# اطلاعیه اعلان عمومی عوارض و بهای خدمات شهرداری اوز

P -۳۸ :ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحات بعدی آن برای کاربری تجاری ، اداری و مسکونی در اینجا قیمت منطقه بندی دارای سال ۱۴۰۱ * ضربدر شانزده درصد ملاک خواهد بود باتوضیحات دفترچه مذکور

k ضریب مصوب شورا می باشد .در این دفترچه k یک می باشد. ;۴۰

*تذکر: در صورت مغایرت هر کدام از تعاریف فوق با تعاریف و ضوابط موجود در طرح مصوب شهری، تعاریف و ضوابط طرح مصوب شهری ارجحیت خواهد داشت.

توضیحات:

چنانچه ملکی دارای چند بر باشد، در محاسبه ی عوارض مربوطه بالاترین شاخص بر ملک مشرف به معبر ملاک عمل خواهد بود. همچنین در صورتی که ملکی در میدان یا فلکه واقع شده باشد، عوارض براساس بالاترین شاخص جبهه ی خیابانی که از میدان یا فلکه منشعب می گردد، محاسبه خواهد شد.

با استناد به دادنامه های شماره ۵۸۷ مورخ ۸۳/۱۱/۲۵، شماره ۴۸ مورخ ۸۵/۲/۳، شماره ۱۲۳۴ مورخ ۹۷/۴/۲۶، شماره ۳۰۷ مورخ ۹۷/۲/۱۳ و شماره ۱۲۷۴ مورخ ۹۷/۵/۲ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در صورت صدور رأی قطعی ابقاء بنا (اعیانی) توسط کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها و پس از وصول جرایم تعیین شده مطابق رأی صادره کمیسیون مذکور، محاسبه و اخذ عوارض متعلقه به نرخ روز بلامانع خواهد بود.

با استناد به ماده ۲ و تبصره ۵ ذیل ماده ۳ قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها عوارض موضوع این تعرفه در داخل محدوده و حریم شهر وفق مقررات قابل وصول است.

قوانین و مقررات مربوط به معافیت های مصوب (پس از تصویب قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۸۷/۲/۱۷) و یا معافیت هایی که در قوانین بودجه ی سنواتی، و سایر قوانین پیش بینی می گردد به استناد بند ت ماده ۲۳ قانون احکام دائمی برنامه توسعه کشور قابل اعمال خواهد بود. در هرحال تخلفات ساختمانی مشمول استفاده از هیچ گونه تخفیف و معافیتی نخواهند بود.

تعاریف و اصطلاحات به کار رفته در این دستورالعمل براساس مصوبه ی مورخ ۱۳۸۹/۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص طرح تدقیق تعاریف و مفاهیم کاربری های شهر می باشد و در صورت هر گونه مغایرت، عمل به مفاد جداول موجود در این تعرفه برای محاسبه عوارض و بهاء خدمات ارجح خواهد بود. (جداول شماره ۱ و ۲)

