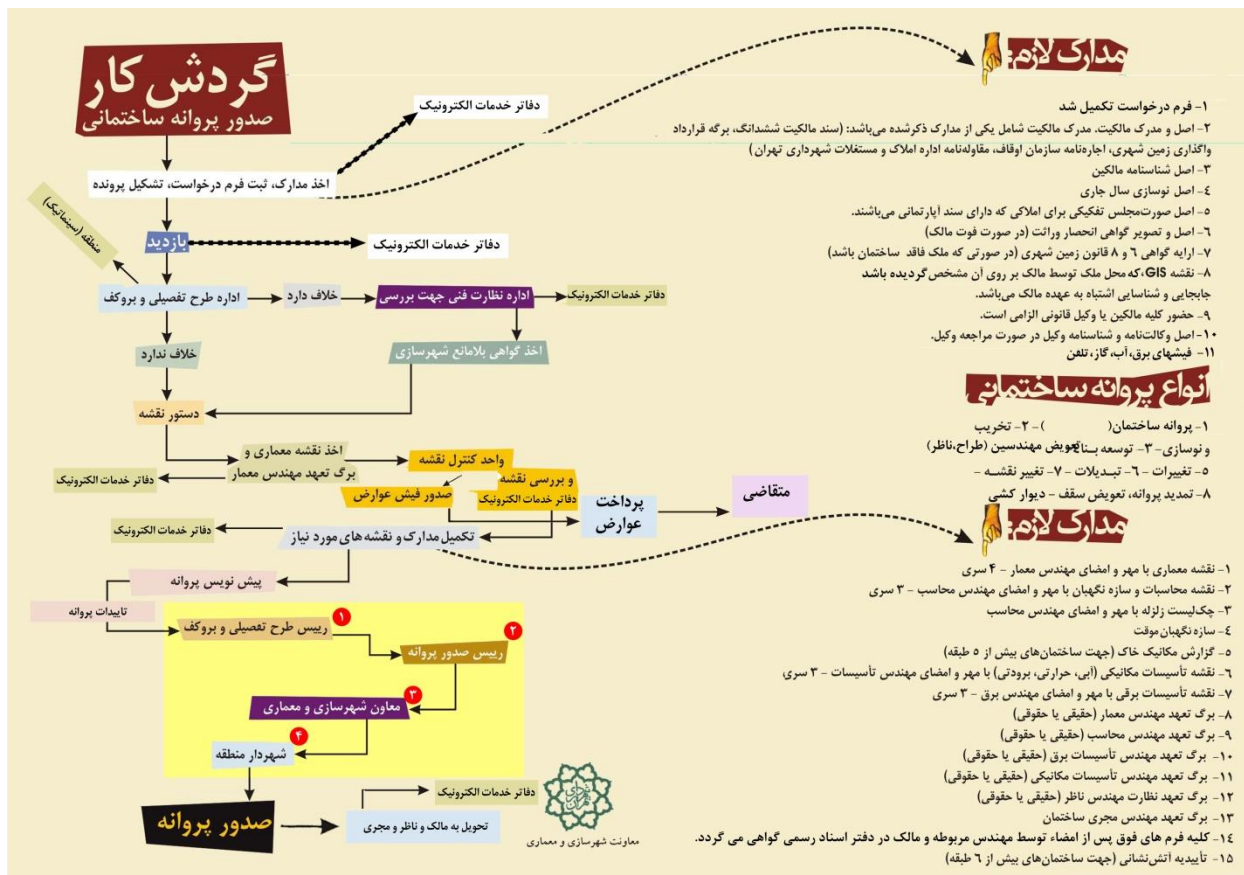
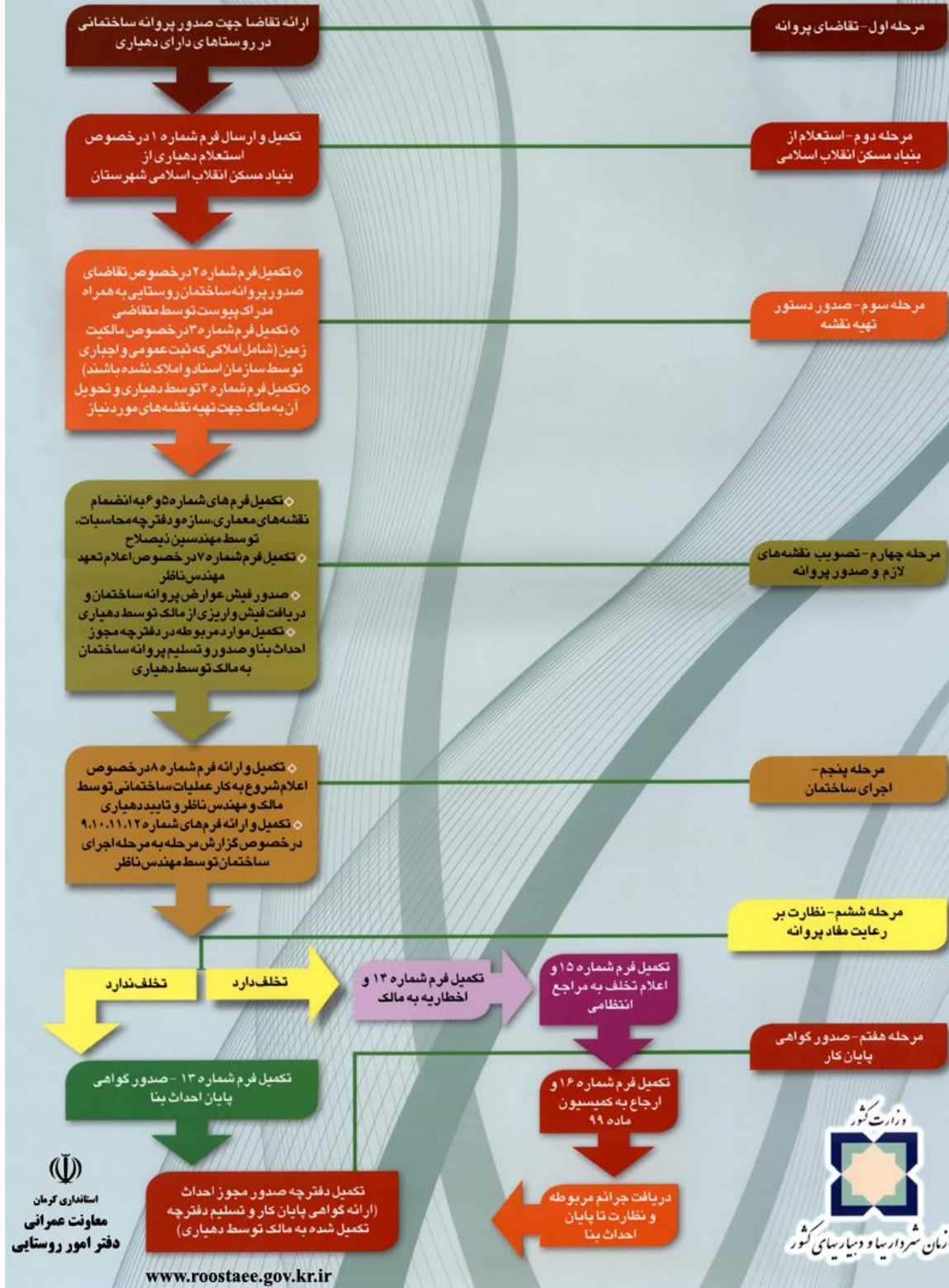


# مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی



# نمودار گردش کار صدور پروانه ساختمان در روستاهای دارای دهیاری

بر اساس ابلاغیه شماره ۸۴۳۷۳/۱/۳/س مورخ ۱۳۸۷/۷/۲ وزیر محترم کشور



در هر مرحله ای از دریافت پروانه ساختمان که هستید راهنمای گام به گام برای دریافت پروانه ساختمان را مطالعه فرمایید. شما با مطالعه این راهنما از مراجعات غیر ضروری اجتناب کرده، مطمئن میشوید که مراحل قبلی را به درستی پیموده اید و در مورد مراحل بعدی آگاهی خواهید یافت.

## مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی

### ماده ۱

#### تعاریف

##### ۱- واحد مسکونی

عبارت است از کلیه ساختمان هائی که برای سکونت ساخته شده و شامل اطاق ، آشپزخانه و سرویس های لازم باشد . ( بدیهی است انجام پاره ای فعالیت های شخصی مندرج در قوانین نیز در آنها مجاز خواهد بود )

##### ۲- واحد تجاری و خدماتی

عبارت است از ساختمان هائی که به منظور استفاده کسب ، پیشه و تجارت احداث گردیده و یا در آنها واحدهای صنفی تحت پوشش قانون نظام صنفی و یا واحدهای تابع قانون تجارت فعالیت داشته باشند .  
تبصره : کلیه مؤسساتی که با اصول بازرگانی اداره می شوند مشمول این بند هستند .

##### ۳- واحد صنعتی

عبارت است از کلیه ساختمان هائی که به منظور استقرار واحدهای صنعتی و یا ایجاد کارگاه های صنعتی و اداری با موافقت اصولی از مراجع ذیربط مانند وزارت جهاد کشاورزی ، وزارت صنایع و معادن و فلزات ایجاد شده باشند . مانند کارخانه ، مرغداری ، گاوداری

##### ۴- واحد فرهنگی و ورزشی ، آموزشی و بهداشتی

کلیه ساختمان های آموزشی ، آموزش عالی ، بهداشتی و درمانی ، ورزشی ، مراکز فرهنگی و هنری ، کمیته امداد امام خمینی (ره) ، سازمان بهزیستی ، هلال احمر و آسایشگاه سالمندان و... را شامل می شود .

تبصره :طبق قانون مصوب سال ۸۶ ساختمان های آموزشی متعلق به آموزش و پرورش و مدارس دینی از سال ۸۶ از پرداخت عوارض احداث و... معاف هستند.

##### ۵- واحد اداری

عبارت است از کلیه ساختمان های دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و ارگان های نظامی ، بدیهی است سایر ساختمان هایی که از شمول بندهای ۱ ، ۲ ، ۳ و ۴ این ماده خارج باشند مشمول تعریف واحد اداری می شوند .

