

# آیین نامه اجرایی مشوق های سرمایه گذاری شهرداری رشت

این آیین نامه بر اساس تبصره (۱) ماده ۸ آیین نامه مالی موضوع ماده (۱) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها مصوب ۱۴۰۱، ۱۲، ۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی بنا به پیشنهاد شهرداری رشت به تصویب شورای اسلامی شهر رسیده و پس از سیر مراحل قانونی لازم الاجرا می گردد.

۲ ..... مقدمه :

۳ ..... (۱) اهداف :

۳ ..... (۲) دامنه کاربرد :

۴ ..... (۳) مسئولیتها :

۴ ..... (۴) تعاریف و مفاهیم :

۵ ..... (۵) روش اجرا :

۵-۱- شرایط عمومی بهره مندی از تخفیف

۵-۲- مشوق ها بر اساس نوع کاربری و فعالیت

۵-۲-۱- تسهیلات تشویقی سرمایه گذاری در پهنه های M و S طرح تفصیلی شهر رشت

۵-۲-۲- تسهیلات تشویقی سرمایه گذاری در پهنه R طرح تفصیلی شهر رشت

۵-۲-۳- تسهیلات تشویقی سرمایه گذاری ویژه گردشگری شهر رشت

۵-۲-۳-۱- تسهیلات تشویقی سرمایه گذاری پهنه های گردشگری خاص

۵-۲-۳-۲- تسهیلات تشویقی سرمایه گذاری ایجاد اقامتگاه های گردشگری

۵-۲-۴- تسهیلات تشویقی سرمایه گذاری در پروژه های احداث پارکینگ عمومی شهر رشت

۵-۲-۵- تسهیلات تشویقی سرمایه گذاری پهنه های دارای اولویت توسعه یا محلات کم برخوردار

۵-۲-۶- تسهیلات تشویقی سرمایه گذاری مربوط به شهر دوستدار کودک

۵-۳- مشوق های اقتصادی پروژه های مشارکت عمومی - خصوصی

۵-۳-۱- مشوق های مربوط به عوارض ساختمانی در پروژه هایی که زمین یا عوارض به عنوان آورده شهرداری است

۵-۳-۲- مشوق های پروژه های سرمایه گذاری شامل مدلهای مشارکت عمومی و خصوصی که در آنها یا مالکیت عرصه به سرمایه گذار

۱۲ ..... واگذار نمی گردد یا اصولاً زمین محور نمی باشند از جمله مدل های سرمایه گذاری BOT BOLT BOST



۱۸۴  
۱۳۹۴/۴/۱۲  
معین محمد احمدی  
رئیس هیئت مدیره



کلان‌شهرها، الگوهای متفاوتی از شهرنشینی، نظام اسکان، اندازه شهر، ساختار و سازمان فضایی را عرضه کرده‌اند. این پدیده از نیمه دوم قرن بیستم به الگوی غالب شهرنشینی بدل شده و به‌ویژه در حوزه کشورهای در حال توسعه چالش‌های بسیاری داشته که تاکنون ادامه دارد. در کشورهای در حال توسعه که دارای سیستم اقتصادی ناکارآمد، نظام‌های مالیاتی ضعیف و فاقد مکانیزم‌های مشارکت شهروندان در تأمین هزینه‌های شهرها هستند، سیستم تأمین درآمد شهرداری‌ها به‌عنوان نهاد مدیریت شهری کشور، عمدتاً به سمت منابع درآمدی ناپایدار و ناسالم کشیده می‌شود. مسائل اقتصادی شهرهای ایران و درآمدهای ناپایدار آن، بعد از اجرای سیاست خودکفایی شهرداری‌ها در دهه ۱۳۶۰ بیشتر نمود پیدا کرد. امروزه مدیریت شهر، در اداره امور جاری شهر با چالش روبرو است و اقدامات توسعه‌ای در راستای تحقق طرح‌های توسعه شهری نیز به آرزویی برای شهرهای ما بدل شده است. طرح‌های توسعه شهری صرفاً بر روی کاغذ بوده و در اجرا، شهر فروشی، هزینه اداره امور جاری شهر را تأمین می‌نماید و درآمدهای ناپایدار، بخش اصلی درآمد شهری است. وجود خلأهای قانونی و بروز نبودن قوانین جاری، فقدان تراز اقتصادی طرح‌های توسعه شهری، عدم استفاده از رویکردهای نوین تأمین مالی مدیریت شهری، فقدان خلاقیت، وجود روزمرگی و بروکراسی اداری، عدم استفاده درست از پتانسیل‌های بالقوه هر شهر و عدم ثبات در بدنه مدیریت شهری، بخشی از عوامل اثرگذار در چرخه اضمحلال مستمر مدیریت شهرهای امروز است و در صورت عدم اتخاذ تدابیر جدی برای توسعه منابع درآمدی پایدار، این چالش در امروز شهرداری‌ها، به بحران و فاجعه در آینده شهرها تبدیل خواهد شد و لازم است ارتقای بهره‌وری در مدیریت شهری و بالفعل شدن ظرفیت‌های توسعه‌ای با استفاده از روش‌های نوین تأمین مالی و سرمایه‌گذاری در دستور کار قرار گیرد.

در واقع یکی از مباحث اساسی در توسعه شهرها و ایجاد زیرساخت‌های آن، حضور بخش خصوصی فعال و سرمایه‌گذاری آن توسط این بخش می‌باشد که در این خصوص با توجه به ساختار سنتی شهرداری‌ها، نحوه فعالیت، تأمین اعتبار و ارائه خدمات شهرداری و نقص قانون در حوزه سرمایه‌گذاری، روش‌های جدید با بستر مناسب و قانونمند را جهت جذب اعتبارات و توسعه خدمات مورد نیاز است. 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 گسترش خدمات عمومی در شهرها وابسته بود.

برای تدوین مشوق‌های تخصصی جهت جلب سرمایه‌گذار در شهر رشت، ویژگی‌های منحصر به فرد شهر (موقعیت جغرافیایی، پتانسیل گردشگری، اقتصاد کشاورزی و چالش‌های موجود مثل کمبود زیرساخت‌ها) و نیازهای سرمایه‌گذاران (سودآوری، کاهش ریسک و شفافیت) در نظر گرفته می‌شود. شهر رشت با توجه دارا بودن ذخایر آبی از یک سو و وجود ابرچالش کمبود آب در کشور، از فرصت‌های سرمایه‌گذاری بسیاری برخوردار است و در کنار این فرصت‌ها، با مسائل و چالش‌های کلان و چندگانه‌ای نیز روبرو است. نحوه مقابله با چالش‌های زیست‌محیطی و مدیریت پسماند، مقابله با گسترش نابرابری‌های اجتماعی، اقتصادی، فرهنگی و کالبدی-فضایی، برخی از چالش‌های مدیریت شهری بوده که پرداختن به آن ضروری است. آیین‌نامه اجرایی اعطای مشوق‌های سرمایه‌گذاری شهرداری رشت، در راستای نظام‌مند نمودن و یکپارچه‌سازی سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش خصوصی با هدف توسعه عدالت‌محور شهر رشت و تشویق سرمایه‌گذاری و مشارکت به‌صورت هدفمند است که مبتنی بر ارتقای کیفیت و عدالت شهری و افزایش سهم درآمد پایدار از بودجه مصوب سالیانه و همچنین تعدیل و تنظیم هزینه مربوط به عوارض شهرداری در پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکتی با هدف پیش‌بینی سود سرمایه‌گذاری مناسب برای سرمایه‌گذاران می‌باشد و مستند به آیین‌نامه مالی موضوع ماده یک قانون درآمد پایدار و هزینه‌های شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و در راستای کمک به بخش خصوصی است.





