



همایش بین‌المللی فرصت‌های سرمایه‌گذاری تبریز

International
TABRIZ INVESTMENT
Opportunities Summit

دفترچه تعرفه عوارض محلی در خصوص سرمایه‌گذاری و مشارکت



سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری تبریز

به نام خدا

دفترچه تعرفه عوارض محلی

در خصوص سرمایه گذاری و مشارکت

مقدمه

درآمد از عوارض محلی وجوهی است که برای تامین بخشی از هزینه‌های شهر و روستا بر مواردی اعم از اراضی و مستحقات و تبلیغات درون شهری و روستایی و ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و روستایی و دارایی‌های غیر منقول مطابق قوانین و مقررات تعیین می‌شود.

توسعه فعالیت‌های اقتصادی در مناطق مختلف شهر، منجر به کمبود منابع سرمایه‌گذاری می‌شود لذا ضرورت مطالعه دقیق در اختصاص منابع مالی به طرح‌ها و پروژه‌های مختلف شهری را بیش از پیش نمایان ساخته است. از این جهت بررسی روش‌های سرمایه‌گذاری در طرح‌ها و پروژه‌های مختلف شهری اجرا شده در کشورهای مختلف تا حد زیادی در تأمین مالی پروژه‌های شهری کشور مفید واقع می‌شود.

برابر قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها که در مورخه ۱۴۰۱/۰۴/۰۱ در مجلس شورای اسلامی تصویب گردیده شهرداری‌ها و دهیاری‌ها می‌توانند در چهارچوب قوانین و مقررات از انواع ابزارهای تامین منابع مالی و روش‌های اجرایی مناسب برای اجرای طرح‌های مصوب شهری و روستایی و طرح‌های سرمایه‌گذاری و مشارکتی با پیش بینی تضامین کافی استفاده کنند.

عناوین عوارض و ترتیبات وصول آن با پیشنهاد شورای اسلامی شهرها و بخش‌ها پس از تایید شورای عالی استان‌ها، تهیه شده و دستورالعمل آن حداکثر تا پایان آذرماه هر سال توسط وزیر کشور، تصویب و ابلاغ می‌شود.

با عنایت به اینکه در شرایط فعلی منبع تأمین درآمد شهرداری‌ها در راستای انجام خدمات عمومی، عوارض و بهای خدمات کافی نبوده و در آینده در صورت عدم اتخاذ تدابیر جدی برای توسعه منابع درآمدی، شهرداری‌ها با مشکل مواجه خواهند شد. با بررسی الگوهای تجربه‌شده و نحوه فعالیت و تأمین اعتبار و ارائه خدمات شهرداری‌ها به نظر می‌رسد که این نهاد باید شیوه‌های جدید و نوین جذب اعتبارات و توسعه خدمات را مورد استفاده قرار دهند. یکی از مهم‌ترین این شیوه‌ها جذب و حمایت از سرمایه‌گذاری اعم از داخلی و خارجی در امور خدماتی و عمرانی شهرها است. امروزه جای هیچ‌گونه تردیدی نیست که استفاده از منابع سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران اعم از داخلی و خارجی یکی از اصلی‌ترین راهکارهای توسعه و پیشرفت اقتصاد شهرهاست، چراکه نمی‌توان به راهکارهای سنتی و کلاسیک تأمین منابع برای پاسخگویی به نیازهای رو به تزاید خدمات عمومی در شهرها وابسته بود. در این مسیر، سرمایه‌گذاری شهری در جهت نیل به شکوفایی و رونق اقتصادی و اشتغال‌زایی در شهرها ابتدا به بررسی مفاهیم سرمایه و سرمایه‌گذاری در اقتصاد و اقتصاد شهری و سپس به شناسایی فرصت‌ها و موانع سرمایه‌گذاری در شهرها

برای جلب مشارکت بخش خصوصی و پیشنهادهایی در این خصوص پرداخته شده است.

در همین راستا در تعرفه عوارض محلی و بهای خدمات شهرداری تبریز برای سال ۱۴۰۳ مصوب شورای اسلامی شهر تبریز تسهیلات ویژه‌ای جهت جذب سرمایه‌گذار در زمینه‌های مختلف اعم از احیا و مقاوم‌سازی بافت فرسوده، تسهیلات برای مراکز اقامتی و فرهنگی و ورزشی و نیز تشویق ساخت و ساز و حفظ و احیای اماکن تاریخی و فرهنگی و ایجاد شهر دوستدار کودک با مشارکت مردمی و سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی در قالب ماده‌های ۱۹ الی ۲۴ و شیوه‌نامه‌های تسریع و تسهیل و سیاست‌های تشویقی در نظر گرفته شده است که جهت آشنایی شهروندان و علاقه‌مندان سرمایه‌گذاری در ادامه به آنها اشاره شده است:

ماده ۱۹- تسهیلات بافت فرسوده

۱-۱۹- تسهیلات عوارض مقاوم‌سازی بناها و احیای بافت‌های فرسوده و اسکان غیررسمی (حاشیه نشین).
به منظور مقاوم‌سازی و احیای بافت‌های فرسوده و اسکان غیررسمی حاشیه نشین شهری و تأمین فضاهای مسکونی در مناطق مذکور، مالکین املاک و اراضی و سازندگان حقیقی و حقوقی که املاک آن‌ها برابر نقشه مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی ایران برای دریافت پروانه ساختمانی مراجعه می‌نمایند، محاسبه عوارض به شرح موارد زیر صورت خواهد گرفت.

۱۹-۱-۱- کاهش ۱۰۰ درصد مبنای محاسبه عوارض پروانه‌های ساختمانی مسکونی سه طبقه در سطح اشغال مجاز هر طبقه و در قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع تا دو طبقه خواهد بود.

۱۹-۱-۲- برای زیربناهای بیشتر از بند قبلی تا حد زیربنا و طبقات قید شده در ضوابط طرح تفصیلی، به شرط تأمین پارکینگ و فضای باز وفق مصوبه کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص بسته تشویقی بافت فرسوده و ناکارآمد جهت تک پلاک مسکونی، ۵۰ درصد کاهش مبنای عوارض و تجمیع چند پلاک مسکونی که مجموع مساحت عرصه آن‌ها در بافت‌های حاشیه نشینی، بیشتر از ۲۰۰ متر مربع و در بافت‌های فرسوده بیشتر از ۴۰۰ مترمربع باشد، ۶۰ درصد کاهش مبنای عوارض و طرح‌های مسکونی سامان‌دهی یک بلوک شهری واقع در طرح مصوب بافت فرسوده و حاشیه نشین (بلوک شهری مانند بلوک میارمیار) ۹۰ درصد کاهش مبنای عوارض منظور می‌گردد.

۱۹-۱-۳- برای زیربناهای مازاد بر ضوابط طرح تفصیلی که برابر بسته تشویقی بافت‌های فرسوده و اسکان غیر رسمی (حاشیه نشین) شهر تبریز مصوب کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، پروانه صادر می‌شود و عوارض آن مطابق جدول ۵ ماده ۵ این تعرفه (پیوست شماره ۱) محاسبه و ۵۰ درصد کاهش مبنای محاسبه عوارض منظور خواهد شد.

۱۹-۱-۴- در پروانه‌های ساختمانی مسکونی، پارکینگ و انباری مسکونی برابر ضوابط طرح تفصیلی جز تراکم محاسبه نخواهد شد.

۱۹-۱-۵- رعایت سایر ضوابط و مقررات موجود در طرح‌های مصوب بافت‌های مشمول این مصوبه از جمله سقف جمعیت‌پذیری شهر در طرح‌های مصوب، خط آسمان، عرض معابر، حداقل تفکیک و سطح اشغال الزامی است.

۱۹-۱-۶- شهرداری تبریز موظف است جهت جبران ارقام ریالی تسهیلات این ماده نسبت به جذب اعتبارات پیش‌بینی شده در بودجه کل کشور، در ارتباط با بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشین پیگیری لازم را به عمل آورد و مناطق شهرداری موظف‌اند گزارش این بند را به صورت ماهانه به اداره کل تشخیص و وصول درآمد شهرداری تبریز، با مستندات مربوطه ارسال نمایند.

۱۹-۱-۷- نقشه بافت فرسوده و حاشیه‌نشین مطابق آخرین مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در طرح جامع می‌باشد که به شهرداری‌های مناطق ابلاغ گردیده است.