## مقررات عمومی عوارض

- ( ۱ ) در مورد خانواده های معظم شهداء ، آزادگان و جانبازان عزیز و همچنین مددجویان تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور با توجه به بودجه مصوب سالانه کل کشور اقدام خواهد شد
- (۲) مساحت پارکینگ الزامی مطابق ضوابط طرح هادی در محاسبه عوارض زیربنا کسر خواهد شد .
- (۳) قیمت ( ارزش ) منطقه ای روز عبارت است از آخرین ارزش معاملاتی زمین که ملاک عمل اداره امور اقتصادی و دارائی می باشد و در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۷ تعیین و ابلاغ می گردد .
- (۴) در محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی چنانچه ملکی دارای چند بر باشد قیمت منطقه ای گرانترین بر ملک مشرف به معبر ( بر ملک اعم از بر دسترسی شامل در ورودی و پنجره می باشد ) بعد از تعریض محاسبه خواهد شد .
- ( ۵ ) مالکین کلیه واحدهای مسکونی که دارای پروانه ساختمانی معتبر ( از لحاظ مدت اعتبار ) می باشند بنا به ضرورت اگر خواستار تعویض و تغییر نقشه های ساختمانی بدون افزایش مساحت زیربنا و تعداد واحد و نوع استفاده باشند مشمول پرداخت مجدد عوارض صدور پروانه ساختمانی نخواهند بود .
- ( ۶ ) اخذ هر گونه وجهی در هر مرحله و تحت هر عنوان ( خودیاری ، همیاری و ... ) برخلاف مقررات مفاد این تعرفه از متقاضیان صدور پروانه ساختمانی مسکونی اعم از تک واحدی یا مجتمع ممنوع و غیرمجاز است .
- ( ۷ ) چنانچه مالکین ساختمانهای موجود بخواهند نسبت به نوسازی اقدام نمایند به اندازه زیربنای موجود عوارض احداث ندارند برای اضافه بنای ناشی از این بند در زمان نوسازی ۵۰٪ عوارض مشمول تعلق می گیرد .
- (۸) در ساختمان های مختلط مسکونی ، تجاری و انباری عوارض زیربنای مساحت مسکونی و تجاری و انباری وفق مقررات و ضوابط مربوطه دریافت خواهد شد .
- ( ۹ ) محاسبه عوارض پذیره و مسکونی براساس قیمت منطقه ای روز می باشد که عبارت است از آخرین ارزش معاملاتی زمین که ملاک عمل اداره امور اقتصادی و دارائی می باشد .
- ( ۱۰ ) احداث ساختمان برای مساجد ، امام زاده ها و تکایا و حسینیه ها به انضمام کتابخانه و یا موزه در محوطه آنها از نظر احداث ( بعد از تأیید شدن نقشه ها و صدور پروانه ساختمانی و پرداخت عوارض سطح روستا ) عوارض ندارند چنانچه قسمت هایی از اماکن مذکور به عنوان تجاری و خدماتی و ... در نظر گرفته شوند و پروانه ساختمانی دریافت نمایند به شرح ضوابط تعرفه ، مشمول پرداخت عوارض مربوطه خواهد بود
- ( ۱۱ ) در صورتی که ساختمان مسکونی به صورت چندواحدی احداث شود متوسط هر واحد که از تقسیم سطح کل زیربنا بر تعداد واحدمسکونی حاصل می شود ملاک محاسبه هر متر مربع عوارض صدور پروانه ساختمانی قرار خواهد گرفت .
- ( ۱۲ ) به منظور تشویق سازندگان پارکینگ های عمومی در کاربری مربوطه و با رعایت سایر ضوابط عوارض ندارد .
- ( ۱۳ ) به منظور تشویق احداث پارکینگ ، هر گونه اعیانی پیلوت و پارکینگ و همچنین قسمت های اشتراکی ساختمان های مسکونی در طبقه پیلوت و پارکینگ مانند روشنایی کمتر از ۱۰ متر مربع، انباری و داکت عوارض احداث ندارد .

۱۴) معلولان عزیز طبق تبصره ۲ ماده ۹ قانون جامع حمایت از حقوق معلولان مصوب اردیبهشت سال ۱۳۸۳ پروانه ساختمانی تا ۲۰۰ متر مربع مسکونی و تا ۳۰ متر مربع تجاری در کاربری مربوطه برای یک بار به شرطی که در مالکیت معلول باشد هزینه های ( عوارض ) صدور پروانه ، آماده سازی زمین ندارد .

۱۵) در محاسبه عوارض صدور پروانه و گواهی های مرتبط ، ارزش منطقه ای عرض معبر بعد از عقب کشی املاک مبنای محاسبه عوارض خواهد بود .

#### ۱۶) مجوز تعمیرات ساختمان

در صورت نیاز به صدور مجوز تعمیرات ساختمانی در ساختمان های احداثی قبل از تاسیس دهیاری ، می توان به صورت یک برگی با ذکر مشخصات عرصه و اعیانی ، مجوز تعمیرات در ساختمان های مجاز (موجود) فوق الذکر بنابه تقاضای مالک صادر نمود. در صورت این نوع مجوز تعمیرات ساختمان ها عوارض سطح روستا و بهای خدمات سالهای قبل اخذ خواهد شد.

### ماده ۳

#### نحوه صدور پروانه ساختمان

- ۱- در پروانه های ساختمانی که از طرف دهیاری صادر می شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروریست و نوع استفاده از آن درج گردد که حداکثر این مدت در ساختمان های معمولی نباید از سه سال بیشتر باشد
- ۲- اقدام به دریافت پروانه ساختمانی با ثبت درخواست مالک در دهیاری شروع خواهد شد و دهیاری در صورت مطابقت ضوابط با استعلام از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ، مجوز تهیه نقشه را کتبا، به متقاضی اعلام خواهد نمود.
- ۳- مالک موظف است طبق مجوز تهیه نقشه نسبت به تهیه و ارائه آن به دهیاری در اسرع وقت اقدام نماید و عوارض پروانه ساختمانی با ارزش معاملاتی زمان صدور پروانه ساختمانی محاسبه خواهد شد .
- ۴- مالک مکلف است در زمان تعیین شده ساختمان را به اتمام برساند .
- ۵- مالک یک سال برای تجهیز کارگاه و شروع عملیات ساختمانی مهلت دارد . بدیهی است پایان مهلت پروانه ساختمان های معمولی آخر سال سوم بعد از صدور پروانه ساختمانی خواهد بود که در پروانه ساختمانی درج می شود . ضمناً، مالک می تواند بعد از تأیید نقشه های ساختمانی با دریافت مجوز نسبت به تجهیز کارگاه و آماده سازی زمین اقدام نماید .
- ۶- تمدید پروانه ساختمانی برای کلیه ساختمان ها طبق تعرفه مربوطه خواهد بود .

