

جناب آقای محمد سالاری
عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
جناب آقای مرتضی الویری
عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه

موضوع: ارجاع لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی مبتنی بر تعیین ارزش املاک در شهر تهران و اصلاح مصوبات نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی، نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر لایحه شماره ۱۰/۱۱۰۱۱۳۶ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۵ در خصوص « نحوه محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی مبتنی بر تعیین ارزش املاک در شهر تهران و اصلاح مصوبات نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی، نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ » را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۴۵۱۵ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۶ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و بررسی یک فوریت لایحه مزبور در دویست و شصت و هفتمین جلسه علنی شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۷ مطرح و پس از استماع نظرات مخالف و موافق، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت آن اخذ رأی انجام شد که اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (هجده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) را احراز نمود.

لذا ضمن ارجاع لایحه مزبور با قید یک فوریت به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم و پنجم ماده چهاردهم (۱۴) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب ۱۳۷۸/۱/۱۱ هیأت وزیران و ماده یازدهم (۱۱) و سیزدهم (۱۳) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب ۱۳۹۲/۲/۱۹ شورای عالی استانها، گزارش مشترک آن کمیسیون ها مبنی بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات لازم در متن آن را خارج از نوبت رسیدگی و به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورا ارسال فرماید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م/ ۵/۱۶۴

محسن هاشمی رفسنجانی

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

- رونوشت: - جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.
- روسای محترم کمیسیون‌های عمران و حمل و نقل؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ فرهنگی، اجتماعی؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون مشترک و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.
- اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
- جناب آقای بشیر نظری عضو و رئیس محترم کمیته تنقیح مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
- جناب آقای محمد حسین بوچانی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهرداری تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.
- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی‌گیری (۵/۱۶۴)

۱۳۹۹/۱۱/۰۵

۱۰/۱۱۰۱۱۳۶

تاریخ:

شماره:

پیوست:



سرمد سران

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس هاشمی
رییس محترم شورای اسلامی شهر تهران

باسلام و احترام

به استناد بند (۱۶) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی و در اجرای ماده واحده مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۰۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۵ به پیوست لایحه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی مبتنی بر تعیین ارزش املاک در شهر تهران (با تاکید بر موقعیت مکانی) و اصلاح مصوبات «نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی، نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۹۸/۱۱/۱۴» منضم به گزارش توجیهی و پیوست مربوطه با قید یک فوریت برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران ارسال می گردد.



۱۶۰/۲۶۵۱۵
۹۸/۱۱/۲



تاریخ:

شماره:

پیوست:

شهرداری تهران

لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی مبتنی بر تعیین ارزش املاک در شهر تهران (با تأکید بر موقعیت مکانی) و اصلاح مصوبه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی، نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۹۸/۱۱/۱۴ "

به استناد بند (۱۶) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن و تبصره (۱) ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۱۷ و در اجرای مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۰۸۴ مورخ ۹۸/۱۰/۲۵ تبصره دوم مصوبه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود، از ابتدای سال ۱۴۰۰، نسبت به اخذ عوارض ساختمانی به شرح مواد زیر اقدام نماید:

ماده (۱)- به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود از ابتدای سال ۱۴۰۰ به شرح ذیل نسبت به تعیین و اعمال «قیمت یک متر مربع عرصه املاک» اقدام نماید:

الف- «قیمت یک متر مربع عرصه املاک مسکونی» (Pr): به قیمتی گفته می‌شود که جایگزین قیمت یک متر مربع عرصه املاک مسکونی مندرج در دفترچه ارزش معاملاتی موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم می‌شود.

$$(Pr) = a * LR$$

ب- قیمت‌های یاد شده در دفترچه الکترونیکی تولید و توسط شهرداری تهران با نظارت نماینده شورای اسلامی شهر بر روی سامانه‌های مرتبط بارگذاری و ملاک عمل محاسبه عوارض خواهد بود.

ج- «قیمت یک متر مربع عرصه املاک اداری» (Pm): به قیمتی گفته می‌شود که جایگزین قیمت یک متر مربع عرصه املاک اداری مندرج در دفترچه ارزش معاملاتی موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم می‌شود.

$$(Pm) = b * LR$$



تاریخ:

شماره:

پیوست:

شهر واد تهران

د- «قیمت یک متر مربع عرصه املاک تجاری»: (Ps): به قیمتی گفته می شود که جایگزین قیمت یک متر مربع عرصه املاک تجاری مندرج در دفترچه ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم می شود.

$$(Ps) = c * LR$$

ه- «قیمت یک متر مربع عرصه املاک سایر کاربردها»: به شرح جدول زیر محاسبه و اقدام می گردد:

جدول ۱

ردیف	نوع کاربرد	ضرایب تعدیل نسبت به Pr
۱	خدماتی	۰/۷
۲	صنعتی - کارگاهی	۰/۶
۳	کشاورزی	۰/۴
۴	سایر	۰/۴

و- ارزش مکانی (LR): ارزش هر قطعه ملک (پارسل) که بر اساس موقعیت مکانی هر ملک با توجه به شاخص های تأثیرگذار بر ارزش املاک مطابق پیوست شماره ۱، همه ساله توسط شهرداری محاسبه و در سامانه های مرتبط اعمال و به منظور آگاهی شهروندان در سامانه اینترنتی شفافیت شهر تهران به نشانی <http://shafaf.tehran.ir> نیز بارگذاری می شود.

ز- ضرایب (a/b/c): ضرایبی است که برای هر پارسل و بر اساس موقعیت گشت کد پستی (۵ رقم اول کد پستی) در شهر تهران، در سال اول اجرای مصوبه، مطابق با جدول شماره ۲، تعیین می گردد. در سال های بعد ضرایب یاد شده مجدداً توسط شهرداری تهران احصاء و دستورالعمل تکمیلی پس از تأیید کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران، به مناطق ۲۲ گانه ابلاغ می شود.

تبصره (۱)- برای اراضی و املاک واقع در زیر پهنه های فاقد ضوابط معین (مطابق با جداول ۱، ۲ و ۳ طرح تفصیلی)، ملاک تعیین LR ضوابط مندرج در دستور نقشه صادره است و می بایست به صورت الکترونیکی و بر اساس فرمول مندرج در پیوست شماره ۲ این مصوبه، محاسبه گردد.



تاریخ:

شماره:

پیوست:

شهرداری تهران

تبصره (۲) - در صورت تجميع / تفكيك قطعات يا بلوك‌های شهری كه منجر به اصلاح / ايجاد كد شناسایی جديد گردد، می‌بایست LR به صورت الكترونيكي و بر اساس فرمول مندرج در پيوست شماره ۲ اين مصوبه، محاسبه و در سامانه‌های مرتبط بارگذاري گردد.

ماده (۲) - شهرداری تهران مكلف است ترتيبی اتخاذ نماید تا میانگین افزایش عوارض در سال ۱۴۰۰ نسبت به میانگین عوارض سال ۱۳۹۹ در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، از ۵۰٪ تجاوز ننماید.

ماده (۳) - نحوه محاسبه حق ارتفاق از منظر جهت پلاك‌های مجاور بلافصل فضاهاى سبز عمومي: به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود به منظور جلوگیری از ايجاد فضاهاى ناایمن شهری و ارتقاء امنیت اجتماعی و ساماندهی اغتشاش بصری با پرهیز از ايجاد جداره‌های صلب، از مالکین ساختمان‌هایی كه دارای درخواست تعبیه پنجره به منظور نورگیری از فضاهاى سبز عمومي با مالکیت شهرداری تهران كه در مجاورت بلافصل پلاك‌ها می‌باشند، عوارض به شرح زیر در زمان صدور پروانه محاسبه و اخذ نماید:

عوارض حق منظر برای يك مترمربع بنای خالص واحدهای مشمول به شرح ذیل می‌باشد.

$15 * p_{r/m/s}$

ماده (۴) - تبصره‌های زیر به عنوان تبصره‌های (۳) و (۴) به بند «ه»، تبصره (۴) به بند «و» و تبصره (۶) به بند «ح» ذیل ماده (۴) مصوبه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران» به شماره ابلاغی ۱۶۰/۲۶۲۵/۳۲۲۶۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ اضافه می‌گردد:

الف - تبصره (۳) الحاقی به بند «ه»:

تا پایان سال ۱۴۰۰، عوارض پذیره ساختمان‌های اداری معادل ۵۰٪ عوارض محاسبه شده ملاك عمل طبق تعریف فوق، می‌باشد.



تاریخ:

شماره:

پیوست:

شهر تهران

ب- تبصره (۴) الحاقی به بند «ه»:

عوارض موضوع این بند جهت ساختمان‌های تجاری، اداری و صنعتی واقع در بافت فرسوده که جزء راسته‌های تجاری مطابق با جدول شماره ۲ پیوست این مصوبه و «بلوک بازار» نباشند، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) محاسبه و اخذ گردد.

ج- تبصره (۴) الحاقی به بند «و»:

عوارض بند «ج» ماده (۱) مصوبه «عوارض ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساحت پارکینگ محله‌ای» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵، برای املاکی که دارای پروانه معتبر (صادره قبل از تاریخ ۱۳۹۴/۱/۱) می‌باشند و در حال حاضر درخواست صدور پروانه تغییر نقشه را داشته باشند، صرفاً به میزان مابه‌التفاوت بنای مورد درخواست نسبت به بنای مجاز محاسبه و اخذ گردد.

د- تبصره (۶) الحاقی به بند «ح»:

عوارض موضوع این بند جهت ساختمان‌های تجاری، اداری و صنعتی واقع در بافت فرسوده بوده که جزء راسته‌های تجاری مطابق با جدول شماره ۲ پیوست این مصوبه و «بلوک بازار» نباشند، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض محاسبه و اخذ گردد.

ماده (۵)- بند «الف» ذیل ماده چهارم (۴) و همچنین تبصره‌های (۳) ذیل بند «و» و تبصره‌های (۲) و (۴) ذیل بند «ز» ماده (۴) مصوبه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی، نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۵/۳۲۲۶۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ به شرح زیر اصلاح گردد:

الف- بند «الف» ذیل ماده (۴):

عوارض زیربنا بر اساس دستورالعمل نحوه محاسبه عوارض زیربنا مطابق پیوست شماره ۳ این مصوبه محاسبه و اخذ گردد.

تبصره- تا پایان سال ۱۴۰۰، عوارض زیربنای مسکونی معادل ۵۰٪ عوارض محاسبه شده ملاک عمل طبق تعریف فوق، می‌باشد.



تاریخ :

شماره :

پیوست :

شهراد تهران

ب- تبصره (۳) اصلاحی بند «و»:

به استناد ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ دریافت عوارض موضوع ماده (۱) مصوبه فوق‌الذکر (عوارض ۰، ۰۱ و ۰۲) مشمول پروانه‌های مسکونی واقع در بافت فرسوده نمی‌گردد. ضمناً در پروانه ساختمان‌های تجاری، اداری و صنعتی واقع در بافت فرسوده که جزء راسته‌های تجاری مطابق با جدول شماره ۲ پیوست این مصوبه و «بلوک بازار» نباشند معادل پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض موضوع این بند محاسبه و اخذ گردد.

ج- تبصره (۲) اصلاحی بند «ز»:

جهت محاسبه عوارض مازاد بر تراکم پایه مالی برای ساختمان‌های واقع در زیر پهنه‌هایی که سطح اشغال مجاز کلیه طبقات در آن‌ها کمتر از ۶۰٪ می‌باشد و همچنین در صورت کاهش سطح اشغال و افزایش طبقات با تأیید مراجع ذی‌صلاح، شهرداری تهران می‌تواند نسبت به محاسبه عوارض تراکم مازاد بر مبنای سطح اشغال طبقه اقدام نماید.

د- تبصره (۴) اصلاحی بند «ز»:

به استناد ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ دریافت عوارض موضوع این بند مشمول پروانه‌های مسکونی واقع در بافت فرسوده نمی‌گردد. ضمناً در پروانه ساختمان‌های تجاری، اداری و صنعتی واقع در بافت فرسوده که جزء راسته‌های تجاری مطابق با جدول شماره ۲ پیوست این مصوبه و «بلوک بازار» نباشند، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض موضوع این بند محاسبه و اخذ گردد.

ماده (۶)- به ازاء تأمین هر واحد پارکینگ مازاد بر نیاز ساختمان بر اساس ضوابط ملاک عمل منوط به رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان، عوارض هزینه تأمین پارکینگ مازاد معادل $75 A(r/m/s)$ محاسبه و اخذ گردد.

ماده (۷)- بند ۲۰-۳ مصوبه «چارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون‌های داخلی مناطق» ابلاغی به شماره

۹۹/۰۳/۱۷ مورخ ۱۶۰/۲۶۵۵/۴۲۹۹ به شرح زیر اصلاح می‌گردد:



تاریخ:

شماره:

پیوست:

به ازاء تأمین هر واحد پارکینگ مازاد بر پروانه و نیاز ساختمان بر اساس ضوابط ملاک عمل منوط به رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان، عوارض هزینه تأمین پارکینگ مازاد معادل 75 A(r/m/s) محاسبه و اخذ می گردد.

ماده (۸) - نحوه محاسبه عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از اجازه ساخت در زمین های ذخیره شهری: شهرداری تهران مکلف است به منظور اجرای تبصره ۳ ذیل بند ۲-۵ دستورالعمل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری ابلاغی طی نامه شماره ۱۱۴/۸۶۵۰۸۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۰۲ کمیسیون ماده پنج، هزینه تأمین سرانه های خدماتی شهر از کلیه اراضی و املاک با وسعت عرصه از هزار مترمربع تا ده هزار مترمربع $10000 > S \geq 1000$ واقع در پهنه سکونت که در محدوده اراضی ذخیره توسعه و نوسازی شهری قرار دارند، به شرح فرمول زیر محاسبه و در حساب جداگانه برای تأمین سرانه های خدماتی شهر واریز نماید:

جدول ۳

میانگین مفید واحد مسکونی	ضریب مساحت واحد (U)
تا ۱۵۰ مترمربع	۱
۱۵۰ تا ۲۵۰ مترمربع	۱/۵
۲۵۰ مترمربع و بیشتر	۲

N: تعداد واحد مسکونی

$$O_3 = 2,4 * 3 * N * U * 0,1 \text{ (LR)}$$



تاریخ :

شماره :

پیوست :

شهردار تهران

گزارش توجیهی

۱- توجیه حقوقی و قانونی

اخذ عوارض سالانه از املاک و مستغلات و دریافت عوارض ساخت و ساز، یکی از اصلی ترین منابع درآمدی شهرداری ها می باشد و دریافت عوارض بر اساس ارزش واقعی املاک، عامل مهمی در ارایه خدمات بهینه و متوازن به شهروندان در تمامی مناطق است. با عنایت به مراتب فوق و در راستای اجرای مفاد مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۰۸۴ مورخ ۹۸/۱۰/۲۵ و تبصره دوم مصوبه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴، همچنین با توجه به بند (۶) ذیل بخش ۱۵-۳ از مفاد راهبردهای طرح جامع شهر تهران و نیز موضوع بند (۱۶) از ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن و همچنین قانون نوسازی مصوب سال ۱۳۴۷ و اصلاحات بعدی آن، نظر به اهمیت موضوع دریافت عادلانه عوارض از املاک شهری متناسب با متغیرهای واقعی مترتب بر قیمت املاک در حوزه های مختلف و کاهش تبعیض های موجود، با توجه به اینکه یکی از اصلی ترین بخش درآمدهای شهرداری ها از محل دریافت عوارض مختلف از جمله «عوارض صدور پروانه های ساختمانی» می باشد، موضوع تناسب میزان عوارض دریافتی از املاک در هر منطقه با مواردی از جمله؛ موقعیت ملک، خدمات در دسترس، سرانه های خدماتی و ... و همچنین نحوه تأثیرپذیری ارزش املاک از نوسانات بازار و ...، می بایست در محاسبه میزان عوارض ساخت و ساز مورد توجه و محاسبه قرار بگیرد. بر این اساس، هدف اصلی این لایحه، ارائه معیارهای مناسب برای تعیین قیمت پایه اخذ عوارض با استفاده از عوامل مؤثر بر «ارزش مکانی املاک Location rent» بر اساس تقسیم بندی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران با امکان تطبیق تا مقیاس پا رسل املاک است که در نهایت می تواند مبنای منطقی جهت تدوین دفترچه الکترونیکی قیمت املاک شهر تهران باشد.

این اقدام با توجه به تغییر و تحولات مستمر در ساختار شهر ناشی از اجرای طرح های توسعه ای توسط شهرداری تهران و تأثیر این طرح ها بر روی ارزش املاک واقع در حوزه های نفوذ آنها، همچنین با توجه به ساختار ناموزون



تاریخ:

شماره:

پیوست:

سرداد تهران

سطح توسعه مناطق شهر تهران، تدوین سازوکاری جهت پیش‌بینی این تأثیرات و تفاوت‌ها در محاسبه عوارض ساخت‌وساز از جمله اهداف تدوین لایحه عوارض جدید بوده است. توجه به تفاوت‌های موجود توسعه‌ای- زیرساختی و سطوح مختلف بهره‌مندی مناطق مختلف کلان‌شهر تهران و تعیین عوارض متناسب با این شاخص‌ها موجب تحقق عدالت اجتماعی، موازنه توزیع خدمات عمومی و در بلندمدت، بالا رفتن کیفیت زندگی در مناطق کم‌بهره‌تر خواهد شد.

ب-توجیه فنی و اقتصادی

در اجرای مصوبه فوق‌الذکر بر اساس موقعیت مکانی هر ملک، قیمت پایه اخذ عوارض تعیین می‌شود. لذا لازم است بجای ارسال دفترچه فیزیکی مرسوم، دفترچه الکترونیکی تهیه و به‌صورت سیستمی در نرم‌افزارهای مربوطه جایگزین شود. این تغییر علاوه بر روز و واقعی شدن پایه محاسباتی نرخ فیش‌های پروانه‌های ساختمانی با توجه به استفاده روزافزون از تکنولوژی داده‌ها می‌تواند نقطه شروعی برای تغییر رویکرد سنتی دفترچه‌های سنتی باشد. در حال حاضر دفترچه ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سازمان امور مالیاتی سال ۱۳۹۶ به‌عنوان ملاک محاسبات عوارض ساخت‌وساز می‌باشد. این دفترچه‌ها حداقل ۵۰ سال است هیچ تغییر محتوایی نداشته و همه‌ساله بدون توجه به واقعیت‌های جامعه تهیه و تدوین می‌شود. با این وجود همه‌ساله با توجه به تغییر ارزش معاملاتی املاک به‌صورت پُرسرعت و تصاعدی (افزایش حدود ۲ برابری قیمت مسکن در سال گذشته) نیاز بود تغییر ساختاری در این رویکرد اتفاق بیفتد؛ که تاکنون محقق نشده است.

تدوین دفترچه الکترونیکی عوارض برای اولین بار در کشور می‌تواند نقطه شروع مناسبی برای اصلاحات ساختاری در این موضوع باشد.



تاریخ :

شماره :

پیوست :

سردار تهران

محاسبه عوارض با استفاده از مدل سازی و برآورد ارزش املاک شهر تهران (با تأکید بر موقعیت مکانی)

استخراج و ارزیابی
شاخص های تأییدگذار
بر کیفیت و در نتیجه
قیمت املاک در شهر
تهران

انتخاب و طراحی
الگوریتم محاسباتی
هوشمند جهت تحلیل
داده های کمی و کیفی
استخراج شده

تعیین قیمت بهینه و
تعیین ارزش منطقی
املاک به تفکیک
محلات مناطق ۲۲ گانه
شهر تهران

محاسبه عوارض ساخت
و ساز با در نظر گرفتن
تنوع ارزش املاک و
کیفیت خدمات شهری
به تفکیک محلات شهر
تهران

۱- تعاریف و مفاهیم

الف- LR: ارزش املاک شهر تهران بر اساس موقعیت مکانی که تابعی از قیمت (آپارتمان/دفتر کار/تجاری) و ضوابط طرح تفصیلی، خدمات شهری و شاخص های هم جوار و... است، بر اساس مدل سازی ریاضی مورد محاسبه و برآورد قرار می گیرد.

