صد تأیید گردد، به ازای هر مترمربع کسری مساحت از حدنصاب معادل ۸ برابر ارزش معاملاتی اراضی محاسبه خواهد شد.

۵ - عوارض تفکیک یک واحد تجاری و خدماتی مجاز به چند واحد در صورت بلامانع بودن از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی و تأمین پارکینگ معادل ۱۵٪ ارزش افزوده حاصل از تفکیک تعیین می‌گردد. (با کسر مشترکات)

ماده ۱۱- عوارض فضای سبز (سال ۱۳۹۳)

عوارض فضای سبز معادل ۵ درصد عوارض پروانه ساختمانی و تفکیک اراضی و ۲

درصد از عوارض پرونده‌های تخلف ساختمانی تعیین می‌شود. این عوارض باید به حساب ویژه توسعه فضا سبز واریز و هزینه شود.

ماده ۸ - عوارض فضای سبز (سال ۱۳۹۶)

عوارض فضای سبز معادل ۵ درصد عوارض پروانه ساختمانی (۵ درصد عوارض پروانه ساختمانی غیرمسکونی‌ها بر اساس عوارض پذیره مندرج در بند (ب) و (ج) ماده ۱۰ محاسبه خواهد شد.) و عوارض تفکیک اراضی و ۲٪ از عوارض پرونده‌های تخلف ساختمانی تعیین می‌شود و این عوارض به حساب ویژه سازمان پارک‌ها جهت توسعه فضای سبز واریز و هزینه شود.

ماده ۴۷- ضوابط تقسیط مطالبات شهرداری (سال ۱۳۹۳)

در اجرای ماده ۷۳ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و اصلاح ماده ۳۲

آیین‌نامه مالی شهرداریها تقسیط مطالبات شهرداری به شرح جدول زیر می‌باشد.

میزان بدهی مؤدیان	میزان پیش پرداخت مؤدیان جهت تقسیط مابقی بدهی
تا ۳۰۰ میلیون ریال	حداقل ۲۰ درصد
بیش از ۳۰۰ میلیون ریال	حداقل ۲۵ درصد

الف) پس از وصول پیش پرداخت به شرح جدول فوق، مابقی بدهی مؤدیان با اخذ چک معتبر از بانک‌های مجاز ثبت شده در حوزه استحفاظی شهر تبریز به شرح زیر قابل تقسیط است.

تا یکسال بدون اعمال کارمزد

تا دو سال با اعمال ۶ درصد کارمزد

بیش از دو سال و حداکثر تا سه سال با اعمال ۸ درصد کارمزد

ب) در صورت تأخیر در پرداخت سه قسط متوالی که حداکثر از سه ماه بیشتر نخواهد بود، مطالبات باقی مانده تبدیل به دین حال شده یعنی باقی مانده بدهی مؤدیان به صورت یکجا وصول خواهد شد و شهرداری می‌تواند اقدام قانونی را از طریق مبادی و مراجع قانونی ذی‌ربط برای وصول کلیه مطالبات خود به عمل آورد و کلیه هزینه‌های اجرایی و قضایی که برای وصول اقساط عقب افتاده مؤدیان از سوی شهرداری هزینه شده باشد بر اساس اسناد مثبته در اولین مراجعه از مؤدیان وصول نماید.

ج) به تعداد اقساط، چک از مؤدی اخذ در صورتی که مؤدی چک اشخاص حقیقی و حقوقی دیگر را از بابت اقساط بدهی خود تسلیم شهرداری نماید، شهرداری موظف است به عنوان پشت نویسی چک‌های مذکور را به امضای مالک ملک برساند.

د) در صورت تأخیر در هر یک از اقساط توسط بدهکاران به ازای هر ماه، عوارض تأخیر ۲ درصد مطابق فرمول زیر محاسبه خواهد شد.

$$\text{مدت تاخیر به روز} \times (2 + \text{کارمزد}) \times \text{مبلغ قسط معوقه} = \text{فرمول دیرکرد} \\ 36500$$

ه) املاکی که جهت تغییر کاربری به کمیسیون ماده پنج ارسال می‌شوند یا تجاری‌هایی که در حد ضوابط طرح تفصیلی موافقت می‌شود کل عوارض برآورد، و آن به‌طور علی‌الحساب وصول و با اخذ تعهد ثبتی مبنی بر اینکه پس از تأیید کمیسیون ماده پنج کل عوارض به قیمت روز محاسبه و مبلغ علی‌الحساب پرداختی به تناسب کارسازی خواهد شد، در صورت عدم تصویب در کمیسیون ماده پنج مبلغ دریافت شده عیناً مسترد خواهد شد و هرگونه ایراد و اعتراض بعدی از سوی ذینفع ساقط و بلااثر است.

