



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض:

«فهرست مطالب»

صفحه	عنوان
۱	عوارض نوسازی و -معوقات عوارض سطح شهر
۲	عوارض صدور پروانه مسکونی در محدوده قانونی شهر
۳	عوارض صدور پروانه در حوزه قابلیت تجاری مسکونی (برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر)
۴	عوارض صدور پروانه تجاری در حوزه قابلیت (تجاری ، خدماتی) و(تجاری ،اداری ،خدماتی)
۵	عوارض صدور پروانه در حوزه استفاده کاربری صنعتی ، کارگاهی ، انبار
۶	عوارض صدور پروانه در حوزه سایر کاربری های طرح تفصیلی شهر
۷	عوارض صدور پروانه در املاک واقع در حریم
۸	تمدید پروانه ساختمان
۹	درآمد ناشی از عدم تامین پارکینگ
۱۰	فضای سبز
۱۱-۱۲	معافیت و تشویقات
۱۳-۱۴	قیمت منطقه ای و ارزش معاملاتی املاک (P) در محدوده و حریم شهر



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: عوارض نوسازی ، معوقات عوارض سطح شهر

الف) به استناد مجوز شماره ۴۶۵۰۶ مورخ ۹۳/۴/۲۲ وزارت کشور ، شهر حسن آباد فشافویه از ابتدای سال ۱۳۹۳ مشمول مقررات ماده ۲ قانون نوسازی و عمران شهری می باشد .

ب) کلیه املاک و زمین های واقع در محدوده قانونی شهر می بایست عوارض سطح شهر معوقه سال های قبل از ۱۳۹۳ را برای یک بار براساس فرمول ذیل پرداخت نمایند .

$$A=(S1 \times P1) + (S2 \times P2) \times 1.5\%$$

S1 = مساحت عرصه

S2 = مساحت عیان

P1 = ارزش منطقه ای

P2 = ارزش معاملاتی اعیانی املاک

ج) کلیه املاک مسکونی ، صنعتی ، تجاری ، کارگاهی و... واقع در حریم و حوزه استحفاظی شهر که دارای عیانی میباشند ، می بایست سالیانه عوارض سطح شهر (از سال ورود به حریم و حوزه طی گزارش واحد فنی و شهرسازی حداکثر ۸) را به شرح ذیل پرداخت نمایند .

$$A=(S1 \times P1) + (S2 \times P2) \times 1.5\% \times \text{سنوات بدهکار}$$

S1 = مساحت عرصه

S2 = مساحت اعیانی

P1 = برابر ۲۰/۰۰۰ ریال

P2 = برابر ۱۰۰/۰۰۰ ریال

تبصره ۱: در خصوص دامداری و مرغداریهای واقع در حریم و حوزه استحفاظی شهر برابر ۵۰٪ تعرفه فوق تعیین میگردد .



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: عوارض صدور پروانه مسکونی در محدوده قانونی شهر

فرمول محاسبه عوارض صدور پروانه مسکونی :

$$A=K \times P \times S$$

K: ضریب تعدیل ۱- در حد تراکم پایه براساس ضوابط طرح تفصیلی شهر برابر ۱/۷

۲- تراکم مازاد بر پایه تا سقف مجاز براساس ضوابط طرح تفصیلی شهر برابر ۱۱

۳- مازاد بر تراکم مجاز پس از اخذ تأییدیه از مراجع ذیصلاح و کمیسیون ماده ۵ شهرسازی برابر ۴۰

۴- مشاعات، انباری مسکونی و پارکینگ ساختمان برابر ۱/۷

P: قیمت منطقه ای زمین

S: مساحت بنای احداثی

۵- عوارض پیشروی بالکن در معابر عمومی شهر پس از ارجاع پرونده به کمیسیون ماده صد در رای بر ابقاء، ضریب K برابر با ۲۴ تعیین میگردد.

تبصره ۱: در صورت درخواست مالکین جهت صدور پروانه جهت مشاعات لوکس از قبیل: سونا، جکوزی، استخر با رعایت ضوابط و مقررات فنی و شهرسازی ضریب K برابر ۱۲ تعیین می گردد.

تبصره ۲: مالکین که پس از صدور پروانه درخواست افزایش تعداد واحدهای اعیانی را بدون افزایش بنا داشته باشند، در صورت رعایت ضوابط طرح تفصیلی و تایید واحد فنی و شهرسازی مشمول پرداخت عوارض مجدد نمی گردند.

تبصره ۳: مالکین که بدون پروانه یا پس از صدور پروانه ساختمان برخلاف مفاد پروانه اقدام به افزایش تعداد واحدهای مسکونی نمایند پس از ارجاع پرونده به کمیسیون ماده صد، در صورت رأی بر ابقاء، مبلغ $۱۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰$ ریال به ازاء هرواحد مازاد بر پروانه تعیین می گردد. (تفکیک مجدد عرصه مجاز نمیباشد.)

تبصره ۴: ساختمان هایی که دارای اضافه بنا بدون پروانه یا مازاد بر پروانه میباشند، پس از ارجاع پرونده به کمیسیون ماده صد در صورت رأی منتج به ابقاء علاوه بر جریمه، تا سقف تراکم مجاز، عوارض صدور پروانه برابر $۱۱P$ و بناهای مازاد بر تراکم مجاز برابر $۴۰P$ محاسبه و اخذ خواهد شد.