در این مسیر، سازمان سرمایه‌گذاری شهرداری رشت در جهت نیل به توسعه، شکوفایی و رونق اقتصادی و اشتغال‌زایی در شهرها و به‌منظور جلب مشارکت‌های مردمی و رونق سرمایه‌گذاری در توسعه شهر و نظام‌بخشی و ضابطه‌مند نمودن مشوقات سرمایه‌گذاری، «آیین‌نامه اجرایی مشوق‌های سرمایه‌گذاری شهرداری رشت» را تدوین نموده است تا از طریق حمایت از سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و ایجاد تسهیلات برای هدایت و تثبیت سرمایه‌ها در پروژه‌ها، توسعه شهری در ابعاد گوناگون محقق شود. این تشویقات شامل اعطای تسهیلات ویژه‌ای جهت جذب سرمایه‌گذار در زمینه‌های مختلف اعم از تسهیلات برای فعالیت‌های گردشگری، مراکز اقامتی و فرهنگی و ورزشی و نیز تشویق ساخت‌وساز و ایجاد شهر دوستدار کودک با مشارکت مردمی و سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی یا کنسرسیوم در قالب سیاست‌های تشویقی در نظر گرفته شده است.

## (۱) اهداف:

- نظام‌مند نمودن، هدفمندی و یکپارچه‌سازی تسهیلات تشویقی سرمایه‌گذاری و مشارکت بخش خصوصی جهت هدایت توسعه یا تأمین کمبودها با رویکرد ارتقاء کیفی و توسعه عدالت‌محور شهر رشت
- طراحی مشوق‌هایی است که هم جذابیت اقتصادی داشته باشند و هم با اولویت‌های توسعه پایدار رشت (مثل گردشگری و بازآفرینی شهری) هم‌راستا باشند.
- ارتقای کیفیت و عدالت شهری و افزایش سهم درآمد پایدار از بودجه مصوب سالیانه
- تعدیل و تنظیم هزینه مربوط به عوارض شهرداری در پروژه‌های سرمایه‌گذاری و مشارکتی
- پیش‌بینی سود سرمایه‌گذاری مناسب برای سرمایه‌گذاران و تعدیل و تنظیم هزینه عوارض شهرداری در پروژه‌های مشارکتی و سرمایه‌گذاری بر مبنای امکان پیش‌بینی سود سرمایه‌گذاری مناسب
- تشویق سرمایه‌گذاری و مشارکت به‌صورت هدفمند با مبنا قرار دادن تنظیم تسهیلات تشویقی سرمایه‌گذاری بر مبنای میزان تأمین فعالیت‌های رفاهی و خدماتی در انواع پروژه‌های گردشگری، مسکونی، تجاری، اقامتی و مختلط و همچنین پروژه‌های پارکینگ عمومی و بناهای تاریخی

## (۲) دامنه کاربرد:

دامنه کاربرد این آیین‌نامه در دو محور است:

۱- پروژه سرمایه‌گذاری شهرداری: تمامی پروژه‌های سرمایه‌گذاری شهرداری رشت متناسب با موقعیت قرارگیری پروژه، حجم سرمایه‌گذاری و درصد فعالیت‌های هر پروژه که مالکیت تمام یا بخشی از عرصه پروژه با شهرداری باشد یا سایر طرح‌ها، پروژه‌ها یا قراردادهایی که آورده شهرداری در آنها به‌صورت مجوز یا دارایی‌های مادی یا معنوی باشد و شهرداری در آن مشارکت دارد.

۲- پروژه سرمایه‌گذاری محرک توسعه شهر: پروژه‌هایی که بر اساس اسناد بالادستی و مصوبه هیأت مدیره سازمان، به‌عنوان پروژه‌های سرمایه‌گذاری محرک توسعه رشت باشند، هرچند شهرداری در آنها مشارکتی نداشته باشد و متقاضی بخش خصوصی یا عمومی (به‌جز شهرداری) و یا دولتی یا کنسرسیوم باشد.

تشخیص ماهیت سرمایه‌گذاری بودن نوع پروژه و تفسیر مواردی که ممکن است تصمیم‌گیری در آنها اختلافی یا سلیقه‌ای باشد به عهده هیأت مدیره سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری می‌باشد که در این آیین‌نامه هیأت مدیره سازمان نامیده می‌شود. هیأت مدیره سازمان موظف است در جلسات تخصصی موضوعات مربوطه ذکر شده به مشوقات در هر یک از حوزه‌های مربوطه را با دعوت و حضور اعضای مرتبط (شهرداری، درآمد، منطقه و...) بررسی و ابلاغ نماید. مصوبات هیأت مدیره در دوره‌های





سه ماهه به صورت گزارش به شورای اسلامی شهر ارسال می گردد. در پایان هر سال نیز گزارشی از حجم سرمایه گذاری انجام شده در هر دو محور به شهردار و شورای اسلامی شهر ارائه خواهد شد. لازم به ذکر است امکان استفاده از مشوق های این آیین نامه تنها در صورت ابلاغ سازمان به عنوان پروژه سرمایه گذاری شهرداری یا پروژه سرمایه گذاری محرک توسعه شهر امکان پذیر است حتی در شرایطی که در محور دوم بوده و شهرداری در آنها مشارکتی نداشته باشد.

لازم به ذکر است مدت زمان اعتبار این آیین نامه مشوق ها برای ۳ سال از تاریخ ابلاغ آن توسط شورای اسلامی شهر می باشد و تمدید آن ها منوط به اخذ مجدد مصوبات و ارزیابی عملکرد سرمایه گذاران است.

### ۳) مسئولیت ها:

۳-۱- مسئولیت اجرا: مسئولیت اصلی اجرای این آیین نامه بر عهده سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی، مدیریت تشخیص و وصول درآمدهای عمومی و مناطق پنجگانه شهرداری رشت است.

۳-۲- مسئولیت نظارت بر حسن اجرا: مسئولیت نظارت بر حسن اجرای این آیین نامه بر عهده معاونت مالی و اقتصادی و معاونت شهرسازی و معماری شهرداری رشت است.