۱۲	مزروعی - باغ	عمومی - فضای سبز	توریستی تفریحی	۷
۱۳	بایر مسکونی	عمومی - فضای سبز	توریستی تفریحی	۳
۱۴	مزروعی - باغ	عمومی	عمومی	۳

۱-۱- در صورتی که ملکی قبل از سال ۱۳۵۸ دارای کاربری مسکونی بوده و بعداً به دلیل نیاز ارگانها و شهرداری و یا طبق طرح‌های موضعی مصوب به کاربریهای عمومی تبدیل شده و مجدداً بدون انجام معامله در طرح تفصیلی جدید به کاربری اولیه قبل از سال ۱۳۵۸ بر می‌گردند این امر تبدیل کاربری ملک به حالت اولیه محسوب و عوارض موضوع این ماده شامل آنها نمی‌گردد.

۲-۱- در صورتی که وضع موجود عرصه با مساحت ۵۰۰ مترمربع و کمتر باشد به شرط داشتن اسناد مجزای شش دانگ مشمول عوارض جدول این ماده خواهد بود و مازاد بر ۵۰۰ مترمربع تا ۱۰۰۰ مترمربع ۵۰P و از ۱۰۰۱ مترمربع به بالا P ۴۰ و به صورت پلکانی محاسبه خواهد شد (به استثناء کاربریهای عمومی شامل ورزشی، بهداشتی و درمانی، پارکینگ، فرهنگی و اجتماعی، توریستی و تفریحی که عوارض آن برای مازاد بر ۵۰۰ مترمربع ۱/۵ برابر ردیف مربوطه جدول خواهد بود).

۳-۱- آن دسته از املاکی که بدون مراجعه به شهرداری برای آنها از طریق اداره ثبت اسناد و املاک سند صادر و تغییر کاربری در آن املاک صورت گرفته باشد مشمول عوارض این ماده خواهد بود.

۴-۱- برابر بند (د) ماده یک آیین‌نامه قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب سال ۱۳۸۹، باغ به محلی اطلاق می‌شود که حداقل یکی از مشخصات ذیل را داشته باشد.

الف) سند مالکیت و یا سند مادر قبل از تفکیک به عنوان باغ، باغچه، زمین مشجر و باغ عمارت

ب) سابقه رأی دایر باغ، دایر باغچه، دایر مشجر از کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری  
ج) محل‌هایی که در حریم شهر توسط وزارت جهاد کشاورزی باغ شناخته شده‌اند.  
د) محل‌هایی که به تشخیص کمیسیون ماده ۱۷ آیین‌نامه قانون حفظ و گسترش باغ شناخته می‌شود.

۵-۱- سندهایی با عنوان خانه باغچه که مساحت آن کمتر از ۵۰۰ مترمربع باشد به عنوان خانه تلقی شده و مشمول ردیف مسکونی در جدول فوق خواهد بود ولی برای خانه باغچه‌هایی با مساحت ۵۰۰ مترمربع و بیشتر مطابق ردیف یک بند (د) ماده یک آیین‌نامه قانون حفظ و گسترش از طریق کمیسیون ماده ۷ همان آیین‌نامه اقدام می‌گردد.  
۲- عوارض تغییر کاربری عرصه مسکونی به تجاری با ۳۰ درصد ارزش عرصه قیمت روز تجاری با تقویم هیأت ارزیابی محاسبه خواهد شد و برای تغییر کاربریهای صورت گرفته از کاربریهای غیرمسکونی به تجاری و خدماتی در مرحله اول بر اساس مفاد جدول ماده ۲۶ عوارض تغییر کاربری به مسکونی محاسبه و سپس برابر همین بند اقدام خواهد شد.

۱-۲- در مورد املاکی که عوارض تغییر کاربری آن برابر بند ۲ برای عرصه محاسبه و وصول شده و ملک دارای اعیانی می‌باشد در صورت درخواست تبدیل اعیانی به استفاده غیرمسکونی مطابق کاربری، عوارض آن تا تراکم ۱۲۰٪ برابر بند (ج) ماده ۱۰ و برای بیش از ۱۲۰٪ یاد شده، عوارضی بر مبنای ۳۵٪ قیمت تقویم روز محاسبه و وصول خواهد شد.  
۲-۲- املاکی که در وضع موجود دارای اعیانی تجاری و کارگاهی مجاز می‌باشند و کاربری عرصه آن به تجاری و یا کارگاهی تغییر یافته است در حد اعیانی تجاری و کارگاهی موجود شامل عوارض تغییر کاربری نمی‌باشد.

۳-۲- در صورت تعلق و تسری همزمان عوارض ماده‌های ۲۴ و ۲۶ به یک ملک فقط با وصول عوارض موضوع ماده ۲۶ اقدام خواهد شد.