تبصره ۵: ساختمان هایی که قبل از تأسیس شهرداری یا بدون اخذ پروانه از مراجع ذیصلاح ساخته شده اند و کمیسیون ماده صد رأی به براءت صادر می نماید، علاوه بر پرداخت بهای خدمات شهری و پسماند عوارض صدور پروانه را معادل ۵۰٪ ارزش معاملاتی پرداخت نمایند. ((این گونه املاک مشمول پرداخت عوارض آماده سازی نمی باشند.))



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: عوارض صدور پروانه در حوزه قابلیت تجاری مسکونی (برابر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر)

عوارض صدور پروانه تجاری (در حد تراکم مجاز) در این حوزه برابر با فرمول ذیل محاسبه و اخذ خواهد شد.

$$A=K \times P \times S$$

P: ارزش منطقه ای

S: مساحت

K: برحسب جدول ذیل

تجاری همکف	تجاری غیر همکف	نیم طبقه تجاری	انباری تجاری
۶۶	۳۶	۲۴	۳۶

تبصره ۱: مالکینی که درخواست صدور پروانه تجاری مزاد بر ۲۰٪ مجاز طرح تفصیلی داشته باشند پس از موافقت از مراجع ذیصلاح از جمله کمیسیون ماده ۵ شهرسازی، ضریب K جهت محاسبه عوارض صدور پروانه برابر ۱۳۲ تعیین می گردد.

تبصره ۲: زمان محاسبه عوارض صدور پروانه بیش از یک واحد، حسب مورد تعداد واحدها در خواستی (حداکثر ۱۴) به ضریب K اضافه خواهد شد.

تبصره ۳: مودیانی که خارج از حوزه قابلیت تجاری و مسکونی درخواست پروانه تجاری داشته باشند در صورت تأیید مراجع ذیصلاح از جمله کمیسیون ماده ۵ شهرسازی، ضریب K جهت محاسبه عوارض صدور پروانه برابر ۱۳۲ تعیین می گردد.

تبصره ۴: مودیانی که در محدوده و حوزه این قابلیت اقدام به ساخت بنای تجاری بدون پروانه یا مزاد بر پروانه صادره نمایند پس از ارجاع پرونده به کمیسیون ماده ۵ قانون شهرداری ها، در صورت رأی ابقاء و صدور جریمه، عوارض صدور پروانه براساس فرمول فوق تعیین می گردد.

تبصره ۵: ضریب K جهت محاسبه عوارض صدور پروانه پارکینگ و مشاعات در این حوزه برابر با ۵ تعیین می گردد.

تبصره ۶: مالکینی که پس از صدور پروانه تجاری در این کاربری درخواست افزایش تعداد واحدهای اعیانی بیشتر از نقشه مصوب را داشته باشند در صورت تأیید واحد شهرسازی مبنی بر رعایت ضوابط طرح تفصیلی شهر مشمول پرداخت عوارض نمیگردند.

تبصره ۷: مالکین که بدون پروانه یا پس از صدور پروانه ساختمان برخلاف مفاد پروانه اقدام به افزایش تعداد واحدهای تجاری نمایند پس از ارجاع پرونده به کمیسیون ماده ۵، در صورت رأی بر ابقاء، مبلغ ۱۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به ازاء هر واحد مزاد بر پروانه تعیین می گردد.

تبصره ۸: بناهای تجاری که قبل از تأسیس شهرداری بدون اخذ پروانه از مراجع ذیصلاح یا مزاد بر پروانه، ساخته شده اند و کمیسیون ماده ۵ رأی بر ابقاء صادر می نماید، علاوه بر پرداخت بهای خدمات شهری و پسماند و کسب و پیشه، عوارض صدور پروانه معادل ۲ برابر ارزش معاملاتی تعیین میگردد. ((این گونه املاک مشمول پرداخت عوارض آماده سازی نمی باشند)).



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: عوارض صدور پروانه تجاری در حوزه قابلیت (تجاری، خدماتی) و (تجاری، اداری، خدماتی)

عوارض صدور پروانه تجاری تا سقف تراکم مجاز در حوزه این قابلیت به شرح ذیل تعیین می گردد:

$$A=K \times P \times S$$

P: ارزش منطقه ای املاک

S: مساحت

K: بر حسب جدول ذیل

تجاری همکف	تجاری غیر همکف	اداری/خدماتی	نیم طبقه	انباری
۷۸	۴۲	۲۴	۳۰	۴۲

تبصره ۱: مودیانی که درخواست صدور پروانه تجاری مزاد بر تراکم مجاز در طرح تفصیلی را داشته باشند پس از اخذ موافقت از مراجع ذیصلاح و کمیسیون ماده ۵ شورای عالی شهرسازی، ضریب K جهت محاسبه عوارض صدور پروانه برابر ۱۵۶ تعیین می گردد.

تبصره ۲: زمان محاسبه عوارض صدور پروانه بیش از یک واحد، حسب مورد تعداد واحد درخواستی (حداکثر ۱۴) به ضریب K اضافه خواهد شد.

تبصره ۳: مودیانی که اقدام به ساخت بنای تجاری، اداری، خدماتی بدون پروانه یا مزاد بر پروانه در این حوزه نمایند پس از ارجاع پرونده به کمیسیون ماده صد در صورت رأی به ابقاء و صدور جریمه عوارض آن حسب مورد براساس تعرفه فوق تعیین می گردد.

تبصره ۴: ضریب K جهت محاسبه عوارض صدور پروانه پارکینگ و مشاعات در این حوزه برابر با ۵ تعیین می گردد.