۳-۳- مسئولیت تغییر و به روز آوری: با پیشنهاد سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی شهرداری رشت و تأیید معاون مالی و اقتصادی و تصویب شورای راهبری نظام ارزیابی عملکرد به ریاست شهردار رشت و تصویب شورای اسلامی شهر رشت می باشد.

### ۴) تعاریف و مفاهیم:

۴-۱- پروژه سرمایه گذاری

پروژه سرمایه گذاری به مجموعه فعالیت ها و برنامه هایی گفته می شود که با هدف تخصیص منابع مالی، انسانی یا مادی به منظور کسب درآمد و انتفاع و کاهش هزینه یا افزایش ارزش افزوده در آینده اجرا می شود. این پروژه ها معمولاً شامل تحلیل فرصت ها، ارزیابی ریسک ها و مدیریت منابع برای دستیابی به اهداف اقتصادی، اجتماعی یا زیرساختی هستند و دارای منافع پایدار بوده و سرمایه گذار با به کارگیری انواع منابع اعم از نقدی و غیرنقدی و منقول و غیرمنقول با مشارکت شهرداری یا بدون آن پروژه را اجرا می نماید.

۴-۲- سازمان

منظور از سازمان، سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی شهرداری رشت است.

۴-۳- سرمایه گذار

سرمایه گذار عبارت است از شخص حقیقی یا حقوقی یا کنسرسیوم، اعم از دولتی و غیردولتی، ایرانی و خارجی که با اطلاع از توانایی و امکانات خود و شهرداری در چارچوب مقررات و توافقات و قراردادهای منعقد به سرمایه گذاری در پروژه های شهری اقدام می نماید.

۴-۴- پروژه های محرک توسعه

پروژه های محرک توسعه شهر به پروژه هایی گفته می شود که با هدف تسریع در رشد اقتصادی، اجتماعی و کالبدی شهرها طراحی و اجرا می شوند. این پروژه ها معمولاً تأثیرات گسترده ای بر بهبود کیفیت زندگی، جذب سرمایه گذاری، ایجاد اشتغال و ارتقای زیرساخت های شهری دارند. تأثیرگذاری بالا، جذب مشارکت، پایداری و یکپارچگی از ویژگی های پروژه های محرک توسعه است و ویژگی اصلی این پروژه ها نیز، توانایی آن ها در ایجاد اثرات زنجیره ای و تحریک سایر فعالیت های توسعه ای در شهر است. پروژه های سرمایه گذاری به عنوان بخشی از پروژه های محرک توسعه شهر عمل می کنند، به ویژه اگر تأثیرات گسترده ای مثل ایجاد اشتغال، بهبود زیرساخت ها یا جذب گردشگر داشته باشند. در این آیین نامه منظور از پروژه سرمایه گذاری محرک توسعه شهر، پروژه هایی





که بر اساس اسناد بالادستی و مصوبه هیأت مدیره سازمان، به عنوان پروژه های سرمایه گذاری محرک توسعه رشت باشند، هر چند شهرداری در آنها مشارکتی نداشته باشد و متقاضی بخش خصوصی یا عمومی (به جز شهرداری) و دولتی یا کنسرسیوم باشد. اولویت این پروژه ها نیز با تمرکز بر پروژه های گردشگری و حل چالش های زیرساختی شهر است.

#### ۴-۵- پهنه های گردشگری خاص

پهنه گردشگری خاص محدوده هایی از شهر رشت می باشند که دارای اولویت توسعه و اولویت ارائه تسهیلات تشویقی بوده و می توان در آن پروژه های محرک توسعه تعریف نمود. این پهنه ها سالانه با مشارکت معاونت شهرسازی، مناطق و سازمان سرمایه گذاری تعریف شده و به تصویب شورای اسلامی شهر خواهد رسید.

#### ۵-۶- پهنه های دارای اولویت توسعه یا محلات کم برخوردار

نواحی دارای اولویت توسعه یا محلات کم برخوردار و نیازمند پروژه های محرک توسعه با توجه به اسناد بالادستی توسط معاونت شهرسازی، سازمان سرمایه گذاری، مناطق و سایر حوزه های مرتبط و تصویب آن توسط شورای اسلامی شهر مشخص خواهند شد.

### ۵) روش اجرا:

تدوین آیین نامه اجرایی مشوق های سرمایه گذاری در حوزه ساخت و ساز در شهر رشت با مأموریت و هدف گذاری از سوی سازمان سرمایه گذاری و مشارکت های مردمی شهرداری رشت در دستور کار قرار گرفته است. در فرایند مطالعات پایه این آیین نامه؛ ساختار وظایف شهرداری ها و مشارکت بخش خصوصی، تجارب داخلی و بین المللی سایر کلان شهرها، بسترهای سرمایه گذاری طرح های مصوب شهری و آسیب شناسی وضعیت فعلی ضوابط و سیاست های سرمایه گذاری شهر رشت مورد تحلیل قرار گرفته است و پس از نظرخواهی گسترده از حوزه های مختلف ذی نفوذ و ذی نفع در موضوع (مدیریتی و کارشناسی) و جمع بندی نتایج سیاست ها و ضوابط تشویقی سرمایه گذاری بر اساس انواع پروژه های ساختمانی تدوین گردید.

در این آیین نامه در خصوص پروژه های مسکونی، تجاری، اقامتی، مختلط، انتفاعی و رفاهی، خدماتی، پارکینگ عمومی و ابنیه تاریخی مشوق هایی تخصیص یافته است که متناسب با کمبودها و نیازها و فرصت های حوزه های مختلف شهر رشت است. طیف مشوق های سرمایه گذاری آیین نامه به گونه ای است که هر چقدر پروژه ها از حالت تعریف پروژه به صورت انتفاعی تک فعالیت خارج شده و به سوی تعریف پروژه های ترکیبی و مختلط بروند، متناسب با افزایش درصد فعالیت های رفاهی - خدماتی از مشوق های بیشتری بهره مند می شوند و در مناطق هدف خاص همچون پهنه های خاص گردشگری یا مناطق کم برخوردار شهری، میزان مشوق ها بیشتر خواهد شد. به عبارتی دیگر بیشترین مشوق به پروژه ای که ۱- در حوزه خاص توسعه شهر و محورهای گردشگری است ۲- بیشترین نیاز و کمبود را دارد و ۳- بیشترین درصد فعالیت های رفاهی - خدماتی را دارد و کمترین مشوق به پروژه ای بالعکس شرایط ذکر شده اختصاص می یابد. در تدوین تسهیلات تشویقی سرمایه گذاری شهرداری رشت ضوابط و سیاست های فعلی و ملاک عمل سرمایه گذاری و نظرات سرمایه گذاران و سایر ذی نفعان توجه شده و همچنین از تجارب سایر شهرها نیز استفاده شده است.