ب- مساحت ملاک عمل: مساحت ملاک عمل زمین جهت ساخت و ساز پس از رعایت ضوابط طرح تفصیلی

ج- قیمت هر مترمربع (Price): در این گزارش منظور از قیمت هر متر مربع، قیمت معامله شده هر مترمربع املاک نوساز در اسفند ۹۸ در سطح شهر تهران می باشد.

د- هزینه هر مترمربع (Cost): در این گزارش منظور از متوسط هزینه هر متر مربع، هزینه ای است که برای ساخت هر متر مربع مسکونی با توجه به موقعیت و متوسط کیفیت بنای منطقه در شهر تهران در سال ۱۳۹۸ هزینه شده است.



تاریخ:

شماره:

پیوست:

هـ- طرح تفصیلی: در این گزارش منظور از طرح تفصیلی، ضوابط و مقررات یکپارچه طرح تفصیلی شهر تهران ابلاغی ۱۳۹۵/۱۲/۲۵ است.

و- مساحت مفید مسکونی (PB): مساحت خالص مورد استفاده بر اساس پروانه صادره است.

ز- مساحت غیر مفید مسکونی (TB): مساحت کل زیربنای بر اساس پروانه صادره است.

ح- کد گشت: منظور از کد گشت در این گزارش، کد ۵ رقم اول کد پستی هر پارسل در سطح شهر تهران است

ط- ضریب تعدیل گشت: ضریب تعدیل کننده ارزش املاک بر اساس متوسط افزایش درصدی نسبت به قیمت دفترچه ارزش معاملاتی سال ۹۷ نسبت به استفاده از این ضریب به دلیل متناسب سازی مرحله ای تغییر از شیوه سنتی به شیوه جدید پیشنهاد شد.

۲- نحوه محاسبه LR

محاسبات LR بر اساس فرمول زیر می باشد.

مساحت ملاک عمل $LR = ((Price * PB) - (Cost * TB)) /$

$TB^1 = ONB + BEGB$

$BEGB^2 = 100 /$ تراکم طبقات زیرزمین * مساحت ملاک عمل

$ONB^3 = 100 /$ تراکم مجاز * مساحت ملاک عمل

$PB^4 = TB -$ متوسط مشاعات و پارکینگ

۳- نحوه پرآورد قیمت:

۱- مساحت کل (غیر مفید)

۲- مساحت طبقات زیرزمین

۳- مساحت طبقات مجاز ساخت

۴- تراکم مجاز، حداکثر تراکم تعیین شده در طرح تفصیلی بر اساس عرض معبر، پهنه و مساحت زمین

۵- مساحت مفید



تاریخ:

شماره:

پیوست:

سرداد تهران

در پژوهش انجام شده، گزارش قیمت هر متر مربع واحد مسکونی نوساز حاصل برآیندگیری و درونیابی ۳ پایگاه داده (قیمت معاملات انجام شده سال ۹۸ در پایگاه داده شهرداری تهران/ قیمت معاملات انجام شده سال ۹۸ پایگاه داده وزارت راه و شهرسازی/ برداشت برداشت گران) می باشد بدین صورت که قیمت ها تماماً به قیمت اسفند ۹۸ و نوساز تبدیل شده است.

۲- محدود بر آورد هزینه ساخت هر متر مربع ساختمان:

در پژوهش انجام شده جهت تعیین هزینه ساخت هر متر مربع ساختمان ابتدا شهر تهران را به ۴ بخش (بافت فرسوده/ بافت مرکزی و متعارف/ بافت مرکزی و ممتاز/ بافت مرغوب و ممتاز) تقسیم بندی کرده و متوسط هزینه ساخت هر بخش را با توجه به مرغوبیت مکانی و مصالح مورد استفاده بر اساس تعداد طبقات و برآیند سازندگان هر بخش بر اساس داده های ۱۳۹۸ محاسبه گردیده است.

۳- محاسبه ضریب تعدیل LR:

با توجه به تغییر رویکرد قیمت گذاری املاک و ضرورت تعیین حدود تغییرات قیمتی و تأثیر آن بر عوارض شهر تهران ضرورت دارد تا ضریبی به عنوان نرخ تعدیل کتده LR ها در سه پهنه R,M,S تعریف گردد تا میزان افزایش متوسط قیمت های عوارض پایه به بیش از متوسط ۵۰ درصد متوسط قیمت های عوارض سال ۹۷ بر اساس کد گشت محل وقوع ملک و پهنه طرح تفصیلی تعدیل شود.

۴- شاخص های تأثیر گذار بر ارزش املاک LR:

نتایج مدل سازی ریاضی انجام شده در خصوص عوامل تأثیر گذار و بر اساس داده های نمونه ای به شرح جدول های زیر است. (در این بخش صرفاً عواملی مه به لحاظ آماری مورد تأیید بوده است).



تاریخ:

شماره:

پیوست:

جدول (۱) مجموع سهم شاخص‌های تأثیرگذار بر ارزش املاک

سهم	تعداد متغیر قابل قبول	دسته بندی متغیرها
۱/۸٪	۳	محدودیت‌های
۶۷/۷٪	۵	طرح تفصیلی و شکل ملک
۱۱/۱٪	۵	خدمات شهری خوب
۱۹/۴٪	۷	خدمات شهری بد
۱۰۰٪	۲۰	کل
کل تغییرات توضیح داده شده ۷۷ درصد می باشد		

جدول (۲) سهم شاخص‌های تأثیرگذار (محدودیت‌ها) بر ارزش مکانی املاک

نام متغیر	واحد	ضریب تاثیرات	درصد تغییرات	سهم در کل
بافت فرسوده	C۰۱ دامی	۱۴,۸۷۲,۱۹۹-	-۰/۶۳٪	۱/۷۹٪
طرح آلودگی	AB دامی	۲۴,۶۶۶,۶۷۰-	-۰/۸۰٪	
طرح ترافیک	AC دامی	۳۴,۸۹۰,۹۳۷-	-۰/۳۶٪	

جدول (۳) سهم شاخص‌های تأثیرگذار (شکل ملک و ضوابط طرح تفصیلی) بر ارزش مکانی املاک

نام متغیر	واحد	ضریب تاثیرات	درصد تغییرات	کل
طول بر	F متر	۲,۰۳۵,۹۵۴	۴٪	۶۸٪
نسبت عرض به طول قطعه	G درصد	۵۶,۰۹۴,۷۹۹	۴٪	
عرض پلاک	AD متر	۱,۶۲۳,۰۹۷	۲٪	
کل طبقات	AT یک طبقه	۶۰,۸۹۲,۲۱۹	۵۵٪	
مساحت ملاک عمل	AP متر مربع	۷۶,۹۳۵-	-۳٪	



تاریخ:

شماره:

پیوست:

سردار سران

جدول (۴) سهم شاخص‌های تأثیرگذار (هم‌جواری‌های خوب) بر ارزش مکانی املاک

نام متغیر	واحد	ضریب تاثیرات	درصد تغییرات	کل
فاصله از ایستگاه آتش نشانی	Q متر	۷,۴۱۳-	-۲٪	۱۱٪
فاصله از ایستگاه مترو	T متر	۷,۹۳۹-	-۲٪	
فاصله از مراکز آموزش عالی	O متر	۱۱,۱۵۹-	-۳٪	
فاصله از ایستگاه بی‌آر تی	S متر	۱۲,۱۱۲-	-۳٪	
فاصله از ایستگاه اتوبوس	R متر	۱۴,۲۷۴-	-۲٪	

جدول (۵) سهم شاخص‌های تأثیرگذار (هم‌جواری‌های نامناسب) بر ارزش مکانی املاک

نام متغیر	واحد	ضریب تاثیرات	درصد تغییرات	کل
فاصله از جایگاه سوخت	P متر	۸,۹۹۸	۱٪	۱۹٪
فاصله از بزرگراه	N متر	۱۸,۱۰۵	۲٪	
فاصله از مراکز درمانی محلی	K متر	۲۸,۳۹۳	۳٪	
فاصله از پارک	J متر	۳۰,۵۹۰	۶٪	
فاصله از مراکز تفریح بار محلی	Z متر	۳۲,۱۹۴	۳٪	
فاصله از ایستگاه تاکسی	Y متر	۳۵,۸۳۳	۳٪	
فاصله از مراکز مذهبی	M متر	۴۴,۴۱۸	۲٪	



سردار تهران

تاریخ:

شماره:

پیوست:

جدول (۶) سهم شاخص‌های تأثیرگذار (بر اساس مساحت ملک) بر ارزش مکانی املاک

دسته بندی بر اساس مساحت	کمتر از 100	100- 250	250- 600	600- 1000	بیشتر 1000
فروسله	- 1/6%	- 0/6%	- 0/2%	- 0/1%	0/0%
کل طبقات	49/9%	55/5%	57/2%	56/3%	51/9%
عوض پلاک	2/1%	2/1%	2/4%	3/4%	4/4%
طرح ترافیک	- 0/4%	- 0/4%	- 0/3%	- 0/1%	- 0/1%
نسبت عوض به طول قطعه	5/9%	4/0%	3/1%	2/9%	2/5%
طول بر	3/5%	3/4%	4/0%	6/0%	8/0%
فصله از مراکز درمانی محلی	2/5%	2/3%	3/0%	2/1%	1/6%
فصله از مراکز مذهبی	1/6%	1/7%	2/1%	2/1%	1/7%
طرح آلودگی	- 1/9%	- 0/7%	- 0/5%	- 0/2%	0/0%
فصله از بزرگراه	2/3%	1/9%	1/4%	1/4%	1/3%
فصله از مراکز آموزش عالی	- 3/4%	- 3/0%	- 2/0%	- 1/1%	- 0/9%
فصله از جایگاه سوخت	1/7%	1/4%	1/2%	1/1%	1/0%
فصله از ایستگاه آتش نشانی	- 1/9%	- 1/6%	- 1/4%	- 1/0%	- 0/8%
فصله از ایستگاه تاکسی	3/2%	2/8%	2/5%	2/2%	1/9%
فصله از ایستگاه اتوبوس	- 2/3%	- 2/5%	- 2/3%	- 2/1%	- 2/0%
فصله از مراکز تفریح بار محلی	3/9%	3/3%	2/9%	2/8%	2/6%
فصله از ایستگاه بی‌ارتی	- 2/3%	- 3/0%	- 3/1%	- 2/3%	- 2/3%
فصله از ایستگاه مترو	- 1/6%	- 1/7%	- 1/4%	- 1/1%	- 0/9%
فصله از پارک	6/8%	6/0%	5/4%	5/3%	4/9%
مساحت ملاک عمل	- 1/2%	- 2/2%	- 3/7%	- 6/5%	- 11/2%
تعداد	1077	3366	1890	175	57

از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۸۰- وظایف شورای اسلامی شهر به شرح زیر است:

بند ۱۶- تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام میشود.

مستندات قانونی

مصوبه الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۸۴ مورخ ۹۸/۱۰/۲۵

ماده واحده: با استناد به بند شانزدهم (۱۶) ماده هشتم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی آن و همچنین به منظور تحقق تکلیف مندرج در ردیف ۵-۱۷ از بخش (الف) پیوست چهارم طرح جامع تهران (۱۳۸۶) مبنی بر «اصلاح ارزش منطقه بندی املاک در پهنه های استفاده از اراضی» و در اجرای مفاد مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله ای» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵، شهرداری تهران مکلف است در راستای شفاف سازی چگونگی محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی و دریافت عادلانه عوارض از املاک شهری متناسب با ارزش واقعی املاک (بر اساس شاخص ها و پارامترهای مؤثر بر قیمت ملک) و بر اساس موقعیت مکانی املاک در شهر تهران با بهره گیری از نتایج مطالعات قبلی در این زمینه و انجام مطالعات مورد نیاز اقدام و لایحه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی مبتنی بر تعیین ارزش املاک در شهر تهران (با تأکید بر موقعیت مکانی)» به همراه دفترچه قیمت املاک ملاک عمل در شهرداری تهران برای محاسبه عوارض ساخت و ساز در تمامی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران در مقیاس قطعه (پارسل) به تفکیک و با لحاظ کاربری ها و کاربردهای مرتبط را با همکاری و مشارکت ذینفعان موضوع، حداکثر ظرف مدت دو هفته از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه و جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید

تبصره یکم: (۱) شهرداری تهران مکلف است لایحه تعیین عوارض ساختمانی برای سال ۱۳۹۹ را بر پایه نتایج مطالعات مذکور در شهر تهران جهت بررسی و تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید

تبصره دوم: (۲) در لایحه مذکور سازوکارهای ویژه دریافت عوارض از ساختمان های چندمنظوره با لحاظ مقیاس عملکردی مختلف ارائه گردد.

تبصره سوم: (۳) شهرداری تهران موظف است امکان سنجی دریافت عوارض از محل بهره برداری سالانه و دائمی از اماکن و ساختمان های سطح شهر تهران را تا پایان سال ۱۳۹۸ جهت بررسی و تصمیم گیری به شورا ارائه نماید.

تبصره چهارم: (۴) شهرداری تهران موظف است تأثیرات درآمدی اجرای لایحه پیشنهادی خود را به تفکیک قطعه (پارسل) در پهنه‌های مختلف شهر تهران به عنوان پیوست لایحه مذکور جهت تسهیل گری برای تصمیم‌گیری به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

مصوبه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۹۸/۱۱/۱۴

مقدمه: به استناد بند شانزدهم (۱۶) ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن و تبصره یکم (۱) ذیل ماده پنجاهم (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۱۷ و در اجرای مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۰۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۵ و همچنین با عنایت به بند (۱۱-۲) بخش سوم از مفاد راهبردهای طرح جامع شهر تهران، شهرداری تهران مکلف است در خصوص مواد دوم تا دهم این مصوبه از ابتدای سال ۱۳۹۹ و در خصوص ماده یکم (۱) پس از تصویب دفترچه قیمت منطقه‌ای املاک نسبت به اخذ عوارض ساختمانی به شرح مواد ذیل اقدام نماید:

ماده یکم: (۱) شهرداری تهران مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا افزایش مجموع عوارض ساختمان‌های مسکونی و اداری در سال ۱۳۹۹، نسبت به عوارض سال ۱۳۹۸ (بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی املاک مصوب سال ۱۳۹۷ با لحاظ ضرایب تعدیل هیأت وزیران و مصوبه شورای اسلامی شهر تهران سی درصد (۳۰٪) باشد.

ماده دوم: (۲) در راستای اجرای ماده واحده مصوبه "الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۰۸۴ مورخ ۹۸/۱۰/۲۵، عبارت "تا پایان شهریور ماه سال ۱۳۹۹"، جایگزین عبارت "حداکثر ظرف مدت دو هفته از تاریخ ابلاغ این مصوبه" می‌گردد. تبصره: شهرداری تهران مکلف است تا پایان شهریور ماه سال ۱۳۹۹، نسبت به ساده‌سازی و یکپارچه نمودن فرمول‌های اخذ عوارض ساختمانی، اقدام و لایحه مربوطه را جهت تصویب به شورای اسلامی شهر ارائه نماید.

ماده سوم: (۳) تراکم پایه مالی: در کل شهر تهران (اعم از بافت فرسوده و غیر فرسوده) معادل صد و بیست درصد (۱۲۰٪) عرصه ملک می‌باشد. تبصره یکم: (۱) برای ساختمان‌های صرفاً مسکونی (بدون هرگونه سطوح اعیانی غیر مسکونی) واقع در کلیه پهنه‌های مسکونی (R) در جنوب محور خیابان انقلاب با لحاظ تراکم ۱۸۰٪، عوارض

مازاد تراکم مطابق جدول شماره یک (۱) محاسبه و اخذ شود. تبصره دوم: (۲) در مواردی که بر اساس طرح‌های توسعه شهری تراکم ساختمانی مجاز ملک کمتر از ۱۲۰٪ باشد، تراکم پایه مالی معادل تراکم ساختمانی ملاک عمل در نظر گرفته شود. تبصره سوم: (۳) اراضی و املاک واقع در حریم شهر و کاربری فضای سبز تثبیت شده در محدوده ی شهر تهران، فاقد تراکم پایه مالی می‌باشند

ماده چهارم: (۴) نحوه محاسبه عوارض صدور پروانه جهت انواع ساختمان‌های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی از ابتدای سال ۱۳۹۹، به شرح زیر می‌باشد

الف- عوارض زیربنای مسکونی: عوارض زیربنای مسکونی به ازای هر مترمربع بنای ناخالص زیربنا از فرمول زیر محاسبه و اخذ گردد $0,4 \times P(r)$: ملاک عمل $P(r) : P(r)$ دفترچه ارزش معاملاتی املاک (مصوب سال ۱۳۹۷) با احتساب عرض گذر \times ضریب اعلامی هیأت وزیران \times ضریب تعدیل کاربری مسکونی

تبصره یکم: (۱) بااستناد مفاد ماده شانزدهم (۱۶) قانون "ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن"، مصوب سال ۱۳۸۷، دریافت عوارض زیربنای مسکونی موضوع این بند، شامل اراضی و املاک واقع در بافت فرسوده نمی‌گردند.

ب - عوارض زیربنای خدماتی: برای یک مترمربع از کل زیربنای ناخالص مراکز خدماتی (آموزش عالی، بهداشتی و درمانی، مراکز اجتماعی، مراکز فرهنگی - مذهبی، پست های امداد و تاسیسات و تجهیزات شهری، جایگاه‌های سوخت رسانی و مراکز آموزشی و اماکن ورزشی و تفریحی) مطابق فرمول زیر محاسبه و اخذ خواهد شد $0,4 \times$: $(0,7 \times p(r)) = 0,28 \times p(r)$ ارزش معاملاتی عرصه املاک خدماتی با اعمال ضرایب تعدیل تبصره یکم: (۱) بااستناد مفاد ماده شانزدهم قانون "ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن"، مصوب سال ۱۳۸۷، مراکز خدماتی واقع در بافت فرسوده، مشمول عوارض موضوع این بند نمی‌گردند.

تبصره دوم: (۲) ضمن تأکید بر الزام شهرداری تهران بر ارائه لایحه فرآیند صدور پروانه مرمت و بهره برداری از بناهای تاریخی- فرهنگی، ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه، عوارض زیربنای احداث بنای مازاد بر بنای موجود املاک تاریخی - فرهنگی ثبت شده یا املاک واجد ارزشهای تاریخی- فرهنگی موضوع قانون "حمایت از مرمت و احیای بافت های تاریخی- فرهنگی" به عنوان خدمات پشتیبان بنای موجود طبق فرمول زیر محاسبه و اخذ گردد $0,1 \times 0,4 \times (0,7 \times p(r)) = 0,028 \times p(r)$:

ج - عوارض زیربنای فضای پارکینگ و مشاعات مربوطه در مجتمع های تجاری و اداری : در خصوص فضای پارکینگ اختصاصی در کلیه مجتمع های تجاری، اداری، عوارض زیربنای یک مترمربع فضای ناخالص پارکینگ و مشاعات مربوطه مطابق فرمول زیر محاسبه و اخذ خواهد شد $0.4 \times P(r)$.

د- عوارض زیربنای پارکینگ طبقاتی : با عنایت به نقش مهم و تاثیر گذار پارکینگ و توقفگاه های وسایل نقلیه در بهبود و توسعه وضعیت حمل و نقل و ترافیک در شهر تهران و مفاد بند ۱-۱۲ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران و قسمت ۱۲ از بند ۶ ذیل تبصره هفتم بودجه سال ۱۳۹۸ شهرداری تهران و بندهای ۱ صورتجلسه ۴۳۶ و ۵۰۲ کمیسیون ماده پنج و لزوم جلب مشارکت مردمی در ساخت پارکینگ های طبقاتی و حل معضل پارکینگ های حاشیه ای در شهر، شهرداری تهران موظف است از هر مترمربع سطح ناخالص پارکینگ های مازاد بر پارکینگ های مورد نیاز سطوح تجاری، اداری و امثال آن در پارکینگ های طبقاتی و مکانیزه عمومی و نیز پارکینگ های اختصاصی قابل واگذاری، عوارض زیربنا را مطابق فرمول زیر محاسبه و اخذ نماید $0.4 \times P(r) = 0.4 \times P(r)$.
(۲) $0.4 \times P(r)$ - عوارض پذیره بر اساس دستورالعمل نحوه محاسبه عوارض پذیره مطابق پیوست یک (۱) این مصوبه محاسبه و اخذ گردد .

تبصره یکم : (۱) به استناد اصلاح ماده دوازدهم (۱۲) آیین نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی مصوب سال ۱۳۸۳، عوارض پذیره تاسیسات گردشگری و هتل ها براساس تعرفه صنعتی محاسبه می گردد .