تبصره ۵: شرکت ها و موسسات دولتی و وابسته به دولت و موسسات عمومی غیر دولتی و واحدهای وابسته به آن ها که با اصول بازرگانی اداره می شوند، مشمول تعرفه عوارض پذیره یک متر مربع از یک واحد تجاری برای صدور پروانه ساختمانی می باشند.

تبصره ۶: مالکین که بدون پروانه یا پس از صدور پروانه ساختمان برخلاف مفاد پروانه اقدام به افزایش تعداد واحدهای تجاری نمایند پس از ارجاع پرونده به کمیسیون ماده صد، در صورت رأی بر ابقاء، مبلغ ۱۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به ازاء هر واحد مزاد بر پروانه تعیین می گردد.

تبصره ۷: بناهای تجاری، اداری، خدمات که قبل از تأسیس شهرداری یا بدون اخذ پروانه از مراجع ذیصلاح یا مزاد بر پروانه ساخته شده اند و کمیسیون ماده صد رأی برائت صادر می نماید، علاوه بر پرداخت بهای خدمات شهری و پسماند و کسب و پیشه، عوارض صدور پروانه معادل ۲ برابر ارزش معاملاتی تعیین میگردد. ((این گونه املاک مشمول پرداخت عوارض آماده سازی نمی باشند.))



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: عوارض صدور پروانه در حوزه استفاده کاربری صنعتی، کارگاهی، انبار و...

براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تراکم مجاز در این حوزه برابر ۷۰٪ با رعایت سطح اشغال می باشد.

عوارض صدور پروانه کارگاهی، صنعتی، انبار صنعتی در حد تراکم مجاز برابر فرمول ذیل تعیین می گردد:

$$A=K \times P \times S$$

P: ارزش منطقه ای

S: مساحت

K: بر حسب جدول ذیل

صنعتی / کارگاهی / انبار	سایبان، خرپا، بناهای کارگری، سرایداری، نگهداری
۳۰	۱۴

تبصره ۱: مودیانی که بدون پروانه یا مازاد بر پروانه اقدام به ساخت بنای صنعتی، کارگاهی و انباری ... نمایند پس از ارجاع پرونده به کمیسیون ماده صد در صورت رأی به ابقاء و صدور جریمه عوارض صدور پروانه براساس فرمول فوق تعیین می گردد.

تبصره ۲: مودیانی که درخواست صدور پروانه ساخت مازاد بر تراکم مجاز طرح تفصیلی شهر را دارند پس از اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح و کمیسیون ماده ۵ قانون شهرسازی، ضریب K جهت محاسبه عوارض صدور پروانه برابر ۶۰ تعیین می گردد.
تبصره ۳: عوارض صدور پروانه هتل، هتل آپارتمان، مسافرخانه، پس اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح برابر با تعرفه صنعتی تعیین میگردد.

تبصره ۴: عوارض پذیره بناهای حجمی (آب انبار، سیلو، مخزن و ...) طبق فرمول ذیل استفاده شود:

$$A=S(M^3) \times K \times P$$

ضریب K در کاربری: صنعتی ۱۲ و تجاری ۱۰ و سایر برابر ۸ می باشد.

تبصره ۵: بناهای صنعتی/اداری که قبل از تأسیس شهرداری بدون اخذ پروانه از مراجع ذیصلاح یا مازاد بر پروانه، ساخته شده اند و کمیسیون ماده صد رأی براءت صادر می نماید، علاوه بر پرداخت بهای خدمات شهری و پسماند و کسب و پیشه، عوارض صدور پروانه معادل با ارزش معاملاتی تعیین میگردد. ((این گونه املاک مشمول پرداخت عوارض آماده سازی نمی باشند.))



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: عوارض صدور پروانه در حوزه سایر کاربری های طرح تفصیلی شهر

الف) عوارض صدور پروانه بهداشتی، درمانی، آموزشی، فرهنگی، مذهبی، هنری و ورزشی با رعایت ضوابط ومقررات طرح تفصیلی شهرو اخذ مجوز از مراجع ذیصلاح به شرح ذیل تعیین می گردد:

$$A=K \times P \times S$$

K: ضریب تعدیل برابر ۳
P: ارزش منطقه ای املاک
S: مساحت

تبصره ۱: عوارض صدور پروانه تجاری و ... در این کاربری ها با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر برابر با تعرفه عوارض حوزه قابلیت تجاری مسکونی تعیین می گردد.

ب) عوارض صدور پروانه کشاورزی، دامداری، گلخانه، مرغداری و ... با رعایت ضوابط ومقررات طرح تفصیلی شهر در محدوده قانونی به شرح ذیل تعیین می گردد.

$$A=K \times P \times S$$

K: ضریب تعدیل برابر ۲۴
P: ارزش منطقه ای املاک
S: مساحت

ج) عوارض صدور پروانه دیوارکشی در محدوده قانونی شهر با ارتفاع حداکثر ۲.۵ متر، به ازاء هر مترمربع دیوار کشی مبلغ ۴۰۰/۰۰۰ ریال تعیین می گردد.

و) صدور پروانه فنس کشی با ارتفاع حد اکثر ۲ متر به ازاء هر متر طول فنس کشی، مبلغ ۴۰۰/۰۰۰ ریال تعیین می گردد.