## جدول شماره۱ :تعاریف کاربری های شهری

| ردیف | نوع کاربری | تعریف |
|---|---|---|
| ۱ | مسکونی | به اراضی اختصاص یافته جهت سکونت اطلاق می شود |
| ۲ | آموزش تحقیقات و فناوری | به اراضی که جهت فعالیت های آموزش عالی و تکمیلی و پژوهشی بعد از دوره تحصیلات رسمی و عمومی(تحصیلات متوسطه) اختصاص داده می شود گفته می شود. |
| ۳ | آموزشی | به اراضی اختصاص یافته برای فعالیت های آموزش رسمی و عمومی تحت مدیریت وزارت خانه های آموزش و پرورش و کار و امور اجتماعی گفته می شود. |
| ۴ | اداری و انتظامی | به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار وزارت خانه ها، موسسات دولتی، شرکتهای دولتی و موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی و نیروهای انتظامی و بسیج گفته می شود. |
| ۵ | تجاری خدماتی (انتفاعی و غیرانتفاعی) | به اراضی اختصاص یافته برای انواع فعالیت های بازرگانی و خدمات انتفاعی و غیرانتفاعی گفته می شود. |
| ۶ | ورزشی | به اراضی اختصاص یافته جهت انجام ورزش های مختلف از سطوح حرفه ای تا مبتدی گفته می شود. |
| ۷ | درمانی | به اراضی اختصاص یافته به خدمات پزشکی، درمانی و سلامت انسان و دام و مددکاری های اجتماعی گفته می شود. |
| ۸ | فرهنگی هنری | به اراضی اختصاص یافته به فعالیتهای فرهنگی گفته می شود. |
| ۹ | پارک و فضای سبز | به اراضی اختصاص یافته جهت پارک )بوستان( که توسط شهرداری احداث و مورد استفاده عموم قرار می گیرد گفته می شود. |
| ۱۰ | مذهبی | به اراضی اختصاص یافته جهت انجام فرایض و مراسم دینی و مذهبی و بقاع متبرکه گفته می شود. |
| ۱۱ | تجهیزات شهری | به اراضی اختصاص یافته جهت رفع نیازهای عمومی شهروندان که عمدتا در وظایف شهرداری است گفته می شود. |
| ۱۲ | تاسیسات شهری | به اراضی که جهت امور مربوط به تاسیسات زیربنایی شهر و یا بهداشت شهر و شهروندان اختصاص می یابد گفته می شود. |
| ۱۳ | حمل و نقل و انبارداری | به اراضی اختصاص یافته جهت شبکه معابر و ساختمانهایی که برای انجام سفرهای شهری، برون شهری و بین شهری و انبارها نیاز است گفته می شود. |
| ۱۴ | نظامی | به اراضی اختصاص یافته به نیروهای مسلح گفته می شود. |
| ۱۵ | باغات و کشاورزی | به اراضی اختصاص یافته به باغات و زمین های کشاورزی گفته می شود. |
| ۱۶ | میراث تاریخی | به اراضی اختصاص یافته به مکانهای تاریخی گفته می شود. |
| ۱۷ | طبیعی | به سطوح اختصاص یافته به جنگلهای طبیعی و دست کاشت و امثالهم گفته می شود. |
| ۱۸ | حریم | به اراضی که حسب قانون جهت اهداف خاص حفاظت و منظور می شوند گفته می شود. |
| ۱۹ | تفریحی و توریستی | به اراضی اختصاص یافته جهت اقامت و سیاحت گفته می شود. |
| ۲۰ | صنعتی | به اراضی اختصاص یافته جهت استقرار صنایع مشمول گروه الف، موضوع مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ / ت ۱۸۵۹۱ مورخ۲۶/۱۲/۸۸هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن گفته می شود. |