۱۹-۱-۸- برای اعطای تسهیلات ویژه برای ساخت و سازهای جدید و فراهم آوردن شرایط تشویق برای احیای بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشین کاهش ۱۰۰ درصد هزینه آماده‌سازی در بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشین برابری نقشه‌های مصوب بافت‌های مذکور تا آخر سال (۱۴۰۳).

تبصره: در بافت‌های مصوب فرسوده و حاشیه‌نشین به هنگام صدور پروانه ساختمانی، هر کدام از تسهیلات مندرج در این تعرفه بیشتر باشد، اعمال و محاسبه خواهد شد.

۱۹-۲- در کاربری‌های مسکونی بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشین، چنانچه احداث‌کننده ساختمان جهت تخریب و نوسازی، پروانه تجدید بنای مسکونی با متراژ بیش از ۲۰۰ مترمربع زیربنای مسکونی اخذ نماید، معادل ۱۰ درصد زیربنای مسکونی، در پروانه‌های خارج از بافت فرسوده و حاشیه‌نشین (هر طبقه و هر نقطه از شهر به انتخاب احداث‌کننده)، عوارض زیربنای مسکونی دریافت نخواهد شد و احداث‌کننده ساختمان مکلف خواهد بود در مدت اعتبار اولیه پروانه، عملیات ساختمانی را تمام کند. بدیهی است در صورت عدم اتمام ساختمان در مهلت اعتبار اولیه، احداث‌کننده ساختمان مکلف هست عوارض مربوط به این تخفیف اعمال شده را به نرخ روز پرداخت نماید. این موضوع می‌بایستی در متن پروانه‌های صادره قید گردد.

۱۹-۳- در راستای نوسازی پاساژها و ساختمان‌های تجاری قدیمی و فرسوده سطح شهر که از طریق اداره کل راه و شهرسازی استان مطابق مفاد جزء (۵) بند (ض) ماده ۱۴ قانون مدیریت بحران کشور، شناسایی و به شهرداری معرفی می‌شوند و از طرف شهرداری نیز ابنیه مذکور مجاز شناخته شده و دارای گواهی عدم خلافی و پایان کار می‌باشند و یا تثبیت بنا شده و عوارض و جرائم مربوطه را پرداخت نموده‌اند، نسبت به اعمال ۵۰ درصد

تخفیف برای عوارض تجدید بنا و صدور پروانه ساختمانی بالحاظ ضوابط و مقررات، حداکثر به همان میزان مساحت زیربنای تجاری و خدماتی مجاز قبلی اقدام نماید.

۱۹-۴- مجتمع‌ها و ساختمان‌های آپارتمانی که عمر مفید آنها به پایان رسیده و یا دچار فرسودگی می‌باشند و مالکان آنها قصد تخریب و نوسازی و ایجاد ساختمان جدید (تجدید بنا) به استناد ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمان‌ها دارند، به میزان زیربنای قبلی، ۲۰ درصد کاهش مبنای محاسبه عوارض منظور می‌گردد.

۱۹-۵- در راستای همسویی با اهداف دولت در قالب طرح جهش تولید مسکن و تحقق اهداف شورای اسلامی کلانشهر تبریز مبنی بر رفع خطر از مناطق پر خطر مصوب در طرح تفصیلی و کاهش اثرات خطر زلزله، آن عده از اشخاص حقیقی و حقوقی نسبت به اخذ پروانه ساختمانی به تعداد حداقل ۲۰ واحد مسکونی یا ۳ هزار متر مربع زیر بنای مسکونی در محلات مصوب نیازمند بازآفرینی شهری اقدام نمایند به میزان ۲۰ درصد از کاهش مبنای محاسبه عوارض بهره‌مند خواهند شد.

۱۹-۶- در صورتی که دریافت‌کنندگان پروانه‌های ساختمانی مسکونی در بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشینی، مازاد بر مفاد پروانه (شامل: طبقه اضافی، واحد اضافی) خلاف ساختمانی مرتکب شوند؛ تخفیفات اعمال شده مربوط به بافت فرسوده و حاشیه‌نشینی هنگام صدور پروانه ساختمانی منتفی خواهد شد.

۱۹-۷- تخفیفات بافت فرسوده پیش‌بینی شده در بند‌های

۸-۱۱ ماده ۸ (عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمرانی پیوست ۲)، و ۹-۵-۱ ماده ۹ (عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین یا تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح‌های توسعه شهری پیوست ۳) و بند ۲۶-۴ ماده ۲۶ (بهای خدمات پسماندهای ساختمانی و عمرانی پیوست ۴) نیز قابل اعمال می‌باشد.

ماده ۲۰- تسهیلات مراکز اقامتی

۲۰-۱- به منظور ایجاد انگیزه فعالیت بیشتر بخش خصوصی در راستای افزایش مراکز اقامتی از قبیل هتل‌ها با هر درجه، مهمان‌سرا و مسافرخانه‌ها که با تأیید اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان انجام می‌گردد، هتل‌ها با هر درجه حداکثر ۳۰ درصد (به غیر از پارکینگ) از زیربنای کل ساختمان و مهمان‌سرا و مسافرخانه‌ها حداکثر ۲۰ درصد از زیربنای کل ساختمان (به غیر از پارکینگ) می‌تواند به عنوان فضای ورزشی، سالن‌های کنفرانس و سایر فعالیت‌های خدماتی مرتبط برابر بند ۱۹ عملکردهای مجاز کاربری‌های شهری به تفکیک سطوح تقسیمات شهری ایران مصوب ۱۳۸۹/۰۴/۱۰ بدون اخذ عوارض استفاده نماید، ضمناً برای مازاد کاربری‌های فوق و رستوران‌ها و تجاری‌ها، عوارض آن مطابق مفاد این تعرفه محاسبه و وصول خواهد شد. مبنی بر این که امکان تفکیک و واگذاری به غیر نبوده و ورودی صرفاً از داخل ساختمان برای استفاده اختصاصی خواهد بود. ضمناً مجموع فعالیت‌های تجاری از پنج درصد (داخل ۳۰ درصد فوق) زیربنای کل ساختمان (به غیر از پارکینگ) بیشتر نخواهد بود (بدون اخذ

عوارض) و در صورت درخواست برای استفاده بیشتر مقادیر اضافی مشمول عوارض تجاری یا خدماتی مرتبط با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی خواهد بود.

۲-۲- در راستای افزایش مراکز اقامتی و ورزشی در کلان‌شهر تبریز فقط احداث هتل‌ها با هر درجه و ستاره در هر کاربری (به غیر از باغات و فضای سبز) بعد از تصویب در کمیسیون ماده ۵ از پرداخت هرگونه عوارض مفاد این تعرفه معاف می‌باشند و در مجموعه شهرداری تبریز مبلغی از بابت هرگونه عوارض اخذ نخواهد شد.

۳-۲۰- در خصوص تغییر کاربری مسکونی فقط به هتل و هتل آپارتمان، از پرداخت عوارض تغییر کاربری معاف است.

۲-۴- به منظور رونق گردشگری و توسعه زیرساخت‌های رفاهی و اسکان مهمانان و گردشگران، چنانچه مالکان ساختمان‌های مسکونی موجود در بر معابر شریانی درجه یک و درجه دو شهری و سایر معابر اصلی به شرط اخذ مجوز از شهرداری و سازمان میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و سایر مراجع قانونی مربوطه برای تبدیل کل ساختمان به هتل آپارتمان و یا استفاده به عنوان هتل آپارتمان شامل عوارض نخواهد شد.

ماده ۲۱- تسهیلات مراکز فرهنگی، مذهبی، اجتماعی و ورزشی

۲۱-۱- احداث شهرداری اعم از روباز و سرپوشیده با اخذ مجوز از سازمان سیما منظر شهری و مناطق شهرداری شامل عوارض نیست.

۲۱-۲- احداث ساختمان مساجد، تکایا، حسینیه‌ها، کلیساها، کتابخانه‌ها و موزه‌ها یا توسعه و مرمت امام‌زاده‌ها بعد از رعایت ضوابط شهرسازی و تأیید نقشه‌ها و صدور پروانه ساختمانی عوارض ندارند، لیکن چنان چه قسمت‌هایی از اماکن مذکور به عنوان تجاری و خدماتی در نظر گرفته شوند به شرح ضوابط این تعرفه (به استثنای بند ۵-۳-۱۷ ماده ۵) مشمول عوارض مربوطه خواهند بود.