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: عوارض صدور پروانه در املاک واقع در حریم

الف) عوارض صدور پروانه جهت دامداری، مرغداری و سایر منابع مربوط به کشاورزی و دامداری پس از اخذ موافقت از مراجع ذیصلاح به ازای هر متر مربع مبلغ **۶۰۰.۰۰۰ ریال** تعیین می گردد

باستناد نامه شماره ۹۶/۴/۲۶۶۷ مورخ ۹۶/۱/۲۹ معاونت عمرانی استانداری تهران به منظور حمایت از تولیدات گل و گیاه و کلیه تولیدات گیاهی و تشویق و ترغیب سرمایه گذاری در این امر خداپسندانه، متقاضیان احداث این گونه بناها پس از کسب مجوزهای لازم و موافقت اصولی از مراجع ذیربط نظیر سازمان نظام مهندسی، جهاد کشاورزی، کمیسیون ماده ۵، کارگروه امور زیربنایی و شهرسازی منحصراً از پرداخت عوارض گلخانه های صنعتی معاف می باشند.

بدیهی است بابت سایر ابنیه و تاسیسات احداثی نظیر انبار، ساختمان مسکونی، دیوار کشی، اداری و غیره برابر ضوابط و مقررات و تعرفه مصوب سال جاری عمل می گردد.

ب) عوارض صدور پروانه مسکونی و خدماتی (پمپ بنزین و...) در حریم شهر پس از اخذ موافقت مراجع ذیصلاح به ازاء هر مترمربع **۶۰۰/۰۰۰** ریال تعیین می گردد.

پ) عوارض صدور پروانه صنعتی، کارگاهی و انباری و... در حریم شهر پس از اخذ موافقت مراجع ذیصلاح به ازاء هر مترمربع **۱/۳۰۰/۰۰۰** ریال تعیین می گردد.

د) عوارض صدور پروانه تجاری، اداری در حریم شهر پس از اخذ موافقت مراجع ذیصلاح به ازاء هر مترمربع **۸/۵۰۰/۰۰۰** ریال تعیین می گردد.

هـ) عوارض صدور پروانه دیوارکشی در حریم شهر با ارتفاع حداکثر ۲.۵ متر، به ازاء هر مترمربع دیوارکشی مبلغ **۶۰۰/۰۰۰** ریال تعیین می گردد.

و) صدور پروانه فنس کشی با ارتفاع حد اکثر ۲ متر به ازاء هر متر طول فنس کشی، مبلغ **۴۰۰/۰۰۰** تعیین می گردد.

ح) مودیانگی که اقدام به ساخت بنای بدون پروانه یا مزاد بر پروانه در این حوزه نمایند پس از ارجاع پرونده به کمیسیون ماده صد در صورت رأی به ابقاء و صدور جریمه عوارض آن حسب مورد براساس تعرفه فوق تعیین می گردد.

تبصره: بناهای احداثی در حریم که قبل از تأسیس شهرداری بدون اخذ پروانه از مراجع ذیصلاح یا مزاد بر پروانه، ساخته شده اند و کمیسیون ماده صد رأی براءت صادر می نماید، علاوه بر پرداخت بهای خدمات شهری و پسماند و کسب و پیشه، عوارض صدور پروانه معادل با ارزش معاملاتی تعیین میگردد. ((این گونه املاک مشمول پرداخت عوارض آماده سازی نمی باشند.))



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: تمدید پروانه ساختمان

❖ به استناد تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و همچنین نامه شماره ۹۹/۴۱/۳۱۲۱۷ مورخ ۹۹/۰۷/۱۳ مدیر کل دفتر فنی، امور عمرانی استانداری تهران، تمدید پروانه های صادره به شرح ذیل انجام خواهد گردید:

کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی دارای پروانه ساختمان قبل از انقضای مهلت مندرج در پروانه ملزم به تمدید پروانه می باشند.

(۱) اعتبار پروانه ساختمان جهت شروع عملیات ساختمانی به مدت یک سال می باشد.

(۲) تمدید پروانه ساختمان برای مودیانی که اقدام به شروع عملیات ساختمانی ننموده اند، قبل از اتمام اعتبار پروانه ساختمانی برای نوبت اول، دوم و سوم بدون دریافت عوارض می باشد و پس از اتمام اعتبار پروانه برای نوبت اول ۳٪ و نوبت دوم ۸٪ و نوبت سوم ۱۰٪ عوارض سالجاری محاسبه و اخذ می گردد. (پروانه های صادره در صورت مطابقت با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر حداکثر در مجموع برای پنج سال قابل تمدید خواهد بود)

(۳) پس از گذشت ۵ سال از زمان صدور پروانه، میبایست پروانه صادره مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی مصوب و همچنین قوانین و مقررات جاری شهرداری تجدید و مشمول پرداخت مابالتفاوت عوارض (در صورتی که مثبت باشد) براساس تعرفه عوارض و بهای خدمات مصوب سالجاری میباید.

تبصره: در صورت درخواست بنای مازاد بر پروانه فاقد اعتبار، عوارض بنای مازاد بر اساس تعرفه عوارض جاری محاسبه و اخذ خواهد شد.

(۴) مودیانی که در موعد مقرر در پروانه شروع به عملیات ساختمانی مینمایند (مشروط بر گزارش مهندس ناظر و اجرای فونداسیون) میبایست ظرف مدت تعیین شده ساختمان را به اتمام برسانند در غیر این صورت علاوه بر مقررات تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی میبایست عوارض تمدید پروانه را برابر با تعرفه فوق پرداخت نمایند.