#### ۵-۱- شرایط عمومی بهره مندی از تخفیف

برای بهره مندی از مشوق های موضوع این آیین نامه، اعمال تخفیفات در چارچوب ضوابط و مقررات طرح های بالادستی مورد عمل شهرداری رشت از جمله طرح تفصیلی و تأییدیه کمیسیون ماده ۵ قانون شورای عالی شهرسازی و معماری الزامی و امکان پذیر است. معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مکلف به اخذ مجوز بر اساس ماده ۱۰ آیین نامه مالی موضوع ماده ۱ قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها مصوب سال ۱۴۰۱ هیأت وزیران و ابلاغ مجوز اخذ شده به شهرداری رشت است. تعریف و تشخیص فعالیت های





زیرگروه هر کاربری در کد پهنه پروژه‌ها، بر اساس طبقه‌بندی کاربری اراضی طرح تفصیلی خواهد بود و ملاک عمل جداول کاربری‌های مجاز به استقرار طبق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌باشد.

شرط بهره‌مندی از مشوق‌های موضوع این آیین‌نامه، داشتن قرارداد مشارکتی برای پروژه‌های سرمایه‌گذاری و پرداخت نقد برای پروژه‌های محرک توسعه سرمایه‌گذاری می‌باشد. در صورت درخواست تقسیط بدهی و پذیرش آن از سوی شهرداری مشمول مشوق‌های این آیین‌نامه نمی‌گردند.

همان‌گونه که در دامنه کاربرد ذکر شد، تشخیص ماهیت سرمایه‌گذاری بودن نوع پروژه و تفسیر مواردی که ممکن است تصمیم‌گیری در آنها اختلافی یا سلیقه‌ای باشد به عهده هیأت مدیره سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری می‌باشد و در جلسات تخصصی موضوعات مربوطه ذکر شده به مشوقات در هر یک از حوزه‌های مربوطه را با دعوت و حضور اعضای مرتبط (شهرداری، درآمد، منطقه و...) بررسی و ابلاغ می‌گردد. لازم به ذکر است امکان استفاده از مشوق‌های این آیین‌نامه تنها در صورت صدور مجوز به صورت ابلاغ سازمان به عنوان پروژه سرمایه‌گذاری شهرداری یا پروژه سرمایه‌گذاری محرک توسعه شهر امکان‌پذیر است حتی در شرایطی که در محور دوم بوده و شهرداری در آنها مشارکتی نداشته باشد. در فرایند بررسی جهت صدور مجوز برای پروژه‌های مشمول مشوق‌ها، ارائه جدول برنامه فیزیکی پروژه همراه با گزارش توجیهی آن توسط متقاضی الزامی است.

در کلیه پروژه‌هایی که از مشوق‌های موضوع آیین‌نامه استفاده می‌شود، برخورداری سرمایه‌گذار از هر یک از مشوق‌ها، مشروط به اجرای کلیه تعهدات این آیین‌نامه (انجام مجموع سطح و سطوح فعالیت‌های گردشگری و رفاهی و خدماتی و پارکینگ و... مطابق پروانه ساختمانی پروژه) است. در صورتی که متقاضی هر کدام از بندهای مورد تعهد را نقض نمایند و عدم اجرای (تغییرات سطح و سطوح) هر یک از تعهدات مذکور و کاهش سطوح خدماتی مورد نظر اتفاق بیفتد، کلیه مشوق‌ها و امتیازات اعطایی لغو خواهد شد و حقوق شهرداری در همه بخش‌هایی از پروژه که با اعمال مشوق محاسبه شده است، بر اساس ضوابط روز مجدداً محاسبه و تعیین تکلیف می‌گردد و شهرداری مکلف است مقدار تخفیف اعمال شده را به‌روز محاسبه و به عنوان وجه التزام از مالک/سرمایه‌گذار دریافت نماید و متقاضی موظف به پرداخت مبالغ محاسباتی جدید است. مقتضی است مراتب فوق ضمن تعهدنامه محضری و صلح‌نامه که ضمیمه پروانه صادره نیز می‌گردد به عنوان پیوست لاینفک پروانه در نظر گرفته شود.

تبصره ۱: در پروژه‌های مشارکتی شهرداری با اشخاص حقیقی و یا حقوقی یا کنسرسیوم در عوض تعهدنامه محضری و صلح‌نامه در متن قرارداد مربوطه موضوع مشوق‌ها و امتیازات اعطایی تطبیق و تعیین تکلیف خواهد شد.

تبصره ۲: در خصوص پروژه‌هایی که از مشوق‌های این آیین‌نامه استفاده می‌نمایند شهرداری رشت موظف است نسبت به تهیه صلح‌نامه با فرمت یکسان جهت درج در پیوست پروانه ساختمانی پروژه‌های مذکور اقدام نماید.

تبصره ۳: کلیه مشوق‌های این آیین‌نامه صرفاً شامل پروژه‌هایی است که بعد از تاریخ تصویب این آیین‌نامه درخواست پروانه دارند و شامل اصلاح پروانه توسعه بنا و هرگونه گواهی و تخلفات ساختمانی پروژه‌های جاری (موجود) نمی‌گردد. با عنایت به نام گذاری سال ۱۴۰۴ با عنوان "سرمایه‌گذاری برای تولید" و همچنین اهمیت موضوع سرمایه‌گذاری در سال ۱۴۰۴ و در راستای حمایت از سرمایه‌گذاران، این آیین‌نامه کلیه قراردادهای سرمایه‌گذاری خانواده B (مشوق‌های بند ۵-۳-۲) که در سال ۱۴۰۴ منعقد خواهند شد را شامل می‌گردد.





تبصره ۴: در مشوق‌های تعریف‌شده منظور از تسهیلاتی که در محاسبه هزینه صدور پروانه در نظر گرفته می‌شود عبارت است از مجموع هزینه‌های متعلق به شهرداری جهت صدور پروانه پروژه است و شامل مواردی مانند تأمین سرانه خدمات و معابر، بهای خدمات آتش‌نشانی، بیمه تأمین اجتماعی و آموزش و پرورش نمی‌باشد.

تبصره ۵: تمامی پروژه‌های مشمول مشوق‌های این آیین‌نامه، به انتخاب سرمایه‌گذار، صرفاً از یک گروه از مشوق‌های تعریف‌شده امکان استفاده دارند.

تبصره ۶: مشوق‌های مندرج در دفترچه عوارضی مصوب سالانه شورای اسلامی شهرداری در رابطه با این مصوبه در خصوص مبلغ عوارض ساختمانی به جز تخفیف‌ها به قوت خود باقی است و امکان استفاده همزمان تخفیفات نقدی دفترچه عوارضی مصوب سالانه (آخرین مصوبه ۴۴۱-۱۴۰۳/۲/۲۳) شورای محترم در خصوص تخفیفات نقدی در پرداخت عوارض) و سایر مشوق‌ها (همچون مشوق بافت فرسوده و مشوق حمایت از بافت تاریخی و تسهیلگری آثار تاریخی و بناهای واجد ارزش) با مشوق‌های این آیین‌نامه وجود ندارد و صرفاً یک گروه از این مشوق‌ها که میزان بیشتری باشد، امکان استفاده دارد.