۲۱-۳- در جهت افزایش انگیزه برای فعالیت بخش خصوصی نسبت به توسعه مراکز فرهنگی و اجتماعی بر اساس دستورالعمل موضوع ماده ۱۲ آئین‌نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۱۳۹ اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ تا زمان فعالیت در این کاربری در خصوص تغییر عرصه از هر نوع کاربری به کاربری فرهنگی و هنری و همچنین تبدیل اعیانی‌های مسکونی به فعالیت‌های فرهنگی و هنری قیدشده در قانون فوق از پرداخت هرگونه عوارض مفاد این تعرفه معاف خواهند بود.

۲۱-۴- صدور پروانه ساختمانی برای کاربرهای ورزشی طبق طرح تفصیلی و کلیه عوارض مربوطه طبق ضوابط مصوب شهرسازی شامل ۵۰ درصد کاهش مبنای محاسبه عوارض خواهد بود.

ماده ۲۲- تسهیلات تشویقی برای رونق ساخت و ساز

۲۲-۱- تسهیلات مربوط به عقب‌کشی

۲۲-۱-۱- به هنگام صدور پروانه ساختمانی مسکونی، شهرداری مکلف به اجرای طرح تفصیلی و اصلاح معابر است و چون برای این‌گونه عقب‌کشی‌ها و عقب‌روی‌ها غرامت تعلق نمی‌گیرد، لذا برای تشویق شهروندان نسبت به نوسازی املاک با اخذ پروانه ساختمانی مسکونی برای آن دسته از املاکی که از عرصه آن‌ها به معابر الحاق می‌گردد، ۱۰ برابر مساحت الحاقی از عرصه به معابر از عوارض کسر و در پروانه صادره قید خواهد شد (لذا مالک می‌باید نسبت به اصلاح سند برابر آئین‌نامه اجرایی ماده ۴۵ قانون ثبت اسناد اقدام نماید).

۲۲-۱-۲- اجرای بند (۱-۱-۲۲) این ماده منوط به تنظیم مصالحه قطعی فی‌مابین شهرداری و مالک در اجرای ماده ۴۵ آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و صدور سند برای مقدار واقع در عقب‌کشی به نام شهرداری تبریز می‌باشد و باید اصلاح سند و صدور آن به نام شهرداری تبریز تا قبل از صدور پایانکار انجام گیرد.

۲۲-۱-۳- در راستای تشویق شهروندان به رعایت بره‌های اصلاحی و اقدام داوطلبانه شهروندان به عقب‌کشی ملک برابر طرح تفصیلی مصوب شهرداری مکلف به اجرای این بند به هنگام صدور پروانه ساختمانی می‌باشد.

۲۲-۱-۴- در راستای تشویق شهروندان برای مشارکت در طرح‌های مسیرگشایی، شهرداری می‌تواند در مسیرگشایی‌های

مربوط به طرح تفصیلی مصوب بجای پرداخت غرامت معادل آن مبلغ امتیاز پروانه ساختمانی در آن محل یا سایر نقاط شهر به نام شخص ذینفع یا سایر اشخاص صادر نماید.

۲۲-۱-۵- در صورت عقب‌کشی رایگان در تجدید بنای تجاری‌های مجاز موجود به اندازه مساحت عقب‌کشی شده شامل عوارض ردیف ۵-۳-۷ ماده ۵ (پیوست شماره ۵) تعرفه نیست.

۲۲-۱-۶- به منظور تسریع در اجرای طرح‌های مسیر‌گشایی مصوب، املاک واقع در برگزدهای ۱۲ متری و بیشتر، که بیش از ۲۰ درصد ملک در مسیر عقب‌کشی و تعریض واقع شود با عوارض پروانه ساختمانی تهاتر خواهد شد و در صورت عدم درخواست پروانه، امتیاز مذکور، در زمان صدور مجوز دیوارکشی برای انجام عقب‌کشی، در پرونده مودی ضبط و اعلام خواهد شد. بدیهی است اجرای عقب‌کشی و اصلاح سند و تغییر مالکیت مساحت واقع در مسیر به نام شهرداری، قبل از اعطای امتیاز ضروری خواهد بود.

۲۲-۲- سیاست‌های تشویقی سرمایه‌گذاری شهرداری کلانشهر تبریز، در سال ۱۴۰۳ الحاق و اجرایی گردد. (پیوست شماره ۶)

۲۲-۳- با عنایت به اینکه در سنوات گذشته برای برخی از پلاک‌ها پروانه تجاری و خدماتی صادر گردیده، لیکن به دلیل اشباع شدن تجاری و نیز عدم توجیه اقتصادی احداث تجاری در برخی از مناطق، مالکان درخواست تبدیل تجاری و خدماتی به مسکونی را می‌نمایند. برای پرونده‌هایی که در زمان درخواست تبدیل تجاری و

خدماتی به مسکونی دارای پروانه و پیش پروانه ساختمانی معتبر می‌باشند و عوارض سرقفلی مربوطه را پرداخت نموده باشند به همان میزانی که عوارض سرقفلی را پرداخت نموده‌اند به شرط تصویب کمیسیون ماده ۵ در چارچوب ضوابط طرح تفصیلی پروانه مسکونی صادر و برای طبقات و زیربنایهای مازاد مطابق تعرفه عوارض محلی، عوارض مربوطه را به روز محاسبه و وصول نماید. درضمن مالکین چنین پلاک‌هایی موقع درخواست تبدیل مکلفند تعهدنامه ثبتی مبنی بر اسقاط کلیه ادعاهای احتمالی آتی را درخصوص پروانه صادره قبلی ارائه نمایند.

۲۲-۴- تخفیف‌های مندرج در ماده ۵ قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت، طبق مفاد قانون مذکور و تبصره (۱) ذیل آن اعمال می‌شود.

۲۲-۵- تسهیلات برای واحدهای مسکونی مجتمع و مسکونی غیر مجتمع

۲۲-۵-۱- برای افزایش رغبت در ساخت و ساز در محدوده شهری تبریز، آن‌عه از اشخاص حقیقی و حقوقی که برابر مقررات مربوطه، دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی پایه انبوه‌سازی از وزارت راه و شهرسازی^۱ بوده و نسبت به اخذ پروانه ساختمانی برای

۱- تبصره ذیل ماده ۱۵ دستورالعمل اجرای وزارت کشور ه شماره ۲۰۲۸۶۵-۲۸/۹۷/۲۸

۲- انبوه‌ساز به سازندگانی اطلاق می‌شود که برابر ماده ۱۰ مبحث دوم مقررات ملی ساختمان و مفاد مصوبه سیاست‌ها و خط‌مشی‌های سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن ابلاغی به شماره ۱۳۳۰۳۸/ت/۱۵۵۱۱ مورخ ۱۳۷۵/۱۷/۰۱ هیئت وزیران، دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی پایه انبوه‌سازی از وزارت راه و شهرسازی باشند.

بسیست واحد مسکونی و بیشتر اقدام نمایند از ده درصد کاهش مبنای محاسبه عوارض پروانه ساختمانی برخوردار خواهند بود.

۲۲-۵-۲- در خصوص آن دسته از مجتمع‌های مسکونی که دارای بیش از یک بلوک می‌باشند عوارض احتسابی آن‌ها به صورت مجزا برای هر بلوک محاسبه و مطابق مقررات شهرداری اخذ خواهد شد و در صورت درخواست ذی‌نفعان برای صدور عدم خلافی برای یک یا چند بلوک به صورت مجرد و موردی، در صورت تطبیق احداثی‌ها با نقشه و پروانه ساختمانی برابر گزارش مهندسین ذی‌ربط مبنی بر انجام عملیات ساختمانی و تسویه عوارض متعلقه گواهی عدم خلافی که به منزله پایان کار می‌باشد صادر خواهد شد. ضمناً پایان کار نهایی بر اساس پروانه ساختمانی صادره بعد از اتمام کلیه عملیات ساختمانی بلوک‌های مجتمع مسکونی با طی مراحل قانونی و مطابق مفاد تعرفه صادر خواهد شد.