۷- مدت پروانه ساختمانی دوسال بوده و تمدید آن برای دوبرابر ایگان است که اعتبار هر تمدید یک سال خواهد بود. در صورت عدم اتمام ساختمان در این مدت ، معادل ۲۵٪ عوارض صدور پروانه احداث زمان تمدید پروانه (زمان مراجعه )، به عنوان عوارض هر تمدید از سال پنجم اخذ خواهد شد.

#### مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی

### ماده ۴

#### موارد مستثنی از دریافت پروانه و پرداخت عوارض

۱- سرویس بهداشتی در حیاط به مقدار حداکثر ۳ متر مربع

۲- سایبان خودرو در حیاط با مصالح غیر بنایی

۳- قفسه بندی در داخل مغازه با مصالح غیر ثابت و غیر بنایی از جمله با نبشی و نئوپان و ورق

۴- سایبان روی درب منزل و درب حیاط حداکثر با ۵۰ سانتیمتر پیش آمدگی در معابر

۵- سایبان درکناره بام ها و بالای پنجره ها حداکثر ۲۵ سانتیمتر

۶- نماسازی ساختمان یا دیوارهای ملک بدون تجدید بنای آنها به شرطی که در معابر با عرض بالای ۶ متری به معبر تجاوز نشده باشد و در معابر با عرض ۶ متر و کمتر در صورت عدم لحاظ عقب نشینی در طرح هادی مشمول این بند خواهد بود .

۷- تعویض سقف اعیانی های مسکونی به شرط عدم افزایش ارتفاع در ساختمان قدیمی و عدم افزایش دهنه و با رعایت مسائل فنی و ایمنی در صورتی که احتمال خطر ریزش وجود داشته باشد .

۸- تعمیرات جزئی و مرمت ساختمان و تعویض در و پنجره ها بدون تغییر در ابعاد آنها

۹- تغییر در تقسیمات داخلی ساختمان

۱۰- الحاق دو یا چند مغازه به همدیگر

۱۱- نصب پنجره به بالکن های سه طرف بسته

۱۲- احداث گلخانه با هر طرحی در داخل خانه

۱۳- استفاده ادارات ، سازمان ها ، شرکت ها و ... از اعیانی واحدهای مجاز مربوطه به عنوان مهد کودک ، کتابخانه ، واحد آموزش ، غذا خوری ، باشگاه ورزشی و .... فقط برای کارکنان خود

۱۴- تبدیل قسمتی از اعیانی به پارکینگ و ایجاد پارکینگ در اعیانی و نصب درب پارکینگ از ضلع مجاز ایجاد در مطابق طرح هادی .

۱۵- استفاده از زیر پله یا اتاقک بالای پله به عنوان انباری

۱۶- احداث ساختمان های موقت پروژه های عمرانی و ساختمانی تا مدت اعتبار مهلت موافقت نامه اولیه و یا مدت اعتبار پروانه ساختمانی قابل استفاده و قبول بوده و مالک یا پیمان کار مکلف است بعد از انقضای مهلت مذکور نسبت به بر چیدن تاسیسات فوق الذکر اقدام نماید .

۱۷- احداث حوض یا استخر یا مخزن آب و مواد سوختی در داخل خانه

۱۸- اجرای عقب کشی در املاک

## تبصره یک

چنانچه علیرغم مفاد پروانه ساختمانی و یا مفاد گواهی معامله ملکی ، کاربری آن با نوع درخواست فعالیت مالک در آن ساختمان تطبیق نماید موافقت با درخواست مالک در صورت استحکام بنا و ایمنی و تأمین پارکینگ مورد نیاز برای فعالیت

جدید و فقدان مشکل بهداشتی و مزاحمت برای سایرین و دریافت عوارض استفاده جدید بلامانع است . در صورت مغایرت کاربری ملک ، بایستی کاربری آن برابر ضوابط توسط کمیته فنی تغییر و بعداً اقدام گردد.

## تبصره دو

متقاضی باید قبل از ارجاع پرونده به کمیته فنی تضمین کافی برای پرداخت هزینه مربوطه به دهیاری ارائه نماید

## ماده ۵

### عوارض صدور پروانه ساختمان

الف ( صدور پروانه ساختمانی تک واحدی

زیربنای هر واحد مسکونی

۳۲۵۰۰۰ ریال

ب ( عوارض پذیره یک متر مربع از یک واحد تجاری ، اداری ، فرهنگی و... صنعتی با دهنه و ارتفاع مجاز

طبقات	تجاری و خدماتی	اداری	فرهنگی و... P	صنعتی
همکف	ریال 100000	ریال 15000	P	
زیرزمین اول	ریال 50000	ریال 15000	P	P5/0
دوم	ریال 30000	ریال 15000	p	P35/0
سوم به بالا	ریال 25000	ریال 15000	p	P35/0
انباری	ریال 20000	ریال 15000	p	P35/0
نیم طبقه	ریال 15000	ریال 15000	P5/0	P35/0
	ریال 10000	ریال 15000	P5/0	P35/0

ماده ۶

### نحوه تمدید و تجدید پروانه ساختمان

مالک مکلف به اتمام به موقع ساختمان به منظور جلوگیری از متروکه ماندن آنها و ممانعت از ایجاد مشکلات ترافیکی و اجتماعی و ... حداکثر تا انتهای مهلت پروانه ساختمانی بوده چنانچه در مهلت مقرر ساختمان احداث نشود پروانه ساختمانی با رعایت موارد زیر تمدید یا تجدید خواهد شد .