تبصره ۷: این آیین‌نامه تابع آخرین تغییرات حوزه‌های درآمدی شهر می‌باشد.

## ۵-۲- مشوق‌ها بر اساس نوع کاربری و فعالیت

در ادامه به چارچوب کلی مربوط به مشوقات سرمایه‌گذاری اشاره شده است و تصمیم‌گیری در خصوص نحوه و کیفیت اعمال مشوقات مربوطه در هر کدام از حوزه‌ها نیازمند بررسی و اخذ مصوبه در هیأت مدیره سازمان است.

## ۵-۲-۱- تسهیلات تشویقی سرمایه‌گذاری در پهنه‌های S و M طرح تفصیلی شهر رشت

در پروژه‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مورد عمل شهرداری رشت دارای کاربری مختلط هستند نیز مشمول تخفیف عوارض صدور پروانه ساختمانی خواهند بود در این نوع کاربری‌ها نیز مبنای تخفیف عوارض صدور پروانه ساختمانی بر اساس درصد فعالیت و کاربری پروژه بر اساس جدول ذیل است.

جدول شماره ۱- تسهیلات تشویقی سرمایه‌گذاری در پهنه‌های S و M

درصد سطوح کاربری‌ها	کاربری‌های گردشگری، بهداشتی، درمانی، ورزشی پارکینگ، فرهنگی، آموزشی حداقل ۲۰ درصد و کمتر از ۵۰ درصد از کل پروژه	کاربری‌های گردشگری، بهداشتی، درمانی، ورزشی پارکینگ، فرهنگی، آموزشی حداقل ۵۰ درصد و کمتر از ۷۰ درصد از کل پروژه	کاربری‌های گردشگری، بهداشتی، درمانی، ورزشی پارکینگ، فرهنگی، آموزشی حداقل ۷۰ درصد از کل پروژه
درصد تسهیلات تشویقی	۲۰٪	۳۰٪	۴۰٪

تبصره ۱: در کاربری‌های مشترک مثلاً گردشگری و پارکینگ درصد نهایی تشویقی از میانگین وزنی مجموع کاربری‌های تعریف‌شده محاسبه می‌شود.

تبصره ۲: کلیه فعالیت‌های رفاهی - خدماتی ذکر شده در جدول ۱ در تعریف پروژه‌ها می‌تواند به صورت منفرد یک فعالیت و یا ترکیبی چند فعالیت باشند و تشخیص و تأیید نهایی آن در هیأت مدیره سازمان خواهد بود.

تبصره ۳: مبنای تعیین میزان فعالیت‌های رفاهی - خدماتی درصد مساحت مفید زیربنای فعالیت‌های رفاهی - خدماتی از مساحت مفید زیربنای کل پروژه (به جز پارکینگ الزامی) است. پروژه‌ها ملزم به تأمین پارکینگ الزامی بوده و مساحت آن جزئی از زیربنای فعالیت‌های رفاهی - خدماتی مشمول تشویق نخواهد بود.





تبصره ۴: در پروژه‌های مشمول مشوق‌های جدول ۱ وجود کاربری مسکونی در ترکیب پروژه به صورت منفرد و یا ترکیب با اقامتی و تجاری بلامانع است. اما مساحت فعالیت‌های خدماتی که مطابق با طرح‌های بالادست الزاماً باید تأمین گردد، شامل درصدهای مشمول نمی‌شود.

تبصره ۵: منظور از محاسبه با مآخذ عوارض زیربنا در جدول ۱ محاسبه و دریافت تمام حقوق مربوط به تراکم‌های ناشی از مصوبات کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری است.

تبصره ۶: در پروژه‌هایی که مطابق جدول ۱ مشمول مشوق محاسبه با مآخذ عوارض زیربنا می‌گردند، کاربری انتفاعی پروژه باید الزاماً به صورت انتفاعی مرتبط تعریف گردد. کاربری انتفاعی مرتبط بر اساس جدول طبقه‌بندی کاربری اراضی مصوب طرح تفصیلی شهر رشت تعیین می‌گردد.

تبصره ۷: در خصوص احداث صرفاً شهرسازی اعم از روباز و سرپوشیده با اخذ مجوزهای لازم و رعایت ضوابط شهرسازی شامل عوارض نیست و در صورت احداث تجاری حداکثر تا ۱۰ درصد مساحت شهرسازی مشمول ۵۰ درصد تخفیف برای تجاری خواهد بود. در صورت ایجاد شهرسازی روباز به عنوان بخشی از کاربری مجموعه‌های مختلط، در زیرگروه کاربری تفریحی است که ماهیت شکل‌گیری آن به صورت فضای باز می‌باشد و سطح شهرسازی روباز به عنوان سطح فعالیت رفاهی - خدماتی ملاک محاسبه بر اساس جدول ۱ است.

تبصره ۸: احداث ساختمان مساجد، تکایا، حسینیه‌ها، کتابخانه‌ها و موزه‌ها و اعیان نمازخانه در ساختمان‌ها یا توسعه و مرمت امام‌زاده‌ها بعد از رعایت ضوابط شهرسازی و تأیید نقشه‌ها و صدور پروانه ساختمانی مشمول پرداخت عوارض به نرخ صفر می‌باشند. لیکن چنانچه قسمت‌هایی از اماکن مذکور برابر ضوابط طرح‌های مصوب شهری به عنوان تجاری و خدماتی در نظر گرفته شوند به شرح ضوابط این آیین‌نامه مشمول عوارض مربوطه به کسر ۴۰ درصد مشوق خواهند بود.

تبصره ۹: برابر تبصره ۲ بند ۲ ماده ۷۶ برنامه هفتم توسعه، به منظور خودکفایی در اداره مساجد کشور، شهرداری مکلف است با رعایت قوانین و مقررات از جمله طرح تفصیلی نسبت به اعطای مجوز حداکثر ۵۰۰ مترمربع کاربری فرهنگی، اداری و تجاری بدون دریافت هزینه در زمینهای پیرامون متعلق به مساجد (با مالکیت مسجد یا وقف شده برای مسجد) اقدام نمایند.

تبصره ۱۰: در جهت افزایش انگیزه برای فعالیت بخش خصوصی نسبت به توسعه مراکز فرهنگی و اجتماعی، در خصوص تغییر عرصه از هر نوع کاربری به کاربری فرهنگی و هنری با رعایت ضوابط شهرسازی و همچنین تبدیل اعیانی‌های مسکونی به فعالیت‌های فرهنگی و هنری با رعایت ضوابط شهرسازی، پرداخت هرگونه عوارض پروانه/ ابقای ساختمان مفاد تعرفه به نرخ صفر خواهد بود.