۲۲-۵-۳- مسکونی مجتمع: مجتمع مسکونی برای استفاده از مزایای قید شده در بند ۶ قسمت ضوابط اجرایی دفترچه ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۹۵ به محلی اطلاق می‌شود که اعیانی‌های آن در عرصه‌های بالای ۱۰۰۰ مترمربع و بیش از یک بلوک ساختمانی با فاصله ۱/۵ برابر ارتفاع ساختمان بلوک پشت بلوک دیگر در داخل یک محوطه احداث و حداقل ۴۰ مترمربع فضای باز برای هر واحد مسکونی در حد تراکم مجاز دارد و خدمات عمومی و سرانه‌های موردنیاز با رعایت مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

و سایر ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی در آن تأمین شده باشد.

۲۲-۵-۴- مسکونی غیر مجتمع: کلیه مجتمع‌های آپارتمانی فاقد شرایط قیدشده در بند ۲۲-۵-۳ این ماده، غیر مجتمع محسوب می‌گردند و در جهت تشویق انبوه‌سازی اگر بیش از ۵۰ درصد کل بلوک‌های آپارتمانی در عمق بیشتر از ۲۵ متری بر جبهه اول قرار گیرد در صورت داشتن ورودی مشترک از معابر عمومی به میزان ۷۰ درصد ارزش معاملاتی اراضی گران‌ترین بر، برای محاسبه عوارض پروانه ساختمانی اعمال می‌شود.

تبصره: ارقام حاصل از محاسبه درصد‌های قیدشده در بند ۲۲-۳ و ۲۲-۵-۴ فوق نباید از ارزش معاملاتی عرصه املاک گذرهای دیگر مشرف به ملک کمتر باشد.

۲۲-۶- سیاست‌های تشویقی برای ساختمان‌هایی با مصادیق ذیل:

به منظور نظام‌مندی و ایجاد وحدت رویه در نحوه اعمال تخفیفات تشویقی برای ساختمان‌های مشمول، مصادیق بند مذکور به شرح ذیل اصلاح و تبیین می‌گردد.

الف: شرایط عمومی جهت بهره‌مندی از تخفیفات

۱- برای هریک از بندهای قسمت ب، ۵ درصد عوارض زیربنای مسکونی و تا سقف ۲۰ درصد مبنای کاهش عوارض زیربنای مسکونی تخفیف اعمال می‌گردد و با احتساب سایر تخفیفات مندرج در این تعرفه (در صورت شمول) این میزان از ۳۰ درصد کل

عوارض زیربنای مسکونی بیشتر نخواهد شد.

۲- تخفیفات موضوع این شیوه‌نامه، شامل پروانه‌های ساختمانی مسکونی بوده و با درخواست و تعهد رسمی و اجرایی مالک/متقاضی و گواهی مرجع رسمی ذکرشده و با درج مشخصات فنی به هنگام صدور پروانه ساختمانی (جدیدالاحداث) اعمال و صدور پایان کار منوط به رعایت کامل این مقررات و ارائه می‌باشد.

۳- گواهی اتمام عملیات ساختمانی، تأییدیه ایمنی و آسانسور قبل از اتمام اعتبار پروانه ساختمانی (وفق جدول شماره ۳ ماده ۴ این تعرفه) ارائه و درخواست گواهی پایان کار ساختمان ارائه شده باشد.

۴- اعمال تخفیفات در حد جدول ضوابط احداث بنای مسکونی (صفحه ۳۹ دفترچه طرح تفصیلی تبریز) امکان‌پذیر است.

۵- بنا بر گواهی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و تأیید شهرداری، موضوع دسترس‌پذیری (مناسب‌سازی برای معلولین که منطبق بر قانون جامع حمایت از حقوق جامعه معلولین باشد) را در نقشه‌های مصوب طراحی و اجرا کرده باشند.

۶- بدون هیچ‌گونه تخلف ساختمانی و کاملاً منطبق بر نقشه‌های پروانه ساختمانی صادره احداث شده باشند.

۷- تعهدات مندرج در پشت پروانه ساختمانی صادره توسط مالکین انجام شده باشد.

۸- چنانچه دریافت‌کنندگان پروانه‌های ساختمانی مسکونی، هرکدام از بندهای مورد تعهد را نقض و اجرا ننمایند، شهرداری

مکلف است قبل از صدور هرگونه گواهی، معادل تخفیفات اعمال شده را به‌روز محاسبه و به‌عنوان وجه التزام از مالک/ متقاضی دریافت نماید.

۹- شهرداری تبریز مکلف است مشخصات کامل هر یک از بندهای مشمول که به‌صورت کامل اجرا گردیده است در گواهی پایان کار ساختمانی درج نماید.

ب: مصادیق بندهای مشمول تخفیف:

ساختمان‌هایی که:

۱- نمای آن بر اساس حفظ ارزش‌های معماری ایرانی اسلامی با استفاده از مصالح بومی طراحی و یا بر اساس دستورالعمل طراحی، کنترل و اجرای نماهای شهری تبریز تهیه و به تأیید شهرداری و سازمان نظام مهندسی و یا در صورت نیاز به تأیید کمیته تخصصی نما و سیما برسد.

۲- دارای پشت‌بام سبز یا پوشش گیاهی در نما:

الف) مالک یا متقاضی مکلف است موارد سازه‌ای و ایمنی و الزامات مقررات ملی ساختمان را بر مبنای تأیید کتبی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و ضوابط و مقررات شهرسازی وفق ضابطه شماره ۷۶۴ (امور نظام فنی و اجرایی مشاورین و پیمانکاران) با عنوان راهنمای طراحی و اجرای بام سبز بر اساس تأیید کتبی سازمان سیما و منظر شهرداری تبریز و کمیته تخصصی نما و سیمای شهری رعایت نماید.

ب) طبق بند ۴ ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها

در ساختمان‌هایی که بیش از یک واحد مسکونی دارند، بام سبز به‌عنوان فضای مشاع ساختمان محسوب شده و هزینه نگهداری آن مطابق سایر هزینه‌های مشترک به عهده مالکین مشاع می‌باشد، بدیهی است در صورت احراز وجود نقض و مغایرت در مراجعات بعدی شهرداری، مشترکین ساختمان موظف‌اند نسبت به پاس‌خگویی یا جبران خسارت (به نسبت سهم خود) اقدام نمایند.

۳- استفاده از مصالح نوین در اجرای مراحل مختلف ساختمان در جهت کاهش هزینه یا نوآوری، و فوق‌آخرین ویرایش ابلاغی مبحث پنجم مقررات ملی ساختمان - بخش «مصالح و فرآورده‌های ساختمانی جدید» که دارای گواهی تأیید از مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی هستند و همچنین بر مبنای تأیید و گواهی سازمان نظام مهندسی ساختمان استان طراحی و اجرا گردد.

۴- ساختمان‌هایی که بر اساس استانداردهای BMS (سیستم مدیریت ساختمان به‌مانند مدیریت هوشمند انرژی، ایمنی و امنیت و...) بر مبنای مقررات ملی ساختمان طراحی و به تأیید سازمان نظام مهندسی رسیده باشد.

۵- ساختمان‌هایی که جهت کاهش مصرف انرژی ساختمان بر مبنای آخرین ویرایش (ویرایش چهارم) مبحث ۱۹ مقررات ملی با رعایت ضوابط آیین‌نامه ماده ۱۸ قانون اصلاح الگوی مصرف، بر اساس استانداردهای رده انرژی «ساختمان کم انرژی (+EC)» و «ساختمان بسیار کم انرژی (+EC)» بنا بر گواهی سازمان

نظام مهندسی طراحی و اجرا گردند.

۶- ساختمان‌هایی که برای استفاده از انرژی‌های پاک و وفق مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان (ویرایش سال ۹۸ و اصلاحات بعدی آن) نسبت به تأمین بخشی از انرژی مصرفی خود، طراحی و به تأیید مهندسین ناظر و سازمان نظام مهندسی رسیده باشد.

۷- ساختمان‌هایی که در آنها تصفیه و بازیابی مجدد آب و استفاده از تصفیه فاضلاب خانگی برای کاهش مصرف آب بخشی از نیازهای ساختمان، بنا بر گواهی سازمان نظام مهندسی و تأیید شرکت آب و فاضلاب شهر تبریز طراحی و اجرا گردند.