تبصره ۱: در صورت اجرای سقف و اتمام سفت کاری (مشروط بر گزارش مهندس ناظر و تایید واحد فنی و شهرسازی) تمدید پروانه این گونه املاک صرفاً مشمول مقررات تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی میباید.

تبصره ۲: در صورتی که مودی به هر دلیلی بخواهد مشخصات پروانه صادره را تغییر دهد می بایست پروانه جدید، مطابق با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر صادر و مشمول پرداخت مابالتفاوت عوارض (در صورتی که مثبت باشد) براساس تعرفه عوارض و بهای خدمات مصوب جاری میباید.

(۵) صدور پروانه ساختمانی المثنی فقط با تأیید مراجع ذیصلاح قضایی و به ازاء هر مترمربع عیان مبلغ ۳۰/۰۰۰ ریال تعیین خواهد شد.

مبالغ واریزی مودیان به حساب شهرداری صرفاً با داشتن شرایط ذیل و پس از طی مراحل قانونی، به مودی مسترد خواهد شد:

الف) پروانه ساختمانی از طرف مراجع ذیصلاح قضایی باطل شده باشد.

ب) چنانچه مودی قبل از صدور پروانه ساختمانی از گرفتن پروانه منصرف و کتباً درخواست استرداد عوارض نماید.

تبصره: عوارض منصرفین از دریافت پروانه ساختمانی پس از ابطال مدارک با کسر ۵٪ عوارض، به عنوان کارمزد مسترد خواهد شد.

ج) اشتباه واریزی اشخاص به حساب شهرداری (پس از تأیید کارشناسان مربوطه)



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: درآمد ناشی از عدم امکان تامین پارکینگ

باستناد طرح تفصیلی شهر حسن آباد کلیه ساختمان های احداثی می بایست هنگام صدور پروانه ساخت نسبت به تامین پارکینگ مورد نیاز برابر ضوابط و مقررات موجود اقدام نمایند.

تبصره ۱: برای محاسبه عوارض کسری پارکینگ در صورتی که هنگام صدور پروانه احداث بنا، امکان تامین پارکینگ مطابق دستورالعمل های شماره ۲۳۳۱/۳/۳۴ مورخه ۷۱/۲/۷ و ۱۰۷۴۰/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۶/۴ وزارت کشور (شرایط شش گانه) برای سازندگان فراهم نباشد به شرح ذیل اعمال می گردد:

ردیف	شرح	مبلغ
۱	بابت احداث و تامین هرواحد کسر پارکینگ مسکونی	ریال ۱۲۰.۰۰۰.۰۰۰
۲	بابت احداث و تامین هرواحد کسر پارکینگ اداری و خدماتی	ریال ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰
۳	بابت احداث و تامین هرواحد کسر پارکینگ تجاری	ریال ۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰
۴	بابت احداث و تامین هرواحد کسر پارکینگ صنعتی	ریال ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰
۵	بابت احداث و تامین هرواحد کسر پارکینگ سایر کاربری ها	ریال ۱۵۰.۰۰۰.۰۰۰

شرایط شش گانه قهری عدم توانایی تامین پارکینگ:

۱. ساختمان در بر خیابان های سریع السیر به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد .
۲. ساختمان در فاصله یک صد متری تقاطع خیابانهای به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل رو نداشته باشد.
۳. ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت های کهن باشد که شهرداری اجازه قطع نداده باشد.
۴. ساختمان در بر کوچه هایی قرار گرفته که به علت عرض کم کوچه امکان عبور اتومبیل نباشد.
۵. ساختمان در بر معبری قرار گرفته که به علت شیب زیاد احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.
۶. در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.

تبصره ۲: شهرداری موظف است درآمد حاصل از این تعرفه را صرفا در امر احداث پارکینگ عمومی هزینه نماید.

تبصره ۳: در مواردی که مودیان پس از صدور پروانه اقدام به حذف پارکینگ نمایند و به استناد تبصره ۵ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها مشمول جریمه شوند، مشمول عوارض تامین کسری پارکینگ نمی باشند.



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: فضای سبز

الف) اختصاص ۱۰٪ از عرصه مسکونی و تجاری به فضای سبز:

مالکین احداث بنای مسکونی مکلف به اختصاص و احداث ۱۰٪ عرصه به فضای سبز می باشند. چنانچه مالکین پس از احداث اعیانی، اقدام به احداث فضای سبز ننمایند، قبل از صدور پایان کار برای یک بار به شرح فرمول ذیل مشمول پرداخت عوارض می باشند.

$$A = 10\% S(M+N+P)$$

M: عدد ثابت هزینه اجرای فضای سبز در یک مترمربع ۲۰۰.۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

N: عدد ثابت هزینه نگهداری دو سال یک متر فضای سبز ۲۰۰.۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

S: مساحت عرصه کل پلاک می باشد P: عدد متغییر که همان ارزش منطقه ای آن شهر می باشد. A: مبلغ قابل وصول می باشد.

ب) اختصاص ۲۵٪ عرصه کارخانجات و کارگاه های صنعتی به امر فضای سبز:

متقاضیان اخذ پروانه ساخت کارخانجات و کارگاه های صنعتی مکلفند در زمان تهیه نقشه احداث بنا، اختصاص ۲۵٪ عرصه را برای فضای سبز در نقشه مشخص کنند در صورتی که کارخانجات نسبت به تعهد خود در حد ۲۵٪ عرصه برابر نقشه عمل و اجرا ننمایند برای یک بار به شرح فرمول ذیل مشمول پرداخت عوارض می باشند

$$A = 25\% S(M+N+P)$$

M: عدد ثابت هزینه اجرای فضای سبز در یک مترمربع ۲۰۰.۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

N: عدد ثابت هزینه نگهداری دو سال یک متر فضای سبز که ۲۰۰.۰۰۰ ریال در نظر گرفته شده است.