تبصره ۱۱: اعیان مربوط به سرویس بهداشتی (در کلیه کاربری‌ها) جهت استفاده و رعایت حال عموم، مشمول پرداخت عوارض ماده ۲ تعرفه نمی‌باشند.

## ۵-۲-۲- تسهیلات تشویقی سرمایه‌گذاری در پهنه R طرح تفصیلی شهر رشت

در پروژه‌هایی که بر اساس طرح تفصیلی مورد عمل شهرداری رشت دارای کاربری مسکونی هستند مشمول تخفیف عوارض صدور پروانه ساختمانی خواهند بود در این نوع کاربری‌ها نیز مبنای تخفیف عوارض صدور پروانه ساختمانی بر اساس جدول ذیل است.

جدول شماره ۲- سیاست‌ها و ضوابط تشویقی در پهنه‌های R

سیاست‌ها و ضابطه تشویقی سرمایه‌گذاری	حوزه درآمدی
عوارض صدور پروانه ساختمانی به شرح ذیل محاسبه می‌گردد: (۱) از ۵۰۰۰ الی ۱۰۰۰۰ مترمربع زیربنا با کسر ۲۰ درصد از مآخذ عوارض زیربنا (۲) از ۱۰۰۰۱ مترمربع الی ۵۰۰۰۰ مترمربع با کسر ۳۰ درصد از مآخذ عوارض زیربنا (۳) از ۵۰۰۰۱ مترمربع به بالا با کسر ۴۰ درصد از مآخذ عوارض زیربنا	پهنه‌های شهری رشت





تبصره ۱: تشویق های این بخش مسکونی صرفاً در ششماه اول سال خواهد بود و در شش ماهه دوم سال مطابق با دفترچه عوارض سالانه محاسبه خواهد شد.

تبصره ۲: منظور از محاسبه با مآخذ عوارض زیربنا در جدول، محاسبه و دریافت تمام حقوق مربوط به تراکم های ناشی از طرح تفصیلی و مصوبات کمیسیون ماده ۵ مورد عمل شهرداری در کلیه عملکردهای شهرداری است.

### ۵-۲-۳- تسهیلات تشویقی سرمایه گذاری ویژه گردشگری شهر رشت

با توجه به اهمیت موضوع گردشگری در شهر رشت به عنوان یکی از محورهای چشم انداز شهر، تسهیلات تشویقی ویژه گردشگری مجزا با تسهیلات تشویقی در پهنه های مختلط در نظر گرفته شده است. در این بخش سیاست های تشویقی در محورهای ۱- پهنه گردشگری خاص و ۲- ایجاد اقامتگاه های گردشگری تعریف شده است.

### ۵-۲-۳-۱- تسهیلات تشویقی سرمایه گذاری پهنه های گردشگری خاص

پهنه گردشگری خاص محدوده هایی از شهر رشت می باشند که دارای اولویت توسعه و اولویت ارائه تسهیلات تشویقی بوده و می توان در آن پروژه های محرک توسعه تعریف نمود. این پهنه ها سالانه با مشارکت معاونت شهرسازی، سازمان سرمایه گذاری، مناطق و سایر حوزه های مرتبط تعریف شده و به تصویب شورای اسلامی شهر خواهد رسید. پهنه های تثبیت شده در طرح تفصیلی نیز مشمول برخورداری از تخفیف این بخش می باشند. ضوابط تشویقی کاربری های S و M برای پهنه گردشگری خاص به شرح ذیل می باشد:

جدول شماره ۳- تسهیلات تشویقی سرمایه گذاری در کاربری های S و M پهنه های گردشگری خاص

درصد سطوح کاربری های غیرانتفاعی	کاربری های گردشگری، بهداشتی درمانی، ورزشی پارکینگ، فرهنگی، آموزشی حداقل ۲۰ درصد و کمتر از ۵۰ درصد از کل پروژه	کاربری های گردشگری، بهداشتی درمانی، ورزشی پارکینگ، فرهنگی، آموزشی حداقل ۵۰ درصد و کمتر از ۷۰ درصد از کل پروژه	کاربری های گردشگری، بهداشتی درمانی، ورزشی پارکینگ، فرهنگی، آموزشی حداقل ۷۰ درصد از کل پروژه
درصد تسهیلات تشویقی در کاربری های S و M پهنه های گردشگری خاص	۵۰٪	۷۰٪	۹۰٪

جدول شماره ۴- سیاست ها و ضوابط تشویقی در کاربری های مسکونی محرک توسعه در پهنه های گردشگری خاص

حوزه درآمدی	سیاست ها و ضابطه تشویقی سرمایه گذاری بر اساس متراژ زیربنا
درصد تسهیلات تشویقی در کاربری مسکونی پهنه گردشگری خاص	عوارض صدور پروانه ساختمانی به شرح ذیل محاسبه می گردد: (۱) از ۵۰۰۰ الی ۱۰۰۰۰ مترمربع زیربنا با کسر ۴۵ درصد از مآخذ عوارض زیربنا (۲) از ۱۰۰۰۱ مترمربع الی ۵۰۰۰۰ مترمربع زیربنا با کسر ۵۰ درصد از مآخذ عوارض زیربنا (۳) از ۵۰۰۰۱ مترمربع به بالا با کسر ۶۰ درصد از مآخذ عوارض زیربنا

تبصره ۱: تبصر ذکر شده در بخش مشوق های کد پهنه S و M برای این بخش نیز مورد استفاده است.

تبصره ۲) به منظور ایجاد انگیزه فعالیت بیشتر در بخش خصوصی در راستای افزایش و توسعه مراکز فرهنگی از قبیل خانه های فرهنگ، کتابخانه، سینما، مراکز تفریحی و ورزشی، مراکز توریستی و اقامتی از قبیل کمپ های گردشگری، هتل ها، متل ها، مهمان پذیرها و مسافر خانه ها در حد تراکم مجاز، عوارض صدور پروانه / ابقای ساختمان به نرخ صفر خواهد بود و همچنین ۲۰٪ از کل زیربنای مربوط به هتل ها، متل ها، مهمان پذیر، مسافر خانه ها با رعایت ضوابط و مقررات ساختمانی با رعایت ضوابط شهرسازی و طی مراحل قانونی، به عنوان واحد تجاری پرداخت کل عوارض به نرخ صفر خواهد بود. ضمناً در پهنه گردشگری خاص، ساخت رستوران های دارای مجوز از سازمان گردشگری در حد تراکم مجاز مشمول تشویق معادل ۵۰٪ کل عوارض خواهد بود.