۲۲-۷- تسهیلات برای استفاده از فضاهای باز به عنوان پارکینگ عمومی:

فضاهای باز (به غیر از اراضی زراعی و باغات) که به عنوان پارکینگ عمومی مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرند با اخذ مجوز از شهرداری بدون اخذ عوارض خواهد بود. بدیهی است این مجوز صرفاً برای بهره‌برداری از نوع استفاده بوده و هیچ حقی در مورد تغییر کاربری ایجاد نخواهد نمود و کلیه اقدامات شهرداری بر اساس کاربری مصوب طرح تفصیلی صورت خواهد گرفت.

ماده ۲۳- تسهیلات برای مالکان املاک و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی در حفظ و احیای اماکن تاریخی و فرهنگی

۲۳-۱- تسهیلات مربوط به املاک ثبت شده تاریخی و املاک دارای ارزش ثبت نشده مورد تأیید اداره کل میراث فرهنگی و گردشگری استان.

۲۳-۱-۱- کاهش ۴۰ درصدی مبنای محاسبه کلیه عوارض صدور مجوز، برای بهره‌برداری به عنوان رستوران، قهوه‌خانه سنتی، مرکز عرضه محصولات فرهنگی، هنری و صنایع دستی.

۲۳-۱-۲- کاهش صد درصدی کلیه عوارض صدور مجوز، برای بهره‌برداری به عنوان هتل، مسافرخانه، مهمان‌پذیر و مهمان‌سرا، موزه شخصی، خانه موزه (خانه تاریخی قابل بازدید برای عموم)، نمایشگاه و گالری هنری و مراکز ارائه خدمات فرهنگی و هنری انتفاعی.

۲۳-۱-۳- کاهش صد درصدی کلیه عوارض صدور مجوز مرمت و همچنین اعطای کمک مالی به ازای مرمت هر مترمربع زیربنا دو میلیون ریال تا سقف چهارصد میلیون ریال در هر ملک، برای بهره‌برداری به عنوان مسکونی شخصی یا بهره‌برداری برای فعالیت‌های فرهنگی، آموزشی و مذهبی غیرانتفاعی برابر مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور.

۲۳-۲- تسهیلات مربوط به املاک مجاور یا واقع در حریم مصوب آثار تاریخی با کاربری مسکونی به شرط انجام ساخت و ساز بر اساس نقشه‌های تأیید شده میراث فرهنگی و با نمای کاملاً هماهنگ با

بنای تاریخی.

۲۳-۲-۱ کاهش ۴۰ درصدی مبنای محاسبه عوارض پروانه ساختمانی، برای بهره‌برداری به‌عنوان رستوران، قهوه‌خانه سنتی، مرکز عرضه محصولات فرهنگی، هنری و صنایع دستی.

۲۳-۲-۲ کاهش ۱۰۰ درصدی مبنای محاسبه عوارض پروانه ساختمانی، برای بهره‌برداری به‌عنوان موزه شخصی، نمایشگاه و گالری هنری، مراکز ارائه خدمات فرهنگی و هنری انتفاعی.

۲۳-۲-۳ کاهش صددرصدی مبنای محاسبه عوارض پروانه ساختمانی، برای بهره‌برداری به‌عنوان هتل، مسافرخانه، مهمان‌پذیر و مهمان‌سرا

تبصره ۱- مرجع تشخیص املاک دارای ارزش و تصویب نوع بهره‌برداری، اداره کل میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان است.

تبصره ۲- اخذ مجوز نسبت به نحوه استفاده و بهره‌برداری از اداره کل میراث فرهنگی و سایر ارگان‌های مربوطه الزامی بوده و جزء تکالیف مالک یا سرمایه‌گذار بخش خصوصی است.

تبصره ۳- کلیه فرایندهای مرمت بنا باید زیر نظر کارشناسان میراث فرهنگی انجام گیرد. تعلق تسهیلات این لایحه منوط به اخذ تأییدیه نهایی از آن سازمان است.

تبصره ۴- مالکان املاک و سرمایه‌گذاران بخش خصوصی، برای استفاده از تسهیلات موضوع بند (۲۳-۱-۳) این ماده می‌باید هر سال در ایام عید نوروز و تعطیلات تابستانی بر اساس توافق

تعیین شده به هنگام صدور مجوز، حداقل پنجاه درصد از سطح عیانی بنای تاریخی را جهت بازدید عمومی قرار دهند.

تبصره ۵- در صورت بهره‌برداری مختلط از ملک، میزان بهره‌مندی از تسهیلات تبصره‌های یک تا چهار بر اساس مساحت هر یک از بخش‌های مورد بهره‌برداری خواهد بود. برای نمونه چنان چه بخشی از ملک به شکل مسکونی و بخشی به عنوان موزه شخصی مورد بهره‌برداری قرار گیرد. مساحت اختصاص یافته برای مسکونی از تسهیلات بند (۲۳-۱-۳) و مساحت اختصاص یافته به موزه شخصی از تسهیلات بند (۱-۲۳-۲) استفاده خواهند کرد.

تبصره ۶- بناهای تاریخی مخروبه در صورت احداث و احیاء مطابق نقشه‌های تأیید شده اداره کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مشمول تسهیلات فوق خواهند بود. احداث در این قبیل عرصه‌ها صرفاً در حد تراکم و سطح اشغال قبلی است و سایر ضوابط و مقررات از قبیل پارکینگ، مانند سایر خانه‌های تاریخی خواهد بود.

تبصره ۷- کاربری‌های باغات و فضای سبز و نیز باغات و فضاهای سبز موجود و اراضی کشاورزی مشمول تسهیلات این ماده نمی‌باشد.

تبصره ۸- این ماده جایگزین لایحه شماره ۴۶۷۷/۹۳ مورخ ۱۳۹۵/۷/۲۵ شهرداری تبریز مصوب جلسه شماره ۱۷۲ مورخ ۱۳۹۶/۲/۱۰ شورای محترم اسلامی شهر و ابلاغیه شماره ۱۸۵۱-۴/ش/ت مورخ ۱۳۹۶/۳/۱۶ شورا می‌باشد.

ماده ۲۴- تسهیلات مربوط به شهر دوستدار کودک

۲۴-۱- زیربنای اختصاص یافته به اتاق مادر و کودک، چنانچه برابر مصوبه بند ۵ صورتجلسه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۱ کمیسیون ماده ۵ احداث شده باشد، در زمان صدور پروانه ساختمانی از پرداخت عوارض این تعرفه معاف خواهد بود.

۲۴-۲- نظر به فعالیت های شهرداری تبریز در راستای پیگیری تحقق اهداف شهر دوستدار کودک در تبریز و عطف به بند یک و دو بخش ۳-۴ (وظایف و مأموریت ها) دستورالعمل ابلاغی شهرهای دوستدار کودک مصوب سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور طی نامه شماره ۲۳۴۰۰۶ مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۱ اداره کل امور شهری و شوراهای استانداری آذربایجان شرقی، در قالب تسهیلات ویژه در حوزه فرهنگی و اجتماعی، فعالیت بازیکده های خصوصی ویژه کودکان برابر تعرفه فرهنگی اقدام خواهد شد.

سیاست های تشویقی سرمایه گذاری شهرداری تبریز^۱

مقدمه

توجه جدی به توسعه سرمایه گذاری در حوزه ساخت و ساز و استفاده از توان سرمایه گذاران بخش خصوصی و هدایت آن به سمت پروژه های محرک توسعه از سیاست های اصلی شهرداری تبریز بوده است. با عنایت به وضعیت فعلی ساخت و ساز و

۱ - پیوست شماره ۶ تعرفه عوارض محلی شهرداری تبریز ۱۴۰۳

نظام‌مند نمودن و تسهیل مشارکت بخش خصوصی جهت سرمایه‌گذاری و ضرورت اتخاذ راهبردهای مناسب می‌طلبد تا سیاست‌های جدیدی در این خصوص تدوین شود. بنابراین در راستای ایجاد انگیزه جهت مشارکت بخش خصوصی و رونق بخشی به ساخت و ساز و رونق اقتصادی، عدالت فضایی و تسهیل و جذب سرمایه‌گذاری در مناطق مختلف شهر به خصوص مناطق کم‌برخوردار، شهرداری تبریز بسته تشویقی زیر را به صورت خود مالکی ارائه می‌نماید:

الف) شرایط عمومی بهره‌مندی از تخفیف

اعمال تخفیفات در حد جدول ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و مصوبات بعدی کمیسیون ماده ۵ امکان‌پذیر است. بدون هیچ‌گونه تخلف ساختمانی و کاملاً منطبق بر نقشه‌های پروانه ساختمانی صادره احداث شده باشند. چنانچه دریافت‌کنندگان پروانه‌های ساختمانی سرمایه‌گذاران، هرکدام از بندهای مورد تعهد را نقض و اجرا ننمایند، شهرداری مکلف است مقدار تخفیفات اعمال شده را به روز محاسبه و به‌عنوان وجه التزام از مالک/سرمایه‌گذار دریافت نماید.