۱- تمدید اول و دوم در سال های چهارم و پنجم عوارض ندارد در صورتی که بعد از انقضای مهلت پروانه برای تمدیدها مراجعه نماید مابه التفاوت عوارض زیربنا و پذیره وصولی زمان صدور و زمان مراجعه دریافت خواهد شد .

۲- بدون ناکاری صدور پایانکار ممنوع است لذا متوجه ساختن مالک به این موضوع در هنگام صدور پروانه ساختمانی و اعلام کتبی به ایشان ضروریست .

۳- در صورت وقوع عوامل غیر مترقبه و خارج از اختیار مالک و یا صدور احکام قضایی که موجب رکود عملیات ساختمانی شده باشد با رعایت مفاد تعرفه عوارض ، نسبت به کسر مدت رکود عملیات ساختمان از مهلت پروانه و یا تمدید آن نسبت به بقیه مدت اقدام خواهد شد .

۴ - تمدید پروانه ساختمانی یک سال بوده ولی مشمول عوارض تمدید این تعرفه خواهد بود .

۵- اخذ پایانکار در مهلت قانونی پروانه و تمدیدهای آن به شرطی که مراحل احداث توسط مهندس ناظر مربوطه تأیید شود رایگان خواهد بود .

#### ماده ۷

#### تأخیر در احداث ساختمان دارای پروانه احداث و یا تأخیر در اخذ پایانکار ساختمان

کسانی که با اخذ پروانه ساختمانی نسبت به احداث ساختمان اقدام نموده ولی پس از گذشت مدت اعتبار پروانه ساختمان و مدت تمدیدهای قانونی نسبت به اخذ پایانکار اقدام ننموده اند به ازاء هر سال یک دهم (۰/۱) عوارض متعلقه در پروانه ساختمانی از بابت دیرکرد اخذ پایانکار پرداخت خواهد نمود.

تبصره :

تاریخ اعمال این عوارض به پروانه های ساختمانی صادر شده از تاریخ ۸۷/۱/۱ ملاک عمل خواهد بود.

#### ماده ۸

#### نحوه استرداد عوارض پروانه ساختمان و گواهی های معامله و هزینه حفاری و تغییر کاربری

الف) پروانه ساختمانی در شرایط زیر باطل و عوارض وصولی بعد از کسر کارمزد مطابق تعرفه به مؤدی مسترد خواهد شد :

۱ - مالک تا زمان تغییر کاربری یا تصویب طرح هادی نسبت به شروع عملیات ساختمانی برای پروانه اقدام ننموده باشد .  
عیناً و بدون کسر کارمزد مسترد خواهد شد.

۲ - پروانه ساختمانی از طرف مراجع قضایی ابطال شده باشد . در صورتی که مالک مقصر نباشد بدون کسر کارمزد مسترد خواهد شد.

۳ - چنانچه مؤدی قبل از صدور پروانه و یا بعد از صدور پروانه ساختمانی تا یک سال از احداث آن منصرف و ابطال پروانه و استرداد عوارض را درخواست نماید .

۴ - توقف احداث بنا در اثر حوادث غیر مترقبه و قهری ( ناشی از زلزله ، طوفان ، آتش سوزی و ... ) که موجب انصراف مالک از ادامه احداث ساختمان شود که با تأیید موضوع توسط مراجع ذی صلاح بدون کسر کارمزد عوارض دریافتی مسترد می شود .

۵ - اشتباه و ارزی اشخاص به حساب دهیاری بدون کسر کارمزد

ب) گواهی معامله و حفاری در صورت انصراف مالک از انجام معامله و حفاری و تأیید دفاتر اسناد رسمی و ... دریافتی دهیاری با کسر کارمزد به شرح زیر مسترد خواهد شد .

\* عوارض منصرفین از دریافت پروانه ساختمانی در صورتی که پروانه صادر شده باشد با کسر ۱۰ % عوارض پرداختی و در صورت عدم صدور ۵ % به عنوان کارمزد , مسترد خواهد شد .



## عوارض احداث دیوار

عوارض احداث دیوار برابر ضوابط و سایر مقررات مربوطه و مقتضیات محل فقط در صورت تقاضای احداث دیوار و فقط در کاربری های عمومی و باغ و اراضی زراعی که مالک صرفاً درخواست حصارکشی و یا همراه با آن احداث واحد کوچکی مثل خانه باغ را داشته باشند نیز این عوارض دریافت خواهد شد

احداث دیوار در کاربری های عمومی و باغ و اراضی زراعی فقط برای بر مشرف به معبر و تا ارتفاع یک متر با مصالح بنایی و بقیه به صورت زرده یا فنس با اخذ تعهد ثبتی مبنی بر حفظ وضعیت باغ و مزروعی زمین و اخذ استعلام از مراجعی ذیربط و با رعایت ضوابط طرح هادی مقدور خواهد بود .