تبصره دوم : (۲) در کلیه زیرپهنه های S و M و R در ساختمان هایی که در چهارچوب بند یکم (۱) صورتجلسه ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج اقدام به احداث پارکینگ طبقاتی می نمایند، عوارض پذیره سطوح تجاری - اداری - رستوران، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض موضوع این بند محاسبه و دریافت گردد .

و - عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری : مطابق با ماده یکم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله ای» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ می باشد .

تبصره یکم : (۱) عوارض بندهای "الف و ب" ماده اول مصوبه یاد شده (عوارض O و O۱) برای املاکی که در طرح تفصیلی قدیم، دارای کاربری مسکونی و در زمان صدور پروانه نیز علی رغم وقوع در یکی از پهنه های M و S که باستناد مفاد تبصره ذیل بند ۹-۳ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران مجاز به احداث بنای مسکونی در حد حقوق مکتسبه می باشند) در خواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی گردد .

تبصره دوم: (۲) اخذ عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری (عوارض ۰۱,۰, ۰۲) از پارکینگ های طبقاتی و مکانیزه ممنوع می باشد .

تبصره سوم: (۳) باستناد مفاد ماده شانزدهم (۱۶) قانون "ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن"، مصوب سال ۱۳۸۷ دریافت عوارض موضوع ماده اول مصوبه فوق الذکر، (عوارض ۰۱,۰, ۰۲) مشمول اراضی و املاک واقع در بافت فرسوده، نمی گردند .

ز- عوارض مازاد بر تراکم پایه مالی: مطابق با ماده دوم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله ای» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ محاسبه و اخذ گردد. جدول شماره ۳ مصوبه فوق الذکر مطابق جدول شماره یک (۱) به شرح ذیل اصلاح و جایگزین می گردد:

$$\theta = \text{تراکم پایه مالی جدول شماره ۱} : \text{توزیع پلکانی تراکم مازاد و ضریب ارزش تراکم مازاد بر تراکم پایه مالی}$$
$$\text{ردیف توزیع پلکانی تراکم مازاد ضریب ارزش تراکم مازاد بر تراکم پایه مالی } ۱,۵۳ \times ۱۲\% + ۱۲\theta + ۶\% + ۱\theta$$

: * ... ۱۸۰٪ + θ عوارض موضوع این بند برای ساختمان های صرفاً مسکونی (بدون هرگونه سطوح اعیانی غیر مسکونی) واقع در کلیه پهنه های مسکونی (R) در جنوب محور خیابان انقلاب عوارض ردیف اول تعلق نمی گیرد و از ردیف دوم جدول به بعد محاسبه و اخذ می گردد

. تبصره یکم: (۱) اخذ عوارض مازاد بر تراکم پایه مالی از پارکینگ های طبقاتی و مکانیزه ممنوع می باشد .

تبصره دوم: (۲) در صورت کاهش سطح اشغال و افزایش طبقات و با رعایت سقف تراکم مجاز ساختمانی، با تأیید مراجع ذی صلاح، محاسبه عوارض تراکم مازاد بر مبنای سطح اشغال طبقه محاسبه خواهد شد .

تبصره سوم: (۳) برای کلیه تعاونی های مسکن مورد تأیید وزارت تعاون، کار و رفاه و امور اجتماعی، معادل ۸۰٪ ماخذ یادشده محاسبه و اخذ گردد .

تبصره چهارم: (۴) باستناد مفاد ماده شانزدهم (۱۶) قانون "ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن"، مصوب سال ۱۳۸۷، اراضی و املاک واقع در بافت فرسوده، مشمول عوارض موضوع این بند نمی گردند .

ح- عوارض نوع استفاده از اعیانی ساختمان: مطابق با ماده سوم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله ای، ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ می باشد

تبصره یکم: (۱) در بندهای ۲ و ۳ ذیل ماده ششم مصوبه فوق الذکر، عبارت "عوارض پذیره" به عبارت "عوارض نوع استفاده از اعیانی ساختمان" اصلاح می گردد

تبصره دوم: (۲) بند ۳ ذیل قسمت "الف" ماده سوم مصوبه فوق الذکر، مطابق جدول شماره ۲ پیوست (جدول ضریب ارزش هر مترمربع تجاری) این مصوبه اصلاح می گردد

تبصره سوم: (۳) مطابق با اصلاح ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی مصوب سال ۱۳۸۳، عوارض نوع استفاده از اعیانی ساختمان تاسیسات گردشگری و هتل ها براساس تعرفه صنعتی محاسبه می گردد .

تبصره چهارم: (۴) در کلیه زیرپهنه های R و S در ساختمان هایی که در چهارچوب بند ۱ صورتجلسه ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج اقدام به احداث پارکینگ طبقاتی می نمایند، عوارض نوع استفاده از اعیانی ساختمان برای سطوح تجاری - اداری - رستوران، معادل ۵۰٪ (پنجاه درصد) موضوع این بند محاسبه و دریافت گردد .

تبصره پنجم: (۵) اخذ عوارض نوع استفاده از اعیانی از پارکینگ های طبقاتی و مکانیزه ممنوع می باشد.

- عوارض پیش آمدگی در گذر: به ازای هر مترمربع مساحت آن مطابق زیر محاسبه می گردد ۱- پیش آمدگی به صورت بسته \times

$$2- \times P(r/m/s) \text{ پیش آمدگی به صورت باز } 1,5 \times P(r/m/s)$$

تبصره یکم: (۱) پیش آمدگی سقف آخرین طبقه بنا (باران گیر) مشمول عوارض پیش آمدگی نمی گردد .

تبصره دوم: (۲) اخذ عوارض پیش آمدگی از پارکینگ های طبقاتی و مکانیزه ممنوع می باشد .

ی- عوارض تفکیک: محاسبه عوارض تفکیک جهت اراضی و املاک تفکیکی (دارای سند عرصه شش دانگ یا صورت مجلس تفکیکی قبل از تصویب قانون اصلاح قانون ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مورخ ۹۰/۰۱/۲۸) به شرح ذیل محاسبه و اخذ گردد .

$$1- \text{ عوارض تفکیک اراضی و املاک واقع در پهنه } \times P(r/s/m) = R/S/M \text{ مساحت عرصه تفکیکی (طبق}$$

سند تفکیکی یا صورت مجلس تفکیکی) ۲-

۲- عوارض تفکیک اراضی و املاک واقع در پهنه $G=P(s) \times$ مساحت عرصه تفکیکی (طبق سند تفکیکی یا صورتمجلس تفکیکی (تبصره : در راستای اجرای تبصره ۴ قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها به شهرداری تهران اجازه داده می شود در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه و گذرها از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، قیمت زمین به نرخ کارشناسی روز اخذ گردد . ک- عوارض دیوارکشی: چنانچه بر اساس ضوابط ملاک عمل و اسناد طرح های توسعه شهری اجازه دیوارکشی داده شود، با توجه به ارزش افزوده ی حاصله، عوارض دیوارکشی اساسی به شرح ذیل محاسبه و اخذ گردد $P(r/m/s) \times$: محیط پیرامونی \times ارتفاع دیوار اساسی تبصره : در صورت صدور مجوز جهت احداث بنا، مشمول عوارض دیوارکشی نمی گردد . ل- عوارض مجوز افزایش مهلت شروع و اتمام عملیات ساختمانی: براساس بند ۲ ماده دوم مصوبه عوارض مجوز افزایش مهلت شروع و اتمام عملیات ساختمانی ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۱/۳۳۵۷۹ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ محاسبه می گردد . م- عوارض هزینه ساخت پارکینگ محله ای: به دلایل فنی عدم امکان تأمین پارکینگ مندرج در ماده چهارم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله ای، ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ دو بند به شرح زیر به ماده مذکور اضافه می گردد -۶: املاکی که به علت کوچک بودن دهانه ورودی ملک نسبت به حداقل های مندرج در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، امکان تأمین پارکینگ ندارند -۷ . مواردی که با تأیید کمیسیون ماده ۵ یا شورای عالی شهرسازی و معماری، (از جمله محدوده های تاریخی و مرکزی شهر، پهنه های ارزشمند سبز، محدوده های دارای طرح موضعی) نیازی به تأمین پارکینگ در محل نیست. تبصره : عوارض مربوط به بند " م " می بایست در حساب جداگانه واریز و صرفاً برای احداث پارکینگ محله ای مصرف گردد . ن- عوارض صدور پروانه املاک واقع در حریم: ارزش معاملاتی هر مترمربع از املاک واقع در حریم برابر هفتاد درصد (۷۰٪) نزدیکترین بلوک دارای و سایر عوارض متعلقه آن ها بر اساس فرمول ها و ضوابط جاری در محدوده ی شهر (بلوک دارای لحاظ شده جهت ارزش معاملاتی) محاسبه و اخذ گردد . ماده پنجم: (۵) عوارض صدور پروانه پرونده هایی که بر اساس نقشه های ارائه شده، رده کم انرژی (EC+) و (EC++) را برآورده می سازد و تأییدات لازم از مراجع مربوطه را در این ارتباط دریافت نموده وفق آخرین ویرایش مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان، به مأخذ حداقل ۹۰٪ عوارض ماده سوم این مصوبه محاسبه و اخذ گردد . تبصره : شهرداری تهران موظف است ظرف مدت ۳

ماه طی دستورالعملی، ترتیب چگونگی دریافت گواهی صرفه جویی در مصرف انرژی و نحوه ی محاسبه و پرداخت عوارض مربوطه را تدوین و ابلاغ نماید .

ماده ششم: (۶) نحوه محاسبه عوارض نظارت فنی جهت انواع ساختمان های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی به شرح ذیل می باشد: الف- عوارض مجوز افزایش مهلت شروع و اتمام عملیات ساختمانی: براساس بند ۲ ماده دوم مصوبه عوارض مجوز افزایش مهلت شروع و اتمام عملیات ساختمانی شورای اسلامی شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۱/۳۳۵۷۹ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ محاسبه می گردد. ب- عوارض حق مشرفیت: نحوه محاسبه عوارض حق مشرفیت $P(r/m/s) - P'(r/m/s) \times 3$: $S' \times S =$ مساحت قبل از اصلاحی $S' =$ مساحت بعد از اصلاحی $P(r/m/s) =$ قیمت ارزش معاملاتی قبل از اصلاحی $P'(r/m/s) =$ قیمت ارزش معاملاتی بعد از اصلاحی * در صورتیکه از تراکم ملک قبل از اصلاحی استفاده نشده باشد حق مشرفیت به شرح زیر محاسبه می گردد $(P'(r/m/s) \times 3 - S' \times S) \times (m/s)$ - سایر عوارض متعلقه نظارت فنی معادل فرمول ذیل محاسبه و اخذ گردد: یک برابر عوارض صدور پروانه + (ارزش معاملاتی ساختمان \times بیشینه ضرایب مندرج در تبصره های ۲ و ۳ و ۴ ذیل ماده صد قانون شهرداری ها (تبصره یکم: (۱) اعمال عوارض فوق الذکر، صرفاً منوط به ارایه و تصویب لایحه موضوع تبصره ذیل ماده سوم مصوبه "تعیین مأموریتها، حدود اختیارات و مسئولیتهای شوراهای معماری مناطق" به شماره ابلاغی ۱۶۰/۲۶۰۲/۲۷۵۶۳ مورخ ۹۸/۱۰/۲ و اجرایی شدن آن می باشد.

تبصره دوم: (۲) در صورت عدم پرداخت عوارض بندهای "الف" و "ب" ذیل ماده یکم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله ای» در زمان صدور پروانه های بعد از ۱۳۹۴/۱/۱، عوارض یادشده صرفاً یک بار و به ماخذ یک (۱) برابر عوارض صدور پروانه محاسبه و اخذ گردد. د- عوارض هزینه ساخت پارکینگ محله ای: موضوع ماده چهارم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله ای «معادل یک و دو دهم (۱/۲) برابر ضرایب یادشده در جدول شماره ۵ ذیل ماده مذکور محاسبه و دریافت شود. ه- عوارض متعلقه ساختمان های مسکونی احداثی قبل از ۶۶/۰۱/۰۱: درمورد آن تعداد از واحدهای مسکونی احداث شده در کاربری مربوطه به نحوی که دارای تخلقات ساختمانی زائد بر تراکم مجاز مندرج در طرحهای مصوب جامع و تفصیلی و هادی بوده و مربوط به قبل از تاریخ ۶۶/۰۱/۰۱ می باشند، چنانچه میزان تخلف

در هر واحد مسکونی حداکثر ۵۰ مترمربع مازاد بر تراکم باشد. عوارض متعلقه مربوطه به مأخذ عوارض صدور پروانه محاسبه و اخذ گردد

ماده هفتم: (۷) عوارض صدور پروانه نوسازی ساختمان‌هایی که از تاریخ ابلاغ این مصوبه، در اثر بلایای طبیعی و حوادث غیر عمدی از قبیل سیل، زلزله و امثالهم یا آتش سوزی تخریب می گردند، در صورت تأیید مراجع ذی صلاح، عوارض متعلقه جهت اخذ پروانه صرفاً به میزان حقوق مکاتبه قبلی، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) مأخذ ماده سوم این مصوبه محاسبه و اخذ خواهد شد. بدیهی است عوارض مابه التفاوت تراکم ساختمانی بر اساس طرح‌های توسعه شهری و حقوق مکاتبه یاد شده معادل ماده سوم این مصوبه محاسبه و اخذ می شود. ماده هشتم: (۸) به شهرداری تهران اجازه داده می شود برای کمک به رونق کسب و کار و درآمدهای مردم در پهنه‌های M و S ضمن رعایت طرح تفصیلی شهر تهران و حقوق سایر مالکین مشاعی، به مدت ۶ ماه از ابتدای سال ۱۳۹۹ (تا پایان شهریور ماه ۱۳۹۹) در ۴ منطقه از مناطق شهر تهران (به تشخیص شهرداری تهران)، به صورت پایلوت، عوارض استفاده موقت (حداکثر تا پایان همان سال) را به ازای هر مترمربع خالص ساختمان بر اساس فرمول ذیل محاسبه و اخذ نماید و گزارش اجرای این ماده را حداکثر تا پایان شهریور ماه، به منظور تصمیم گیری نهایی جهت تسری به تمام مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید. عوارض استفاده موقت برای یک مترمربع بنای خالص کاربرد با ماهیت تجاری $P(s) \times Z(f)$ جدول شماره ۳ $Z(f)$ همکف ۵ زیر زمین ۳ اول ۵،۲ دوم ۲،۲۵ سوم به بالا ۱،۷۵ انباری انیم طبقه ۰،۵ انباری در همکف ۱،۷ عوارض استفاده موقت برای یک مترمربع بنای خالص کاربرد با ماهیت اداری $t = 12 \leq t \leq 3 \times P(m)$ بر اساس ماه می باشد. تبصره یکم (۱): بدیهی است پرداخت عوارض تحت عنوان استفاده موقت به منزله تأیید ضوابط قانونی احداث ساختمان مجاز و سایر وجوه حقوقی و فنی آن نیست و این مجوزها هیچ گونه حقوق پایدار و معنوی مثل سرقفلی، حق پیشه و ... به استثنای مجوز فعالیت تعیین شده در مدت زمان تعیین شده در ساختمان ایجاد نمی کند؛ هم چنین صدور مجوز از سوی مراجع دیگر دال بر موافقت اصولی برای فعالیت کسبی، نافی رعایت مفاد این ماده و عدم پرداخت حقوق شهرداری نخواهد بود. بدیهی است رعایت بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری الزامی است. تبصره دوم: (۲) به جهت عدم ایجاد حقوق مکاتبه در دوره استفاده موقت لزومی به تأمین پارکینگ نمی باشد.

ماده نهم: (۹) در راستای اجرای مصوبه «ضوابط تشویقی احداث تراس سبز بر بام طبقات همکف در کلیه زیرپهنه‌های S و M که سطح اشغال طبقات همکف در آن‌ها بیشتر از سایر طبقات می‌باشد» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۳۰۴/۳۶۰۱ مورخ ۹۶/۲/۲۰ و به جهت تشویق و افزایش انگیزه ایجاد تراس سبز، در صورت اختصاص حداقل ۵۰٪ مساحت تراس ایجاد شده (فاقد هرگونه سقف اساسی و غیر اساسی) بر بام ناشی از اختلاف سطح اشغال طبقات در زیر پهنه‌های (M۱۱۱, M۱۱۲) و (M۱۱۳) و S۱۲ (و S۲۱) به فضای سبز، شهرداری تهران می‌تواند نسبت به صدور مجوز جهت بهره‌برداری موقت به منظور استقرار سازه موقت (با استفاده از مصالح سبک و غیر بنایی) مشروط به اخذ رضایت سایر مالکین مشاعی و عدم مشرفیت جهت املاک همجوار، ایجاد و حفظ فضای سبز (پس از تایید سازمان بوستان‌ها و فضای سبز شهر تهران) با اخذ عوارض مطابق فرمول زیر به صورت سالیانه اقدام نماید
$$S = 0.25 \times (1.2 \times (0.7 \times p(r))) \times S$$
 : مساحت کل تراس منهای مساحت فضای سبز ایجاد شده در همان تراس بدیهی است در صورت بهره‌برداری موقت از فضاهای یاد شده به صورت تجاری عوارض به صورت زیر محاسبه و اخذ خواهد شد
$$S = 0.5 \times P(s) \times S$$
 : مساحت کل تراس منهای مساحت فضای سبز ایجاد شده در همان تراس تبصره: دستورالعمل کاربردهای مجاز به استقرار و نحوه اجرای تراس سبز و سازه‌های موقت به تفکیک زیر پهنه‌های مشمول، ظرف مدت ۳ ماه توسط شهرداری تهران تهیه و ابلاغ گردد

ماده دهم: (۱۰) مصوبات قبلی شورای اسلامی شهر تهران به شرح زیر پس از لازم الاجرا شدن این مصوبه، لغو می‌گردند: مصوبه اصلاحیه عوارض پیش‌آمدگی مشرف به معابر عمومی مصوب چهل و سومین جلسه شورای اسلامی شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۴۱/۱۶۵۹۵ مورخ ۸۲/۱۱/۸ مصوبه «اصلاحیه عوارض صدور پروانه و تفکیک اراضی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۴۰/۱۶۵۹۴ مورخ ۸۲/۱۱/۸ اصلاحیه مجوز اخذ عوارض حق مشرفیت در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۹۰۲/۴۶۳/۱۶۰ مورخ ۸۲/۱۱/۱۴ مصوبه تشویق مالی مالکین و سرمایه‌گذاران در تجمیع و نوسازی پلاک‌ها و واحدهای واقع در بافت‌های فرسوده ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۳۰/۱۳۳۴۲ مورخ ۸۸/۰۹/۱۲ بدیهی است سایر مصوبات شورای اسلامی شهر تهران در خصوص چگونگی اخذ عوارض که در این مصوبه به آن‌ها اشاره‌ای نشده کماکان به قوت خود باقی است.

مضوبه ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵

۱۳۹۸/۱۱/۱۴

۲۶۲۴ مصوبه

تاریخ: 14/11/1398

شماره: 32265/2624/160

پیوست: 2



شورای اسلامی تهران



جمهوری اسلامی ایران

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای بیروز حناچی

شهردار محترم تهران

موضوع: مصوبه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی، نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران

سلام علیکم؛

لایحه شماره 10/1281085 مورخ 1398/11/06 جنابعالی در خصوص « نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی و نظارت فنی در شهر تهران » در صد و نود و پنجمین جلسه رسمی از پنجمین دوره شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ سیزدهم بهمن ماه سال 1398 مطرح و پس از بحث و بررسی و مذاکرات انجام شده، لایحه مذکور با عنوان « نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی، نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران » با لحاظ اصلاحات بعمل آمده مشتمل بر مقدمه، ده (10) ماده و سی و دو (32) تبصره و جداول پیوست (ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) با اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (شانزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید که جهت اقدام ایفاد و ابلاغ می شود.

این مصوبه با رعایت تبصره ذیل ماده هشتاد و پنجم (85) و ماده نودم (90) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1375/3/1 و اصلاحات بعدی لازم الاجرا خواهد بود. 2624 م/5/98

محسن هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر عبدالرضا رحمانی فضلی وزیر محترم کشور جهت استحضار.

- رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران.

- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو محترم شورا و رئیس کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- دفتر هیات رئیسه و مصوبات (5/114؛ شناسه: 2624).

شماره:
تاریخ:
پیوست:



مشخصات مصوبه

عنوان:

« نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی و

عوارض استفاده موقت در شهر تهران »

(مشتمل بر مقدمه، ده (۱۰) ماده و سی و دو (۳۲) تبصره و جداول پیوست)

(ممه‌ور به مهر شورای اسلامی شهر تهران)

به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: (۵/۹۸/۱۹۵/۴)

مصوب صد و نود و پنجمین جلسه رسمی

دوره پنجم شورای اسلامی شهر تهران

به تاریخ یکشنبه سیزدهم بهمن ماه ۱۳۹۸

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی <http://shora.tehran.ir>

قابل دسترسی است.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

مقدمه:

به استناد بند شانزدهم (۱۶) ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن و تبصره یکم (۱) ذیل ماده پنجاهم (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ و در اجرای مصوبه «الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۰۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۵ و همچنین با عنایت به بند (۱۱-۲) بخش سوم از مفاد راهبردهای طرح جامع شهر تهران، شهرداری تهران مکلف است در خصوص مواد دوم تا دهم این مصوبه از ابتدای سال ۱۳۹۹ و درخصوص ماده یکم (۱) پس از تصویب دفترچه قیمت منطقه ای املاک نسبت به اخذ عوارض ساختمانی به شرح مواد ذیل اقدام نماید:

ماده یکم (۱):

شهرداری تهران مکلف است ترتیبی اتخاذ نماید تا افزایش مجموع عوارض ساختمان های مسکونی و اداری در سال ۱۳۹۹، نسبت به عوارض سال ۱۳۹۸ (بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی املاک مصوب سال ۱۳۹۷ با لحاظ ضرایب تعدیل هیأت وزیران و مصوبه شورای اسلامی شهر تهران) سی درصد (۳۰٪) باشد.

ماده دوم (۲):

در راستای اجرای ماده واحده مصوبه "الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۰۸۴ مورخ ۹۸/۱۰/۲۵، عبارت "تا پایان شهریور ماه سال ۱۳۹۹"، جایگزین عبارت "حداکثر ظرف مدت دو هفته از تاریخ ابلاغ این مصوبه" می گردد.

تبصره:

شهرداری تهران مکلف است تا پایان شهریور ماه سال ۱۳۹۹، نسبت به ساده سازی و یکپارچه نمودن فرمول های اخذ عوارض ساختمانی، اقدام و لایحه مربوطه را جهت تصویب به شورای اسلامی شهر ارائه نماید.

ماده سوم (۳):

تراکم پایه مالی: در کل شهر تهران (اعم از بافت فرسوده و غیر فرسوده) معادل صد و بیست درصد (۱۲۰٪) عرصه ملک می باشد.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

تبصره یکم (۱):

برای ساختمان‌های صرفاً مسکونی (بدون هرگونه سطوح اعیانی غیر مسکونی) واقع در کلیه پهنه‌های مسکونی (R) در جنوب محور خیابان انقلاب با لحاظ تراکم ۱۸۰٪، عوارض مازاد تراکم مطابق جدول شماره یک (۱) محاسبه و اخذ شود.

تبصره دوم (۲):

در مواردی که بر اساس طرح‌های توسعه شهری تراکم ساختمانی مجاز ملک کمتر از ۱۲۰٪ باشد، تراکم پایه مالی معادل تراکم ساختمانی ملاک عمل در نظر گرفته شود.

تبصره سوم (۳):

اراضی و املاک واقع در حریم شهر و کاربری فضای سبز تثبیت شده در محدوده ی شهر تهران، فاقد تراکم پایه مالی می‌باشند.

ماده چهارم (۴):

نحوه محاسبه عوارض صدور پروانه جهت انواع ساختمان‌های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی از ابتدای سال ۱۳۹۹، به شرح زیر می‌باشد:

الف - عوارض زیربنای مسکونی: عوارض زیربنای مسکونی به ازای هر مترمربع بنای ناخالص زیربنا از فرمول زیر محاسبه و اخذ گردد:

$$0.4 \times P(r)$$

ملاک عمل $P(r)$: $P(r)$ دفترچه ارزش معاملاتی املاک (مصوب سال ۱۳۹۷) با احتساب عرض گذر \times ضریب اعلامی هیأت وزیران \times ضریب تعدیل کاربری مسکونی

تبصره یکم (۱):

باستناد مفاد ماده شانزدهم (۱۶) قانون "ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن"، مصوب سال ۱۳۸۷، دریافت عوارض زیربنای مسکونی موضوع این بند، شامل اراضی و املاک واقع در بافت فرسوده نمی‌گردند.

ب - عوارض زیربنای خدماتی: برای یک مترمربع از کل زیربنای ناخالص مراکز خدماتی (آموزش عالی، بهداشتی و درمانی، مراکز اجتماعی، مراکز فرهنگی - مذهبی، پست‌های امداد و تاسیسات و تجهیزات شهری، جایگاه‌های سوخت رسانی و مراکز آموزشی و اماکن ورزشی و تفریحی) مطابق فرمول زیر محاسبه و اخذ خواهد شد.

$$0.4 \times (0.7 \times p(r)) = 0.28 \times p(r)$$

$(0.7 \times p(r))$: ارزش معاملاتی عرصه املاک خدماتی با اعمال ضرایب تعدیل





شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

تبصره یکم (۱):

باستناد مفاد ماده شانزدهم قانون "ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن"، مصوب سال ۱۳۸۷، مراکز خدماتی واقع در بافت فرسوده، مشمول عوارض موضوع این بند نمی‌گردند.

تبصره دوم (۲):

ضمن تأکید بر الزام شهرداری تهران بر ارائه لایحه فرآیند صدور پروانه مرمت و بهره‌برداری از بناهای تاریخی - فرهنگی، ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه، عوارض زیربنای احداث بنای مازاد بر بنای موجود املاک تاریخی - فرهنگی ثبت شده یا املاک واجد ارزشهای تاریخی - فرهنگی موضوع قانون "حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی - فرهنگی" به عنوان خدمات پشتیبان بنای موجود طبق فرمول زیر محاسبه و اخذ گردد:

$$0.1 \times 0.4 \times (0.7 \times p_{(r)}) = 0.028 \times p_{(r)}$$

ج - عوارض زیربنای فضای پارکینگ و مشاعات مربوطه در مجتمع‌های تجاری و اداری:

در خصوص فضای پارکینگ اختصاصی در کلیه مجتمع‌های تجاری، اداری، عوارض زیربنای یک مترمربع فضای ناخالص پارکینگ و مشاعات مربوطه مطابق فرمول زیر محاسبه و اخذ خواهد شد.

$$0.4 \times P_{(r)}$$

د - عوارض زیربنای پارکینگ طبقاتی:

با عنایت به نقش مهم و تاثیر گذار پارکینگ و توقفگاه‌های وسایل نقلیه در بهبود و توسعه وضعیت حمل و نقل و ترافیک در شهر تهران و مفاد بند ۱-۱۲ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران و قسمت ۱۲ از بند ۶ ذیل تبصره هفتم بودجه سال ۱۳۹۸ شهرداری تهران و بندهای ۱ صورتجلسه ۴۳۶ و ۵۰۲ کمیسیون ماده پنج و لزوم جلب مشارکت مردمی در ساخت پارکینگ‌های طبقاتی و حل معضل پارکینگ‌های حاشیه‌ای در شهر، شهرداری تهران موظف است از هر مترمربع سطح ناخالص پارکینگ‌های مازاد بر پارکینگ‌های مورد نیاز سطوح تجاری، اداری و امثال آن در پارکینگ‌های طبقاتی و مکانیزه عمومی و نیز پارکینگ‌های اختصاصی قابل واگذاری، عوارض زیربنا را مطابق فرمول زیر محاسبه و اخذ نماید.

$$0.1 \times 0.4 \times (0.7 \times p_{(r)}) = 0.028 \times p_{(r)}$$





شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

هـ- عوارض پذیره بر اساس دستورالعمل نحوه محاسبه عوارض پذیره مطابق پیوست یک (۱) این مصوبه محاسبه و اخذ گردد.

تبصره یکم (۱):

به استناد اصلاح ماده دوازدهم (۱۲) آیین نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی مصوب سال ۱۳۸۳، عوارض پذیره تاسیسات گردشگری و هتل ها براساس تعرفه صنعتی محاسبه می‌گردد.

تبصره دوم (۲):

در کلیه زیرپهنه های S و M و R در ساختمان هایی که در چهارچوب بند یکم (۱) صورتجلسه ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج اقدام به احداث پارکینگ طبقاتی می نمایند، عوارض پذیره سطوح تجاری-اداری-رستوران، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض موضوع این بند محاسبه و دریافت گردد.

و - عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری : مطابق با ماده یکم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ می باشد.

تبصره یکم (۱):

عوارض بندهای "الف و ب" ماده اول مصوبه یاد شده (عوارض O و O1) برای املاکی که در طرح تفصیلی قدیم، دارای کاربری مسکونی و در زمان صدور پروانه نیز علی رغم وقوع در یکی از پهنه های M و S (که باستناد مفاد تبصره ذیل بند ۹-۳ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران مجاز به احداث بنای مسکونی در حد حقوق مکتسبه می باشند) در خواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی گردد.

تبصره دوم (۲):

اخذ عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری (عوارض O1, O, O2) از پارکینگ‌های طبقاتی و مکانیزه ممنوع می‌باشد.

تبصره سوم (۳):

باستناد مفاد ماده شانزدهم (۱۶) قانون "ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن"، مصوب سال ۱۳۸۷ دریافت عوارض موضوع ماده اول مصوبه فوق الذکر، (عوارض O1, O, O2) مشمول اراضی و املاک واقع در بافت فرسوده، نمی‌گردند.

ز- عوارض مازاد بر تراکم پایه مالی: مطابق با ماده دوم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

محاسبه و اخذ گردد. جدول شماره ۳ مصوبه فوق‌الذکر مطابق جدول شماره یک (۱) به شرح ذیل اصلاح و جایگزین می‌گردد:

θ = تراکم پایه مالی

جدول شماره ۱: توزیع پلکانی تراکم مازاد و ضریب ارزش تراکم مازاد بر تراکم پایه مالی

ردیف	توزیع پلکانی تراکم مازاد	ضریب ارزش تراکم مازاد بر تراکم پایه مالی
۱	$\theta + 60\%$	۱
۲	$\theta + 120\%$	۱.۵
۳	$\theta + 180\%$	۲
...

*: عوارض موضوع این بند برای ساختمان‌های صرفاً مسکونی (بدون هرگونه سطوح اعیانی غیر مسکونی) واقع در کلیه پهنه‌های مسکونی (R) در جنوب محور خیابان انقلاب عوارض ردیف اول تعلق نمی‌گیرد و از ردیف دوم جدول به بعد محاسبه و اخذ می‌گردد.

تبصره یکم (۱):

اخذ عوارض مازاد بر تراکم پایه مالی از پارکینگ‌های طبقاتی و مکانیزه ممنوع می‌باشد.

تبصره دوم (۲):

در صورت کاهش سطح اشغال و افزایش طبقات و با رعایت سقف تراکم مجاز ساختمانی، با تأیید مراجع ذی صلاح، محاسبه عوارض تراکم مازاد بر مبنای سطح اشغال طبقه محاسبه خواهد شد.

تبصره سوم (۳):

برای کلیه تعاونی‌های مسکن مورد تأیید وزارت تعاون، کار و رفاه و امور اجتماعی، معادل ۸۰٪ ماخذ یادشده محاسبه و اخذ گردد.

تبصره چهارم (۴):

باستناد مفاد ماده شانزدهم (۱۶) قانون "ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن"، مصوب سال ۱۳۸۷، اراضی و املاک واقع در بافت فرسوده، مشمول عوارض موضوع این بند نمی‌گردند.

ح- عوارض نوع استفاده از اعیانی ساختمان: مطابق با ماده سوم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای، ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ می‌باشد.

تبصره یکم (۱):

در بندهای ۲ و ۳ ذیل ماده ششم مصوبه فوق‌الذکر، عبارت "عوارض پذیره" به عبارت "عوارض نوع استفاده از اعیانی ساختمان" اصلاح می‌گردد.





رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

تبصره دوم (۲):

بند ۳ ذیل قسمت "الف" ماده سوم مصوبه فوق‌الذکر، مطابق جدول شماره ۲ پیوست (جدول ضریب ارزش هر مترمربع تجاری) این مصوبه اصلاح می‌گردد.

تبصره سوم (۳):

مطابق با اصلاح ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی مصوب سال ۱۳۸۳، عوارض نوع استفاده از اعیانی ساختمان تاسیسات گردشگری و هتل‌ها براساس تعرفه صنعتی محاسبه می‌گردد.

تبصره چهارم (۴):

در کلیه زیرپهنه‌های R، S و M در ساختمان‌هایی که در چهارچوب بند ۱ صورتجلسه ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج اقدام به احداث پارکینگ طبقاتی می‌نمایند، عوارض نوع استفاده از اعیانی ساختمان برای سطوح تجاری - اداری - رستوران، معادل ۵۰٪ (پنجاه درصد) موضوع این بند محاسبه و دریافت گردد.

تبصره پنجم (۵):

اخذ عوارض نوع استفاده از اعیانی از پارکینگ‌های طبقاتی و مکانیزه ممنوع می‌باشد.
ط - عوارض پیش‌آمدگی در گذر: به ازای هر مترمربع مساحت آن مطابق زیر محاسبه می‌گردد:
۱- پیش‌آمدگی به صورت بسته

$$5 \times P_{(r/m/s)}$$

۲- پیش‌آمدگی به صورت باز

$$1.5 \times P_{(r/m/s)}$$

تبصره یکم (۱):

پیش‌آمدگی سقف آخرین طبقه بنا (باران‌گیر) مشمول عوارض پیش‌آمدگی نمی‌گردد.

تبصره دوم (۲):

اخذ عوارض پیش‌آمدگی از پارکینگ‌های طبقاتی و مکانیزه ممنوع می‌باشد.

ی - عوارض تفکیک: محاسبه عوارض تفکیک جهت اراضی و املاک تفکیکی (دارای سند عرصه شش دانگ یا صورت‌مجلس تفکیکی قبل از تصویب قانون اصلاح قانون ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مورخ ۹۰/۰۱/۲۸) به شرح ذیل محاسبه و اخذ گردد.





شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

۱- عوارض تفکیک اراضی و املاک واقع در پهنه $P(r/s/m) = R/S/M$ * مساحت عرصه تفکیکی (طبق سند تفکیکی یا صورتمجلس تفکیکی)

۲- عوارض تفکیک اراضی و املاک واقع در پهنه $P(s) * X = G$ * مساحت عرصه تفکیکی (طبق سند تفکیکی یا صورتمجلس تفکیکی)

تبصره:

در راستای اجرای تبصره ۴ قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها به شهرداری تهران اجازه داده می شود در مواردی که امکان تأمین انواع سرانه و گذرها از زمین مورد تفکیک و افراز میسر نباشد، قیمت زمین به نرخ کارشناسی روز اخذ گردد.

ک- **عوارض دیوارکشی:** چنانچه بر اساس ضوابط ملاک عمل و اسناد طرح های توسعه شهری اجازه دیوارکشی داده شود، با توجه به ارزش افزوده ی حاصله، عوارض دیوارکشی اساسی به شرح ذیل محاسبه و اخذ گردد:

$P(r/m/s) * X$ محیط پیرامونی * ارتفاع دیوار اساسی

تبصره:

در صورت صدور مجوز جهت احداث بنا، مشمول عوارض دیوارکشی نمی گردد.

ل- **عوارض مجوز افزایش مهلت شروع و اتمام عملیات ساختمانی:** براساس بند ۲ ماده دوم مصوبه عوارض مجوز افزایش مهلت شروع و اتمام عملیات ساختمانی ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۱/۳۳۵۷۹ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ محاسبه می گردد.

م- **عوارض هزینه ساخت پارکینگ محله‌ای:** به دلایل فنی عدم امکان تأمین پارکینگ مندرج در ماده چهارم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای، ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ دو بند به شرح زیر به ماده مذکور اضافه می گردد:

۶- املاکی که به علت کوچک بودن دهانه ورودی ملک نسبت به حداقل های مندرج در مبحث چهارم مقررات ملی ساختمان، امکان تأمین پارکینگ ندارند.

۷- مواردی که با تأیید کمیسیون ماده ۵ یا شورای عالی شهرسازی و معماری، (از جمله محدوده های تاریخی و مرکزی شهر، پهنه های ارزشمند سبز، محدوده های دارای طرح موضعی) نیازی به تأمین پارکینگ در محل نیست.





شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

تبصره:

عوارض مربوط به بند " م " می بایست در حساب جداگانه واریز و صرفاً برای احداث پارکینگ محله‌ای مصرف گردد.

ن- عوارض صدور پروانه املاک واقع در حریم: ارزش معاملاتی هر مترمربع از املاک واقع در حریم برابر هفتاد درصد (۷۰٪) نزدیکترین بلوک دارایی و سایر عوارض متعلقه آن‌ها بر اساس فرمول‌ها و ضوابط جاری در محدوده ی شهر (بلوک دارایی لحاظ شده جهت ارزش معاملاتی) محاسبه و اخذ گردد.

ماده پنجم (۵):

عوارض صدور پروانه پرونده‌هایی که بر اساس نقشه‌های ارائه شده، رده کم انرژی (EC+) و (EC++) را برآورده می سازد و تأییدات لازم از مراجع مربوطه را در این ارتباط دریافت نموده وفق آخرین ویرایش مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان، به مأخذ حداقل ۹۰٪ عوارض ماده سوم این مصوبه محاسبه و اخذ گردد.

تبصره:

شهرداری تهران موظف است ظرف مدت ۳ ماه طی دستورالعملی، ترتیب چگونگی دریافت گواهی صرفه جویی در مصرف انرژی و نحوه ی محاسبه و پرداخت عوارض مربوطه را تدوین و ابلاغ نماید.

ماده ششم (۶):

نحوه محاسبه عوارض نظارت فنی جهت انواع ساختمان‌های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی به شرح ذیل می‌باشد:

الف- عوارض مجوز افزایش مهلت شروع و اتمام عملیات ساختمانی: براساس بند ۲ ماده دوم مصوبه عوارض مجوز افزایش مهلت شروع و اتمام عملیات ساختمانی شورای اسلامی شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۱/۳۳۵۷۹ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ محاسبه می‌گردد.

ب- عوارض حق مشرفیت:

نحوه محاسبه عوارض حق مشرفیت:

$$3 \times (P'_{(r/m/s)} - P_{(r/m/s)}) \times S' \times \frac{S'}{S}$$

S = مساحت قبل از اصلاحی

S' = مساحت بعد از اصلاحی

P_(r/m/s) = قیمت ارزش معاملاتی قبل از اصلاحی

P'_(r/m/s) = قیمت ارزش معاملاتی بعد از اصلاحی





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

* در صورتیکه از تراکم ملک قبل از اصلاحی استفاده نشده باشد حق مشرفیت به شرح زیر محاسبه می‌گردد:

$$3 \times (P'_{(r/m/s)}) \times S' - P_{(r/m/s)} \times S$$

ج- سایر عوارض متعلقه نظارت فنی معادل فرمول ذیل محاسبه و اخذ گردد:

یک برابر عوارض صدور پروانه + (ارزش معاملاتی ساختمان \times بیشینه ضرایب مندرج در تبصره های ۲ و ۳ و ۴ ذیل ماده صد قانون شهرداری ها)

تبصره یکم (۱):

اعمال عوارض فوق الذکر، صرفاً منوط به ارایه و تصویب لایحه موضوع تبصره ذیل ماده سوم مصوبه "تعیین مأموریتها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق" به شماره ابلاغی ۱۶۰/۲۶۰۲/۲۷۵۶۳ مورخ ۹۸/۱۰/۲ و اجرایی شدن آن می باشد.

تبصره دوم (۲):

در صورت عدم پرداخت عوارض بندهای "الف" و "ب" ذیل ماده یکم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای» در زمان صدور پروانه های بعد از ۱۳۹۴/۱/۱، عوارض یادشده صرفاً یک بار و به ماخذ یک (۱) برابر عوارض صدور پروانه محاسبه و اخذ گردد.