ب) تسهیلات تشویقی:

مجتمع‌های مسکونی: تخفیفات ارائه‌شده در مجتمع‌های مسکونی از زیربنای ۵۰۰۰۰ مترمربع و بیشتر به نسبت ارزش معاملات می‌ملاک عمل شهرداری، از ۵ تا ۲۵ درصد تخفیف برخوردار خواهند بود.

جدول شماره ۷۵

سیاست‌های تشویقی سرمایه‌گذاری در مجتمع‌های مسکونی با
زیربنای ۵۰۰۰۰ متر مربع و بیشتر

| درصد تخفیف | بازه p | ردیف |
|------------|----------------------------|------|
| ۲۵ | تا ۱۵۰,۰۰۰ | ۱ |
| ۲۰ | $۲۵۰,۰۰۰ > P \geq ۱۵۰,۰۰۰$ | ۲ |
| ۱۵ | $۴۰۰,۰۰۰ > P \geq ۲۵۰,۰۰۰$ | ۳ |
| ۱۰ | $۷۰۰,۰۰۰ > P \geq ۴۰۰,۰۰۰$ | ۴ |
| ۵ | بیش از ۷۰۰,۰۰۰ | ۵ |

در زیربناهای با متراژ کمتر از ۵۰۰۰۰ مترمربع مطابق تعرفه عوارض
محلی محاسبه خواهد شد.

تخفیفات ارائه شده در مجتمع‌های مختلط از زیربنای ۵۰۰۰۰ متر
مربع و بیشتر به نسبت ارزش معاملاتی ملاک عمل شهرداری، از ۱۰
تا ۳۰ درصد تخفیف برخوردار خواهند بود.

جدول شماره ۷۶

سیاست‌های تشویقی سرمایه‌گذاری در مجتمع‌های مختلط
با زیربنای ۵۰۰۰۰ متر مربع و بیشتر

| درصد تخفیف | بازه p | ردیف |
|------------|----------------------------|------|
| ۳۰ | تا ۱۵۰,۰۰۰ | ۱ |
| ۲۵ | $۲۵۰,۰۰۰ > P \geq ۱۵۰,۰۰۰$ | ۲ |
| ۲۰ | $۴۰۰,۰۰۰ > P \geq ۲۵۰,۰۰۰$ | ۳ |
| ۱۵ | $۷۰۰,۰۰۰ > P \geq ۴۰۰,۰۰۰$ | ۴ |
| ۱۰ | بیش از ۷۰۰,۰۰۰ | ۵ |

۳- ارائه تسهیلات ویژه جهت سرمایه‌گذاری و توسعه سرویس بهداشتی‌های سطح شهر

سرمایه‌گذاری که نسبت به احداث سرویس بهداشتی‌های عمومی در مناطق شهرداری برابر استانداردهای روز در سطوح شهری، ناحیه‌ای و محلات در مکان‌ها و طرح‌های مشخص شده اقدام می‌نمایند، می‌توانند بعد از تجهیز و تکمیل ساختمان با استفاده از گیت کنترل تردد و اخذ هزینه ورودی (برابر تعرفه مشخص شده) بمدت ۵ سال بصورت رایگان بهره‌برداری نمایند.

۴- ارائه تسهیلات ویژه جهت احداث پارکینگ‌های عمومی و مکانیزه

پروانه ساختمانی احداث صرف پارکینگ‌های عمومی و مکانیزه مشروط بر تایید مراجع ذی‌ربط (کمسیون ماده ۵، سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهرداری تبریز و معاونت حمل و نقل و ترافیک شهرداری تبریز) در تمامی نقاط شهر تبریز، از ۱۰۰ درصد تخفیف در عوارض برخوردار خواهد بود.

۵- شهربازی

احداث شهربازی اعم از روباز و سرپوشیده با اخذ مجوز از سازمان سیما منظر شهری و مناطق شهرداری شامل عوارض نیست و در صورت احداث تجاری حداکثر تا ۱۰ درصد مساحت شهربازی، مشمول ۵۰ درصد تخفیف برای تجاری خواهد بود.

ج) زمان و نحوه اعمال تسهیلات:

چنان‌که هر یک از بندهای موضوع بند (ب) این بسته (تسهیلات تشویقی)، مشمول سایر تسهیلات ویژه تعرفه عوارض محلی سال ۱۴۰۳ باشند، ابتدا تخفیف‌های تعرفه اعمال و برای باقی‌مانده عوارض نیز مجدداً تخفیف‌های این مصوبه منظور خواهد شد.

شیوه‌نامه تسریع و تسهیل صدور پروانه ساختمانی

شیوه‌نامه تسریع و تسهیل صدور پروانه ساختمانی در شهرداری کلانشهر تبریز

ماده ۱: در این شیوه‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

قانون: قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۶۱ و اصلاحات بعدی آن (نسخه تنقیحی).

مصوبه شورای عالی اداری کشور: مصوبه سی و چهارمین جلسه مورخ ۱۳۷۱/۰۸/۱۳ شورای عالی اداری کشور در خصوص هماهنگ نمودن صدور پروانه، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان ساختمان در سطح شهرداری‌های کشور.

کمیسیون ماده ۵: کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران.

پیش‌نویس: مجوز و موافقت اولیه شهرداری با صدور پروانه ساختمانی که ظرف حداکثر ۷ روز به نام متقاضی صادر و حسب مورد تسلیم یا به آدرس مالک ارسال می‌شود.

پروانه ساختمانی: مجوز رسمی شروع عملیات ساختمانی و احداث است که با استناد به پیش نویس و پس از اخذ نقشه‌های ساختمانی و مفاصا حساب سازمان تامین اجتماعی بلافاصله به نام متقاضی صادر و حسب مورد تسلیم یا به آدرس مالک ارسال می‌شود.

کمیسیون ماده ۱۰۰: کمیسیونهای ماده ۱۰۰ قانون شهرداری مستقر در ساختمان شهرداری کلانشهر تبریز.

ماده ۲: در اجرای تبصره جزء ج بند ۲ مصوبه شورای عالی اداری کشور، مبنی بر الزام شهرداری‌ها به تقلیل زمان صدور پروانه ساختمان از ۱۴ روز به حداکثر ۷ روز، شورای اسلامی شهر بنا به پیشنهاد شماره ۱۴۵۵۱/۹۳ مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۰۹ شهرداری تبریز و با اختیار حاصل از بند ۹ ماده ۸۰ قانون و در جهت حذف بروکراسی‌های زاید، ارتقای رضایت مندی عمومی و ارتقای حقوق شهروندی، شهرداری مکلف است بلافاصله پس از وصول درخواست صدور پروانه ساختمانی از مالکین و با عنایت به زمان بر بودن تهیه و تسلیم آلبوم نقشه‌های ساختمانی و دفترچه‌های محاسبات سازه‌ای ساختمان، با اخذ نقشه اولیه معماری که امکان بررسی و اعمال ضوابط شهرسازی از قبیل جانمایی پارکینگ، سطح مجاز اشغال عرصه، تراکم مجاز ساختمان، تعداد طبقات و ارتفاع مجاز ساختمان، ارتفاع بازشوها جهت جلوگیری از اشرافیت و مزاحمت به مجاورین و سایه اندازی، اعمال گذربندی‌های مصوب و بره‌های اصلاحی، نوع استفاده از طبقات و... فراهم باشد، با ملاک عمل قرار

دادن آخرین طرح تفصیلی شهر و مصوبات کمیسیون ماده ۵، طی حداکثر یک هفته، موافقت اولیه خود با صدور پروانه ساختمانی را در قالب پیش نویس به مالک اعلام نماید.