## جدول شماره ۲: عملکردهای مجاز کاربری های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری

| ردیف | نوع کاربری | مقیاس | تعریف |
|---|---|---|---|
| ۱ | مسکونی | محله | سکونتگاههای تک واحدی و مجتمع های چند خانواری و آپارتمانی چند واحدی و خوابگاههای دانشجویی خارج از محوطه دانشگاه |
| ۲ | آموزش تحقیقات و فناوری | شهر | مدارس عالی، دانشگاهها، دانشکده ها، دانشسراها، حوزه های علمیه و مراکز تحقیقاتی و پژوهشی و علمی و کاربردی و پارک فناوری |
| ۳ | آموزشی | محله | آموزش های پیش دبستانی (مهدکودک آمادگی دبستان) |
| | | ناحیه | کلاسهای سوادآموزی مدارس راهنمایی دبیرستان و پیش دانشگاهی |
| | | منطقه | هنرستانهای صنعتی وابسته به آموزش و پرورش و مجتمع های آموزشی فنی و حرفه ای وزارت کار و امور اجتماعی |
| | | شهر | مدارس اسلامی، مدارس کودکان استثنایی، مراکز پرورش استعدادهای درخشان، مدارس شاهد و مدارس اتباع خارجی |
| ۴ | اداری و انتظامی | ناحیه | شهرداری نواحی شوراهای حل اختلاف |
| | | منطقه | مجتمع های قضایی، آموزش و پرورش، راهنمایی و رانندگی، تامین اجتماعی، پست، ثبت احوال، ثبت اسناد، امور اقتصادی و مالیاتی، راهنمایی و رانندگی، کلانتری، آگاهی و پایگاههای بسیج |
| | | شهر | وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی، ادارات کل و شرکتهای وابسته به وزارتخانه ها و سازمانهای مستقل دولتی و نهادهای عمومی غیر دولتی، ستاد نیروهای نظامی و انتظامی، و سایر مراکز انتظامی، سفارتخانه ها، کنسول گری ها و سازمانهای بین المللی، شهرداری و شورای اسلامی شهر، دادگستری و زندانهای موجود و مراکز بازپروری و کانونهای اصلاح و تربیت |
| | | خارج از محدوده شهر | زندان |
| ۵ | تجاری | محله | واحدهای خرید روزنه )خوار و بار، میوه و سبزی، نانوایی، قصابی و امثالهم( |
| | | ناحیه | واحدهای خرید هفتگی)سوپرمارکت، فروشگاههای مصرف شهر و روستا، نوشت افزار، قنادی، آجیل فروشی و...( شعب بانکها و صندوق های قرض الحسنه و موسسات مالی و اعتباری، بنگاههای معاملات املاک، بازارچه ها، فروشگاههای منسوجات، پلاستیک، لوازم خانگی، لوازم صوتی و تصویری، کتابفروشی ها،رستوران ها، شرکتهای بیمه، داروخانه و انواع مشابه دیگر |
| | | شهر | عمده فروشی ها، راسته های صنوف مختلف و بورسها، بازار، شرکتهای بازرگانی و تجاری، واحدهای خرید خاص وبلندمدت مانند فروشگاههای بزرگ زنجیره ای، مبل فروشی ها، پوشاک، شعب مرکزی بانکها و موسسات مالی واعتباری، موسسات تجاری واردات و صادرات کالا، نمایندگی فروش عرضه وسایل نقلیه، فروشگاه عرضه قطعات یدکی، وسایل نقلیه و فروشگاه عرضه صنایع دستی و فرش، تالارهای پذیرایی، تعمیرگاههای لوازم خانگی و خودرو،دفاتر نمایندگی بانکهای خارجی، نمایندگی موسسات تجاری خارجی، ادارات آب و برق، گاز، مخابرات، و سرپرستی بانکها |
| ۶ | ورزشی | محله | زمین های بازی کوچک |
| | | ناحیه | زمینهای ورزشی و سالنهای کوچک ورزشی و استخرها |
| | | شهر | ورزشگاهها و مجتمع های ورزشی، زورخانه ها، مجموعه های آبی ورزشی |
| ۷ | درمانی | محله | مراکز بهداشت و تنظیم خانواده، درمانگاهها |
| | | ناحیه | پلی کلینیک ها |
| | | منطقه | مراکز انتقال خون، بیمارستانهای کمتر از ۶۴ تخت و مراکز اورژانس |
| | | شهر | بیمارستانهای اصلی شهر، زایشگاهها، تیمارستانها، مراکز توانبخشی و مراکز نگهداری کودکان بی سرپرست وسالمندان، معلولین و جانبازان و درمانگاههای دامپزشکی |
| ۸ | فرهنگی هنری | ناحیه | کتابخانه ها و سالنهای اجتماعات کوچک، کانون های پرورش فکری کودکان و نوجوانان، سینما |
| | | شهر | کتابخانه مرکزی و تخصصی، نگارخانه، فرهنگسرا و مجتمع های فرهنگی، سالن اجتماعات، سینما، تئاتر، سالن کنسرت، موسسات و دفاتر مرکزی روزنامه و مجله، مراکز صدا و سیما |
| ۹ | پارک | محله | بوستان (پارک) محله ای |
| | | ناحیه | بوستان (پارک) ناحیه ای |