## تبصره :

مالکین املاکی که داوطلبانه نسبت به عقب کشی دیوار خود مطابق طرح هادی اقدام نمایند مشمول این عوارض نبوده و دهیاری مبلغی دریافت نخواهد کرد .

\* عوارض هر متر مربع احداث دیوار (حداقل هر متر مربع ۱۵۰۰۰ ریال) می باشد .

## عوارض ایجاد درب اضافی

در صورت تقاضای مالک جهت ایجاد درب اضافی در ضلع دیگر ملک در شارع عام ( همان ضلع دارای معبر ) عوارض ایجاد درب به شرح زیر محاسبه و دریافت خواهد شد . در ایجاد درب اضافی موضوع عدم ایجاد مشکلاتی مثل مزاحمت های ترافیکی و اشرفیت به واحدهای همسایه و آرایه خدمات و ... باید توسط دهیاری بررسی و تأیید شود تا مشکلاتی برای سایرین ایجاد نگردد .

تبصره : در صورت دریافت عوارض حق مشرفیت عوارض این ماده دریافت نخواهد شد .

« نصف » عرض گذر ( + طول ضلع ایجاد درب × ( ۵۰٪ ارزش منطقه ای \* ۲۵٪ مساحت عرصه )

## مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی

## عوارض مازاد بر تراکم پایه مسکونی و تجاری و مازاد سطح اشغال

۱- مازاد بر تراکم پایه و مازاد سطح اشغال عبارت است از تراکمی و یا سطح اشغالی که مازاد بر تراکم و سطح اشغال عرصه مندرج در طرح هادی باشد.

\* عوارض مازاد بر تراکم پایه و مازاد سطح اشغال معادل ۵۰,۰۰۰ ریال .

## عوارض پیش آمدگی ساختمان در معابر عمومی

باتوجه به اینکه طبق بند "ب" ماده ۵۳ آیین نامه مالی دهیاریها مصوب ۱۳۸۲/۵/۱۹ معابر و میادین و پل ها... روستا جزء اموال عمومی دهیاری بوده و طبق بند ۲۳ ماده ۱۰ و... اساسنامه؛ تشکیلات و سازمان دهیاریها فراهم کردن زمینه ایجاد معابر و میادین و پل ها... از وظایف دهیاری می باشد لذا دهیاری می تواند در مقابل پیش آمدگی ساختمان در معابر عمومی طبق ضوابط طرح هادی؛ عوارضی تحت عنوان "عوارض پیش آمدگی ساختمان در معابر عمومی" در موقع صدور پروانه مطابق تعرفه عوارض محاسبه و دریافت نماید.

تبصره: پیش آمدگی آخرین طبقه ساختمان که به منظور استفاده سایبان احداث شود مشمول این عوارض نخواهد بود.

\* زیر بنای مفید معادل  $p^5$

\* بالکن و تراس ( ۳ طرف بسته ) روپوشیده معادل  $p^3$

\* بالکن رو باز معادل  $p^5/1$  که با نرده احاطه شده باشد.

## ماده ۱۳

### نحوه بهره برداری از معبر

چنانچه مالکین ساختمان های احداثی بخواهند از معابر روستا برای دپوی مصالح استفاده نمایند و یا برای محافظت عابرین نسبت به احداث دیوار و یا فنس و یا هر حائلی که قسمتی از معابر را اشغال کنند با پرداخت عوارض ماهانه به شرح مندرج در ذیل این ماده و با رعایت موارد زیر مجوز صادر خواهد شد.

۱- عرض قابل بهره برداری از معابر روستا بر اساس مبحث مربوط در نظام مهندسی تعیین و طول معبر قابل استفاده حداکثر به اندازه بر ملک در نظر گرفته خواهد شد.

۲- اراضی که پشت جبهه و فاقد بر باشند مساحت قابل بهره برداری از سوی دهیاری تعیین خواهد شد.

\* عوارض ماهانه بهره برداری از معبر معادل ۱۰٪ ارزش منطقه ای مساحت قابل بهره برداری که در زمان مراجعه برای اخذ مجوز استفاده و یا با اعلام کتبی قبلی به هنگام مراجعه برای اخذ پایان کار محاسبه و دریافت خواهد شد.

### مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی

## ماده ۱۴

### عوارض تفکیک ساختمان

تفکیک ساختمان (اعیانی) در صورت احداث ساختمان مطابق پروانه یا ساختمانهای موجود و تقاضای مالک برای تفکیک قسمت احداثی (اعیانی) به تعدادی واحد مثل آپارتمان و... در مقابل صدور مجوز تفکیک اعیانی عوارضی به شرح زیر محاسبه و دریافت خواهد شد.

– تفکیک هر واحد مسکونی با هر مساحت زیر بنا مبلغ ۳۰۰۰۰۰۰ ریال.

– تفکیک هر واحد تجاری با هر مساحت زیرینا مبلغ ۵۰۰۰۰۰۰ ریال.

– تفکیک سایر واحدها با هر مساحت زیرینا مبلغ ۶۰۰۰۰۰۰ ریال .

## ماده ۱۵

### عوارض تفکیک زمین

املاکی که در داخل محدوده قانونی با کاربری مسکونی یا تجاری واقع گردیده و توسط مالکین تفکیک غیر مجاز انجام گرفته است، مقرر میدارد در صورت تطبیق قطعه با ضوابط طرح هادی و رعایت معابر بهای ۱۰٪ ارزش روز قطعه در بافت جدید به عنوان سهم دهیاری و خدمات عمومی از مالک اخذ گردد. ارزش روز مربوطه توسط هیئت ارزیابی دهیاری تعیین خواهد شد.