تبصره: در صورت عدم امکان قانونی برای صدور پیش نویس شهرداری مکلف است بلافاصله مراتب را به صورت کتبی به مالک ابلاغ نماید.

ماده ۳: پس از صدور پیش نویس و اعلام ضوابط و اخذ عوارض ملاک عمل در زمان صدور آن، شهرداری در مدت اعتبار این پیش نویس حق مطالبه هرگونه وجه تحت عنوان مابه التفاوت عوارض ناشی از تغییر ارزش معاملاتی اراضی و املاک و تعرفه عوارض محلی را از دارنده این مجوز نداشته و مکلف است پروانه نهایی را به استناد پیش نویس تسلیمی و مطابق نقشه های تایید شده و معرفی مهندسین ذیصلاح مورد تایید نظام مهندسی ساختمان و برگه تسویه حساب حق بیمه اجباری کارگران ساختمانی (صادر از سازمان تامین اجتماعی) به نام مالک صادر نماید.

تبصره ۱: به استناد تبصره جزء الف بند ۲ مصوبه شورای عالی اداری، هر سازمان و مرجع قانونی که لزوم استعلام در هنگام صدور پروانه رامستند به قوانین و مقررات (ابلاغی از مرجع قانونی) لازم بداند، می باید طرح ها، حرایم و ملاحظات قانونی خود را در قالب نقشه های UTM به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵ ارائه و پس از تصویب تغییرات و درج آن در نقشه تفصیلی شهر، شهرداری مکلف

است در هنگام صدور پروانه ساختمانی آن را ملاک عمل قرار دهد.
تبصره ۲: در صورت مغایرت مساحت مندرج در سند مالکیت به طوری که مساحت ملک بیش از سند باشد، شهرداری مکلف است در هنگام صدور پروانه ساختمانی پاسخ اداره ثبت اسناد و املاک را ملاک عمل قرار دهد.

تبصره ۳: شهرداری مکلف است در جهت تکریم ارباب رجوع، مدیریت زمان و کاهش مراجعات شهروندان، با همکاری سازمان نظام مهندسی ساختمان، سازمان تامین اجتماعی و اداره ثبت اسناد و املاک پنجره واحد برای فرآیندهای استعلام تهیه و مورد بهره‌برداری قرار دهد.

ماده ۴: اعتبار پیش نویس پروانه ساختمانی یک سال بوده و به مدت یک سال دیگر بدون اخذ هرگونه وجهی و فقط با اعمال ضوابط و مقررات روز شهرسازی قابل تمدید است.

ماده ۵: این پیش نویس مجوزی برای شروع عملیات ساختمانی نبوده و هرگونه ساخت و ساز و عملیات عمرانی به استناد صدر ماده ۱۰۰، بند ۲۴ ماده ۵۵ قانون و تبصره ۴ ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری منوط به تحصیل پروانه ساختمانی بوده و شهرداری مکلف است راساً به وسیله مامورین خود از عملیات ساختمانی بدون پروانه جلوگیری و در صورت احداث قبل از تحصیل پروانه مراتب را جهت اتخاذ تصمیم به کمیسیون ماده ۱۰۰ ارجاع نماید.

ماده ۶: به موجب بند ۲ ماده ۸۰ قانون و با عنایت به طولانی

بودن فرآیند تهیه و تایید نقشه‌های ساختمانی از استانداری آذربایجان شرقی، اداره کل راه و شهرسازی و هیات چهار نفره استان، درخواست می‌شود؛ نسبت به الزام نظام مهندسی ساختمان استان در جهت کاهش بروکراسی، با استفاده از ابزارهای اداری، خدمات غیرحضور و الکترونیکی، زمان رسیدگی و کنترل و تایید نقشه‌ها را به حداقل زمان ممکن (حداکثر ۱۵ روز) کاهش دهد.

تبصره ۱: با توجه به ابطال ماده ۷ فصل سوم و بند ۱۹-۱-۹۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۲/۱۴ صادره از هیات عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر حذف مجری در فرآیند احداث ساختمان، مالکین الزامی به معرفی مجری در هنگام صدور پروانه ساختمانی ندارند.

تبصره ۲: شهروندان برای اخذ پیش نویس یا پروانه ساختمانی همچنین برای دریافت انواع گواهی‌ها و پاسخ استعلام‌ها الزامی برای مراجعه به دفاتر پیشخوان ندارند.

ماده ۷: این شیوه نامه در یک صد و چهل و نهمین جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۰ به تصویب شورای اسلامی شهرسید و پس از اصلاحات لازم در هیات تطبیق شهرستان تایید و جهت اجرا به شهرداری تبریز ابلاغ می‌شود. از تاریخ ابلاغ این شیوه نامه، مصوبات شورای اسلامی مغایر با این شیوه نامه ملغی الاثر می‌گردد.

شیوه‌نامه استفاده از ساختمان‌های مسکونی به صورت هتل آپارتمان

ماده واحد ۵- استفاده از ساختمان‌های مسکونی به صورت هتل آپارتمان موقت سه‌ساله با رعایت موارد ذیل مجاز است:
مالک یا مستأجر قانونی ملک ملزم به اخذ مجوزهای لازم از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری، شهرداری تبریز و سایر سازمان‌ها و ارگان‌های مربوطه برای استفاده از کل ساختمان مسکونی که ویژگی‌های اجرایی، فنی و درجه‌بندی آن بر اساس شاخص‌های مصوب سازمان میراث فرهنگی کشور توسط سازمان استان مورد تأیید رسمی و کتبی قرار گرفته و نکات مدنظر در زیر این ماده واحد را دارا باشد.

ساختمان تبدیلی به هتل آپارتمان باید دارای گواهی‌های پایان کار و عدم خلافی به‌روز از شهرداری باشد.

ساختمان تبدیلی باید حداقل مشخصات زیر را دارا باشند؛

۱-۳- حداقل مساحت عرصه ساختمان از ۲۵۰ مترمربع کمتر نباشد.

۲-۳- حداقل زیربنا کمتر از ۵۵۰ مترمربع نباشد.

۳-۳- حداقل تعداد واحد مسکونی از ۶ واحد کمتر نباشد.

۴-۳- عمر ساختمان منوط به استحکام بنا باشد.

تبصره ۵- ساختمان‌هایی که استحکام بنا دارند و تقاضای تبدیل به هتل آپارتمان را دارند، در صورت تأییدیه فنی - تخصصی از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و شهرداری، حداکثر تا یک

دوره سه ساله مجوز تبدیل به کاربری هتل آپارتمان را داشته، تمدید مجوز هتل آپارتمان با در نظر نگرفتن بند ۳-۴ اکیداً ممنوع است.

۵-۳- عرض معبر دسترسی به واحد مورد نظر (هتل آپارتمان) حداقل باید ۱۲ متر باشد.

۶-۳- تأمین یک باب پارکینگ به ازای هر یک واحد از هتل آپارتمان الزامی است.

تبصره- آن دسته از ساختمان‌های تبدیلی که دارای پارکینگ اختصاصی نبوده و مطابق بند ۲ این ماده واحده دارای گواهی‌های پایان کار و عدم خلافی می‌باشند، در صورت واقع شدن در حریم به شعاع ۲۵۰ متری پارکینگ‌های عمومی، با عقد قرارداد معتبر سه ساله تأمین پارکینگ به تعداد مذکور در بند ۳-۶ پارکینگ‌های واقع در داخل حریم (شعاع ۲۵۰ متری) نسبت به تأمین پارکینگ واحدها اقدام و مجوز لازم را اخذ نمایند

۷-۳- برای ساختمان‌های واقع در محدوده محور تاریخی و فرهنگی در صورت وجود عدم خلاف و پایان کار بر اساس ضوابط و مقررات سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و با مسئولیت آن اداره اقدام خواهد شد.

استفاده از ساختمان‌های مجاز موجود در کاربری‌های اداری و تجاری- خدماتی طرح‌های تفصیلی، بالحاظ رعایت کلیه موارد این ماده واحده بلامانع است.

فضاهای عمومی موجود در ساختمان هتل آپارتمان‌ها مطابق

ضوابط مصوب سازمان میراث فرهنگی و گردشگری خواهد بود. استفاده از ساختمان‌ها و خانه‌های تاریخی فرهنگی مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان به‌عنوان مراکز اقامتی ویژه گردشگری، بدون محدودیت تعداد واحد اقامتی، پارکینگ، عمر ساختمان و عرض گذر، مشروط به تأییدیه و اخذ مجوز فنی و تخصصی از سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و سایر مراجع ذی‌ربط بلامانع است.