۳- در صورتی که در سنوات گذشته از ملکی عوارض ورود به محدوده یا سهم خدمات عمومی وصول شده باشد فقط ۳۰٪ عوارض تغییر کاربری موضوع ماده ۲۶ محاسبه و وصول خواهد شد.

۴- اگر مالک از پرداخت عوارض این ماده خودداری نموده و درخواست تبدیل کاربری جدید به کاربری قبلی را داشته باشد با تسلیم تقاضای کتبی و سپردن تعهد محضری مبنی بر سلب ایراد و اعتراض بعدی از خود، مراتب از سوی شهرداری به کمیسیون ماده ۵ جهت اعاده به کاربری قبلی ارجاع خواهد شد.

در پاسخ به شکایات مذکور، شورای اسلامی شهر تبریز طی لوایح متعدد به شماره‌های ۱۹۹۹- ۵/ش/ت - ۱۳۹۶/۸/۱۷ (کلاس ۵۶۷)، ۱۹۹۸- ۵۰/ش/ت - ۱۳۹۶/۸/۱۷ (کلاس ۵۷۱)، ۱۸ - ۳۹۱۷/ش/ت - ۱۳۹۶/۱۱/۵ (کلاس ۵۵۹)، ۳۶۸۹- ۵/ش/ت - ۱۳۹۶/۱۰/۲۷ (کلاس ۹۴۳)، ۳۶۹۱- ۵/ش/ت - ۱۳۹۶/۱۰/۲۷ (کلاس ۱۰۴۴) و ۳۲۴۲- ۵/ش/ت - ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ چنین پاسخ داده است که:

ماده ۱۹- عوارض کمک به کتابخانه‌های عمومی شهر تبریز (سال ۱۳۹۳)  
از مجموع عوارض پروانه‌های ساختمانی و عوارض مربوط به پرونده‌های کمیسیون ماده صد، نیم درصد به عنوان کمک به کتابخانه‌های شهر تبریز وصول خواهد شد.  
ماده ۱۱- عوارض کمک به کتابخانه‌های عمومی شهر تبریز (سال ۱۳۹۶)  
از مجموع عوارض پروانه‌های ساختمانی (نیم درصد عوارض پروانه ساختمانی غیرمسکونی‌ها بر اساس عوارض پذیره مندرج در بند (ب) و (ج) ماده ۱۰ محاسبه خواهد شد) و عوارض مربوط به پرونده‌های کمیسیون ماده صد، نیم درصد به عنوان کمک به کتابخانه‌های شهر تبریز وصول خواهد شد.  
بند ۴ ماده ۹ (سال ۱۳۹۶)  
بهای خدمات «تغییر نام قراردادهای املاک واگذاری - تحویل قطعات - تنظیم سند» قطعات واگذاری شهرداری تبریز

ردیف	عنوان بهای خدمات	مساحت عرصه قطعات (به مترمربع)	مبلغ عوارض (به ریال)
الف	به هنگام تغییر نام طرف قرارداد	تا ۲۰۰	۲۵۰۰۰۰۰
		از ۲۰۱ تا ۳۰۰	۳۷۰۰۰۰۰
		از ۳۰۱ تا ۴۰۰	۵۰۰۰۰۰۰
		از ۴۰۱ و بیشتر	۶۰۰۰۰۰۰
ب	در موقع تحویل مجدد قطعات	تا ۲۰۰	۴۰۰۰۰۰۰
		از ۲۰۱ تا ۳۰۰	۶۰۰۰۰۰۰
		از ۳۰۱ تا ۴۰۰	۸۰۰۰۰۰۰
		از ۴۰۱ و بیشتر	۱۰۰۰۰۰۰۰
ج	به هنگام معرفی به دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند مالکیت شش‌دانگ	تا ۲۰۰	۸۰۰۰۰۰۰
		از ۲۰۱ تا ۳۰۰	۱۳۰۰۰۰۰۰
		از ۳۰۱ تا ۴۰۰	۱۶۰۰۰۰۰۰
		از ۴۰۱ و بیشتر	۲۰۰۰۰۰۰۰

تبصره ۱- برای آن دسته از شهروندان که به عنوان طرف قرارداد اولیه بوده و تا زمان تنظیمی سند شش دانگ، همچنان به عنوان مالک اولیه می‌باشد عوارض بند «ج» جدول فوق اخذ نخواهد شد.

تبصره - در خصوص فروش معبر متروکه قیمت‌گذاری بر اساس تبصره ۱ ماده ۳ آیین‌نامه مصوب ۱۳۹۰ قانون اصلاح ماده ۱۹ قانون نوسازی و عمران شهری با جلب نظر کارشناسان رسمی خواهد بود.