د- عوارض هزینه ساخت پارکینگ محله ای: موضوع ماده چهارم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای» معادل یک و دو دهم (۱/۲) برابر ضرایب یادشده در جدول شماره ۵ ذیل ماده مذکور محاسبه و دریافت شود.

ه- عوارض متعلقه ساختمان های مسکونی احداثی قبل از ۶۶/۰۱/۰۱:

در مورد آن تعداد از واحدهای مسکونی احداث شده در کاربری مربوطه به نحوی که دارای تخلفات ساختمانی زائد بر تراکم مجاز مندرج در طرحهای مصوب جامع و تفصیلی و هادی بوده و مربوط به قبل از تاریخ ۶۶/۰۱/۰۱ می باشند، چنانچه میزان تخلف در هر واحد مسکونی حداکثر ۵۰ مترمربع مازاد بر تراکم باشد. عوارض متعلقه مربوطه به مأخذ عوارض صدور پروانه محاسبه و اخذ گردد.

ماده هفتم (۷):

عوارض صدور پروانه نوسازی ساختمان‌هایی که از تاریخ ابلاغ این مصوبه، در اثر بلایای طبیعی و حوادث غیر عمدی از قبیل سیل، زلزله و امثالهم یا آتش سوزی تخریب می گردند، در صورت تأیید مراجع ذی صلاح، عوارض متعلقه جهت اخذ پروانه صرفاً به میزان حقوق مکتسبه قبلی، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) مأخذ ماده سوم این مصوبه محاسبه و اخذ خواهد شد. بدیهی است عوارض مابه التفاوت تراکم ساختمانی بر اساس طرح های توسعه شهری و حقوق مکتسبه یاد شده معادل ماده سوم این مصوبه محاسبه و اخذ می شود.





شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

ماده هشتم (۸):

به شهرداری تهران اجازه داده می شود برای کمک به رونق کسب و کار و درآمدهای مردم در پهنه‌های M و S ضمن رعایت طرح تفصیلی شهر تهران و حقوق سایر مالکین مشاعی، به مدت ۶ ماه از ابتدای سال ۱۳۹۹ (تا پایان شهریور ماه ۱۳۹۹) در ۴ منطقه از مناطق شهر تهران (به تشخیص شهرداری تهران)، به صورت پایلوت، عوارض استفاده موقت (حداکثر تا پایان همان سال) را به ازای هر مترمربع خالص ساختمان بر اساس فرمول ذیل محاسبه و اخذ نماید و گزارش اجرای این ماده را حداکثر تا پایان شهریور ماه، به منظور تصمیم گیری نهایی جهت تسری به تمام مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

عوارض استفاده موقت برای یک مترمربع بنای خالص کاربرد با ماهیت تجاری

$$\frac{t}{12} \times Z_{(f)} \times P_{(s)}$$

جدول شماره ۳

$Z_{(f)}$	
۵	همکف
۳	زیر زمین
۲,۵	اول
۲,۲۵	دوم
۱,۷۵	سوم به بالا
۱	انباری
۰,۵	نیم طبقه
۱,۷	انباری در همکف

عوارض استفاده موقت برای یک مترمربع بنای خالص کاربرد با ماهیت اداری

$$\frac{t}{12} \times 3 \times P_{(m)}$$

$$3 \leq t \leq 12$$

t = بر اساس ماه می باشد.

تبصره یکم (۱):

بدیهی است پرداخت عوارض تحت عنوان استفاده موقت به منزله تأیید ضوابط قانونی احداث ساختمان مجاز و سایر وجوه حقوقی و فنی آن نیست و این مجوزها هیچ گونه حقوق پایدار و معنوی مثل سرقفلی، حق پیشه و ... به استثنای مجوز فعالیت تعیین شده در مدت زمان تعیین شده در ساختمان ایجاد نمی‌کند؛ هم چنین صدور مجوز از سوی مراجع دیگر دال بر موافقت اصولی برای فعالیت کسبی، نافی رعایت مفاد این ماده و عدم پرداخت حقوق شهرداری نخواهد بود. بدیهی است رعایت بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری الزامی است.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

تبصره دوم (۲):

به جهت عدم ایجاد حقوق مکتسبه در دوره استفاده موقت لزومی به تأمین پارکینگ نمی‌باشد.

ماده نهم (۹):

در راستای اجرای مصوبه «ضوابط تشویقی احداث تراس سبز بر بام طبقات همکف در کلیه زیرپهنه‌های S و M که سطح اشغال طبقات همکف در آن‌ها بیشتر از سایر طبقات می‌باشد.» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۳۰۴/۳۶۰۱ مورخ ۹۶/۲/۲۰ و به جهت تشویق و افزایش انگیزه ایجاد تراس سبز، در صورت اختصاص حداقل ۵۰٪ مساحت تراس ایجاد شده (فاقد هرگونه سقف اساسی و غیر اساسی) بر بام ناشی از اختلاف سطح اشغال طبقات در زیر پهنه‌های (M111, M112 و M113) و (S12 و S21) به فضای سبز، شهرداری تهران می‌تواند نسبت به صدور مجوز جهت بهره‌برداری موقت به منظور استقرار سازه موقت (با استفاده از مصالح سبک و غیر بنایی) مشروط به اخذ رضایت سایر مالکین مشاعی و عدم مشرفیت جهت املاک همجوار، ایجاد و حفظ فضای سبز (پس از تایید سازمان بوستان‌ها و فضای سبز شهر تهران) با اخذ عوارض مطابق فرمول زیر به صورت سالیانه اقدام نماید:

$$0.25 \times (1.2 \times (0.7 \times p(r))) \times S = 0.21 \times p(r) \times S$$

S = مساحت کل تراس منهای مساحت فضای سبز ایجاد شده در همان تراس

بدیهی است در صورت بهره‌برداری موقت از فضاهای یاد شده به صورت تجاری عوارض به صورت زیر محاسبه و اخذ خواهد شد.

$$5 \times P(s) \times S$$

S = مساحت کل تراس منهای مساحت فضای سبز ایجاد شده در همان تراس

تبصره:

دستورالعمل کاربردهای مجاز به استقرار و نحوه اجرای تراس سبز و سازه‌های موقت به تفکیک زیر پهنه‌های مشمول، ظرف مدت ۳ ماه توسط شهرداری تهران تهیه و ابلاغ گردد.

ماده دهم (۱۰):

مصوبات قبلی شورای اسلامی شهر تهران به شرح زیر پس از لازم الاجرا شدن این مصوبه، لغو می‌گردند:

- مصوبه اصلاحیه عوارض پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی مصوب چهل و سومین جلسه شورای اسلامی شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۴۱/۱۶۵۹۵ مورخ ۸۲/۱۱/۸
- مصوبه «اصلاحیه عوارض صدور پروانه و تفکیک اراضی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۴۰/۱۶۵۹۴ مورخ ۸۲/۱۱/۸





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

- اصلاحیه مجوز اخذ عوارض حق مشرفیت در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۶۳/۱۶۹۰۲ مورخ ۸۲/۱۱/۱۴
- مصوبه تشویق مالی مالکین و سرمایه گذاران در تجمیع و نوسازی پلاک‌ها و واحدهای واقع در بافت های فرسوده ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۳۰/۱۳۳۴۲ مورخ ۸۸/۹/۱۲
- بدیهی است سایر مصوبات شورای اسلامی شهر تهران در خصوص چگونگی اخذ عوارض که در این مصوبه به آن‌ها اشاره‌ای نشده کماکان به قوت خود باقی است. ۵/۱۱۴/۲۶۲۴ م ۵/۹۸





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۲۴

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۴

گردش کار تصویب

نامه شماره ۱۰/۱۲۸۱۰۸۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۶ جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه « نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی و نظارت فنی در شهر تهران » با قید یک‌فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۳۱۱۹۷ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۶ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت گردید. بررسی یک فوریت لایحه مزبور در صد و نود و سومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۶ با کسب هجده رأی اکثریت آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران از نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری را احراز نمود و طی نامه شماره ۱۶۰/۳۱۴۷۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۷ جهت بررسی به کمیسیون‌های شهرسازی و معماری و برنامه و بودجه به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شد. پس از وصول گزارش کمیسیون مشترک به شماره ۱۶۰/۳۱۹۲۴ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۳ بررسی آن در دستور صد و نود و پنجمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران قرار گرفت. در جلسه مزبور که در روز یکشنبه سیزدهم بهمن ماه سال ۱۳۹۸ به صورت رسمی منعقد گردید مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون مذکور کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص مفاد آن با عنوان « نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی، نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران » مشتمل بر مقدمه، ده (۱۰) ماده و سی و دو (۳۲) تبصره و جداول پیوست (ممه‌ور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) رأی‌گیری به عمل آمد که با اتفاق رأی موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (شانزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به تصویب رسید. ۵/۹۷ م ۵/۲۶۲۴ / ۱۱۴/۵



۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۰۸ مصوبه

۱۳۹۸/۱۰/۲۵

۲۶۱۲

تاریخ: 25/10/1398

شماره: 30084/2613/160

پیوست: 1



بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای بیروز حناچی

شهردار محترم تهران

موضوع: مصوبه الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانهساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران

سلام علیکم؛

طرح « الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران » مبنی بر شماره 160/11128 مورخ 1398/04/24 در صد و هشتاد و نهمین جلسه رسمی دوره پنجم شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ 1398/10/22 مطرح و پس از بررسی و مذاکرات انجام شده، مفاد طرح مذکور با لحاظ اصلاح بعمل آمده مشتمل بر ماده واحده و چهار (4) تبصره با اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (هفده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید که جهت اقدام ایفاد و ابلاغ می شود.

وفق ماده نودم (90) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب 1375/3/1 و اصلاحات بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دوهفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم الاجرا خواهد بود. / م 2613

محمّد هاشمی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

و نوشت: - رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران .

- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار .

- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار .

- جناب آقای بشیر نظری عضو محترم شورا و رئیس کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- دفتر هیات رئیسه و مصوبات (74 ط/ 5 - شناسه : 2613).

مشخصات مصوبه

عنوان:

« الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران »

(مشتمل بر ماده و ماده و چهار (۴) تبصره)
به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه: ۲۶۱۳
رده‌بندی مصوبه: (۵/۹۸/۷۴/۲)

مصوب صد و هشتاد و نهمین جلسه رسمی
دوره پنجم شورای اسلامی شهر تهران
به تاریخ یکشنبه بیست و دوم دی ماه ۱۳۹۸

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی <http://shora.tehran.ir>
قابل دسترسی است.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۱۳

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۸۹/۲

ماده واحده:

با استناد به بند شانزدهم (۱۶) ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی آن و همچنین به منظور تحقق تکلیف مندرج در ردیف ۵-۱۷ از بخش (الف) پیوست چهارم طرح جامع تهران (۱۳۸۶) مبنی بر «اصلاح ارزش منطقه‌بندی املاک در پهنه‌های استفاده از اراضی» و در اجرای مفاد مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵، شهرداری تهران مکلف است در راستای شفاف‌سازی چگونگی محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی و دریافت عادلانه عوارض از املاک شهری متناسب با ارزش واقعی املاک (بر اساس شاخص‌ها و پارامترهای موثر بر قیمت ملک) و بر اساس موقعیت مکانی املاک در شهر تهران با بهره‌گیری از نتایج مطالعات قبلی در این زمینه و انجام مطالعات مورد نیاز اقدام و لایحه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض ساختمانی مبتنی بر تعیین ارزش املاک در شهر تهران (با تأکید بر موقعیت مکانی)» به همراه دفترچه قیمت املاک ملاک عمل در شهرداری تهران برای محاسبه عوارض ساخت و ساز در تمامی مناطق ۲۲گانه شهر تهران در مقیاس قطعه (پارسل) به تفکیک و با لحاظ کاربری‌ها و کاربردهای مرتبط را با همکاری و مشارکت ذینفعان موضوع، حداکثر ظرف مدت دو هفته از تاریخ ابلاغ این مصوبه تهیه و جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

تبصره یکم (۱):

شهرداری تهران مکلف است لایحه تعیین عوارض ساختمانی برای سال ۱۳۹۹ را بر پایه نتایج مطالعات مذکور در شهر تهران جهت بررسی و تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

تبصره دوم (۲):

در لایحه مذکور سازوکارهای ویژه دریافت عوارض از ساختمان‌های چندمنظوره با لحاظ مقیاس عملکردی مختلف ارائه گردد.



جمهوری اسلامی ایران



شماره:
تاریخ:
پست:

شناسه مصوبه: ۲۶۱۳

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۸۹/۲

تبصره سوم (۳):

شهرداری تهران موظف است امکان‌سنجی دریافت عوارض از محل بهره‌برداری سالانه و دائمی از اماکن و ساختمان‌های سطح شهر تهران را تا پایان سال ۱۳۹۸ جهت بررسی و تصمیم‌گیری به شورا ارائه نماید.

تبصره چهارم (۴):

شهرداری تهران موظف است تأثیرات درآمدی اجرای لایحه پیشنهادی خود را به تفکیک قطعه (پارسل) در پهنه‌های مختلف شهر تهران به عنوان پیوست لایحه مذکور جهت تسهیل‌گری برای تصمیم‌گیری به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید. ۵/۹۸ م ۵/۷۴/۲۶۱۳



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۱۳

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۸۹/۲

گردش کار تصویب

طرح « الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران » با امضای پانزده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران (دوره پنجم) به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۱۱۱۲۸ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در پنجاه و سومین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۱۶ اعلام وصول شد. طرح مزبور طی نامه شماره ۱۶۰/۱۱۱۹۹ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ جهت بررسی به کمیسیون‌های برنامه و بودجه و شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون مشترک ارجاع شد. پس از وصول گزارش مشترک کمیسیون‌های مذکور به شماره ۱۶۰/۲۵۶۱۵ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۶ بررسی آن در دستور صد و هشتاد و نهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران قرار گرفت. در جلسه مزبور که در روز یکشنبه بیست و دوم دی ماه سال ۱۳۹۸ در محل تالار شورا و به صورت رسمی منعقد شد مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش مزبور و مذاکرات انجام شده، در خصوص مفاد آن با لحاظ موارد پیشنهادی مشتمل بر ماده واحده و چهار (۴) تبصره اخذ رأی انجام شد که با اتفای آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (هفده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به تصویب رسید. م/ ۵/۷۴/۲۶۱۳



١٦٠/٢٦٢٥/٣٢٢٦٧ مصوبه

١٣٨٨/١١/١٤

شماره:
تاریخ:
پیوست:



مشخصات مصوبه

عنوان:

« اخذ عوارض حفظ و گسترش فضای سبز مبتنی بر ارزش اکولوژیک درختان »

(مشتمل بر ماده و ماده)

(ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران)

به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه: ۲۶۲۵

رده‌بندی مصوبه: (۵/۹۸/۱۹۵/۵)

مصوب صدور نود و پنجمین جلسه رسمی

دوره پنجم شورای اسلامی شهر تهران

به تاریخ سیزدهم بهمن ماه ۱۳۹۸

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی <http://shora.tehran.ir>

قابل دسترسی است.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۲۵

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۵

ماده واحده:

در راستای الزام مقرر در تبصره یازدهم (۱۱) الحاقی، مندرج در متن مصوبه «مصوبه اصلاحیه عوارض حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها» ابلاغی به شماره ۲۲۵۴۷/ ۲۱۱۰/۱۶۰ مورخ ۱۳۹۴/۸/۲۴ « ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۰۲/۲۶۵۲۳ به تاریخ ۱۳۹۷/۹/۱۴ و همچنین مستند به تبصره ششم (۶) مصوبه «اصلاحیه اخذ عوارض حفظ و گسترش فضای سبز شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۱۱۰/۲۲۵۴۷ مورخ ۱۳۹۴/۸/۲۴ و با استناد به بند شانزدهم (۱۶) ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات و الحاقات بعدی آن، شهرداری تهران مکلف است از ابتدای سال ۱۳۹۹ نسبت به اخذ عوارض حفظ و گسترش فضای سبز در شهر تهران بر اساس فرمول زیر محاسبه و دریافت نماید.

فرمول محاسبه عوارض حفظ و گسترش فضای سبز:

$$GC = B * EC * PC * LC * CC$$

GC = عوارض حفظ و گسترش فضای سبز سال ۱۳۹۹

B = عوارض پایه. بر اساس ماده واحده و جدول پیوست مصوبه ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۰۲/۲۶۵۲۳ مورخ ۱۳۹۴/۸/۲۴ و تبصره های ذیل آن

EC = ضریب اکولوژیک. براساس گونه درختان، دیرزیستی، ترسیب آلاینده ها و سایر شاخص ها ارزش اکولوژیک درختان مطابق جدول زیر تعیین می گردد.

طبقه بندی درختان و ضریب ارزش اکولوژیک درخت بر اساس معیارهای دیرزیستی - گونه بندی - ترسیب آلاینده ها			
ردیف	ضریب تعدیل یافته EC	درختان غیر مثمر	درختان مثمر
۱	۱/۳	افرا - بلوط - چنار - نارون - داغداغان - ماگنولیا	*گردو - مو - درختان فاقد اطلاعات
۲	۱/۲	سدروس	خرمالو - عناب - زالزالک - زغال اخته
۳	۱/۱	سایر درختان که نام آنها در جدول نمی باشد	سیب - گلابی - به - مرکبات (پر تقال - نارنج) - ازگیل
۴	۱	سرو - زبان گنجشک - اقاچیا - بید -	توت - آلبالو - گیلاس - آلو -





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۲۵

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۵

**طبقه بندی درختان و ضریب ارزش اکولوژیک درخت بر اساس معیارهای دیرزیستی - گونه بندی - ترسیب
آلاینده ها**

ردیف	ضریب تعدیل یافته EC	درختان غیر مثمر	درختان مثمر
		گل ابریشم	هلو - سایر درختان میوه که نام آنها در جدول نمی باشد
۵	۰/۹	کاج - توت نرک	زیتون
۶	۰/۸	ارغوان - درختچه های دارای طوقه چوبی	—
۷	۰/۶	آیلان - پالم - نخل - صنوبر - تبریزی - سپیدار	—

*درختان فاقد اطلاعات، آن گروه از درختان می باشند که بدون مجوز و استعلام قطع گردیده و هرگونه سوابق و اثری از آن موجود نبوده و یا شرایط احراز گونه در آن موجود نیست. سایر گونه ها الزاما می بایست احراز شوند.

PC = ضریب تعدیل مکان و کاربری . برگرفته از ضرایب P (قیمت منطقه ای دفترچه ارزش معاملاتی شهر تهران) سیستمی

$$PC = 1 + 0.5[(r.s.m)/P'(r)]$$

$P'(r)$ = میانگین P کاربری سکونت شهر تهران

LC = ضرایب اصلاحی محل قرار گیری درختان ، قطع و خشک شدن درخت در هر یک از محل های زیر علاوه بر سایر ضرایب مندرج در مصوبه، مشمول ضرایب محل قطع درخت می گردد:

درخت واقع در محل احداث بنا ، رمپ و ورودی ملک بوده و یا قطع و خشک شدن درخت به دلیل عملیات ساختمانی ملک باشد = ۱,۲

درختان واقع در حاشیه و رفیوژ میانی معابر (به غیر از موارد ردیف قبل) بر اثر تصادف خودرو، خشک یا کسر شده باشد = ۰,۷۵

درختان واقع در میادین ، بوستان ها = ۱,۱

درختان واقع در محدوده های عملیات عمرانی و تاسیساتی شهری = ۰,۷۵

درختان واقع در خیابان ولیعصر(عج) و سایر درختان معابر ، میادین و بوستان ها با محیط بن بیشتر از ۲۰۰ سانتی متر = ۲

درخت واقع در سایر محل ها = ۱





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۲۵

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۵

$CC =$ ضریب تجمعی و شدت قطع درختان ارزشمند و قطع گسترده درختان . در صورتی که قطع درختان به گونه ای باشد که بیش از ۱۰ اصله درخت قطع یا مجموع محیط بن درختان کسر شده بیش از ۵۰۰ سانتی متر باشد ضریب تجمعی اعمال می شود. (تعداد درختان کسری مشمول درختان سنوات می باشد)

$$CC = 1 + 0.2 (D/1000 + I/10)$$

$D =$ مجموع محیط بن درختان کسر و خشک

$I =$ تعداد درختان کسر و خشک

۱- مفاد تبصره یازدهم (۱۱) الحاقی مصوبه شورای اسلامی شهر تهران - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۰۲/۲۶۵۲۳ به تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۴ به شرح ذیل اصلاح و جایگزین می گردد:

تبصره یازدهم (۱۱) اصلاحی:

شهرداری تهران موظف است با محوریت سازمان بوستان ها و فضای سبز ضمن پایش مستمر حسن اجرا و آسیب شناسی این مصوبه نسبت به تهیه و تدوین سالیانه عوارض حفظ و گسترش فضای سبز بر اساس شاخص های ارزش اکولوژیک درخت (گونه ، سطح مقطع ، دیرزیستی) و سایر عوامل موثر اقدام و لایحه عوارض حفظ و گسترش فضای سبز را حداکثر تا شهریورماه هر سال جهت تصویب به شورای اسلامی شهر ارسال نماید.