## ۵-۲-۲- تسهیلات تشویقی سرمایه‌گذاری ایجاد اقامتگاه‌های گردشگری

- ۱- برای تسریع در امر توسعه اقامتگاه‌های گردشگری، دریافت عوارض ساخت اقامتگاه‌های گردشگری بر اساس جدول ۱ و در صورت قرارگیری در پهنه خاص مطابق جدول ۲ است.
- ۲- در خصوص تأمین زیرساخت اقامتگاه‌های گردشگری، تأمین زیرساخت آسفالت مسیر دسترسی تا محل اقامتگاه در چارچوب ضوابط، بر عهده شهرداری رشت باشد.
- ۳- شهرداری رشت، امکان معرفی سرمایه‌گذاران بخش خصوصی که قصد احداث اقامتگاه گردشگری را دارند، به مؤسسات مالی جهت دریافت تسهیلات کم‌بهره خواهد داشت.

## ۵-۲-۴- تسهیلات تشویقی سرمایه‌گذاری در پروژه‌های احداث پارکینگ عمومی شهر رشت

مالک یا مالکینی که مطابق ضوابط طرح تفصیلی مبادرت به احداث پارکینگ عمومی در کاربری غیرمسکونی نمایند، به شرط تأمین پارکینگ موظف، آن قسمت از بنا که به پارکینگ عمومی اختصاص یافته است مشمول پرداخت عوارض ماده ۲ تعرفه نمی‌باشد و زیربنای پارکینگ (فضای توقف اتومبیل، رمپ و راهرو دسترسی به پارکینگ) ساختمان که طبق ضوابط الزام به تأمین آن وجود دارد، مشمول پرداخت عوارض ماده ۲ تعرفه نمی‌گردد.

پروژه‌هایی که زیربنای کل پروژه به پارکینگ عمومی اختصاص یابد، از سیاست‌های تشویقی طبق جدول ذیل برخوردار می‌گردند. برای اعطای ضوابط تشویقی در این بخش، معاونت شهرسازی و معماری یک مصوبه کلی از کمیسیون ماده ۵ دریافت خواهد کرد. همچنین دریافت تأییدیه از معاونت حمل‌ونقل و ترافیک شهرداری رشت برای احداث پارکینگ الزامی است.

جدول شماره ۵- سیاست‌ها و ضوابط تشویقی سرمایه‌گذاری در پروژه‌های کاربری پارکینگ عمومی و احداث تجاری در پارکینگ

نوع کاربری	تسهیل
احداث پارکینگ عمومی (تجاری)	حداکثر ۲۵ درصد از زیربنای کل پروژه (پارکینگ) به زیربنای انتفاعی (تجاری) اختصاص می‌یابد.

تبصره ۱: تعرفه هزینه پارکینگ به منظور کمک به توجیه اقتصادی سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساخت پارکینگ‌های عمومی می‌بایست با توجه به تقاضای پارکینگ مربوطه در ساعات مختلف شبانه‌روز اصلاح و به صورت شناور با تعیین بازه مناسب از طریق شهرداری و مدیریت توسط بهره‌بردار تعیین گردد که پس از دریافت تأیید از شورای محترم اسلامی شهر قابل انجام خواهد بود (براساس ماده ۲۴ تعرفه دفترچه عوارضی مصوب سالانه شورای اسلامی شهر).

تبصره ۲: در خصوص پروژه‌های پارکینگ عمومی می‌بایست هماهنگی و همکاری لازم در خصوص ارائه سند تفکیکی و قابلیت واگذاری پارکینگ مازاد با رعایت مقررات مربوطه انجام گیرد.

تبصره ۳: پروژه‌های پارکینگ عمومی که از مشوق این آیین‌نامه استفاده نموده‌اند مجاز به واگذاری پارکینگ‌های عمومی پروژه به عنوان کسری پارکینگ سایر کاربری‌ها می‌باشند. مالک یا مالکینی که مطابق ضوابط طرح تفصیلی مبادرت به احداث پارکینگ عمومی در کاربری غیرمسکونی نمایند، به شرط تأمین پارکینگ موظف مجاز به استفاده از مشوق این آیین‌نامه می‌باشند.

تبصره ۴: در پروژه‌های انتفاعی و مختلط انتفاعی و خدماتی که در محورهای فوق تعریف می‌گردند، پارکینگ مازاد بر نیاز پروژه پس از تأیید معاونت حمل‌ونقل و ترافیک در صورتی که در مصوبه کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری به عنوان پارکینگ عمومی ذکر گردد در محاسبات پرداخت هزینه با مآخذ عوارض زیربنا محاسبه می‌گردد.





تبصره ۵: پروانه ساختمانی احداث صرف پارکینگ‌های عمومی و مکانیزه مشروط بر تأیید مراجع ذی‌ربط کمیسیون ماده ۵ سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری رشت و معاونت حمل‌ونقل و ترافیک شهرداری رشت در تمامی نقاط شهر رشت از ۱۰۰ درصد تخفیف در عوارض برخوردار خواهد بود.

تبصره ۶: به منظور بهره‌مندی از فضای پارکینگ احداثی عمومی، برای آن دسته از پلاک‌های که برابر «بند ت - ضوابط خاص احداث پارکینگ» دفترچه ضوابط مقررات شهرسازی و ساختمانی رشت، امکان احداث پارکینگ را ندارند و تمایل دارند در پرداخت هزینه های احداث پارکینگ عمومی همیاری نمایند می‌توانند به میزان هر واحد پارکینگ حداقل  $P = 1000$  پرداخت نمایند. شهرداری نیز در زمان صدور پروانه شرایط «بند ت» را در پلاک متقاضی لحاظ می‌نماید.

تبصره ۷: در پروژه‌های که دارای پارکینگ مزاد می‌باشد و طبق ضوابط الزام به تامین آن نمی‌باشد، سطح پارکینگ های مزاد مشمول پرداخت عوارض نمی‌گردد.

#### ۵-۲-۵- تسهیلات تشویقی سرمایه‌گذاری پهنه‌های دارای اولویت توسعه یا محلات کم‌برخوردار

در صورت مشخص شدن نواحی دارای اولویت توسعه یا محلات کم‌برخوردار و نیازمند پروژه‌های محرک توسعه، علاوه بر مشوق‌های مذکور در این آیین‌نامه، تا ۱۵ درصد به ضرایب مشوق‌های جدول ۱ و ۲ آیین‌نامه اضافه خواهد شد. این موضوع پیش‌نیازهایی را نیازمند است که عبارت‌اند از:

- مشخص شدن نواحی دارای اولویت توسعه یا محلات کم‌برخوردار و نیازمند پروژه‌های محرک توسعه توسط معاونت شهرسازی، سازمان سرمایه‌گذاری، مناطق و سایر حوزه‌های مرتبط و تصویب آن توسط شورای اسلامی شهر

#### ۵-۲-۶- تسهیلات تشویقی سرمایه‌گذاری مربوط به شهر دوستدار کودک

زیربنای اختصاص یافته به اتاق مادر و کودک، در زمان صدور پروانه ساختمانی، مشمول پرداخت عوارض ماده ۲ تعرفه نمی‌گردد. نظر به فعالیت‌های شهرداری رشت در راستای پیگیری تحقق اهداف شهر دوستدار کودک در رشت و عطف به بند یک و دو در بخش ۳-۴ وظایف و مأموریت‌ها دستورالعمل ابلاغی شهرهای دوستدار کودک مصوب سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور در قالب تسهیلات ویژه در حوزه فرهنگی و اجتماعی، فعالیت بازی‌کده‌های خصوصی ویژه کودکان، برابر تعرفه فرهنگی اقدام خواهد شد.