## ماده ۱۶

### عوارض کسری مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک

این عوارض به مقدار کسری مساحت عرصه قطعات تفکیکی کمتر از حد نصاب تفکیک طرح هادی به شرح زیر تعلق می گیرد

\* عوارض کسری مساحت مسکونی  $p_0$  و در تجاری  $p_{10}$  به مساحت کمتر از حد نصاب تفکیک تعلق می گیرد .

### مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی

## ماده ۱۷

### سهم دهیاری از تفکیک اراضی و از بابت کاربری های عمومی

۱) متقاضیان تفکیک کلیه قطعات داخل محدوده روستا با کاربری مربوطه ( مجاز ) مانند مسکونی در صورت تأیید نقشه تفکیکی توسط دهیاری علاوه بر پیش بینی کاربری های عمومی ( ۱۵ درصد برای قطعات یکپارچه ) از جمله فضای سبز، معابر عمومی و واگذاری رایگان آنها به دهیاری و پیش بینی سایر کاربری های عمومی مورد نیاز محل مثل معابر مورد استفاده قطعات تفکیکی و ... مطابق طرح تفصیلی یا هادی، مالک معادل ۱۵٪ از خالص قطعات تفکیکی مسکونی و تجاری را رایگان به دهیاری واگذار خواهد نمود و در صورت عدم امکان واگذاری قطعه یعنی صرفاً زمانی که سهم دهیاری به شکل قطعه یا قطعات مشخص نباشد با قیمت کارشناس رسمی یا هیأت ارزیابی و تصویب کمیسیون معاملات دهیاری، بهاء آن به دهیاری پرداخت خواهد شد .

۲) در کاربری های غیر مربوطه داخل محدوده روستا از جمله باغ، زراعی و کشاورزی ضمن طی مراحل قانونی تغییر یا تعیین کاربری مسکونی از طریق کمیسیون مربوطه، باید مالک ۳۵٪ باغ ها و ۴۰٪ زمین های زراعی و کشاورزی را به دهیاری واگذار نماید و دهیاری نیز کاربری آن را حفظ و فقط در توسعه فضای سبز و سایر کاربری های عمومی ( اراضی فاقد کاربری ) استفاده خواهد کرد .

بنابراین در صورت تغییر و یا تعیین کاربری و تقاضای تفکیک ، از بابت سهم دهیاری به عنوان سهم خدمات عمومی و تغییر و یا تعیین کاربری و تفکیک ۳۵٪ باغ ها و ۴۰٪ زمین های زراعی و کشاورزی به دهیاری واگذار خواهد شد .

### تبصره یک

در تغییر کاربری مسکونی به تجاری سهم دهیاری ۳۰٪ ارزش روز تعیین و اخذ خواهد شد.

### ماده ۱۸

#### سهم دهیاری از ورود به محدوده روستا

املاک دارای ساختمان وارد شده به محدوده روستا

چنانچه ملکی به داخل محدود وارد شود و دارای اعیانی غیر مجاز باشد بعد از رسیدگی به تخلفات ساختمانی آن از سوی کمیسیون مقرر در ماده ۹۹ و در صورت ابقاء و یا بلامانع شناخته شدن اعیانی آن ، به شرح زیر اقدام خواهد شد .

۱- عرصه تا ۱۰۰۰ مترمربع ۲۰٪ ارزش روز عرصه

۲- عرصه بیش از ۱۰۰۰ مترمربع ۱۰٪ ارزش روز عرصه

### ماده ۱۹

#### عوارض کسری پارکینگ وضوابط احداث

در صدور پروانه ساختمانی کلیه ساختمان ها ، بایستی احداث پارکینگ مطابق ضوابط طرح هادی پیش بینی گردد در مواردی که امکان احداث پارکینگ و یا استفاده از آن با توجه به شرایط زیر امکان پذیر نباشد وصول عوارض حذف پارکینگ و مصرف آن صرفاً جهت احداث پارکینگ های عمومی بلامانع می باشد .

\* مواردی که دهیاری به صورت استثنایی می تواند بدون تأمین پارکینگ پروانه صادر نماید به شرح زیر است

۱- ساختمان در محلی واقع شود که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن بوده و قطع آنها مجاز نباشد .

۲- ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد ، وضع و فرم زمین احداث پارکینگ از نظر فنی امکان و پیش بینی ورودی پارکینگ از سایر اضلاع ملک مقدور نباشد . .

### تبصره یک

برای مغازه های قدیمی و مجاز در صورت نوسازی واقع در هر محل مثل معابر و تقاطع ها در حد ابعاد و تعداد موجود یا و بعد از رعایت تعریض طرح هادی و در صورت عدم امکان ایجاد ، عوارضی معادل  $p5$  برای هر متر مربع به عنوان عوارض حذف پارکینگ تعیین می شود مساحت پارکینگ برای محاسبه این عوارض ۲۵ مترمربع خواهد بود . در صورت افزایش زیربنای مغازه های فوق الذکر و رعایت ارتفاع مقرر در ضوابط طرح هادی این تبصره اعمال می شود .

در ساختمان های اداری ، خدماتی ، بهداشتی ، درمانی ، صنعتی ، آموزشی و... بایستی پارکینگ مورد نیاز طبق ضوابط مربوطه در ساختمان و محوطه پیش بینی نمایند .