۲- تبصره نهم (۹) مصوبه ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۱۱۰/۲۲۵۴۷ مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۴ و تبصره های دوازدهم (۱۲) الی پانزدهم (۱۵) الحاقی مصوبه - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۰۲/۲۶۵۲۳ مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۴ حذف می گردد.

۳- تبصره های زیر به عنوان تبصره های دوازدهم ، سیزدهم و چهاردهم (جدید) به مصوبه ۱۶۰/۲۵۰۲/۲۶۵۲۳ به تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۴ الحاق می گردد:

تبصره دوازدهم (۱۲) الحاقی:

مطابق آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها ، حفظ و نگهداری درختان واقع در معابر، میادین و بوستان ها به عهده شهرداری تهران می باشد. در صورت خشک و یا قطع شدن درختان در این مکان ها که بر اثر قصور پیمانکار نگهداشت و توسعه فضای سبز صورت گرفته باشد (به غیر از موارد ضریب LC)، اخذ عوارض از پیمانکار مربوطه اخذ و اخذ عوارض از مالکین صورت نپذیرد.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۲۵

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۵

تبصره سیزدهم (۱۳) الحاقی:

در خصوص پرونده املاکی که عوارض قطع اشجار در سال ۱۳۹۸ برای آن‌ها تعیین گردیده در صورت عدم پرداخت عوارض حداکثر تا تاریخ ۱۳۹۹/۳/۱، عوارض به نرخ مصوب سال ۱۳۹۹ محاسبه گردد.

تبصره چهاردهم (۱۴) الحاقی:

شهرداری تهران موظف است به منظور اصلاح رویه کارشناسی و ایجاد وحدت رویه و تعیین تکلیف غرس درختان و سایر موارد اجرایی، حداکثر ظرف مدت یک ماه (۱) شیوه نامه اجرایی این مصوبه را تدوین و پس از تایید کمیسیون ماده هفت آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ و گسترش فضای سبز از ابتدای سال ۱۳۹۹ اجرایی نماید. ۵/۹۸ م ۱۱۷/۲۶۲۵





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۲۵

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۸/۱۹۵/۵

گردش کار تصویب

نامه شماره ۱۰/۱۲۸۱۰۳۹ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۶ جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه «اصلاحیه مصوبه اخذ عوارض حفظ و گسترش فضای سبز در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۱۱۰/۲۲۵۴۷ مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی» با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۳۱۱۹۸ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۶ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت گردید. بررسی یک فوریت لایحه مزبور در صدور نود و سومین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۶ اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران از نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری را احراز نمود و طی نامه شماره ۱۶۰/۳۱۴۷۱ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۷ جهت بررسی به کمیسیون‌های سلامت محیط زیست و خدمات شهری و شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون مشترک ارجاع شد. پس از وصول گزارش کمیسیون‌های مذکور به شماره‌های ۱۶۰/۳۱۹۵۸ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۳ و ۱۶۰/۳۱۹۲۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۳ بررسی آن در دستور صد و نود و پنجمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران قرار گرفت. در جلسه مزبور که در روز یکشنبه سیزدهم بهمن ماه سال ۱۳۹۸ به صورت رسمی منعقد گردید مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون‌های مذکور کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص مفاد آن با عنوان «اخذ عوارض حفظ و گسترش فضای سبز مبتنی بر ارزش اکولوژیک درختان» با لحاظ اصلاحات بعمل آمده مشتمل بر ماده واحده (ممه‌ور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) رأی‌گیری به عمل آمد که با اکثریت آرای موافق (ده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از چهارده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به

تصویب رسید. ۵/۹۷ م ۲۶۲۵



۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مصوبه

۱۳۹۷/۱۱/۱۵

۲۵۲

تاریخ: ۱۵/۱۱/۱۳۹۷

شماره: ۳۳۶۳۷/۲۵۳۰/۱۶۰:۵

پیوست: ۸



بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای بیروز حناچی**شهردار محترم تهران****موضوع: مصوبه عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله ای**

سلام علیکم؛

لوايح شماره ۱۰/۱۱۲۰۷۳۳ و ۱۰/۱۱۲۰۸۶۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۱۱ جنابعالی در خصوص «عوارض ارزش افزوده قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری» و «نحوه اخذ عوارض پارکینگ و نحوه هزینه آن» در صد و بیست و یکمین جلسه رسمی پنجمین دوره شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۱۴ مطرح و پس از بحث و بررسی و مذاکرات انجام شده، لوايح مذکور با عنوان «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله ای» با اصلاحات بعمل آمده مشتمل بر مقدمه، شش (۶) ماده و هفده (۱۷) تبصره و سی و نه (۳۹) برگ جدول پیوست (ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) با اکثریت آرای موافق (هفده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید که جهت اقدام ایفاد و ابلاغ می شود.

این مصوبه با رعایت تبصره ذیل ماده هشتاد و پنجم (۸۵) و ماده نودم (۹۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی لازم الاجرا خواهد بود. ۵/۹۷/م ۲۵۳۰

محسن هاشمی رفسنجانی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر عبدالرضا رحمانی فضلی وزیر محترم کشور جهت استحضار.

- رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران.

- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار.

- دفتر هیات رئیسه و مصوبات (۷۱ و ۷۲/۵/شناسه: ۲۵۳۰).

مشخصات مصوبه

عنوان:

« عوارض افزایش ارزش قانونی، ناشی از طرح های توسعه شهری
و ساخت پارکینگ محله ای »

(مشمول بر مقدمه، شش (۶) ماده و هفده (۱۷) تبصره و سی و نه (۳۹) برگ جدول پیوست)
(ممهوب به مهر شورای اسلامی شهر تهران)
به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه : ۲۵۳۰

رده بندی مصوبه : (۵/۹۷/۱۲۱/۴۳)

مصوب صدو بیست و یکمین جلسه رسمی
دوره پنجم شورای اسلامی شهر تهران
به تاریخ یکشنبه چهاردهم بهمن ماه ۱۳۹۷

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی <http://shora.tehran.ir>
قابل دسترسی است.



شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۵/۹۷/۱۲۱/۴

مقدمه:

با استناد به بند شانزدهم (۱۶) ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ مجلس شورای اسلامی و اصلاحات بعدی آن و تبصره یکم (۱) ذیل ماده پنجاهم (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی و با عنایت به پهنه بندی مصوب طرح جامع و تفصیلی شهر تهران، شهرداری تهران مجاز است از ابتدای سال ۱۳۹۸ نسبت به اخذ عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله ای، علاوه بر عوارض ساختمانی مصوب قبلی (زیربنا، پذیره، پیش آمدگی و امثال آن) به شرح زیر اقدام نماید:

ماده یکم (۱):

الف) عوارض افزایش ارزش قانونی عرصه از املاک با کاربری خدماتی، مسکونی و فاقد کاربری طبق طرح تفصیلی قدیم به پهنه R، M و S طبق طرح تفصیلی جدید (O)، فقط برای یک بار بر اساس پهنه وقوع ملک در زمان صدور اولین پروانه ساختمانی براساس فرمول زیر محاسبه و اخذ می‌گردد:

$$O = S_1 * \alpha * \beta$$

S_1 : مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره‌های اصلاحی

α : ضریب عوارض افزایش ارزش قانونی عرصه از فاقد کاربری، خدماتی، مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی به پهنه R، M و S براساس جدول شماره (۱)

$$\beta = \frac{\text{کمینه "تراکم مجاز ساختمانی" با "تراکم پهنه وقوع ملک"}}{60\%}$$

ردیف: مصوبه: ۳ و ۴/۱۲۱/۵/۹۷

شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

جدول شماره (۱): ضریب α

S	M	R	پهنه
			کاربری زمین طبق طرح تفصیلی قدیم
۰/۸ A(s)	۰/۸ A(m)	۰/۵ A(r)	فاقد کاربری
۰/۵ A(s)	۰/۵ A(m)	۰/۴ A(r)	خدماتی
۰/۴ A(s)	۰/۴ A(m)	.	مسکونی
.	.	.	تجاری
۰/۴ A(s)	۰/۴ A(m)	.	اداری
* ۰/۶ A(s)	۰/۶ A(m)	۰/۴ A(r)	صنعتی

* ضریب مربوط به تبدیل کاربری صنعتی به S۳ و همچنین تبدیل کاربری مسکونی به M۲۱۱ و M۲۱۲ صفر (۰) می باشد.

تبصره یکم (۱):

املاکی که دارای پروانه معتبر (صادره قبل از ۱۳۹۴/۱/۱) بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران (ابلاغی به تاریخ ۱۳۹۱/۱/۵) می باشند و در حال حاضر درخواست صدور پروانه تغییر نقشه (به استثنای املاک تجمیعی) را داشته باشند، مشمول عوارض افزایش ارزش قانونی این بند نمی گردند.

P: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مربوطه بر اساس آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک شهر تهران موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) قانون مالیات های مستقیم که از ابتدای هر سال ملاک عمل خواهد بود. (اعمال ضرایب اعلامی در خصوص تعیین ارزش معاملاتی املاک از سوی هیئت وزیران الزامی است).

تبصره دوم (۲):

در این مصوبه ارزش معاملاتی ملاک عمل برابر است با:

۱- ۲/۵ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مربوطه بر اساس آخرین دفترچه معاملاتی املاک



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۴/۱۲۱/۹۷/۵

۲- برای اراضی عباس‌آباد در بلوک های ۳-۲، ۳-۱۰، ۶-۲ و ۷-۱، معادل پنج (۵) برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مربوطه بر اساس آخرین دفترچه معاملاتی املاک می‌باشد.

تبصره سوم (۳):

شهرداری تهران مکلف است تا پایان خرداد ماه سال ۱۳۹۸ نسبت به تهیه ضرایب تعدیل ارزش معاملاتی هر یک از بلوک‌های شهر تهران بر اساس آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) قانون مالیات های مستقیم) بمنظور واقعی نمودن مآخذ محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه و گواهی‌های ساختمانی اقدام و جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

تا زمان ارسال لایحه یاد شده، تغییر حداکثر ارزش معاملاتی ملاک عمل در نحوه محاسبه سایر عوارض صدور پروانه حداکثر می تواند ۴۵ درصد بیش از میانگین تغییر حداکثر ارزش معاملاتی املاک بر اساس آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک (موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) کمیسیون تقویم املاک) تعیین گردد.

$A(r)$: ۲/۵ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مسکونی بر اساس آخرین دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) قانون مالیات های مستقیم

$$A(r) = 2/5 * p \text{ (کاربری مسکونی)}$$

$A(m)$: ۲/۵ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری اداری بر اساس آخرین دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) قانون مالیات های مستقیم

$$A(m) = 2/5 * p \text{ (کاربری اداری)}$$

$A(s)$: ۲/۵ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری بر اساس آخرین دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) قانون مالیات های مستقیم

$$A(s) = 2/5 * p \text{ (کاربری تجاری)}$$

ب) عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری عرصه در صورت تبدیل و تغییر پهنه یا ضوابط طرح تفصیلی جدید به یکدیگر، صرفاً براساس مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج و شورای





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۴/۱۲۱/۵/۹۷

عالی شهرسازی و معماری پس از تاریخ ۱۳۹۱/۱/۵، فقط برای یک بار در زمان صدور اولین پروانه ساختمانی براساس فرمول زیر محاسبه می‌گردد.

$$O_1 = S_1 * Z$$

S_1 : مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره‌های اصلاحی

Z : ضریب عوارض افزایش ارزش قانونی عرصه ناشی از تبدیل و تغییر پهنه و یا ضوابط طرح تفصیلی جدید به یکدیگر

جدول شماره (۲): ضریب Z

پهنه تغییر یافته	R	M	S
پهنه اولیه	R	M	S
R	$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\text{حداکثر تراکم پهنه قبلی}} \right) \cdot 0.6 * A(r)$	$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\text{حداکثر تراکم پهنه قبلی}} \right) \cdot 2 * [A(m) - A(r)]$	$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\text{حداکثر تراکم پهنه قبلی}} \right) \cdot 1.8 * [A(s) - A(r)]$
M	-	$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\text{حداکثر تراکم پهنه قبلی}} \right) \cdot 0.4 * A(m)$	$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\text{حداکثر تراکم پهنه قبلی}} \right) \cdot 2 * [A(s) - A(m)]$
S	-	-	$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\text{حداکثر تراکم پهنه قبلی}} \right) \cdot 0.3 * A(s)$
G	$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\text{حداکثر تراکم پهنه قبلی}} \right) \cdot 1.8 * A(r)$	$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\text{حداکثر تراکم پهنه قبلی}} \right) \cdot 2.4 * A(m)$	$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\text{حداکثر تراکم پهنه قبلی}} \right) \cdot 2.7 * A(s)$

تبصره یکم (۱):

منفی شدن مابه‌التفاوت حداکثر تراکم ساختمانی قبلی با حداکثر تراکم ساختمانی جدید معادل صفر (۰) منظور می‌گردد.

تبصره دوم (۲):

املاکی که دارای پروانه معتبر (صادره قبل از ۱۳۹۴/۱/۱) بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران (ابلاغی ۱۳۹۱/۱/۵) می‌باشند و در حال حاضر درخواست صدور پروانه تغییر نقشه





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۴/۱۲۱/۹۷/۵

(به استثنای املاک تجمیعی) را داشته باشند، مشمول عوارض افزایش ارزش قانونی این بند نمی‌گردند.

تبصره سوم (۳):

شهرداری تهران مکلف است در برابر تغییر پهنه با توجه به طرح تفصیلی جدید حقوق مترتب بر شهروندان در مواقع اقدام به نوسازی یا بهسازی را مورد تاکید قرار دهد.

ج) در صورت افزایش تراکم ساختمانی مجاز نسبت به سیصد درصد (۳۰۰٪) تراکم ساختمانی، علاوه بر عوارض متعلقه طبق مصوبات ملاک عمل جاری، افزایش ارزش اعیانی در زمان صدور پروانه ساختمانی از فرمول زیر محاسبه و دریافت می‌گردد:

املاک و اراضی واقع در جنوب محور خیابان انقلاب و کل محدوده منطقه ۲۱ شهرداری:

$$O_r = (S_r \times 2A(r) - 300\% \times \text{تراکم ساختمانی مورد درخواست طبق طرح تفصیلی جدید})$$

املاک و اراضی واقع در شمال محور خیابان انقلاب:

$$O_r = (S_r \times 4A(r) - 300\% \times \text{تراکم ساختمانی مورد درخواست طبق طرح تفصیلی جدید})$$

S_r : مساحت عرصه ملاک عمل تراکم مطابق با اظهار نظر واحد طرح تفصیلی و بر وکف

تبصره:

متقاضیانی که درخواست صدور پروانه ساختمانی در حد حقوق مکتسبه ملک (طبق آخرین پروانه یا گواهی معتبر صادره قبل از تاریخ ۱۳۹۱/۱/۵) را داشته باشند مشمول عوارض افزایش ارزش قانونی این بند نمی‌گردند.

ماده دوم (۲):

تراکم پایه مالی: در کل شهر تهران برابر است با بیشینه صد و بیست درصد (۱۲۰٪) و حقوق مکتسبه ملک (طبق آخرین پروانه یا گواهی معتبر)





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۴/۱۲۱/۹۷/۵

تبصره یکم (۱):

تراکم پایه مالی برای ساختمان‌های صرفاً مسکونی (بدون هرگونه سطوح اعیانی غیر مسکونی) واقع در کلیه پهنه های مسکونی (R) در جنوب محور خیابان انقلاب معادل یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) عرصه ملک می باشد.

تراکم ساختمانی مجاز: حداکثر حجم ساخت و ساز براساس جداول ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز در هر یک از چهار پهنه طرح تفصیلی جدید شهر تهران

تراکم مازاد: مابه التفاوت تراکم ساختمانی مجاز با تراکم پایه مالی
ارزش تراکم (مازاد) برای هر مترمربع برابر است با ۲/۵ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مسکونی بر اساس آخرین دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) قانون مالیات های مستقیم که از ابتدای هر سال ملاک عمل خواهد بود.

تبصره دوم (۲):

شهرداری تهران مکلف است به منظور تامین خدمات براساس سرانه های شهری در قبال ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط پهنه بندی و تعیین حداکثر تراکم های ساختمانی مجاز بیش از تراکم پایه مالی ایجاد می شود، براساس ضرایب پلکانی جدول شماره (۳) نسبت به محاسبه عوارض اقدام نماید.

جدول شماره (۳)

توزیع پلکانی تراکم مازاد	ضریب ارزش تراکم مازاد بر تراکم پایه مالی
تا ۱۸۰٪	۱
۱۸۰٪ تا ۲۴۰٪	۱/۵
۲۴۰٪ تا ۳۰۰٪	۲
۳۰۰٪ تا ۳۶۰٪	۲/۵
از سیصد و شصت درصد (۳۶۰٪) به بالا به ازاء هر شصت درصد (۶۰٪) افزایش، ۰/۵ به ضریب ماقبل آن در جدول اضافه می شود.	





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۴/۱۲۱/۹۷/۵

تبصره سوم (۳):

سطوح کلیه راه‌پله‌ها و آسانسورها مشروط به رعایت کامل استانداردهای مقررات ملی ساختمان در کلیه ساختمان‌های مسکونی و مختلط مسکونی با غیر مسکونی که صرفاً جهت دسترسی به واحدهای مسکونی تعبیه می‌شوند، مشمول اخذ عوارض ارزش تراکم مازاد بر تراکم پایه مالی نخواهد بود.

ماده سوم (۳):

کاربرد: نوع استفاده از اعیانی ساختمان، براساس طرح‌های توسعه شهری که توسط کمیسیون ماده پنج یا شورای عالی شهرسازی و معماری تصویب و ابلاغ می‌گردد.

عوارض کاربرد: عوارض نوع استفاده از اعیانی ساختمان

الف: عوارض کاربرد بنای تجاری:

۱- ارزش هر متر مربع بنای تجاری در پهنه های M و S به میزان ۱۳ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه معاملاتی املاک (A(s) می‌باشد.

۲- ارزش هر متر مربع بنای تجاری در پهنه R (جهت تجاری‌های پشتیبان سکونت) به میزان ۱۲ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه معاملاتی املاک (A(s) می‌باشد.

۳- ارزش هر متر مربع بنای تجاری واقع در راسته‌های مناطق ۲۲ گانه شهر تهران مطابق با ضرایب جدول شماره (۶) که پیوست این مصوبه می‌باشد، تعیین می‌گردد.

۴- عوارض افزایش تعداد واحدهای تجاری در هر طبقه برای هر مترمربع طبق فرمول زیر محاسبه و حداکثر برابر با ۳A(s) می‌باشد.

$$\left(\frac{\text{"تعداد واحدهای مجاز" - "تعداد واحدهای مورد تقاضا"}}{۱۰} \right) * A(s) \leq 3 A(s)$$

تبصره یکم (۱):

در منطقه ۱۲ شهرداری تهران ارزش هر متر مربع بنای تجاری واقع در طبقه همکف در پهنه های M و S که در راسته‌ها و محورهای تجاری مطابق با جدول شماره (۶) پیوست این مصوبه واقع





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پست:

شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۴/۱۲۱/۹۷/۵

نگردیده اند، به میزان هفده (۱۷) برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه معاملاتی املاک (A(s) و در پهنه R (جهت تجاری های پشتیبان سکونت) به میزان ۱۶ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه معاملاتی املاک (A(s) می باشد.