S: مساحت عرصه کل پلاک میباشد. P: بالاترین ارزش منطقه ای آن شهر می باشد. A: مبلغ قابل وصول می باشد

تبصره ۳: در صورتی که مالکین اقدام به احداث بخشی از سرانه فضای سبز نمایند صرفاً ما به التفاوت فضای سبز اجرا نشده مطابق فرمول فوق مشمول عوارض می گردد.

ج) عوارض مربوط به قطع اشجار با اخذ مجوز:

برای جبران خسارات وارده ناشی از قطع درختانی که در معابر، خیابان ها، میداين و باغ های عمومی توسط مالکین املاک مجاور و املاک خصوصی بنا به ضرورت و نیاز با هماهنگی و مجوز شهرداری قطع می شود عوارض به شرح ذیل پیش بینی و وصول می گردد.

۱- درخت با محیط بن تا ۱۵ سانتی متر هر اصله ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال.

۲- درخت با محیط بن از ۱۵ تا ۵۰ سانتیمتر علاوه بر ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال به ازای هر سانتیمتر مازاد بر ۱۵ سانتی متر مبلغ ۱.۲۰۰.۰۰۰ ریال.

۳- درخت با محیط بن ۵۰ تا ۱۰۰ سانتیمتر علاوه بر ۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال به ازای هر سانتیمتر مازاد بر ۵۰ سانتیمتر مبلغ ۱.۵۰۰.۰۰۰ ریال.

۴- درختان با محیط بن بالای ۱۰۰ سانتیمتر علاوه بر ۱۲/۰۰۰/۰۰۰ ریال به ازای هر سانتیمتر مازاد بر ۱۰۰ سانتیمتر مبلغ ۲/۴۰۰/۰۰۰ ریال.

۵- عوارض مربوط به درختچه های زینتی با نظر کمیسیون ماده ۷ لایحه حفظ و گسترش باغات و یا مدیرعامل سازمان پارک ها و فضای سبز و در شهرداری ها فاقد سازمان پارک ها، مسئول فضای سبز با در نظر گرفتن هزینه نگهداری محاسبه گردد.

۶- چمن و گیاهان پوششی هر متر مربع ۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال ۷- درختان مثمر مشمول بند ۱ الی ۴ با ضریب ۲ اعمال و وصول می گردد.

د) قطع اشجار بدون مجوز:

■ جبران خسارات وارده ناشی از قطع درختان، بدون مجوز از شهرداری در کلیه خیابان ها و معابر شهر براساس عوارض قطع اشجار در بندهای ۱ تا ۶، با ضریب ۲ الی ۸ برابر (بنا بر رای کمیسیون ماده ۷ قطع اشجار) محاسبه و اخذ گردد.

■ در مواردی که درختان مثمر باردهی خود را به علت کهولت با آفت زدگی و بیماری از دست داده و یا در شرف سقوط باشند و مالک تقاضای قطع و یا جابه جایی آن را داشته باشد ابتدا می بایست نظر فنی جهاد کشاورزی شهرستان اخذ، سپس بنا بر تشخیص کمیسیون ماده ۷ شهرداری ها قابل تصمیم گیری خواهد بود.



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: معافیت و تشویقات

تشویقات بابت نوسازی بافت های فرسوده مصوب و قدیمی شهر (به استناد ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و همچنین ماده ۴۶ این نامه اجرای قانون فوق الذکر و طرح های باز آفرینی شهری):

الف) مالکین و سازندگانی که قصد تخریب و نوسازی در بافت های مسکونی فرسوده مصوب در طرح تفصیلی را دارند مشروط بر رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، تا تراکم ۱۸۰٪ پروانه ساختمانی رایگان صادر خواهد شد.

ب) مالکین و سازندگانی که قصد تخریب و نوسازی در بافت های مسکونی فرسوده و قدیمی شهر را دارند (قدمت بالای ۲۵ سال بر اساس گزارش معاونت فنی و شهرسازی و ارائه قبوض برق و...) مشروط بر رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، تا تراکم ۱۲۰٪، پروانه ساختمانی رایگان صادر خواهد شد.

تبصره: صدور پروانه مسکونی مازاد بر بند الف و ب در بافت های فرسوده و قدیمی شهر مشمول تعرفه عوارض مصوب می باشد.

ج) مالکین و سازندگانی که قصد تخریب و نوسازی در بافت های تجاری فرسوده مصوب در طرح تفصیلی و قدیمی شهر با قدمت بالای ۲۵ سال را دارند در صورت ارائه مدارک دال بر تجاری بودن اعم از عدم خلاف و پایان کار، مشروط به رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر، صدور پروانه تخریب و نوسازی به میزان ۴۰٪ مازاد بر بنای تجاری موجود به صورت رایگان صادر می گردد.

د) مالکین و سازندگانی که قصد تخریب و نوسازی در بافت های فرسوده مصوب و قدیمی شهر را دارند (قدمت بالای ۲۵ سال بر اساس گزارش معاونت فنی و شهرسازی و ارائه قبوض برق و...) چنانچه اقدام به جمع دو یا چند قطعه زمین کمتر از حد نصاب طرح تفصیلی شهر نمایند مشروط به رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تا تراکم ۲۴۰٪ پروانه ساختمانی رایگان صادر خواهد شد (در صورت وجود شرایط طرح تفصیلی).