## تبصره سه

در رابطه با تعداد پارکینگ و محل احداث آنها در مجتمع های مسکونی ، تجاری طبق ضوابط طرح هادی عمل خواهد شد .

## تبصره چهار

در صورت تبدیل پارکینگ ساختمان های دارای پروانه به استفاده غیر پارکینگ ، موضوع باید توسط کمیسیون ماده ۹۹ رسیدگی و با توجه به قانون و اهمیت و ضرورت موضوع و مفاد پروانه ، رأی برگشت به حالت اولیه صادر گردد . در صورتی که بر خلاف آن توسط کمیسیون ماده ۹۹ ابقاء و عدم امکان ایجاد پارکینگ در قسمت دیگر ساختمان علاوه بر اعتراض به رأی بدوی توسط دهیاری و در صورت صدور رأی تجدید نظر ( قطعی ) و تأیید رأی بدوی به شرح فوق ضمن اجرای رأی کمیسیون و اخذ جرایم صادره آن ، عوارضی تحت عنوان حذف پارکینگ و تبدیل استفاده پارکینگ با مبنای ۵ برابر ارزش منطقه ای روز ( p ) برای هر مترمربع هر واحد پارکینگ ( ۲۵ مترمربع ) حذف یا تبدیل تعیین می شود این عوارض مشمول ضریب عوارض ابقای اعیانی این تعرفه نخواهد بود .

## تبصره پنج

در صورت تأمین پارکینگ مورد نیاز ، تبدیل قسمت مازاد پیلوت برای استفاده انباری مسکونی بلامانع خواهد بود .

( ۲۵P ۵ × مترمربع ) مساحت پارکینگ

مراحل صدور پروانه ساختمان روستایی

ماده ۲۰

## عوارض حق مشرفیت

کلیه املاک واقع در معابر روستا که با خرید و یا با تملک به مالکیت دهیاری در می آیند دهیاری حق تصرف و احداث دیوار به منظور ممانعت از ورود اشخاص را داشته و هیچ شهروندی حق بهره برداری از آن بدون مجوز دهیاری را ندارد .

بنابراین تا زمانی که مالکین همجوار چنین املاک عمومی از دهیاری اجازه نگرفته اند حق ایجاد درب به این املاک را هر چند که قسمتی از این املاک به خیابان تبدیل شده باشد ندارند مگر اینکه حق ارتفاق داشته باشند که مستلزم پرداخت حق مشرفیت خواهند بود .

علیهذا مالکین کلیه اراضی و املاکی که در اثر اجرای طرح های احداث ، تعریض و توسعه و اصلاح معابر و میادین در برگذر احداثی یا اصلاحی و یا تعریضی و یا در توسعه واقع می شوند در صورت پرداخت عوارض حق مشرفیت ، می توانند نسبت به دریافت مجوز ایجاد درب به خیابان اقدام نمایند . و در سایر موارد عوارض حق مشرفیت در زمان اجرای طرح ، نقل و انتقال ، اصلاح سند ، پایان کار ساختمان یا تفکیک و ... محاسبه و وصول خواهد شد .

عوارض حق مشرفیت : ۱۵٪ ارزش زمین بعد از اجرای طرح هادی × مساحت عرصه = عوارض حق مشرفیت

## تبصره یک

برای املاکی که قسمتی از آنها در مسیر تعریض قرار می گیرند عوارض حق مشرفیت به هنگام توافق برای خرید یا بعد از اجرای طرح تعریض به هنگام مراجعه مالک بر مبنای ارزش منطقه ای روز ، محاسبه و اخذ یا تهاتری ( یعنی ارزش واگذاری مالک و مطالبات دهیاری به صورت ریز برآورد ریالی شده و تهاتر خواهد شد ) اقدام خواهد شد .

## ماده ۲۱

عوارض معامله ( نقل و انتقال )

۱- املاک ، مستغلات ، مستحدثات : معادل نیم درصد مبلغ معامله که بصورت رسمی ( در دفاتر ) و غیر رسمی ( بصورت قولنامه ) تعیین می شود.

**تبصره :**

در صورتی که گواهی معامله املاک و مستحدثات صادر ولی معامله انجام نشود در صورت انصراف مالک از معامله و تأیید دفاتر اسناد رسمی یا تغییر نام در گواهی معامله ، دهیاری با دریافت ۱۰٪ عوارض معامله ، گواهی جدید صادر خواهد کرد.

## ماده ۲۲

عوارض فعالیت و حرفه

کلیه واحدهای صنفی ، کسبی و مشاغل خاص ( در سطح روستا مکلفند عوارض سالیانه مکانی که در آن به کسب یا پیشه خاص می پردازند بر تعرفه مصوب به دهیاری پرداخت نمایند. نرخ عوارض فوق الذکر با توجه به رونق اقتصادی روستا به شرح زیر تعیین می شود.

توضیح : حداقل عوارض سالانه فعالیت هر واحد صنفی مبلغ ۲۰۰۰۰۰ ریال و مشاورین املاک ۱۰۰۰۰۰۰ ریال قصابی ها ۳۵۰۰۰۰ ریال خواهد بود به اضافه ۵ درصد موضوع بند ب ماده ۲۵ جهت کمک به توسعه فضای سبز

**تبصره :**

با تصویب این تعرفه ، فقط عوارض سالانه دریافت خواهد شد و عوارض افتتاحیه دریافت نخواهد شد.