| | | شهر | بوستان (پارک) اصلی شهر |
| ۱۰ | مذهبی | محله | مساجد، حسینیه ها و فاطمیه ها |
| | | شهر | مساجد بزرگ و مسجد جامع شهر، مصلی، مهدیه، کلیساها، کنیسه ها و آتشکده ها |
| ۱۱ | تجهیزات شهری | محله | ایستگاههای جمع آوری زباله |
| | | ناحیه | ایستگاههای جمع آوری زباله، ایستگاههای آتش نشانی، میادین میوه و تره ، اورژانس ۱۱۵ ، جایگاههای سوخت |
| | | شهر | گورستانهای موجود نمایشگاههای دائمی و مراکز امداد و نجات هلال احمر |
| | | خارج از محدوده شهر | انتقال گورستان ها، مرکز حفر بهداشتی زباله، میدان مرکزی میوه و تره، حمل و نقل بار |
| ۱۲ | تاسیسات شهری | محله | ایستگاههای تنظیم فشار گاز، آب و فاضلاب، سرویس های عمومی بهداشتی |
| | | منطقه | مخازن آب زمینی و هوایی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب و پست ایستگاههای تنظیم فشار گاز |
| ۱۳ | حمل و نقل و انبارداری | محله | معابر و پارکینگ های محله ای و ایستگاههای مترو |
| | | ناحیه | معابر پارکینگ های عمومی و اتوبوس رانی شهری، پایانه های مسافربری |
| | | شهر | معابر، پایانه های مسافربری درون شهری و بین شهری، ایستگاه فرودگاههای موجود، بنادر، تاسیسات مرکزی مترو،پارکینگ های بین شهری کوچک و سردخانه ها |
| | | خارج از محدوده شهر | انبارهای اصلی کالا فرودگاه، سیلو و سردخانه ها |
| ۱۴ | نظامی | شهر | پادگان ها و آمادگاههای موجود نیروهای نظامی |
| ۱۵ | باغات و کشاورزی | محله | زمین های کشاورزی و باغات و واحدهای باغ مسکونی |
| ۱۶ | تاریخی | شهر | اماکن و محوطه های تاریخی، موزه ها، بناهای یادبود، آرامگاه مشاهیر، اماکن متبرکه و حریم های تملک شده آنان |
| ۱۷ | طبیعی | شهر | سطوحی که جهت جنگلهای طبیعی و فضای سبز دست کاشت )غیر از پارک( می یابد. |
| ۱۸ | حریم | شهر | حریم قانونی رودخانه ها، تالابها، آبگیرها، مسیلها و راه حریم قانونی تملک راه آهن های بین شهری و تاسیسات زیربنایی آب و برق و گاز و نفت و فاضلاب |
| ۱۹ | تفریحی - گردشگری | شهر | هتل، مسافرخانه، مهمانپذیر و مهمانسراها، هتل آپارتمان و متل، شهربازی تفریحی ویژه پارکهای جنگلی واردوگاههای جهانگردی و پلاژهای ساحلی و... |
| | | خارج از محدوده شهر | باغ وحش |
| ۲۰ | صنعتی | گروههای الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۲۶/۱۲/۱۳۷۸ هیات مدیران با اصلاحات بعدی آن | غذایی :<br>-۱ تهیه و بسته بندی خشکبار بدون شستشو<br>-۲ بسته بندی خرما بدون شستشو<br>-۳ واحد تولید آب نبات و پولکی شکر پنیر و غیره تا ۳۰۰۰ تن در سال<br>۴ -واحد تولید نبات (نبات ریزی)<br>۵ -واحد تولید گز و سوهان تا ۳۰۰ تن در سال<br>۶ -واحد بسته بندی نمک و ادویه جات<br>۷ -واحد بسته بندی چای<br>۸ -واحد بسته بندی قهوه<br>۹ -واحد تولید قند حبه و کله تا ۳۰۰ تن در سال به روش نم زدن و بدون روش پخت<br>-۱۰ واحد بسته بندی عسل<br>-۱۱ تولید بستنی تا ۱۰۰ تن در سال<br>-۱۲ تولید شیرینی و نان تا ۳۰۰ تن در سال<br>-۱۳ آسیاب و تولید آرد گندم و جو تا ۳۰۰ تن در سال<br>۱۴ -واحد بسته بندی کره و سایر لبنیات تا ۱۰۰ تن در سال<br>۱۵ -تولید بیسکویت و شکلات تا ۳۰۰ تن در سال<br>۱۶ -واحد رشته بری تا ۳۰۰ تن در سال<br>۱۷ -واحد ماکارونی سازی تا ۳۰۰ تن در سال<br>۱۸ -واحد تولید آج موم (مخصوص کندوی عسل)<br>۱۹ -واحد بسته بندی سبزیجات و میوه جات |
| ۲۰ | صنعتی | گروههای الف مصوبه شماره ۶۴۶۷۷ ت ۷۱۵۹۱ مورخ ۲۶/۱۲/۱۳۷۸ هیات مدیران با اصلاحات بعدی آن | ۲۱ -واحد تولید یخ )صرفا در مناطق صنعتی درون شهری بایستی استقرار یابند)<br>۲۱ -واحد تولید نان بستنی<br>۲۲ -واحد بسته بندی گلاب<br>۲۳ -واحد بسته بندی عرقیات گیاهی<br>۲۴ -واحد بسته بندی جو بدون عملیات بوجاری و شستشو<br>۲۵ -واحد سورتینگ و بسته بندی حبوبات بدون بوجاری<br>۲۶ -واحد تولید، بهبود دهنده کیفیت آرد-<br>۲۷ -واحد تولید غذای کودکان آرد غلات آماده بودن عملیات بوجاری و آسیاب |