و) صدور پروانه تخریب و نوسازی در بافت های فرسوده شهر مشمول پرداخت هزینه خدمات آماده سازی نمی باشند.

ز) به استناد تبصره ۲ ماده ۱۰ قانون نوسازی و به منظور تشویق و ترغیب سازندگان جهت نوسازی بافت های قدیمی شهر ساختمان های اساسی که به جای ساختمان های کهنه و قدیمی، نوسازی و تجدید بنا شوند به مدت ۳ سال از تاریخ اتمام بنای مشخص شده (گزارش پایان عملیات ساختمانی توسط مهندس ناظر) از پرداخت عوارض نوسازی معاف خواهند بود.

ر) املاک واقع در طرح تعریض معابر که مساحت ۵ الی ۱۵ درصد آن در طرح تعریض قرار گرفته، امتیازات ذیل بابت معوض تعیین می گردد:

۱) صدور پروانه با سطح اشغال مجاز قبل از اصلاحی و همچنین بخشودگی ۵۰٪ از عوارض بنای مسکونی تا سقف تراکم پایه بعنوان معوض مساحت واقع در طرح تعریض تعیین می گردد.

۲) محورهایی که در طرح تفصیلی با قابلیت تجاری-مسکونی مشخص شده اند علاوه بر امتیاز بند ۱ صدور ۲۰٪ بنای تجاری قبل از اصلاحی نیز بعنوان معوض تعیین می گردد.



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

معافیت و تشویقات

عنوان عوارض:

۱) خانواده های جانبازان و شهدا:

بر اساس ماده ۶ قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران، مشمولان این قانون برای احداث یک واحد مسکونی با زیربنای مفید تا یکصد و بیست مترمربع و بیست مترمربع تجاری در شهر محل سکونت خود از پرداخت هزینه های عوارض صدور پروانه های ساختمانی، عوارض شهرداری و نوسازی برای یک بار با معرفی بنیاد معاف می باشند. مفاد این ماده در احداث مجتمع های مسکونی نیز اعمال و مازاد بر تراکم شامل ایثارگران نخواهد بود. (مشمولان: خانواده محترم شهدا، مفقودالائرها، جانبازان، اسرا و آزادگان)

۲) افراد تحت پوشش بهزیستی و کمیته امداد به استناد ردیف ۲ بند چ ماده ۸۰ قانون برنامه ششم توسعه کشور:

به استناد ردیف ۲ بند چ ماده ۸۰ قانون برنامه ششم توسعه کشور افراد تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی و خیرین مسکن ساز برای هر کدام از افراد تحت پوشش نهاد ها و سازمان های بهزیستی از پرداخت هزینه های صدور پروانه برای یک واحد مسکونی اختصاص یافته تا سقف ۱۲۰ مترمربع با معرفی سازمان متبوع فقط برای یک بار معافند.

۳) مساجد و مصلی ها و غیره:

الف - برابر با ردیف یک بند (ت) ماده ۳۷ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور، فضاهای آموزشی و پژوهشی و اداری حوزه های علمیه از پرداخت عوارض ساخت و ساز معاف می باشند.

ب - بر اساس تبصره ذیل ماده ۹۵ قانون برنامه ششم توسعه کشور، مساجد، مصلی ها، اماکن صرفا مذهبی، اقلیت های دینی مصرح در قانون اساسی و حوزه های علمیه شامل مراکز آموزشی و پژوهشی و اداری از پرداخت هزینه عوارض ساخت و ساز فقط برای فضای اصلی معاف می باشد.

۴) آموزش و پرورش :

بناهای مذهبی، درمانی، مدارس آموزش و پرورش و کتابخانه ها که به صورت عام المنفعه و غیر انتفاعی احداث می گردند در صورت اخذ تاییدیه از مراجع ذیصلاح مشمول پرداخت هزینه صدور پروانه نمی باشند.



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: قیمت منطقه ای و ارزش معاملاتی (P) املاک واقع در محدوده و حریم شهر حسن آباد جهت اعمال در تعرفه عوارض سال ۱۴۰۱ به شرح ذیل تعیین میگردد:

ارقام بر حسب ریال

قیمت منطقه ای (از اولین دور برگردان از سمت اتوبان تا پل سیاه آب (محل: ۱-۲-۳-۷-۸-۹-۱۰-۱۱-۱۲)						
عرض معبر	مسکونی	تجاری	اداری	صنعتی- کارگاهی- حمل و نث- انبار- توقفگاه	خدماتی-آموزشی- فرهنگی-بهداشتی- درمانی-تفریحی- ورزشی-گردشگری-	کشاورزی وسایر
تا ۱۰ متری	۶۰/۰۰۰	۹۸/۰۰۰	۸۲/۰۰۰	۳۶/۰۰۰	۴۲/۰۰۰	۲۴/۰۰۰
۱۰ تا ۱۵	۶۲/۰۰۰	۱۱۱/۰۰۰	۸۹/۰۰۰	۴۱/۰۰۰	۵۹/۰۰۰	۳۲/۰۰۰
۱۵ تا ۱۹	۶۸/۰۰۰	۱۲۴/۰۰۰	۹۵/۰۰۰	۴۳/۰۰۰	۵۱/۰۰۰	۲۹/۰۰۰
۱۹ تا ۲۳	۷۰/۰۰۰	۱۳۷/۰۰۰	۱۰۲/۰۰۰	۴۶/۰۰۰	۵۴/۰۰۰	۳۰/۰۰۰
۲۳ تا ۲۶	۷۰/۰۰۰	۱۴۳/۰۰۰	۱۰۶/۰۰۰	۴۷/۰۰۰	۵۸/۰۰۰	۳۲/۰۰۰
بیشتر از ۲۶	۷۰/۰۰۰	۱۶۲/۰۰۰	۱۱۲/۰۰۰	۵۱/۰۰۰	۶۲/۰۰۰	۳۶/۰۰۰