مناسب‌سازی فضاهای ورودی به ساختمان و طبقات آن‌ها باید مطابق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری برای استفاده معلولین جسمی و حرکتی انجام پذیرد.

تبصره- ساختمان‌ها و خانه‌های تاریخی مورد تأیید سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان به‌عنوان مراکز اقامتی ویژه گردشگری، از شمول این بند مستثناء می‌باشند.

به‌منظور نظارت بر اجرای این آئین‌نامه، ایجاد بستر لازم و پشتیبانی از پروژه‌های مشارکتی هتل آپارتمان، انجام تغییرات لازم در این ماده واحد، در مقاطع زمانی مختلف و بررسی پرونده‌های موردی، کمیته‌ای مرکب از اعضاء ذکرشده در ذیل از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل تشکیل و دبیرخانه آن در مدیریت گردشگری شهرداری تبریز مستقر خواهد بود:

معاون شهرسازی و معماری و در غیاب وی مدیر شهرسازی و معماری شهرداری تبریز (رئیس و عضو کمیته)

نماینده تام‌الاختیار سازمان میراث فرهنگی و گردشگری استان

(عضو کمیته)

نماینده تام‌الاختیار کمیسیون میراث فرهنگی و گردشگری
شورای اسلامی شهر تبریز (عضو کمیته)
مدیرکل تشخیص و وصول درآمد شهرداری تبریز (عضو کمیته)
مدیر گردشگری شهرداری تبریز (دبیر و عضو کمیته)
۹- در صورت اتمام مهلت تعیین شده و عدم وجود تخلف
ساختمانی در این بند و درخواست تمدید برای نوبت دوم، تمدید
(به مدت سه سال) با رعایت مفاد و مقررات این ماده واحده بلا مانع
است.

پیوست شماره ۱

جدول شماره ۵

ضریب زیر بنای مسکونی: تراکم تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع
تصویب کننده طرح های توسعه شهری و کمیسیون ماده ۵ و کارگروه
امور زیربنایی

| ردیف | طبقات سازه‌ای | تراکم طبق مصوبات مراجع تصویب کننده طرح های توسعه شهری و کمیسیون ماده ۱۵ و کارگروه امور زیربنایی | بالکن رو پوشیده به شارع (طبق مصوبات مراجع تصویب کننده طرح های توسعه شهری و کمیسیون ماده ۵ و کارگروه امور زیربنایی) |
|------|---------------------|---|--|
| ۱ | زیرزمین، همکف و اول | ۲/۱ | ۱۴/۱ (طبقه اول) |
| ۲ | دوم | ۳/۲ | ۱۵/۲ |
| ۳ | سوم | ۹/۵ | ۲۳/۵ |
| ۴ | چهارم | ۱۸ | ۳۴ |
| ۵ | پنجم | ۲۳ | ۴۱ |
| ۶ | ششم | ۲۶ | ۴۶ |
| ۷ | هفتم و بالاتر | ۳۶ | ۵۶ |

عوارض تراکم تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب کننده
طرح های توسعه شهری و کمیسیون ماده ۵ به ازای هر مترمربع =
۶/KZP۵

P: ۱۴ درصد ارزش معاملاتی مسکونی سال ۱۴۰۲

۱- (زیربنای مازاد بر ضوابط) به استناد نامه شماره ۳۲۶۶۵۷ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۳ مدیر کل دفتر امور
شهری و شوراهای استانداری آذربایجان شرقی

تبصره ۱۵: عوارض بالکن روپوشیده به شارع صرفاً مطابق ستون آخر جدول ۴ و ۵ محاسبه خواهد شد و مشمول ستون زیربنا و تراکم نخواهد بود.

پیوست شماره ۲

۸-۱۱- در بافت‌های فرسوده مصوب و اسکان غیررسمی (حاشیه نشین)، عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری و عوارض تجمیع به هیچ عنوان شامل نخواهد بود.

پیوست شماره ۳

۹-۵-۱- املاکی که در بافت فرسوده و حاشیه نشین در گذرهای ۱۲ و زیر ۱۲ متری قرار دارند چنانچه در طرح تفصیلی کاربری آن به مسکونی تغییر یافته است برای املاک با مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع ۱۵ درصد و املاک با مساحت ۲۰۰ مترمربع به بالا تا ۳۰۰ مترمربع ۲۰ درصد ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری محاسبه و وصول خواهد شد.

پیوست شماره ۴

۲۶-۴- به منظور ساماندهی مدیریت پسماندهای ساختمانی و عمرانی بهای خدمات به شرح فرمول زیر توسط سازمان مدیریت پسماند محاسبه و وصول خواهد شد.^۱

۱- بند الف ماده یک و ماده ۸ قانون مدیریت پسماند

جدول شماره ۳۳
بهای خدمات نخاله‌های ساختمانی

| مبلغ قابل پرداخت (ریال) | شرح خدمات | ردیف |
|--|---|----------|
| <p>گروه الف: ۱۰۰,۰۰۰ گروه ب: ۲۰۰,۰۰۰ گروه ج: ۳۰۰,۰۰۰ گروه د: ۴۰۰,۰۰۰</p> | <p>بهای خدمات مدیریت نظارت بر جمع‌آوری، حمل و دفع نخاله‌های ساختمانی (به‌ازای هر تن نخاله‌های ساختمانی) به‌کلیه پسماندهای حاصل از ساخت و ساز، تخریب اماکن و ساختمان‌های فرسوده، گود برداری، خاکبرداری، تعمیر و نوسازی، راه‌سازی، آسفالت معابر، حفاری‌های مربوط به تاسیسات شهری و به‌طور کلی هرگونه پسماند حاصل از فعالیت عمرانی و ساختمانی مشتمل بر خاک و مخلوط حاصل از خاکبرداری، شیشه، بتن، ملات گچ و خاک، کاشی و سرامیک، ملات ماسه سیمان، قیروگونی، سنگ، آجر، موزائیک، رابیتس، تیرچه سقف، شیروانی، چوب و سایر پسماندهای مشابه اطلاق می‌گردد) در زمان صدور پروانه</p> | <p>۱</p> |
| <p>۲۰,۰۰۰</p> | <p>بهای خدمات مدیریت نظارت بر جمع‌آوری، حمل و دفع خاک‌های حاصل از خاکبرداری پروژه‌های عمرانی حاصل از پروژه‌های عمرانی خصوصی، دولتی و ... به‌ازای هر تن</p> | <p>۲</p> |

تبصره ۳: برای عرصه‌های خالی و فاقد اعیانی و همچنین برای درخواست‌های تجدید و احداث بنای بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشین در کاربری مسکونی تا ۲۰ متر مربع در صورت خاکبرداری و گودبرداری مشمول ۲۰ درصد بهای خدمات مدیریت نظارت بر جمع‌آوری، حمل و دفع نخاله‌های ساختمانی در زمان احداث بنا خواهد بود.

تبصره ۴: برای عرصه‌های خالی و فاقد اعیانی و همچنین برای درخواست‌های تجدید و احداث بنای بافت‌های فرسوده و حاشیه‌نشین در کاربری مسکونی بیش از ۲۰ متر مربع در صورت خاکبرداری و گودبرداری مشمول ۴۰ درصد بهای خدمات مدیریت نظارت بر جمع‌آوری، حمل و دفع نخاله‌های ساختمانی در زمان احداث بنا خواهد بود.

تبصره ۵: عواید حاصل از این محل صرف ساماندهی نخاله‌گاه‌های شهری خواهد شد.

تبصره ۶: برای سایر موارد به غیر از موارد قید شده در تبصره‌های ۱ و ۲ بند ۲۶-۴، ۵۰ درصد کاهش مبنای محاسبه در گروه‌های قید شده در جدول شماره ۳۳ این ماده لحاظ خواهد شد.



Investment and
Public Participation
Organization of
Tabriz Municipality

tis2024.com

تبریز میدان شهید فهمیده | فرشته جنوبی | خیابان دوکمال
ساختمان شورا | طبقه اول
شماره تماس: ۰۷۹۰ ۲۱۰۴ (۰۴۱)
پست الکترونیکی: investment@tabriz.ir