#### ۵-۳- مشوق‌های اقتصادی پروژه‌های مشارکت عمومی - خصوصی

۵-۳-۱- مشوق‌های مربوط به عوارض ساختمانی در پروژه‌هایی که زمین یا عوارض به‌عنوان آورده شهرداری است (شهرداری مشارکت دارد)

با توجه به اینکه پروژه‌های سرمایه‌گذاری از تخفیف نقدی عمومی مصوب شورای اسلامی شهر برخوردار نیستند و در راستای استفاده از ظرفیت‌های تشویقی قانون رفع موانع رقابت‌پذیر تولید در رابطه مفاد مرتبط با شهرداری از مشوق‌های مرتبط با تخفیف عوارض ساختمانی نیز از جمله راهکارهای ایجاد جذابیت در پروژه‌های سرمایه‌گذاری مشمول صدور پروانه ساختمانی هستند که در این آیین‌نامه به نحوه اعمال آن اشاره شده است.

تبصره ۱: در صورتی که یک بسته سرمایه‌گذاری تهیه شود مشمول اعمال تخفیف مشوق‌های این آیین‌نامه خواهد شد.

تبصره ۲: در صورتی که در پروژه سرمایه‌گذاری تمام و یا بخشی از زمین متعلق به شهرداری باشد و مبلغ عوارض صدور پروانه ساختمانی در سهم هر کدام از طرفین قرار گیرد مشمول موارد مندرج در این مصوبه خواهد بود.





تبصره ۳: تشویق‌های اعمال‌شده در بخش عوارض ساختمانی شامل تسهیلاتی می‌باشند که برای تخفیف هزینه‌های صدور پروانه ساختمانی در نظر گرفته‌شده است و شامل اصلاح پروانه توسعه بنا و هرگونه گواهی و تخلفات ساختمانی پروژه‌های موجود و قراردادهای قبل از تاریخ تصویب این مصوبه نمی‌گردد.

تبصره ۴: تخفیف‌های موضوع این بند شامل عوارض ناشی از صدور آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در خصوص تخلفات ساختمانی سرمایه‌گذار در پروژه‌های سرمایه‌گذاری نخواهد بود.

تبصره ۵: مشوق‌های مندرج در دفترچه عوارضی مصوب سالانه شورای اسلامی شهرداری در رابطه با این مصوبه در خصوص مبلغ عوارض ساختمانی به‌جز تخفیف‌ها به قوت خود باقی است.

تبصره ۶: ۳۰ درصد هزینه کارگزاری سازمان نیز به‌صورت مشوق اعطا خواهد شد.

### ۵-۳-۲- مشوق‌های پروژه‌های سرمایه‌گذاری شامل مدل‌های مشارکت عمومی و خصوصی که در آن‌ها با مالکیت عرصه به سرمایه‌گذار واگذار نمی‌گردد یا اصولاً زمین محور نمی‌باشند از جمله مدل‌های سرمایه‌گذاری BOT BOLT BOT و...

به‌منظور تشویق سرمایه‌گذاری در حوزه‌های موردنیاز و همسو با اهداف شهرداری رشت شامل پروژه‌های گردشگری، اقامتگاه‌های ارزان‌قیمت، پروژه‌های فناوری‌های روز مرتبط با نیاز شهر، پروژه‌های بخش‌های فرهنگی، حمل‌ونقل عمومی شهری، احداث پارک شهرسازی‌های مدرن، سالن‌های ورزشی، فرهنگسرا، کتابخانه، سینما، سالن‌های تئاتر همایش و نمایش، پروژه‌های مرتبط با کاهش ترافیک و بهبود عبور، پروژه‌های حوزه پسماند و نظیر آنکه به‌صورت قراردادهای خانواده B سرمایه‌گذاری می‌شوند بر اساس جدول ذیل از مشوق‌های مربوطه مازاد بر مدت بهره‌برداری اعلامی مطالعات امکان‌سنجی یا نظریه کارشناس رسمی دادگستری برخوردار خواهند شد:

جدول شماره ۶- مشوق‌های سرمایه‌گذاری مشارکت‌های عمومی و خصوصی

بهره‌برداری	مبلغ	نوع پروژه
۱	پروژه‌های تا سقف ۳۰ میلیارد تومان	۵ درصد دوره بهره‌برداری
۲	از ۳۱ تا ۵۰ میلیارد تومان	۱۰ درصد دوره بهره‌برداری
۳	از ۵۱ تا ۱۰۰ میلیارد تومان	۱۵ درصد دوره بهره‌برداری
۴	از ۱۰۱ تا ۵۰۰ میلیارد تومان	۲۰ درصد دوره بهره‌برداری
۵	مازاد بر ۵۰۰ میلیارد تومان	۲۵ درصد دوره بهره‌برداری

تبصره ۱: در انواع پروژه‌هایی که بر اساس مدل اقتصادی، شهرداری نسبت به دریافت اجاره و یا سهم از درآمد و... در طول دوره بهره‌برداری استفاده می‌نماید، در خصوص مدت مشمول تخفیف نیز بایستی نسبت به اخذ موارد مذکور اقدام گردد.

تبصره ۲: به‌منظور حمایت از سرمایه‌گذاران حوزه گردشگری در صورت مشارکت سرمایه‌گذار با شهرداری در کلیه پروژه‌های گردشگری به روش BOLT، تنفس ۳ ساله جهت پرداخت اجاره در قرارداد لحاظ می‌گردد.

تبصره ۳: سرمایه‌گذارانی که نسبت به احداث سرویس بهداشتی‌های عمومی در مناطق شهرداری برابر استانداردهای روز در سطوح شهری، ناحیه‌ای و محلات در مکان‌ها و طرح‌های مشخص‌شده اقدام می‌نمایند، می‌توانند بعد از تجهیز و تکمیل ساختمان با استفاده از گیت کنترل تردد و اخذ هزینه ورودی برابر تعرفه مشخص‌شده به مدت ۵ سال به‌صورت رایگان بهره‌برداری نمایند.

تبصره ۴: در صورت مشارکت سرمایه‌گذار با شهرداری، در پایان دوره قرارداد در صورت رضایت شهرداری، وفق ضوابط با نظر کارشناس رسمی دادگستری به‌صورت اجاره به‌صورت سالانه تا سقف ۵ سال قابل‌واگذاری به سرمایه‌گذار فعلی پروژه می‌باشد.

تبصره ۵: سی درصد هزینه کارگزاری سازمان نیز به‌صورت مشوق اعطا خواهد شد.