ارقام بر حسب ریال

قیمت منطقه ای (از ابتدای پل قریب تا اولین دور برگردان (محل ۱۳)						
عرض معبر	مسکونی	تجاری	اداری	صنعتی- کارگاهی- حمل و نث- انبار- توقفگاه	خدماتی-آموزشی- فرهنگی-بهداشتی- درمانی-تفریحی- ورزشی-گردشگری- هتلداری	کشاورزی وسایر
تا ۱۰ متری	۷۲/۰۰۰	۱۲۳/۰۰۰	۱۰۰/۰۰۰	۴۵/۰۰۰	۵۲/۰۰۰	۳۰/۰۰۰
۱۰ تا ۱۵	۷۸/۰۰۰	۱۳۸/۰۰۰	۱۰۸/۰۰۰	۴۹/۰۰۰	۵۶/۰۰۰	۳۲/۰۰۰
۱۵ تا ۱۹	۸۴/۰۰۰	۱۵۴/۰۰۰	۱۱۷/۰۰۰	۵۲/۰۰۰	۶۲/۰۰۰	۳۶/۰۰۰
۱۹ تا ۲۳	۸۷/۰۰۰	۱۶۹/۰۰۰	۱۲۷/۰۰۰	۵۶/۰۰۰	۶۵/۰۰۰	۳۸/۰۰۰
۲۳ تا ۲۶	۸۷/۰۰۰	۱۸۲/۰۰۰	۱۳۲/۰۰۰	۶۰/۰۰۰	۶۹/۰۰۰	۳۹/۰۰۰
بیشتر از ۲۶	۸۷/۰۰۰	۲۰۲/۰۰۰	۱۴۳/۰۰۰	۶۳/۰۰۰	۷۵/۰۰۰	۴۳/۰۰۰



تعرفه عوارض شهرداری حسن آباد فشافویه سال ۱۴۰۱

عنوان عوارض: قیمت منطقه ای و ارزش معاملاتی (P) املاک واقع در محدوده و حریم شهر حسن آباد جهت اعمال در تعرفه عوارض سال ۱۴۰۱ به شرح ذیل تعیین میگردد:

ارقام بر حسب ریال

(قیمت منطقه ای) از رودخانه کرج تا رودخانه سیاه آب (کنارگرد-جانبازان) (محل ۴-۵-۶)						
کشاورزی وسایر	خدماتی-آموزشی - فرهنگی-بهداشتی - درمانی-تفریحی - ورزشی-گردشگری - هتلداری	صنعتی- کارگاهی- حمل و نث - انبار- توقفگاه	اداری	تجاری	مسکونی	عرض معبر
۱۵/۰۰۰	۲۳/۰۰۰	۲۰/۰۰۰	۴۲/۰۰۰	۵۱/۰۰۰	۳۰/۰۰۰	تا ۱۰ متری
۱۵/۰۰۰	۲۴/۰۰۰	۲۱/۰۰۰	۴۶/۰۰۰	۵۸/۰۰۰	۳۲/۰۰۰	۱۰ تا ۱۵
۱۶/۰۰۰	۲۶/۰۰۰	۲۳/۰۰۰	۴۹/۰۰۰	۶۵/۰۰۰	۳۴/۰۰۰	۱۵ تا ۱۹
۲۰/۰۰۰	۲۸/۰۰۰	۲۴/۰۰۰	۵۲/۰۰۰	۷۱/۰۰۰	۳۶/۰۰۰	۱۹ تا ۲۳
۲۰/۰۰۰	۲۹/۰۰۰	۲۶/۰۰۰	۵۵/۰۰۰	۷۶/۰۰۰	۳۶/۰۰۰	۲۳ تا ۲۶
۲۴/۰۰۰	۳۰/۰۰۰	۲۸/۰۰۰	۵۹/۰۰۰	۸۵/۰۰۰	۳۶/۰۰۰	بیشتر از ۲۶

(ارزش معاملاتی اعیانی)			ارقام به ریال
ردیف	نوع کاربری اعیانی	قیمت هر مترمربع ساختمان بر مبنای نوع سازه	
		تمام بتون، اسکلت بتونی و فلزی و سوله	سایر
1	تجاری	۱/۰۰۰/۰۰۰	۷۲۰/۰۰۰
2	مسکونی و اداری	۶۷۵/۰۰۰	۲۷۰/۰۰۰
3	صنعتی-کارگاهی-خدماتی-آموزشی-بهداشتی - درمانی-تفریحی-ورزشی-فرهنگی-هتلداری -گردشگری-حمل و نقل-انبار-پارکینگ	۶۲۵/۰۰۰	۱۹۵/۰۰۰
4	کشاورزی (دامداری-دامپروری-پرورش طیور و آبزیان-پرورش گل و گیاه و ...)	۳۵۰/۰۰۰	۱۱۵/۰۰۰