تبصره دوم (۲):

ضریب در طبقات مختلف ساختمان تجاری در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، مطابق جدول شماره (۴) تعیین می گردد:

جدول شماره (۴)

طبقه	ضریب ارزش هر متر مربع بنای تجاری
زیرزمین	٪۸۰
طبقه اول	٪۷۰
زیرزمین دوم و طبقه دوم	٪۵۰
سایر طبقات	٪۴۰
نیم طبقه داخل واحد هر طبقه	٪۵۰ ضریب همان طبقه
انبار تجاری در هر طبقه	٪۶۰ ضریب همان طبقه

ب: عوارض کاربرد بنای اداری: ارزش هر مترمربع بنای اداری به میزان ۲/۵ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری اداری مطابق با آخرین دفترچه معاملاتی املاک (A(m) و عوارض افزایش تعداد واحدهای اداری در هر طبقه برای هر مترمربع طبق فرمول زیر محاسبه و حداکثر برابر با A(m) ۱/۵ می باشد.

$$\left(\frac{\text{"تعداد واحدهای مجاز" - "تعداد واحدهای مورد تقاضا"}}{۳۰} \right) * A(m) \leq ۱/۵ A(m)$$





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۴/۱۲۱/۵/۹۷

تبصره یکم (۱):

ارزش هر متر مربع بنای انبار اداری به میزان ۰/۶ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری اداری مطابق با آخرین دفترچه معاملاتی املاک (A(m) می باشد.

ج: عوارض کاربرد بنای صنعتی، کارگاهی، حمل و نقل و توقف گاه: عوارض متعلقه به هر متر مربع بنای صنعتی، کارگاهی، حمل و نقل، انبار و توقف گاه، برابر است با ۰/۶ برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مسکونی مطابق با آخرین دفترچه معاملاتی املاک (A(r) و عوارض افزایش تعداد واحدهای صنعتی در هر طبقه برای هر مترمربع طبق فرمول زیر محاسبه و حداکثر برابر با A(r) می باشد.

$$\left(\frac{\text{"تعداد واحدهای مجاز" - "تعداد واحدهای مورد تقاضا"}}{۳۰} \right) * A(r) \leq A(r)$$

تبصره دوم (۲):

ارزش هر متر مربع بنای انبار صنعتی به میزان پنج دهم (۰/۵) برابر ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری صنعتی مطابق با آخرین دفترچه معاملاتی املاک (A(r) می باشد.

ماده چهارم (۴):

باستناد مفاد بند (الف) ماده پنجاه و نهم (۵۹) برنامه پنج ساله ششم توسعه کشور و در چار چوب قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵، وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور و شهرداری‌ها مکلف به احیاء، بهسازی، نوسازی و باز آفرینی سالانه حداقل دویست و هفتاد محله بر حسب گونه‌های مختلف شامل ناکارآمد - تاریخی - سکونت‌گاههای غیر رسمی و حاشیه ای می باشند.

نظر به اینکه اجرای این ماده قانونی در مناطق و محلات مصرح در قانون با الزامات طرح جامع و تفصیلی یکپارچه شهر تهران مبنی بر الزام به تامین پارکینگ در ساختمان‌های جدیدالاحداث بدلیل ماهیت و مختصات کالبدی این محلات، اعم از فرسودگی بنا و خطر آفرین بودن ساختمان برای ساکنین و عابرین، وقوع ملک در بافت‌های تاریخی با ممنوعیت تعریض گذرها و قرار گیری ملک در پیاده راه‌های با وسعت زیاد که امکان تامین پارکینگ را عملاً غیر ممکن می نماید و در راستای افزایش تاب‌آوری شهری و کاهش خطر پذیری شهر تهران در مواجهه با بلایای احتمالی به





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پست:

شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۴/۱۲۱/۹۷/۵

شهرداری تهران اجازه داده می شود تا زمان تصویب و ابلاغ دستورالعمل حق انتقال توسعه، ساختمان‌هایی که به دلائل فنی زیر، امکان تامین پارکینگ را ندارند، با اخذ عوارض «هزینه ساخت پارکینگ محله ای شهر تهران»، مطابق با جدول شماره (۵)، نسبت به صدور پروانه و گواهی ساختمانی اقدام نماید.

دلائل فنی عدم امکان تأمین پارکینگ:

- ۱- قرارگیری ساختمان در بر بزرگراه‌ها (۴۵ متری) و آزادراه‌های شهری (۷۶ متری) و بالاتر که فاقد کندرو سواره باشند.
- ۲- قرارگیری ساختمان در موقعیتی که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درخت‌های کهنسال (با محیط بن بیشتر از ۵۰ سانتیمتر) بوده و به تشخیص کمیسیون ماده هفتم (۷)، جابجائی، انتقال و قطع درخت مجاز نباشد.
- ۳- قرارگیری ساختمان بر گذرهای کم عرض که طبق طرح تفصیلی مصوب یا ضوابط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری در بافت تاریخی فاقد تعریض بوده و امکان دسترسی سواره مقدور نباشد.
- ۴- قرارگیری ساختمان بر معبر با شیب زیاد (بیش از ۳۰ درصد) یا گذر پله‌ای که احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.
- ۵- قرارگیری ساختمان در گذرهایی که به موجب مصوبات شورای اسلامی شهر تهران در آن گذرها حرکت سواره حذف و به منظور آرام سازی ترافیک به صورت پیاده راه مورد استفاده قرار می‌گیرد یا گذرهایی که مسیر اتوبوس‌های تندرو بوده به نحوی که امکان دسترسی سواره توسط معاونت حمل و نقل و ترافیک شهرداری تهران فراهم نگردیده باشد.

جدول شماره (۵)

کاربرد	تعرفه
مسکونی و سایر کاربردها	۲۵۰A(r)
اداری	۲۵۰A(m)
تجاری	۲۵۰A(s)





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۴/۱۲۱/۹۷/۵

تبصره:

املاک و اراضی مشمول این ماده در صورتی که امکان تامین پارکینگ مطابق ضوابط طرح تفصیلی جدید شهر تهران را نداشته باشند، صرفاً در حد تراکم پایه مالی و با رعایت حقوق مکتسبه امکان ساخت و ساز دارند.

ماده پنجم (۵):

با عنایت به بند دوم از دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران مبنی بر « نحوه استفاده از اراضی و ساخت و ساز در پهنه سکونت R در پهنه سکونت، به منظور کاهش و تعدیل تقاضای سفر و افزایش سرزندگی در محیط‌های مسکونی، فعالیت‌های مجاز به استقرار شامل خدمات انتفاعی و غیر انتفاعی و همچنین واحدهای تجاری خرد، برای رفع نیازهای خدماتی و مایحتاج روزمره ساکنین، با عملکرد در مقیاس محله ساماندهی می‌شوند تا تدریجاً در مراکز محلات تمرکز یافته و یا موجبات شکل‌گیری مرکز محله را طبق اسناد توسعه و عمران محلات فراهم سازند. خدمات محله‌ای موجود پشتیبان سکونت (انتفاعی و غیر انتفاعی، مانند واحدهای تجاری خرد) در پهنه سکونت تثبیت می‌شود.

ضرایب تثبیت کاربرد در کلیه پهنه‌های S، M و R که تخلف صورت گرفته به میزان ۲ برابر عوارض کاربرد بنای تجاری، اداری و صنعتی در زمان تثبیت، مطابق با ماده سوم (۳) این مصوبه اخذ می‌گردد.

تبصره:

تثبیت کاربرد موضوع ماده پنجم (۵) صرفاً منوط به تأمین پارکینگ در محل ملک و یا پارکینگ‌های محله‌ای و نیز تأیید مقاومت ساختمان توسط مهندسین ذیصلاح دارای پروانه اشتغال از سازمان نظام مهندسی ساختمان تهران و تأیید ایمنی از سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهرداری تهران می‌باشد.

ماده ششم (۶):

۱- عوارض پذیره، مجزا از عوارض ارزش کاربرد ساختمان در کلیه موارد اعلامی محاسبه و اخذ می‌گردد.



شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۵/۹۷/۱۲۱/۴

۲- در محاسبه عوارض پذیره در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد باشد، عوارض افزایش تعداد واحد به آن تعلق نمی‌گیرد لیکن در محاسبه عوارض پذیره مساحت ناخالص مجموع طبقات ملاک عمل می‌باشد.

۳- در محاسبه عوارض پذیره، انباری‌ها مشمول عوارض افزایش تعداد واحد نمی‌باشند.

۴- در هنگام تخریب و نوسازی املاک موجود و دارای حقوق مکتسبه مجاز اعم از تجاری، اداری و صنعتی معادل ده درصد (۱۰٪) بهای ارزش هر مترمربع بنای تجاری، اداری و صنعتی و همچنین بیست درصد (۲۰٪) عوارض پذیره متعلقه تجاری، اداری و صنعتی اخذ می‌گردد.

۵- در مورد تبدیل واحدهای تجاری، اداری و صنعتی به یکدیگر در صورت وجود مابه‌التفاوت، افزایش ارزش قانونی مطابق موارد فوق‌الذکر محاسبه و اخذ می‌گردد.

۶- واحدهای تولیدی و دفاتر بازرگانی با ضریب هفتاد درصد (۷۰٪) ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری بر اساس آخرین دفترچه معاملاتی املاک موضوع ماده شصت و چهارم (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم (A(s) محاسبه می‌گردد.

۷- دریافت هرگونه وجهی تحت هر عنوان خارج از عوارض قانونی و مصوب شورای اسلامی شهر تهران به هنگام صدور پروانه ساختمانی به عنوان عوارض متفرقه و سایر موارد ممنوع بوده و مسئولیت آن بر عهده شهرداران مناطق می‌باشد.

۸- سایر کاربردها شامل ورزشی، بهداشتی، فرهنگی و آموزشی مشمول عوارض کاربرد ساختمان نمی‌گردند.

تبصره:

مصوبات قبلی شورای اسلامی شهر تهران به شرح زیر از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه لغو می‌گردند:

۱- مصوبه «اصلاحیه مصوبه ارزش واگذاری امتیاز تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان و پارکینگ

– ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۸۴۰/۲۴۱۲۰ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۱۳»



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۵/۹۷/۱۲۱/۴

۲- مصوبه «ارزش واگذاری امتیاز تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان و پارکینگ - ابلاغی به

شماره ۱۵۶۴۳/۱۵۸۰/۱۶۰ مورخ ۱۳۸۶/۰۹/۱۴»

۳- مصوبه «اصلاحیه ضرایب (k) برای کاربری های تجاری و اداری مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

موضوع تبصره یکم ذیل ماده واحده مصوبه «اصلاحیه بند (ج) ماده سوم مصوبه ارزش واگذاری

امتیاز تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان و پارکینگ - ابلاغی به شماره ۱۳۱۲۵۶/۳-۱۶۰/۲۰۱۳

مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۱۴» - ابلاغی به شماره ۷۹۷۷/۲۰۳۵/۱۶۰ مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۳۱

۴- مصوبه «ارزش بهینه ناشی از اجرای طرح جامع و تفصیلی جدید شهر تهران - ابلاغی به شماره

۳۰۵۴۵/۳۰۱/۱۶۰ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۰۸» ۲۵۳۰ م ۵/۹۷





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۵۳۰

رده‌بندی مصوبه: ۳ و ۴/۱۲۱/۵/۹۷

گردش کار تصویب

نامه‌های شماره ۱۰/۱۱۲۰۷۳۳ و ۱۰/۱۱۲۰۸۶۸ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۱۱ جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران در خصوص بررسی لوایح «عوارض ارزش افزوده قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری» و «نحوه اخذ عوارض پارکینگ و نحوه هزینه آن» به صورت عادی ارائه و به شماره‌های ۱۶۰/۲۹۶۲۷ و ۱۶۰/۲۹۶۲۵ مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۱۲ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و جهت بررسی به کمیسیون‌های برنامه و بودجه و شهرسازی و معماری ارجاع شد. پس از وصول گزارش کمیسیون‌های مذکور بررسی لایحه مزبور در دستور صد و بیست و یکمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران قرار گرفت. در جلسه مذکور که در تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۱۴ به صورت رسمی منعقد گردید گزارش کمیسیون‌های مذکور قرائت و مفاد آن با لحاظ اصلاحات بعمل آمده با عنوان «عوارض افزایش ارزش قانونی، ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای» مشتمل بر مقدمه، شش (۶) ماده، هفده (۱۷) تبصره و سی و نه (۳۹) برگ جدول پیوست (ممه‌ور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) با اکثریت آرای موافق (هفده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به تصویب رسید. ۵/۹۷ و ۷۱/۲۵۳۰ و ۷۲/۵



۱۶۰/۲۶۵۵/۴۲۹۹ مصوبه

۱۳۹۷/۳/۱۷



تاریخ: ۱۷/۰۳/۱۳۹۹

شماره: ۴۳۹۹/۲۶۵۵/۱۶۰

پیوست: ۱

بسم الله الرحمن الرحيم

به: جناب آقای بیروز حناچی

شهردار محترم تهران

موضوع: مصوبه چارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون های داخلی مناطق

سلام علیکم؛

لایحه شماره ۱۰/۶۸۶۰۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۷ جنابعالی در خصوص «چارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون های داخلی مناطق»، در دویست و شانزدهمین جلسه رسمی پنجمین دوره شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۱ مطرح و پس از بحث و بررسی و مذاکرات انجام شده، مفاد لایحه مذکور با لحاظ اصلاحات بعمل آمده مشتمل بر نه (۹) ماده و شش (۶) تبصره با اکثریت آرای موافق (چهارده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از هجده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید که جهت اقدام ایفاد و ابلاغ می شود.

وفق ماده نودم (۹۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ اصلاحات بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دوهفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم الاجرا خواهد بود. م/ ۲۶۵۵

محسن هاشمی رئیسی
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران.

- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.

- اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار.

- جناب آقای بشیر نظری عضو محترم شورا و رئیس کمیته تنقیح مصوبات جهت استحضار.

- دفتر هیات رئیسه و مصوبات (۵/۱۲۹ - شناسه: ۲۶۵۵).



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

مشخصات مصوبه

عنوان:

« چارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون های داخلی مناطق »

(مشتمل بر نه (۹) ماده و شش (۶) تبصره)

به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه: ۲۶۵۵

رده بندی مصوبه: (۵/۹۹/۲۱۶/۱)

مصوب دویست و شانزدهمین جلسه رسمی

دوره پنجم شورای اسلامی شهر تهران

به تاریخ یکشنبه یازدهم خرداد ماه ۱۳۹۹

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی <http://shora.tehran.ir>

قابل دسترسی است.



شناسه مصوبه: ۲۶۵۵

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۱۶/۱

مقدمه:

به منظور نظام‌مندی امور شهرسازی و با هدف شفافیت در تصمیم‌گیری‌ها و ایجاد وحدت رویه و تسریع در رسیدگی و برخورد با عملیات ساختمانی مغایر مفاد پروانه و نقشه‌های مصوب، ضمن تأکید بر الزام مأمورین شهرداری و مهندسین ناظر به جلوگیری از عملیات ساختمانی خلاف پروانه، در راستای اجرای تبصره ذیل ماده سوم (۳) مصوبه شورای اسلامی شهر تهران - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۰۲/۲۷۵۶۳ مورخ ۹۸/۱۰/۲ تحت عنوان «تعیین ماموریت‌ها، حدود اختیارات و مسئولیت‌های شوراهای معماری مناطق»، و به استناد مرقومه شماره م/۱/۱۲۷۶۷ مورخ ۶۹/۹/۲۹ ریاست محترم وقت قوه قضاییه در پاسخ به استعلام شهرداری تهران و پیرو دستورالعمل شماره ۸۶۱۶/۱/۳/۳۴ مورخ ۷۱/۴/۲۸ وزارت کشور (به قائم مقامی شورای شهر)، ماموریت‌ها، حدود اختیارات و سازوکار و نحوه تصمیم‌گیری کمیسیون داخلی مناطق شهرداری تهران به شرح ذیل تعیین می‌شود:

ماده یکم (۱):

شهرداری تهران می‌تواند صرفاً تخلفات جزئی و خطاهای اجرایی ساختمان‌های در دست‌ساخت یا پایان‌یافته به شرح مواد این مصوبه که مغایرت با ضوابط شهرسازی یا فنی یا بهداشتی نداشته و همچنین مالک، رسیدگی و پرداخت عوارض قانونی به علاوه جرائم مقرر در تبصره های دوم (۲)، سوم (۳)، چهارم (۴) و پنجم (۵) ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری را بر اساس مصوبه «نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی نظارت فنی و عوارض استفاده موقت در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۲۴/۳۲۲۶۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ و اصلاحات بعدی آن درخواست می‌نماید، موضوع را در کمیسیون داخلی منطقه و با رعایت مفاد این مصوبه مطرح و نسبت به صدور گواهی ساختمانی با رعایت سایر ضوابط و مقررات ملاک عمل اقدام نماید.

ماده دوم (۲):

اعضای کمیسیون داخلی منطقه (غیرقابل تفویض به غیر) به شرح ذیل تعیین می‌گردد:

الف- شهردار منطقه (رئیس کمیسیون)

ب- معاون شهرسازی و معماری منطقه

پ- رئیس نظارت فنی منطقه (دبیر کمیسیون)

تبصره:

مفاد تمامی صورتجلسات کمیسیون‌های داخلی مناطق صرفاً به صورت سیستمی و پس از امضای شهردار منطقه معتبر و لازم‌الاجرا می‌باشد بدیهی است مسئولیت‌های ناشی از صورتجلسات تایید شده بر عهده تمامی اعضای کمیسیون داخلی منطقه خواهد بود.



ماده سوم (۳):

حدود اختیارات کمیسیون داخلی مناطق، بررسی و تصمیم‌گیری در خصوص درخواست‌های واصله در حوزه نظارت فنی، تثبیت و صدور گواهی‌های ساختمانی بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی ملاک عمل شهر تهران، موارد ذیل و سایر مصوبات شورای اسلامی شهر تهران و مقررات ملی ساختمان می‌باشد.

۱-۳- افزایش مساحت بنا بدون افزایش طبقه ضمن رعایت حقوق مجاورین، حداکثر تا پنج درصد (۵٪) مساحت کل زیربنای ناخالص پروانه و حداکثر تا (۵۰۰) متر مربع در کل زیربنا به عنوان رواداری در اجرا.

تبصره یکم (۱):

برای املاک تا زیربنای ناخالص کمتر از (۵۰۰) مترمربع، حداکثر تا ده درصد (۱۰٪) مساحت کل زیربنای ناخالص پروانه قابل اعمال است.

تبصره دوم (۲):

در اراضی و املاک شامل دو یا چند ساختمان مجزا، هر ساختمان تا پنج درصد (۵٪) مساحت کل زیربنای ناخالص پروانه قابل اعمال است.

۲-۳- رسیدگی به تغییر تیغه‌بندی داخلی هر واحد و نیز مغایرت در جزئیات اجرایی بنای احداث شده نسبت به نقشه‌های مصوب پیوست پروانه، اعم از نقشه‌های سازه، معماری، تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی، منوط به پذیرش مسئولیت و تأیید مهندسان ناظر پروژه. (بدون اخذ عوارض)

۳-۳- افزایش حداکثر یک طبقه زیرزمین مازاد بر پروانه با توجه به شرایط اضطراری ناشی از وضعیت خاک مشروط به رعایت حرایم و مقررات ملی ساختمان جهت استفاده به عنوان توقفگاه (پارکینگ) و مشاعات با تأیید مهندسین ناظر پروژه مشروط به عدم ایجاد رمپ خارج از سطح اشغال مجاز بنا و عدم قطع درختان ملک.

۴-۳- افزایش مساحت خالص طبقات در صورت ثابت بودن مساحت کل زیربنا و تعداد طبقات طبق پروانه، مشروط به رعایت سطح اشغال مجاز و ابعاد استاندارد فضاهای مشاعی طبق مقررات ملی ساختمان

۵-۳- ادامه آسانسور تا پشت‌بام مشروط به اعمال تمهیدات لازم در طراحی نمای املاکی که راه پله آنها در برگذره‌های اصلی قرار می‌گیرد و عدم ناهمگونی در نمای ساختمان‌ها و جلوگیری از آشفته‌گی در بافت محل و سیما و منظر شهری و همسان‌سازی با املاک مجاور. (بدون اخذ عوارض)



۳-۶- کاهش ابعاد راه‌پله، آسانسور و لابی آسانسور نسبت به نقشه‌های مصوب و پروانه تا میزان تعیین شده در مقررات ملی ساختمان.

۳-۷- پیشروی طولی زیرزمین به سمت حیاط در املاک غیرباغ به میزان حداکثر ۲ متر و در محدوده پیشروی مجاز طرح تفصیلی به منظور تامین تاسیسات، پارکینگ و احداث انباری مشروط به عدم قطع درخت و رعایت تراز سقف در حد کف تعیین شده (رعایت همجواری‌ها) و رعایت مقررات ملی ساختمان.

۳-۸- افزایش ارتفاع کل بنا، حداکثر به میزان پنج درصد (۵٪) ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمان‌های کمتر از ۶ طبقه، سه درصد (۳٪) ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمان‌های ۶ طبقه تا ۱۲ طبقه و یک درصد (۱٪) ارتفاع کل ساختمان از گذر برای ساختمان‌های ۱۲ طبقه و بیشتر، با تایید مهندسین ناظر پروژه و مشروط به رعایت ابعاد استاندارد راه‌پله و شیب راهه (ریمپ).
تبصره:

در محدوده‌های تاریخی و امنیتی رعایت ارتفاع مجاز مطابق ضوابط و مقررات مربوطه، الزامی است.
۳-۹- افزایش ارتفاع زیرزمین با کاربرد مشاعات حداکثر تا ۶۰ سانتی‌متر جهت عبور کانال و لوله‌های تاسیساتی با تایید مهندسین ناظر پروژه. (بدون اخذ عوارض)

۳-۱۰- ایجاد سقف کاذب در همکف پیلوتی و سایر مشاعات حداکثر تا ۶۰ سانتیمتر جهت عبور کانال و لوله‌های تاسیساتی با رعایت سقف بند ۳-۹ در کل بنا و با تایید مهندسین ناظر پروژه. (بدون اخذ عوارض)

۳-۱۱- احداث پیش‌آمدگی در طبقه اول با رعایت ارتفاع مجاز ۳/۵ متر در گذرهای ۱۲ متری و بالاتر منوط به تقلیل ارتفاع مفید طبقه همکف به حد مجاز در مرحله اتمام سفتکاری و اخذ تائیدیه کمیته نما، به جز در راسته‌های تجاری و اداری و با رعایت سقف بند ۳-۹ در کل بنا.

۳-۱۲- نورگیری غیرمستقیم آشپزخانه از پذیرایی و پذیرایی از آشپزخانه و غیره با هواکش مناسب، با رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان. (بدون اخذ عوارض)

۳-۱۳- تثبیت نورگیری زیرزمین از طریق گود نور در محدوده ملک با رعایت استانداردهای ابعاد در مقررات ملی ساختمان. (بدون اخذ عوارض)

۳-۱۴- اختصاص قسمتی از پیلوت (همکفی که جهت تامین پارکینگ در نظر گرفته شده) به لابی‌ورودی مشروط بر حفظ پارکینگ‌های مورد نیاز. (بدون اخذ عوارض)



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۵۵

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۱۶/۱

۱۵-۳- تبدیل قسمتی از فضاهای موجود به مشاعات مجاز به استقرار مطابق جدول شماره (۵) ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران (سرایداری، فضای ورزشی، فضای بازی بچه‌ها، سالن اجتماعات و امثالهم). (بدون اخذ عوارض)

۱۶-۳- تبدیل مسکونی به اداری در صورتی که ملک در پهنه کار و فعالیت و مختلط واقع شده باشد، مشروط به ارائه رضایت محضری از سایر مالکین مشاعی، ضمن رعایت ضوابط فنی، بهداشتی و شهرسازی و سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران

۱۷-۳- تبدیل یک باب تجاری و اداری به چند باب یا بالعکس مشروط به رعایت حد نصاب مساحت واحد تجاری و تأمین پارکینگ و رعایت ضوابط ملاک عمل و استانداردهای مقررات ملی ساختمان و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران.

۱۸-۳- افزایش مساحت نهایی واحدهای تجاری و اداری در املاک دارای حقوق مکتسبه (متراژ موجود به علاوه افزایش مساحت) در قالب فعالیت‌های مجاز به استقرار به عنوان خدمات پشتیبان سکونت در پهنه R تا بیست درصد (۲۰٪) عرصه و حداکثر تا پنجاه (۵۰) متر مربع بدون حذف و کسر پارکینگ.

۱۹-۳- جابه‌جایی و معادل‌سازی حقوق مکتسبه تجاری و اداری در طبقات مشروط به ارائه رضایت‌نامه محضری از سایر مالکین مشاعی و رعایت سایر ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران.

۲۰-۳- افزایش تعداد پارکینگ‌های تأمین شده با رعایت استانداردهای مقررات ملی ساختمان و ضوابط طرح تفصیلی بدون افزایش زیر بنا. (بدون اخذ عوارض)

۲۱-۳- حذف پارکینگ به دلیل غیرقابل اصلاح یا غیر قابل استفاده بودن آن به شرح ذیل مجاز است:

- جهت توقف‌گاه‌های دارای ۵ تا ۲۵ واحد پارکینگ حذف یک واحد پارکینگ

- جهت توقف‌گاه‌های دارای ۲۵ تا ۵۰ واحد پارکینگ حذف دو واحد پارکینگ

- جهت توقف‌گاه‌های بالای ۵۰ واحد پارکینگ حذف سه واحد پارکینگ

تبصره یکم (۱):

فضای کسر شده پارکینگ صرفاً به عنوان توقفگاه دوچرخه، موتورسیکلت در گواهی قید شود.

تبصره دوم (۲):

عوارض مربوط به هزینه ساخت پارکینگ محله‌ای در بند فوق می‌بایست در حساب اختصاصی نزد خزانه واریز و صرفاً برای تأمین پارکینگ هزینه گردد.



۲۲-۳- مسئولیت انجام موضوع مواد چهارم (۴) و پنجم (۵) مصوبه «بسته محرک در شرایط سخت اقتصادی و نیز در شرایط بحرانی ناشی از گسترش ویروس کرونا» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۵۰/۲۰۶۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۱۵ و تشخیص پارکینگ مورد نیاز در محل ملک یا در پارکینگ محله‌ای و نیز رعایت مفاد مواد چهارم (۴) و پنجم (۵) مصوبه مذکور بر عهده کمیسیون داخلی می‌باشد.

ماده چهارم (۴):

- ساز و کار رسیدگی به موارد درخواستی در کمیسیون داخلی منطقه به صورت ذیل تعیین می‌گردد:
- ۴-۱- شهرداری می‌بایست نسبت به صدور اخطار جهت رفع خلاف اقدام نماید.
- ۴-۲- تأییدات الزامی مهندسان ناظر پروژه در سامانه شهرسازی و شهروندی (urban.tehran.ir) بارگذاری شود.
- ۴-۳- اعلام موارد درخواستی برای رسیدگی در کمیسیون داخلی منطقه به صورت سیستمی و از طریق سامانه شهرسازی شهروندی (urban.tehran.ir) توسط متقاضی صورت گیرد.
- ۴-۴- دبیر کمیسیون داخلی (رئیس نظارت فنی منطقه) مسئول بررسی و انطباق موارد درخواستی متقاضی با مفاد این مصوبه و تأیید اولیه درخواست جهت بررسی در کمیسیون داخلی می‌باشد.
- ۴-۵- در صورت عدم تأیید شهردار منطقه، موارد درخواستی قابل طرح در کمیسیون داخلی نمی‌باشد.
- ۴-۶- صورت جلسه موضوع درخواست در کمیسیون داخلی به صورت کاغذی و دستی فاقد هرگونه اعتبار است و در صورت اقدام، تخلف محسوب شده و مراتب برخورد قانونی با متخلفان پیگیری شود.
- ۴-۷- اعضای کمیسیون از زمان ثبت درخواست طرح موضوع در کمیسیون داخلی در سامانه باید ظرف مدت حداکثر هفت (۷) روز کاری نسبت به ثبت رأی خود به صورت سیستمی اقدام نموده و نتیجه بررسی پرونده را اعلام نمایند.
- ۴-۸- فرم چاپی نتیجه بررسی درخواست در کمیسیون داخلی منطقه به صورت سیستمی در سامانه شهرسازی و شهروندی (urban.tehran.ir) به مالک و مهندسین ناظر پروژه ابلاغ شود.
- ۴-۹- کلیه تصمیم‌گیری‌های کمیسیون داخلی لازم است با ارجاع به مواد و بندهای معین قانونی که ملاک عمل بوده صورت گیرد و در سیستم ثبت و نتیجه بررسی پرونده‌ها در کمیسیون داخلی مناطق در سامانه شفافیت شهرداری تهران و به صورت بر خط بارگذاری شود.
- ۴-۱۰- محاسبه، صدور فرم و دریافت عوارض و جرایم الزامی می‌بایست به صورت سیستمی انجام شود. دریافت هرگونه وجهی تحت هر عنوان خارج از عوارض قانونی و مصوبات ملاک عمل شورای اسلامی شهر تهران به هنگام بررسی درخواست‌ها در کمیسیون‌های داخلی ممنوع بوده و مسئولیت آن بر عهده شهرداران مناطق می‌باشد.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۵۵

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۱۶/۱

ماده پنجم (۵):

شهرداری تهران موظف است ظرف مدت دو (۲) ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه ، کلیه بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مغایر با این مصوبه را بازمینی و در صورت نیاز فهرست سایر تخلفات جزئی و میزان رواداری را احصاء و دستورالعمل تکمیلی را تهیه و با تایید کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران به مناطق ۲۲ گانه ابلاغ نماید.

ماده ششم (۶):

شهرداری تهران مکلف است نسبت به کمی و سنجش پذیر نمودن کلیه موارد قابل طرح در کمیسیون داخلی مناطق، ظرف مدت سه (۳) ماه پس از لازم الاجرا شدن این مصوبه اقدام و نتیجه را به شورای اسلامی شهر تهران گزارش نماید.

ماده هفتم (۷):

مغایرت‌های ساختمانی مازاد بر موارد مشمول مواد سوم (۳) و پنجم (۵) این مصوبه که با اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی مغایرت دارد ، می‌بایست به کمیسیون ماده صد (۱۰۰) ارسال گردد.

ماده هشتم (۸):

شهرداری تهران مکلف به رسیدگی به موارد درخواستی صرفاً در چارچوب مواد این مصوبه می‌باشد. هرگونه تصمیم‌گیری مغایر با مفاد این مصوبه در کمیسیون داخلی مناطق ممنوع و تخلف محسوب می‌گردد و شهرداری موظف است موارد تخلف و افراد خاطی را به مراجع قانونی اعم از قضایی و هیأت رسیدگی به تخلفات اداری معرفی نماید.

ماده نهم (۹):

شهرداری تهران موظف است گزارش عملکرد این مصوبه را هر شش (۶) ماه یک بار به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید. ۵/۱۳۹/۲۶۵۵ م ۵/۹۹



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۲۶۵۵

رده‌بندی مصوبه: ۵/۹۹/۲۱۶/۱

گرددش کار تصویب

نامه شماره ۱۰/۶۸۶۰۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۷ جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه «چارچوب اختیارات و وظایف کمیسیون های داخلی مناطق» با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۱۴۷۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۷ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت گردید. بررسی یک فوریت لایحه مزبور در دویست و دوازدهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقد در تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۱ با کسب شانزده رأی اکثریت آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران از نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری را احراز نمود و طی نامه شماره ۱۶۰/۲۷۸۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۵ جهت بررسی به کمیسیون شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شد. پس از وصول گزارش کمیسیون مذکور به شماره ۱۶۰/۳۱۵۸ مورخ ۱۳۹۹/۲/۲۹ بررسی آن در دستور دویست و شانزدهمین جلسه شورای اسلامی شهر تهران قرار گرفت. در جلسه مزبور که در روز یکشنبه یازدهم خرداد ماه سال ۱۳۹۹ به صورت رسمی منعقد گردید مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون مذکور کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص مفاد آن مشتمل بر نه (۹) ماده و شش (۶) تبصره رأی گیری به عمل آمد که با اکثریت رای موافق (چهارده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از هجده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب رسید. ۵/۱۳۹/۲۶۵۵ م ۵/۹۹

۱۶۰/۱۳۳۰/۱۳۳۴۲ مصوبه

۱۳۸۸/۹/۱۲



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهرستان

بیت

تاریخ
شماره
پست

۸۸/۹/۱۲

۱۶۰/۱۳۳۰/۱۳۳۴۲

جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف

شهردار محترم تهران

سلام علیکم

بازگشت به نامه به شماره ۸۸۱۰/۵۰۴۶۷۹ به تاریخ ۸۸/۷/۱۳ جنابعالی درخصوص بررسی لایحه « تشویق مالی مالکین و سرمایه‌گذاران در تجمیع و نوسازی پلاک‌ها و واحدهای واقع در بافت فرسوده » که با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۱۰۲۰۵ به تاریخ ۸۸/۷/۱۳ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در دویست و بیست و پنجمین جلسه رسمی - علنی شورای اسلامی شهر تهران که به صورت عادی در تاریخ چهاردهم مهر ماه سال ۱۳۸۸ منعقد شد اعلام وصول شده است، بررسی یک فوریت لایحه مزبور در ردیف اول دستور دویست و بیست و هفتمین جلسه علنی - عادی شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۱۰۵۷۴ به تاریخ ۸۸/۷/۲۰ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و چهارده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز سه‌شنبه بیست و یکم مهرماه سال ۱۳۸۸ در محل تالار شورا به صورت رسمی منعقد شد مطرح و پس از ارائه توضیحات از سوی جنابعالی و مذاکرات انجام شده، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت بررسی لایحه مزبور اخذ رأی انجام شد که اتفاق آرای موافق لازم (سیزده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در این جلسه در زمان رأی‌گیری (سیزده نفر) را احراز نمود فلذا طی نامه به شماره ۱۶۰/۱۰۲۰۵ به تاریخ ۸۸/۸/۴ جهت بررسی به کمیسیون اقتصادی، برنامه و بودجه و امور حقوقی به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع و پس از وصول گزارش نهایی آن کمیسیون به شماره ۱۶۰/۱۱۶۹۲ به تاریخ ۸۸/۸/۱۲ بررسی لایحه مزبور در ردیف اول دستور دویست و چهل و پنجمین جلسه علنی - فوق‌العاده شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۱۲۹۷۷ به تاریخ ۸۸/۹/۳ قرار گرفته و در



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهرستان

تاریخ ۸۸/۹/۱۲
شماره ۱۶۰/۱۳۳۰/۱۳۳۴۲
پیوست

جلسه مزبور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و سیزده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز یکشنبه هشتم آذرماه سال ۱۳۸۸ در محل تالار شورا و به صورت رسمی منعقد شد مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون اقتصادی، برنامه و بودجه و امور حقوقی شورا به عنوان کمیسیون اصلی و مذاکرات انجام شده کفایت مذاکرات اعلام و با لحاظ موارد اصلاحی و پیشنهادی در متن در خصوص مفاد آن مشتمل بر ماده واحده و شش تبصره‌ی ذیل آن اخذ رأی انجام شد که به اتفاق آرای موافق (سیزده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری (سیزده نفر) به تصویب رسید.

به پیوست متن مصوبه مزبور را جهت آگاهی و اقدام، ایفاد و ابلاغ می‌نماید.
بدیهی است وفق ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات قانونی بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دو هفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم الاجرا خواهد بود. ۱۹۲/۳۳۸۸

با احترام

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت:

- ۱- رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران.
- ۲- روسای محترم کمیسیون‌های اصلی شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و رویت دیگر اعضای محترم آن کمیسیون‌ها.
- ۳- استاندار محترم تهران جهت استحضار.
- ۴- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.
- ۵- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار.
- ۶- اداره فن آوری اطلاعات شورای اسلامی شهر تهران جهت درج در پایگاه اینترنتی شورا.
- ۷- دفتر هیئت رئیسه و مصوبات (۱۹۲).



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ

شماره

پیوست

متن مصوبه

"تشویق مالی مالکین و سرمایه‌گذاران در تجمیع و نوسازی پلاک‌ها و واحدهای واقع در بافت‌های فرسوده"

«مشمول بر ماده واحده و شش تبصره‌ی ذیل آن»

مصوب دویست و چهلمین جلسه رسمی - علنی - فوق‌العاده

شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم)

به تاریخ یکشنبه هشتم آذرماه

سال ۱۳۸۸

(۸۸/۳/۲۴۰/۱)

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی WWW.Shora-tehran.ir قابل دسترسی است.



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ

شماره

پیوست

ماده واحده :

در راستای اجرای بندهای (م) و (ط) مصوبه « ساماندهی مشارکت‌های اجتماعی در احیاء بافت‌های فرسوده شهر تهران » - تصویبی در سی و دومین جلسه رسمی - علنی - عادی شورای اسلامی شهر تهران منعقد به تاریخ ۸۶/۶/۶ - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۲۱/۹۹۳۳ به تاریخ ۸۶/۶/۱۲ شورای اسلامی شهر تهران و ماده شانزدهم (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ماده چهل و ششم (۴۶) آیین‌نامه اجرایی آن، شهرداری تهران موظف است نسبت به صدور پروانه ساختمان‌های مسکونی بدون اخذ هرگونه عوارض (زیربنا، پیش‌آمدگی، تراکم، ایمنی، حق مشرفیت) در مناطق هفت (۷) تا بیست (۲۰) شهر تهران و بدون دریافت هشتاد درصد (۸۰٪) عوارض مذکور بر مبنای مأخذ مصوب، در مناطق یک (۱) تا شش (۶) و بیست و یک (۲۱) و بیست و دو (۲۲) شهر تهران و همچنین پروانه ساختمان‌های تجاری - اداری و صنعتی که در بافت‌های فرسوده بوده و جزء راسته‌های تجاری مطابق ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی نمی‌باشند، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) مأخذ مصوب، در خصوص ساخت و سازهای واقع در بافت فرسوده منوط به این‌که طرح ویژه منظر بافت فرسوده آن‌ها در مقیاس عملکرد محلی و بلوک شهری و یا در قالب طرح‌هایی مشخص در چارچوب ضوابط طرح‌های جامع و تفصیلی تهیه گردیده باشد در کلیه مناطق شهرداری تهران در خصوص ساخت و سازهای واقع در بافت‌های فرسوده مطابق مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری کشور اقدام نماید.

تبصره یکم (۱):

کلیه پروژه‌های واقع در بافت فرسوده و اراضی ذخیره مصوب طرح جامع که احیاء و نوسازی بافت‌های فرسوده را در چارچوب قوانین و مقررات موضوعه در شهر تهران مد نظر داشته و در بودجه مصوب شهرداری تهران (سازمان نوسازی) قرار دارد مشمول مفاد این مصوبه خواهند بود.

تبصره دوم (۲):

شهرداری تهران موظف است تخفیف‌های مندرج در مفاد ماده واحده این مصوبه را به عنوان آورده‌ی شهرداری تهران در لوایح بودجه سنواتی خود منظور نموده و با استناد به مواد (۱۶) و



جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ

شماره

پیوست

(۲۲) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ماده (۴۶) آیین نامه اجرایی آن جهت دریافت معادل آن از دولت در قالب مطالبات سالیانه شهرداری تهران اقدام نماید.

تبصره سوم (۳):

شهرداری تهران موظف است در راستای اجرای مفاد این مصوبه کلیه درآمدهای ناشی از دریافت مطالبات شهرداری تهران از دولت را در حساب درآمدی خاصی واریز و از آن صرفاً در پروژه های نوسازی و احیاء بافت های فرسوده در شهر تهران استفاده نماید.

تبصره چهارم (۴):

مفاد این مصوبه شامل واحدهای فرسوده خارج از بافت های فرسوده نخواهد بود.

تبصره پنجم (۵):

کلیه مقررات و ضوابط مندرج در سایر مصوبات شورای اسلامی شهر تهران که در شرایط حاضر ملاک عمل شهرداری تهران می باشد و با مفاد این مصوبه مغایر می باشد از تاریخ ابلاغ این مصوبه لغو و کان لم یکن می باشد.

تبصره ششم (۶):

تسهیلات تشویقی موضوع این مصوبه صرفاً شامل بخشی از بافت های فرسوده می باشد که بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور به عنوان بافت فرسوده شناخته شده اند و در موارد مشترک شامل بخش هایی که در بافت فرسوده مصوب قرار نگرفته اند نمی شود. م/ ۲۷۳۸