ماده ۲۶ - عوارض ناشی از تغییر یا تثبیت کاربری (سال ۱۳۹۴)  
در راستای اجرای مفاد بند (الف) ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه  
۱- با در نظر گرفتن ارزش اضافه شده ناشی از تغییر کاربری صورت گرفته در طرح تفصیلی جدید و یا سایر طرح‌ها و مصوبات برای املاک فاقد اعیانی یا دارای اعیانی عوارض تغییر کاربری برابر جدول و بند و تبصره‌های ذیل و در زمان صدور گواهی‌های معامله، عدم خلاف، پایان کار، پروانه ساختمانی و سایر مجوزهای احداث قابل اخذ خواهد بود.  
جدول نحوه محاسبه عوارض ناشی از تغییر کاربری به غیرتجاری با اعمال تمام بندهای این ماده تا ۵۰۰ مترمربع از عرصه

ردیف	سابقه نوع زمین یا نوع سند	کاربری قبلی	کاربری فعلی بر اساس طرح تفصیلی جدید	ضریب P به ازای هر مترمربع
۱	عمومی و یا بایر مسکونی	عمومی یا خیلی کم	مسکونی	۱۰
۲	مزروعی - باغ مزروعی - باغ	عمومی یا خیلی کم	مسکونی	۳۰
۳	مسکونی	فضای سبز	مسکونی	۳۵
۴	مزروعی - باغ	مسکونی تراکم کم	مسکونی تراکم متوسط	۵
۵	مزروعی - باغ	فضای سبز یا خیلی کم	غیر مسکونی (عمومی)	۱۳
۶	مزروعی - باغ	فضای سبز یا خیلی کم	کارگاهی	۳۲
۷	بایر مسکونی - کارگاهی	کارگاهی	مسکونی	۱۶
۸	بایر مسکونی	فضای سبز	کارگاهی	۱۳
۹	بایر مسکونی	عمومی	کارگاهی	۷
۱۰	مزروعی - باغ	کارگاهی	مسکونی	۲۶
۱۱	مزروعی - باغ	عمومی	کارگاهی	۲۰





ح - طبق ماده ۶ قانون تأسیس و نحوه اداره کتابخانه‌های عمومی کشور مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۱۷ شهرداریها مکلفند همه ساله حداقل نیم درصد از درآمد خود را به منظور اداره امور کتابخانه‌ها در اختیار انجمن‌های کتابخانه‌های عمومی شهر مربوطه قرار دهند. بنابراین وصول نیم درصد از عوارض پروانه‌های ساختمانی مندرج در ماده ۱۹ سال ۱۳۹۳ و ماده ۱۱ سال ۱۳۹۶ با عنوان کمک به کتابخانه‌های عمومی شهر تبریز به این منظور مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات است و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می‌شود.

ط - طبق بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات بعدی، 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 می‌شود از جمله وظایف و مسئولیت‌های شورای اسلامی شهر محسوب شده است و در تبصره ۱ ماده «۵۰» قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ وضع عوارض محلی جدید که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده باشد، با رعایت مقررات مربوطه تجویز شده است، در بند ۴ ماده ۲۲ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب سال ۱۳۸۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی مقرر گردیده است: «عوارض ناشی از تغییر کاربری و فروش تراکم به اقساط پنج تا ده ساله از شروع بهره‌برداری توسط سرمایه‌گذاران به شهرداری مربوطه پرداخت خواهد شد.» همچنین در بند (الف) ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران وضع عوارض بر ارزش افزوده اراضی و املاک ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری مجاز شمرده شده است و در آراء هیأت عمومی از جمله رأی شماره ۱۳۰۸ - ۱۳۹۷/۵/۹ مصوبات شوراهای اسلامی در وضع عوارض برای تغییر کاربری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص داده نشده است. بنابراین ماده ۲۶ تحت عنوان عوارض ناشی از تغییر یا تثبیت کاربری سال ۱۳۹۴ شورای اسلامی شهر تبریز ابطال نشد.

ی - با توجه به اینکه در آراء متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری وضع عوارض برای نقل و انتقال املاک و اراضی و سرقفلی در مصوبات شوراهای اسلامی شهرها مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص و ابطال شده است، بنابراین بند ۴ ماده ۹ تحت عنوان بهای خدمات (تغییر نام قراردادهای املاک واگذاری - تحویل قطعات - تنظیم سند) قطعات واگذاری شهرداری تبریز مصوب شورای اسلامی شهر تبریز برای سال ۱۳۹۶ به دلائل مندرج در رأی شماره ۲۴۳ - ۱۳۹۵/۴/۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات است و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۸۸ و ۱۳ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می‌شود.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی