



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

مشخصات مصوبه

عنوان:

« عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری»

(مشتمل بر مقدمه، نه (۹) ماده و چهل و هفت (۴۷) تبصره و جداول مربوط)

(ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران)

به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه : ۳۰۵۲

رده بندی مصوبه : (۶/۴۰۱/۱۲۹/۲)



مصوب صد و بیست و نهمین جلسه رسمی
دوره ششم شورای اسلامی شهر تهران
به تاریخ یکشنبه بیست و سوم بهمن ماه ۱۴۰۱

این مصوبه در سامانه جامع مصوبات شورای اسلامی شهر تهران به نشانی <http://laws.tehran.ir> قابل دسترسی است.



جمهوری اسلامی ایران



شماره:
تاریخ:
پست:

ردده بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

مقدمه

به استناد جزء (الف) و (ب) تبصره یکم (۱) ماده دوم (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها مصوب ۱۴۰۱/۴/۱ مجلس شورای اسلامی و دستورالعمل اجرایی "عناوین عوارض و بهای خدمات و ترتیبات وصول" آن ابلاغی به شماره ۲۰۳۷۲۶ مورخ ۱۴۰۱/۹/۳۰ وزیر محترم کشور و در اجرای بندهای شانزدهم (۱۶) و بیست و ششم (۲۶) ماده هشتاد (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، به شهرداری تهران اجازه داده می شود از ابتدای سال ۱۴۰۲ نسبت به اخذ عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری، به شرح مواد زیر اقدام نماید:

ماده یکم (۱): تعاریف:

الف - عناوین عوارض

۱- عوارض صدور پروانه

- ۱-۱- عوارض زیربنای مسکونی: عوارض محاسبه شده جهت زیربنای ناخالص مسکونی
- ۱-۲- عوارض زیربنای غیرمسکونی: عوارض محاسبه شده جهت زیربنای ناخالص کاربردهای تجاری/اداری/صنعتی/خدماتی و غیره.

۱-۳- عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک: عوارض استفاده موقت از تراس/بام/حیاط

- ۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری: ارزش افزوده ایجاد شده ناشی از تعیین و تغییر در طرح های توسعه شهری که در زمان صدور اولین مجوز یا گواهی اخذ می گردد.

- ۲-۱- عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری: از املاک با کاربری خدماتی، مسکونی و فاقد کاربری طبق طرح تفصیلی قدیم به پهنه M، R و S براساس ضوابط آخرین طرح تفصیلی مصوب تبدیل گردد.

- ۲-۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری: در صورت تغییر پهنه های آخرین طرح تفصیلی مصوب به یکدیگر و یا تغییر در ضوابط ساخت و ساز در آخرین طرح تفصیلی مصوب در قالب مصوبات کمیسیون ماده پنج (۵) قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری پس از تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵.

- ۲-۳- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری: به کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میادین در بر گذر احداثی، اصلاحی، تعریضی و یا توسعه ای واقع شده و یا می شوند این عوارض برای یک بار تعلق می گیرد.

- ۳- عوارض دیوارکشی و حصارکشی: عوارضی است که در قبال صدور پروانه حصارکشی و دیوارکشی برای اراضی فاقد مستحدثات براساس طرح های توسعه شهری محاسبه می گردد.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پست:

ردیف: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲ مصوبه:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

ب- ارزش معاملاتی کاربری های مختلف

$P(r)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مسکونی مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیات وزیران برای هر سال (در سال ۱۴۰۲ دفترچه ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۱ ملاک عمل محاسبه می باشد)

$P(m)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری اداری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیات وزیران برای هر سال (در سال ۱۴۰۲ دفترچه ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۱ ملاک عمل محاسبه می باشد)

$P(s)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیات وزیران برای هر سال (در سال ۱۴۰۲ دفترچه ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۱ ملاک عمل محاسبه می باشد)

تبصره یکم (۱):

در محدوده بازار تهران ارزش معاملاتی عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیات وزیران برای هر سال و ضریب عرض گذر مطابق با حداکثر عرض گذر اعلامی وفق تبصره ذیل بند ۳ بخش اول ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک شهر تهران

تبصره دوم (۲):

در مورد گذرهای فصل مشترک بلوک هایی که دارای $P(r/m/s)$ متفاوت هستند، $P(r/m/s)$ بزرگتر ملاک عمل می باشد.

تبصره سوم (۳):

در محاسبه عوارض چنانچه زمینی دارای چند بر باشد، قیمت منطقه ای گرانترین بر ملک مشرف و دارای دسترسی به معبر محاسبه خواهد شد.

ج- کلیات

- ۱- اعتبار فرم های اعلام عوارض صادره به مدت دو ماه و تا پایان هر سال می باشد.
- ۲- درخواست های تعمیرات غیراساسی به شرح جدول شماره یک (۱) مشمول عوارض های موضوع این مصوبه نمی گردد. در سایر موارد ماده دوم این مصوبه ملاک عمل می باشد.





جمهوری اسلامی ایران



شماره:

تاریخ:

پست:

ردیف: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲ مصوبه:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

جدول شماره یک (۱): اقدامات مشمول تعمیرات غیراساسی ساختمان های مسکونی و غیرمسکونی

ریز فضا	مسکونی	غیرمسکونی	اقدامات	ملاحظات طراحی
بام	*	*	تعویض پوشش (قیر و گونی و آسفالت، اجرا و تعویض ایزوگام) - نصب و تعویض انواع کفپوش ها اعم از موزائیک و ... ، تعویض و مرمت شیروانی	----
	*	*	رفع نواقص بهداشتی و ایمنی ساختمان در حد استاندارد ، اعم از اصلاح ابعاد و مصالح جان پناه بام	----
	*		مرمت و تعویض پوشش غیر اساسی پاسیو در بام	با مصالح نور گذر و غیر ریزنده
	*		بازسازی حوض، آبنما یا استخر	----
	*	*	تخلیه چاه فاضلاب و اتصال آن به شبکه فاضلاب شهری	----
	*	*	کفسازی (نصب و تعویض انواع کفپوشها)	----
	*	*	باغچه بندی	----
	*	*	تعویض درب ورودی سواره ، پیاده و تعویض کرکره	----
	*	*	تعویض یا ترمیم دیوارها منوط به عدم وجود بر اصلاحی	----
	*	*	تعویض و ترمیم کفسازی پله ورودی	----
داخلی	*	*	بازسازی رمپ با مصالح مناسب	----
	*	*	تعمیر و تعویض کابینت آشپزخانه/آبدارخانه	----
	*	*	تعمیر و تعویض پارتیشن های داخلی غیر باربر	مشروط به عدم تغییر در نظام فنی، معماری و کاربرد ساختمان
	*	*	نصب و تعمیر یا تعویض سرویس های بهداشتی و رفع نواقص بهداشتی ساختمان	مشروط به عدم تغییر در نظام فنی، معماری و کاربرد ساختمان
	*	*	تعویض درب یا پنجره ، اصلاح نرده پنجره و نصب حفاظ روی پنجره ها	مشروط به عدم تغییر در نما، نظام فنی، معماری و کاربرد ساختمان
	*	*	سفید کاری و نقاشی و نصب کاشی	----
سقف	*	*	لوله کشی آب ، فاضلاب ، گاز و نصب شومافاژ	مشروط به اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته باشد.
	*	*	تعویض یا ایجاد سقف کاذب	----
کفسازی	*	*	تعمیر و تعویض کفسازی	زیرزمین و طبقات





جمهوری اسلامی ایران



شماره:

تاریخ:

پست:

ردیف: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲ مصوبه:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

۳- موارد زیر ضمن اخذ پروانه از شهرداری مشمول پرداخت عوارض نمی باشد:

۱-۳- نماسازی ساختمان یا دیوارهایی که با پروانه ساختمان احداث شده اند، بدون اعمال ضوابط طرح و گذر بندی و برای سایر املاک با رعایت ضوابط گذر بندی مجوز نماسازی زیر نظر مهندس معمار دارای پروانه اشتغال صادر می گردد.

۲-۳- تعبیه و جابجایی پنجره و بازشو در بالکن های سه طرف بسته با رعایت ضوابط مشرفیت.

۳-۳- اجرای عقب نشینی دیوار حیاط جهت اعمال تعریض معبر وفق ضوابط طرح تفصیلی.

۴-۳- مقاوم سازی لرزه ای در محدوده مصوب بافت فرسوده مطابق دستورالعمل ملاک عمل.

تبصره چهارم (۴):

رعایت کامل قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن و کلیه مباحث و مقررات ملی ساختمان در کلیه موارد الزامیست.

ماده دوم (۲):

عوارض صدور پروانه ساختمانی در محدوده و حریم شهر تهران از سال ۱۴۰۲ به شرح زیر تعیین می گردد.

الف) عوارض صدور پروانه در محدوده شهر تهران

۱- عوارض زیربنای مسکونی:

الف- عوارض زیربنای مسکونی به ازای هر متر مربع بنای ناخالص مسکونی در هر طبقه پس از کسر زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ های مورد نیاز (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲,۵ مترمربع در نظر گرفته می شود) مطابق با جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت و ساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، براساس فرمول زیر محاسبه و اخذ می گردد:

$$T_r = (1 + C_r) \times \sum [(K_r) \times P_r) \times C_f \times S_f]$$

متغیرها:

T_r = عوارض صدور پروانه زیربنای مسکونی در محدوده شهر تهران

C_r = میانگین مساحت واحد مسکونی $0.001 \times (N - N_m) + 0.02$

K_r = ضریب P_r مطابق با جدول شماره دو (۲) - برای اراضی عباس آباد واقع در بلوک های ۳-۲، ۱۰-۳، ۲-۶ و ۱-۷ معادل دو برابر مقادیر جدول شماره دو (۲) خواهد بود.

S_f = مساحت زیربنای ناخالص مسکونی در هر طبقه

N = تعداد واحد مسکونی مورد تقاضا

N_m = تعداد واحدهای مجاز مسکونی برابر است با مساحت عرصه طبق سند تقسیم بر ۵۲,۵ (بعد خانوار (۳) × سرانه عرصه مسکونی (۱۷,۵ مترمربع))

ضریب پلکانی به شرح زیر:

۱- در حد حداکثر تراکم ساختمانی مندرج در جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت و ساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی طبق جدول شماره سه (۳)

۲- مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مندرج در جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت و ساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی طبق جداول شماره

چهار (۴) و پنج (۵)

$$(N - N_m) \geq 0 \quad N - N_m \leq 30 \quad \text{فاضل این مقدار تقریب گردد. (به عنوان نمونه ۲,۵ به بالا برابر با ۳ و کمتر از آن تا ۲ برابر با ۲ در نظر گرفته می شود)}$$





جمهوری اسلامی ایران



شماره:

تاریخ:

پست:

ردیف بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

جدول شماره دو (۲) - ضریب $K(r)$

منطقه	ضریب $K(r)$	بلوک دارای	منطقه	ضریب $K(r)$	بلوک دارای	منطقه	ضریب $K(r)$	بلوک دارای
۱	۲.۰۰	۱_۰۱	۵	۱.۱۰	۵_۰۳	۱۲	۰.۷۰	۱۲_۰۸
	۲.۲۰	۱_۰۲		۱.۱۰	۵_۰۴		۰.۴۰	۱۲_۰۹
	۲.۰۰	۱_۰۳		۱.۳۰	۵_۰۵		۰.۴۰	۱۲_۱۰
	۱.۶۵	۱_۰۴		۱.۳۰	۵_۰۶		۰.۴۰	۱۲_۱۱
	۲.۰۰	۱_۰۵		۱.۳۰	۵_۰۷		۰.۴۰	۱۲_۱۲
	۱.۸۰	۱_۰۶		۱.۲۰	۵_۰۸		۰.۶۰	۱۲_۱۳
	۲.۰۰	۱_۰۷		۱.۲۰	۵_۰۹		۰.۶۰	۱۲_۱۴
	۲.۰۰	۱_۰۸		۱.۳۰	۵_۱۰		۰.۶۰	۱۲_۱۵
	۲.۰۰	۱_۰۹		۱.۶۰	۶_۰۱	۱۳	۰.۶۰	۱۳_۱۶
	۲.۰۰	۱_۱۰		۱.۷۰	۶_۰۲		۰.۶۰	۱۳_۱۷
	۲.۰۰	۱_۱۱	۶	۱.۶۰	۶_۰۳		۰.۵۰	۱۳_۰۱
	۲.۲۰	۱_۱۲		۱.۱۰	۶_۰۴		۰.۸۰	۱۳_۰۲
	۲.۰۰	۱_۱۳		۱.۶۰	۶_۰۵	۱۴	۰.۶۰	۱۴_۰۱
	۲.۰۰	۱_۱۴		۱.۳۰	۶_۰۶		۰.۶۰	۱۴_۰۲
	۲.۰۰	۱_۱۵		۱.۳۰	۶_۰۷		۰.۶۰	۱۴_۰۳
				۱.۱۰	۶_۰۸		۰.۶۰	۱۴_۰۴
				۰.۹۰	۶_۰۹	۱۵	۰.۶۰	۱۵_۰۱
۲	۱.۵۰	۲_۰۱	۷	۰.۹۰	۶_۱۰		۰.۷۰	۱۵_۰۲
	۱.۶۵	۲_۰۲		۱.۴۰	۷_۰۱		۰.۷۰	۱۵_۰۳
	۲.۰۰	۲_۰۳		۱.۳۰	۷_۰۲		۰.۷۰	۱۵_۰۴
	۱.۲۰	۲_۰۴		۱.۲۰	۷_۰۳	۱۶	۰.۶۰	۱۵_۰۵
	۱.۳۰	۲_۰۵		۱.۲۰	۷_۰۴		۰.۶۰	۱۶_۰۱
	۱.۶۵	۲_۰۶		۰.۸۵	۷_۰۵		۰.۶۰	۱۶_۰۲
	۱.۳۰	۲_۰۷		۱.۰۰	۷_۰۶		۰.۷۰	۱۶_۰۳
	۱.۴۰	۲_۰۸		۱.۳۰	۷_۰۷	۱۷	۰.۹۰	۱۷_۰۱
	۱.۶۰	۲_۰۹		۱.۲۰	۷_۰۸		۱.۱۰	۱۷_۰۲
	۱.۶۰	۲_۱۰	۸	۰.۶۰	۸_۰۱		۰.۶۰	۱۷_۰۳
۳	۱.۵۵	۳_۰۱		۰.۶۰	۸_۰۲	۱۸	۰.۸۰	۱۸_۰۱
	۱.۵۵	۳_۰۲		۱.۱۰	۸_۰۳		۰.۷۰	۱۸_۰۲
	۱.۵۵	۳_۰۳		۱.۳۰	۸_۰۴		۰.۷۰	۱۸_۰۳
	۱.۵۵	۳_۰۴	۹	۰.۷۰	۹_۰۱		۰.۶۰	۱۸_۰۴
	۱.۷۰	۳_۰۵		۰.۷۰	۹_۰۲	۱۹	۰.۵۰	۱۸_۰۵
	۱.۶۰	۳_۰۶		۰.۷۰	۹_۰۳		۰.۷۰	۱۹_۰۱
	۱.۶۰	۳_۰۷		۰.۶۰	۱۰_۰۱		۰.۶۰	۱۹_۰۲
	۲.۱۰	۳_۰۸	۱۰	۰.۶۰	۱۰_۰۲	۲۰	۰.۸۰	۲۰_۰۱
	۱.۷۰	۳_۰۹		۱.۰۰	۱۱_۰۱		۰.۸۰	۲۰_۰۲
	۱.۵۵	۳_۱۰		۰.۶۰	۱۱_۰۲		۰.۸۰	۲۰_۰۳
	۱.۶۰	۳_۱۱	۱۱	۰.۶۰	۱۱_۰۳		۰.۶۰	۲۰_۰۴
۴	۱.۳۰	۳_۱۲		۰.۵۰	۱۱_۰۴	۲۱	۰.۸۰	۲۰_۰۵
	۱.۴۰	۴_۰۱		۰.۵۰	۱۱_۰۵		۰.۷۰	۲۰_۰۶
	۱.۴۰	۴_۰۲		۰.۵۰	۱۱_۰۶		۰.۷۰	۲۰_۰۷
	۱.۴۰	۴_۰۳		۰.۵۰	۱۱_۰۷	۲۲	۰.۸۰	۲۰_۰۸
	۱.۳۰	۴_۰۴	۱۲	۰.۷۰	۱۱_۰۸		۱.۳۰	۲۱_۰۱
	۱.۳۰	۴_۰۵		۰.۷۰	۱۱_۰۹		۰.۸۰	۲۱_۰۲
	۱.۴۰	۴_۰۶		۰.۸۰	۱۱_۱۰		۰.۶۰	۲۱_۰۳
	۱.۲۰	۴_۰۷		۰.۵۰	۱۱_۱۱		۱.۱۰	۲۱_۰۴
	۱.۲۰	۴_۰۸	۱۳	۰.۴۰	۱۲_۰۱	۲۳	۱.۱۰	۲۱_۰۵
	۱.۲۰	۴_۰۹		۰.۴۰	۱۲_۰۲		۱.۱۰	۲۱_۰۶
	۱.۴۵	۴_۱۲		۰.۴۰	۱۲_۰۳		۱.۲۰	۲۲_۰۱
۵	۱.۷۰	۴_۱۳		۰.۸۰	۱۲_۰۴		۱.۲۰	۲۲_۰۲
	۱.۴۰	۴_۱۴	۱۴	۰.۹۰	۱۲_۰۵		۱.۲۰	۲۲_۰۳
	۱.۲۰	۵_۰۱		۰.۶۰	۱۲_۰۶		۱.۷۰	۲۲_۰۴
	۱.۳۰	۵_۰۲		۰.۶۰	۱۲_۰۷		۱.۵۰	۲۲_۰۵



شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

تبصره پنجم (۵): در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق ضریب K_r بزرگتر ملاک عمل می باشد.

جدول شماره سه (۳) - ضریب $C(f)$		
کران بالا	$C(f)$	کران پایین
%۱۸۰	۱	۰
%۲۴۰	۱,۵	%۱۸۰
%۳۰۰	۲	%۲۴۰
%۳۶۰	۶	%۳۰۰
%۴۲۰	۹	%۳۶۰
%۴۸۰	۱۲	%۴۲۰
%۵۴۰	۱۶	%۴۸۰
%۶۰۰	۲۰	%۵۴۰
.....	۲۰	%۶۰۰

تبصره ششم (۶):

ضریب C_f در محاسبه عوارض زیربنای مشاعات مسکونی طبقات فاقد کاربرد اصلی و زیربنای مسکونی دارای حقوق مکتسبه قانونی معادل ردیف اول جدول شماره سه (۳) (برابر با یک (۱)) در نظر گرفته می شود.

جدول شماره چهار (۴) - ضریب پلکانی املاک واقع در شمال محور انقلاب

کران بالا	$C(f)$	کران پایین
%۱۸۰	۴	۰
%۲۴۰	۶	%۱۸۰
%۳۰۰	۸	%۲۴۰
%۳۶۰	۲۰	%۳۰۰
%۴۲۰	۲۲	%۳۶۰
%۴۸۰	۲۴	%۴۲۰
%۵۴۰	۲۶	%۴۸۰
%۶۰۰	۲۸	%۵۴۰
.....	۲۸	%۶۰۰

جدول شماره پنج (۵) - ضریب پلکانی املاک واقع در جنوب محور انقلاب

کران بالا	$C(f)$	کران پایین
%۱۸۰	۴	۰
%۲۴۰	۶	%۱۸۰
%۳۰۰	۸	%۲۴۰
%۳۶۰	۱۵	%۳۰۰
%۴۲۰	۱۶	%۳۶۰
%۴۸۰	۱۷	%۴۲۰
%۵۴۰	۱۸	%۴۸۰
%۶۰۰	۱۹	%۵۴۰
%۶۶۰	۲۰	%۶۰۰
.....	۲۰	%۶۶۰

تبصره هفتم (۷):

در صورتی که بر اساس مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تعداد طبقات با رعایت سقف تراکم ساختمانی مصوب برابر جداول پهنه‌بندی طرح تفصیلی افزایش یابد، ضریب پلکانی در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی به شرح جدول شماره شش (۶)



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پوست:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

محاسبه می‌گردد. هم‌چنین در کلیه مصوبات کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران چنانچه حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در جداول پهنه‌بندی طرح تفصیلی تعیین نگردیده باشد، ضریب پلکانی در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی به شرح جدول شماره شش (۶) محاسبه می‌گردد.

جدول شماره شش (۶)	
C (f)	طبقات دارای کاربرد
۲	تا طبقه سوم
۳	طبقه چهارم
۴	طبقه پنجم
۵	طبقه ششم
۶	طبقه هفتم
۷	طبقه هشتم
۸	طبقه نهم
۹	طبقه دهم
n-۱	طبقه n

تبصره هشتم (۸):

در صورتی که بر اساس مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تراکم ساختمانی نسبت به دفترچه ضوابط و مقررات آخرین طرح تفصیلی مصوب افزایش یابد، ضریب پلکانی عوارض زیربنا، برای مازاد تراکم مسکونی اختصاص یافته بر مبنای سه و نیم (۳,۵) برابر جداول شماره چهار (۴) و پنج (۵) محاسبه می‌گردد.

تبصره نهم (۹):

عوارض زیربنای مسکونی درخصوص پرونده‌های دارای مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، برابر با مجموع عوارض تبصره های (۷) و (۸) موضوع این ماده می‌باشد.

تبصره دهم (۱۰):

در پروانه‌های توسعه بنا، اضافه اشکوب، تغییرات، تبدیل، تغییرنقشه، شروع عملیات ساختمانی پس از محاسبه عوارض متعلقه، عوارض بنای مجاز طبق آخرین پروانه/گواهی قبلی به نرخ روز محاسبه و از عوارض یاد شده کسر گردد.

تبصره یازدهم (۱۱):

عوارض زیربنا مسکونی برای کلیه تعاونی‌های مسکن مورد تأیید وزارت تعاون، کار و رفاه و امور اجتماعی، با ضریب هشتاد درصد (۸۰٪) محاسبه می‌گردد.



تبصره دوازدهم (۱۲):

در املاکی که با استفاده از سازوکار انتقال حق توسعه (منوط به تصویب کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)، تراکم مازاد بر جداول پهنه‌بندی دریافت می‌کنند، مبنای محاسبه عوارض تراکم انتقال یافته جدول شماره سه می‌باشد.

۲- عوارض زیربنای غیرمسکونی

الف) عوارض زیربنای تجاری: عوارض زیربنای تجاری در هر طبقه براساس فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

$$Ts = \sum \{ S \times \left[\left(1 + \frac{N - Nm}{10} \right) \times [Ks \times Ps \times Cs \times \Psi + Kps \times Ps \times Cp] + [Kr \times Pr \times Cf] \right] \}$$

متغیرها:

Ts	عوارض زیربنای تجاری در هر طبقه
$= S$	کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای موثر در محاسبه عوارض زیربنای تجاری در هر طبقه عبارتست از زیربنای آن طبقه منهای زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ در آن طبقه (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲٫۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود)
$= S'$	مساحت خالص تجاری
$= N$	تعداد واحد تجاری مورد تقاضا در هر طبقه
$= Nm$	تعداد واحد تجاری مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.
$= L$	طول دهانه به متر
$= L_0$	طول دهانه مجاز برابر با ۳ متر می‌باشد
$= H$	طول ارتفاع به متر
$= H_0$	طول ارتفاع مجاز به متر (ارتفاع مجاز تجاری در محدوده سطح اشغال مجاز ملک بدون نیم طبقه برابر با ۴٫۵ متر و با نیم طبقه برابر با ۶٫۵ متر و در حیاط ۳ متر می‌باشد).
$= \Psi$	نسبت مساحت خالص تجاری به مساحت ناخالص هر طبقه $\frac{S'}{S}$ در ساختمان‌های تجاری در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد تجاری باشد، ضریب Ψ یک (۱) منظور می‌گردد.
$= K_{(s)}$	مطابق جدول شماره هفت (۷)
$K_{(ps)}$	بر اساس جدول شماره هشت (۸) عمل می‌گردد.
$= C_{(s)}$	مطابق جدول شماره نه (۹) و ده (۱۰)
$= C_{(f)}$	مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده
$= C_{(P)}$	$C_p = 1 + \sum \frac{L-L_0}{L_0} + \sum \frac{H-H_0}{H_0}$ - حداکثر مقدار $C_{(P)}$ برابر ۳ می‌باشد

جدول شماره هفت (۷) - ضریب $K_{(s)}$

منطقه	ضریب $K_{(s)} = P_{(s)}$
۱۲	۲٫۳
۳	۲٫۲
۱	۲٫۱
۷٫۶٫۵	۲
۲۱ و ۱۳٫۸٫۴٫۲	۱٫۹
۱۱	۱٫۸
۲۰ و ۱۹٫۱۷٫۱۶٫۱۵٫۱۴٫۱۰٫۹	۱٫۷
۱۸	۱٫۶
۲۲	۱٫۳



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پوست:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

تبصره سیزدهم (۱۳):

در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق (۲۲) دوگانه، ضریب $K_{(s)}$ بزرگتر ملاک عمل می باشد. ضریب $K_{(ps)}$ براساس جدول شماره هشت (۸) عمل می گردد.

جدول شماره هشت (۸) - ضریب $K_{(ps)}$

طبقه	$K_{(ps)}$
همکف	۵
زیر زمین	۳
اول	۲,۵
دوم	۲,۲۵
سوم به بالا	۱,۷۵
انباری	۱
نیم طبقه	۰,۵
انباری در همکف	$\frac{۵}{۳}$

تبصره چهاردهم (۱۴):

ضریب $K_{(ps)}$ جهت محاسبه عوارض زیربنای واحدهای تجاری واقع در محدوده بازار (بلوک ۱۴-۱۲) سه برابر جدول شماره هشت (۸) می باشد.

جدول شماره نه (۹) - ضرایب $C_{(s)}$ در طبقه همکف

موقعیت قرارگیری پلاک	ضریب $C_{(s)}$
پهنه R	۱۲ در طبقه همکف
پهنه R در منطقه ۱۲	۱۶ در طبقه همکف
پهنه M و S	۱۳ در طبقه همکف
پهنه M و S در منطقه ۱۲	۱۷ در طبقه همکف
راسته ها	مطابق با جدول شماره (۲۳) پیوست این مصوبه ممه‌ور به مهر شورای اسلامی شهر تهران

جدول شماره ده (۱۰) - ضرایب $C_{(s)}$ در طبقات مختلف ساختمان تجاری در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

طبقه	ضریب
زیرزمین	$(\% ۸۰ C_{(s)})$
طبقه اول و نیم طبقه همکف	$(\% ۷۰ C_{(s)})$
زیرزمین دوم و طبقه دوم	$(\% ۵۰ C_{(s)})$
سایر طبقات	$(\% ۴۰ C_{(s)})$
نیم طبقه داخل واحد هر طبقه	۵۰٪ ضریب همان طبقه
انبار تجاری در هر طبقه	۶۰٪ ضریب همان طبقه

تبصره پانزدهم (۱۵): حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{۱۰}$ معادل ۳ در نظر گرفته می شود.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

تبصره شانزدهم (۱۶):

در پاساژها دهنه واحدهای تجاری بر راهروهای داخلی محسوب نمی گردد.

تبصره هفدهم (۱۷):

چنانچه واحد تجاری دارای چند بر باشند فقط بزرگترین دهنه را ملاک عمل قرار می دهیم.

تبصره هجدهم (۱۸):

در واحدهای تجاری واقع در تقاطع دو گذر، دهنه ملاک عمل برابر است با بزرگترین دهنه مشرف به گذر بعلاوه طول پخ.

تبصره نوزدهم (۱۹):

عوارض زیربنای تجاری مجاز (طبق پایانکار و مدارک کسبی معتبر) در هنگام اخذ پروانه تخریب و نوسازی معادل بیست درصد (۲۰٪) عوارض این بند محاسبه می گردد.

تبصره بیستم (۲۰):

عوارض زیربنای دفاتر فروش، بازرگانی و واحدهای تولیدی (مشروط به این که مستندات کافی از جمله وزارت صنایع - جهت تفکیک آن ها از واحدهای صنعتی موجود باشد) معادل هفتاد درصد (۷۰٪) عوارض زیربنای تجاری خواهد بود.

ب - عوارض زیربنای اداری:

عوارض زیربنای اداری در هر طبقه براساس فرمول ذیل محاسبه می گردد:

$$T_m = \sum \{ S \times \left[\left(1 + \frac{N - Nm}{30} \right) \times [K_m \times P_m \times C_m \times \Psi + K_{(pm)} \times P_m] + [K_r \times P_r \times C_f] \right] \}$$

متغیرها:

T_m	= عوارض زیربنای اداری در هر طبقه
S	= کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای موثر در محاسبه عوارض زیربنای اداری در هر طبقه عبارتست از زیربنای آن طبقه منهای زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ در آن طبقه (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲٫۵ مترمربع در نظر گرفته می شود)
S'	= مساحت خالص اداری
N	= تعداد واحد اداری مورد تقاضا در هر طبقه
N_m	= تعداد واحد اداری مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.
Ψ	= نسبت مساحت خالص اداری به مساحت ناخالص اداری هر طبقه $\frac{S'}{S}$ در ساختمان های اداری در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد اداری باشد، ضریب Ψ ، یک (۱) منظور می گردد.
K_m	= مطابق جدول شماره یازده (۱۱)
C_m	= در اداری معادل ۲٫۵ و در انباری اداری معادل ۰٫۶ در نظر گرفته می شود
$K_{(pm)}$	= مطابق جدول شماره دوازده (۱۲)
$C_{(f)}$	= مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پست:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

جدول شماره یازده (۱۱) - $K(m)$

منطقه	$K(m)$
۳، ۱ و ۶	۲، ۵
سایر مناطق	۲

تبصره بیست و یکم (۲۱):

در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق، ضریب $K(m)$ بزرگتر ملاک عمل می‌باشد.

جدول شماره دوازده (۱۲) - ضریب $K(pm)$

طبقه	$K(pm)$
همکف	۳
زیر زمین	۲، ۵
اول	۲
دوم	۱، ۵
سوم به بالا	۱
نیم طبقه	۰، ۵
انباری	۱

تبصره بیست و دوم (۲۲):

حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{30}$ معادل ۱/۵ در نظر گرفته می‌شود.

تبصره بیست و سوم (۲۳):

عوارض زیربنای اداری مجاز (طبق پایانکار و مدارک کسبی معتبر) در زمان اخذ پروانه تخریب و نوسازی معادل بیست درصد (۲۰٪) عوارض این بند محاسبه می‌گردد.

د - عوارض زیربنای خدماتی

عوارض زیربنای خدماتی مراکز خدماتی از قبیل آموزش عالی، بهداشتی، درمانی، مراکز اجتماعی، مراکز فرهنگی، پست‌های امداد و تأسیسات و تجهیزات شهری، جایگاه‌های سوخت‌رسانی و مراکز آموزشی و اماکن ورزشی و تفریحی، پارکینگ‌های طبقاتی، مکانیزه و عمومی و ... معادل پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض زیربنای مسکونی موضوع بند (۱) این ماده محاسبه و اخذ می‌گردد. ضمناً ضریب C_r در محاسبه عوارض زیربنای خدماتی معادل صفر (۰) در نظر گرفته می‌شود.

ج - عوارض زیربنای صنعتی:

عوارض پذیره صنعتی به تفکیک طبقه براساس فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

$$Ti = \sum \{ S \times \left[\left(1 + \frac{N - Nm}{20} \right) \times [Kr \times Pr \times Ci \times \psi + K(pi) \times Pr] + [Kr \times Pr \times Cf] \right] \} + \frac{ou}{4} \times Pr$$





جمهوری اسلامی ایران



شماره:

تاریخ:

پست:

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

متغیرها:

T_i	عوارض زیربنای صنعتی در هر طبقه
$= S$	کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای موثر در محاسبه عوارض زیربنای صنعتی در هر طبقه عبارتست از زیربنای آن طبقه منهای زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ در آن طبقه (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲,۵ مترمربع در نظر گرفته می شود)
$= S'$	مساحت خالص صنعتی
$= N$	تعداد واحد صنعتی مورد تقاضا در هر طبقه
$= N_m$	تعداد واحد صنعتی مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.
$= \Psi$	نسبت مساحت خالص صنعتی به مساحت ناخالص صنعتی هر طبقه $\frac{S'}{S}$ ، در ساختمان‌های صنعتی در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد اداری باشد، ضریب Ψ ، یک (۱) منظور می گردد.
$= K_{(r)}$	مطابق جدول شماره دو (۲) بند (۱) این ماده
$= C_i$	در صنعتی معادل ۱ و در انباری صنعتی معادل ۰,۵ در نظر گرفته می شود. (در مناطق ۹ و ۲۱ در صنعتی معادل ۲ و در انباری صنعتی معادل ۱ در نظر گرفته می شود).
$= K_{(pi)}$	مطابق جدول شماره سیزده (۱۳)
$= C_{(f)}$	مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده
O_u	فضای باز صنعتی = مساحت عرصه ملک منهای "مساحت بنای همکف و رامپ" و صرفاً در طبقه همکف محاسبه می گردد.

تبصره بیست و چهارم (۲۴):

در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق ضریب $K_{(r)}$ بزرگتر ملاک عمل می‌باشد.

جدول شماره سیزده (۱۳) - ضریب $K_{(pi)}$	
طبقه	$K_{(pi)}$
همکف	۳
زیر زمین	۲,۵
اول	۲
دوم	۱,۵
سوم به بالا	۱
نیم طبقه	۰,۵
انباری	۱

تبصره بیست و پنجم (۲۵):

حداکثر مقدار $\frac{N-N_m}{20}$ معادل یک ۱,۵ در نظر گرفته می‌شود.

تبصره بیست و ششم (۲۶):

عوارض زیربنای صنعتی مجاز (طبق پایانکار و مدارک کسبی معتبر) در زمان اخذ پروانه تخریب و نوسازی معادل بیست درصد (۲۰٪) عوارض این بند محاسبه می‌گردد.



**تبصره بیست و هفتم (۲۷):**

در املاک موضوع این بند، در زمان درخواست پروانه توسعه بنا چنانچه عوارض فضای باز اخذ نگردیده باشد، علاوه بر عوارض زیربنای بنای مورد درخواست، عوارض فضای باز نیز طبق فرمول فوق محاسبه و وصول خواهد شد.

تبصره بیست و هشتم (۲۸):

با استناد به ماده دوازدهم (۱۲) آیین‌نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی، مصوب ۱۳۸۳/۴/۱۵ هیات دولت و اصلاحات بعدی، عوارض زیربنای هتل‌ها و تأسیسات گردشگری براساس بیست درصد (۲۰٪) تعرفه صنعتی محاسبه می‌گردد و زمان دریافت عوارض فوق از آغاز زمان بهره‌برداری از تأسیسات ذیربط و به صورت اقساط خواهد بود.

تبصره بیست و نهم (۲۹):

در مواردی که واحدهای گلخانه‌ای و کشاورزی دارای موافقت اصولی از وزارت جهاد کشاورزی بوده و از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری نیز احداث آن مجاز باشد عوارض مربوط به مستحقات اساسی معادل هشتاد درصد (۸۰٪) تعرفه اماکن صنعتی محاسبه می‌شود.

ه- عوارض زیربنای ساختمان‌های مختلط

عوارض زیربنای ساختمان‌های مختلط برابر با مجموع عوارض بند (۱) و ردیف‌های "الف"، "ب"، "ج" و "د" بند (۲) این ماده محاسبه می‌گردد. در محاسبه این عوارض کمترین ضریب C_f به ترتیب متعلق به کاربرد خدماتی/مسکونی، صنعتی، اداری، تجاری می‌باشد.

تبصره سی ام (۳۰):

در صورتی که مالکین املاک واقع در طرح گذر، داوطلبانه نسبت به اصلاح ملک و انجام عقب نشینی مطابق طرح مصوب اقدام و مقدار اصلاحی را به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند، به ازای هر مترمربع از ملک واقع در طرح مطابق فرمول زیر از عوارض زیربنای مورد تقاضا کسر می‌گردد. ضمناً املاکی که قبل از ابلاغ این مصوبه نسبت به رعایت اصلاحی معابر به صورت رایگان اقدام نموده‌اند و تا کنون از تسهیلات واگذاری رایگان استفاده ننموده باشند چنانچه مساحت عرصه در آخرین سند مالکیت اصلاح نگردیده باشد، مشمول تسهیلات این تبصره می‌گردند.

$$1,8 \times K_{(r)} \times P_{(r)} \times C'_{(f)}$$

$C'_{(f)}$: آخرین ضریب پلکانی متناسب با کران بالا مطابق با جداول شماره سه (۳)، شماره چهار (۴) و شماره پنج (۵) و شماره شش (۶)

تبصره سی و یکم (۳۱):

در صورت تبدیل یا تغییر هر یک از واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی به یکدیگر و جابه‌جایی آن‌ها در طبقات (ضمن رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در صورت افزایش عوارض زیربنای مربوطه، مابه‌التفاوت مطابق با زیربنای نوع کاربری این ماده محاسبه و اخذ می‌گردد.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پست:

ردیف: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲ مصوبه:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

تبصره سی و دوم (۳۲):

چنانچه در ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی، با رعایت ضوابط سطح اشغال و تراکم مجاز طرح تفصیلی و برابر مبحث سوم مقررات ملی ساختمان علاوه بر راه پله اول، راه پله دوم نیز احداث شود، عوارض زیربنای آن مطابق کاربری مربوطه محاسبه و اخذ می‌گردد.

۳- عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک

در صورت استقرار سازه موقت (با استفاده از مصالح سبک و غیر بنائی) در محوطه املاک اعم از فضای باز باقی مانده عرصه، تراس و بام املاک، در چارچوب عملکردهای مجاز به استقرار در پهنه‌های طرح تفصیلی، مشروط به اخذ رضایت سایر مالکین مشاعی و عدم مشرفیت جهت املاک همجوار، شهرداری تهران با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌تواند به ازای هر مترمربع عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک به صورت سالیانه و به شرح جدول شماره چهارده (۱۴) محاسبه و اخذ نماید.

جدول شماره چهارده (۱۴) - نحوه محاسبه عوارض Te

کاربری	عوارض هر متر مربع مستحدثات واقع در محوطه املاک به صورت سالیانه Te
مسکونی و خدماتی	$Te = 0.1 \times [Kr \times Pr]$
تجاری - اداری - صنعتی	$Te = 0.1 \times [Kr/m/s \times Pr/m/s \times Ci/m/s]$

ب) عوارض صدور پروانه در حریم شهر تهران

عوارض صدور پروانه املاک و اراضی واقع در حریم بر اساس فرمول‌ها و ضوابط جاری در محدوده‌ی شهر با لحاظ هفتاد درصد (۷۰٪) بزرگترین ارزش معاملاتی نزدیکترین بلوک دارایی به محدوده ملک محاسبه و اخذ می‌گردد.

تبصره سی و سوم (۳۳):

در زمان صدور گواهی ساختمانی به منظور رسیدگی به ملاحظات اجرایی و تطبیق نقشه با بنای اجرا شده عوارض متعلقه این ماده با ضریب سه و نیم برابر (۳.۵) ارزش معاملاتی ساختمان موضوع ماده هشتم (۸) این مصوبه محاسبه و اخذ می‌گردد.

ماده سوم (۳): عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری

۱- عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری:

عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری در املاک با کاربری خدماتی، مسکونی و فاقد کاربری طبق طرح تفصیلی قدیم به پهنه R ، M و S طبق طرح تفصیلی جدید (O_1) فقط برای یک بار بر اساس پهنه وقوع ملک در زمان صدور اولین پروانه یا گواهی ساختمانی براساس فرمول زیر محاسبه و اخذ می‌گردد:

$$O_1 = S_1 \times \alpha \times \beta$$

متغیرها:

O_1 = عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری

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 m ، o و S براساس جدول شماره پانزده (۱۵)

$$\beta = \frac{\text{"کمینه" تراکم پهنه وقوع ملک "با" تراکم مجاز ساختمانی}}{100\%}$$





جمهوری اسلامی ایران



شماره:

تاریخ:

پست:

ردیف: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲ مصوبه:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

جدول شماره پانزده (۱۵): جدول ضریب α

S	M	R	پهنه کاربری زمین طبق طرح تفصیلی قدیم
$4 \times P_{(s)}$	$4 \times P_{(m)}$	$2.5 \times P_{(r)}$	فاقد کاربری
$2/5 \times P_{(s)}$	$2/5 \times P_{(m)}$	$2 \times P_{(r)}$	خدماتی
$2 \times P_{(s)}$	$2 \times P_{(m)}$	۰	مسکونی
۰	۰	۰	تجاری
$2 \times P_{(s)}$	$2 \times P_{(m)}$	۰	اداری
$3 \times P_{(s)}$	$3 \times P_{(m)}$	$2 \times P_{(r)}$	صنعتی

* ضریب مربوط به تبدیل کاربری خدماتی به زیرپهنه های S اعلامی در جدول شماره ۱ ضوابط و مقررات اختصاصی طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ موضوع بند ۶ صورتجلسه ۶۱۳ مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۴ صفر (۰) می باشد.

** ضریب مربوط به تبدیل کاربری صنعتی به S_p و همچنین تبدیل کاربری مسکونی به M_{211} و M_{212} صفر (۰) می باشد.

تبصره سی و چهارم (۳۴):

املاکی که دارای پروانه ساختمانی معتبر (صادره قبل از ۱۳۹۴/۰۱/۰۱) براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران ابلاغی به تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵ می باشند و درحال حاضر درخواست صدور پروانه تغییرنقشه (به استثنای املاک تجمیعی) و یا گواهی ساختمانی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش قانونی این بند نمی گردد.

تبصره سی و پنجم (۳۵):

عوارض موضوع این بند (O) 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 به استناد مفاد تبصره ذیل بند ۹-۳ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران مجاز به احداث بنای مسکونی درحد حقوق مکتسبه می باشند) درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی گردد.

۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری:

۲-۱- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری، در صورت تغییر پهنه های طرح تفصیلی جدید به یکدیگر براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پس از تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵، فقط برای یک بار در زمان صدور اولین پروانه یا گواهی ساختمانی براساس فرمول زیر محاسبه می گردد.

$$O_2 = S_1 \times Z$$

متغیرها:

O_2 = عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری

S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره های اصلاحی

Z = ضریب عوارض افزایش ارزش قانونی عرصه ناشی از تبدیل و تغییر پهنه و یا ضوابط طرح تفصیلی جدید به یکدیگر براساس جدول شماره (۱۷)



جدول شماره هفده (۱۷): جدول ضریب Z

S	M	R	پهنه تغییر یافته
			پهنه اولیه
$\frac{4}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) [P(s) - P(r)]$	$\frac{5}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) \times [P(m) - P(r)]$	$\frac{2}{5} \times \left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{\%60} \right) \times P(r)$	R
$\frac{7}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) * [P(s) - P(r)]$	$\left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{\%60} \right) \times P(m)$	-	M
$\frac{0}{8} \times \left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{\%60} \right) \times P(s)$	-	-	S
$\frac{7}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) \times P(s)$	$\frac{6}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) \times P(m)$	$\frac{4}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) \times P(r)$	G

* منفی شدن مابه التفاوت تراکم ساختمانی قبلی با تراکم ساختمانی جدید، معادل صفر (۰) منظور می‌گردد.





جمهوری اسلامی ایران



شماره:

تاریخ:

پیوست:

ردده بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۳۹۲/۲

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

تبصره سی و ششم (۳۶):

املاکی که دارای پروانه ساختمانی معتبر (صادره قبل از ۱۳۹۴/۰۱/۰۱) براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران (ابلاغی به تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵) می باشند و در حال حاضر درخواست صدور پروانه تغییر نقشه (به استثنای املاک تجمیعی) یا گواهی ساختمانی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه این بند نمی گردد.

تبصره سی و هفتم (۳۷):

عوارض موضوع این بند (O_۲) 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 به استناد مفاد تبصره ذیل بند ۹-۳ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران مجاز به احداث بنای مسکونی در حد حقوق مکتسبه می باشند) درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی گردد.

۲-۲- به منظور رفع نیاز به خدمات عمومی شهر تهران و تأمین سرانه ها و در راستای اجرای تبصره سوم (۳) ذیل بند ۲-۵ دستورالعمل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی، در هنگام صدور پروانه برای کلیه اراضی و املاکی با وسعت عرصه از هزار مترمربع تا ده هزار مترمربع واقع در پهنه سکونت که در محدوده های ذخیره توسعه و نوسازی شهری قرار دارند و یا در صورت تقاضای مالکین جهت صدور پروانه مسکونی در پهنه فعالیت (S) و یا تغییر زیرپهنه های فعالیت به زیرپهنه های مسکونی مطابق با مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران در چهارچوب قانون "منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی"، عوارض ارزش بهینه ناشی از تغییر ضوابط ساخت و ساز در طرح تفصیلی، صرفاً براساس مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پس از تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵، به شرح فرمول زیر محاسبه می گردد. این عوارض صرفاً جهت تأمین خدمات و زیرساخت ها در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران صرف خواهد شد.

$$O_2 = 20 \times S_1 \times P(r)$$

متغیرها

O_۲ = عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری

S_۱ = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت برهای اصلاحی

تبصره سی و هشتم (۳۸):

اراضی و املاک دارای کاربری خدماتی تا زمان وجود کاربری تثبیت شده خدماتی مشمول مفاد بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه نمی گردند.

تبصره سی و نهم (۳۹):

به استناد ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷، دریافت عوارض بندهای ۱ و ۲ فوق الذکر جهت املاک با کاربری مسکونی در بافت فرسوده مشمول دریافت ۵۰ درصد عوارض موضوع این بند می گردد.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

۳- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری:

الف- کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میادین در بر گذر احداثی، اصلاحی، تعریضی و یا توسعه‌ای (طرح تفصیلی به وضع موجود)، واقع شده و یا می شوند عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری برای یک بار در زمان صدور پروانه یا گواهی ساختمانی تعلق می گیرد. نحوه محاسبه عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری:

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

متغیرها:

Va = ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری

S = مساحت قبل 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

تبصره چهارم (۴۰):

در صورتی که بیش از ۲۰ درصد از مساحت املاک در نتیجه اجرای طرح های مصوب شهری بدون دریافت هرگونه غرامتی به خیابان احداثی جدید، الحاق شده باشد، برای باقیمانده این قبیل املاک عوارض ارزش اضافه شده شامل نمی شود.

ب- به منظور جلوگیری از ایجاد فضاهای ناایمن شهری و ارتقای امنیت اجتماعی و ساماندهی اغتشاش بصری با پرهیز از ایجاد جداره های بی هویت، از مالکین ساختمان هایی که دارای درخواست تعبیه پنجره به منظور نورگیری از فضاهای سبز عمومی با مالکیت شهرداری تهران که در مجاورت بلا فصل پلاک ها می باشند، حق ارتفاق به شرح زیر در زمان صدور پروانه ساختمانی محاسبه و اخذ می گردد.

$$Vg = 0 \times P_{(r/m/s)} \times S$$

Vg = ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری

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

S = مساحت واحد یا واحدهای مشرف به فضاهای سبز عمومی

ماده چهارم (۴): عوارض حصار / دیوارکشی

چنانچه بر اساس ضوابط ملاک عمل و اسناد طرح های توسعه شهری اجازه محصور نمودن اراضی با مصالح بنایی / غیر بنایی داده شود، عوارض مربوطه (Tw) به شرح ذیل محاسبه و وصول می گردد. همچنین در حریم دو برابر این مآخذ محاسبه و اخذ می گردد.

$$Tw = P_{(r/m/s)} \times (\text{طول دیوار/حصار} \times \text{ارتفاع دیوار/حصار})$$





ماده پنجم (۵): بهای خدمات بهره‌برداری از معابر و فضاهای عمومی شهر تهران

الف - در راستای بند ۱۶-۱۶ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و تا زمان تصویب و ابلاغ دستور العمل انتقال حق توسعه و در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ وفق بند ۱ صورتجلسه ۶۴۹ کمیسیون ماده پنج مصوب ۱۴۰۱/۰۸/۰۹ و ساختمان‌هایی که تا قبل از ابلاغ این مصوبه دارای حقوق مکتسبه مجاز بوده، پس از اتمام عملیات ساختمانی، بهای خدمات «بهره‌برداری پارکینگ از معابر شهری» به صورت سالیانه، مطابق با جدول شماره هفده (۱۷) و براساس دستورالعملی که تا پایان خرداد ۱۴۰۲ توسط شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری با همکاری حوزه‌های مسئول) تهیه و توسط شهردار ابلاغ می‌گردد، محاسبه و اخذ می‌گردد. بدیهی است صدور هرگونه گواهی منوط به ارائه اسناد مالکیت پارکینگ‌های مورد نیاز مطابق با ضوابط طرح تفصیلی می‌باشد.

جدول شماره هفده (۱۷) - بهای خدمات بهره‌برداری پارکینگ از معابر شهری

کاربرد	تعرفه
مسکونی / خدماتی / صنعتی	$150 \times K(r) \times P(r)$
اداری	$150 \times K(m) \times P(m)$
تجاری	$150 \times K(s) \times P(s)$

تبصره چهل و یکم (۴۱):

شهرداری تهران موظف است وجوه حاصل از اجرای بند "الف" این ماده را در حسابی جداگانه واریز نموده و با نظارت شورای اسلامی شهر تهران، صرفاً در جهت احداث پارکینگ‌های محله‌ای هزینه نموده و گزارش اجرای این مصوبه را به صورت مستمر در بازه‌های زمانی شش ماهه به کمیسیون‌های شهرسازی و معماری و حمل و نقل و ترافیک شورای شهر تهران ارائه نماید.

ب - اخذ بهای خدمات بهره‌برداری از معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه‌های ساختمانی

به منظور کنترل مدت زمان اشغال معابر و جبران هزینه‌های ایجاد و بهسازی مسیری مناسب برای عبور و مرور عابران، بهای خدمات صدور مجوز برای املاک شمالی و جنوبی، در صورت درخواست مالک مبنی بر استفاده از فضای پیاده‌رو به عنوان محل تعبیه حصار حفاظتی موقت کارگاهی، انبارکردن مصالح، استقرار ماشین‌آلات ساختمانی یا انجام عملیات ساختمانی که موجب مسدود یا محدود نمودن موقت پیاده‌رو یا معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه ساختمانی می‌گردد، مشروط بر آن که فضای مورد نظر برای استفاده محدود و موقت پیاده‌رو و فضاهای عمومی اطراف کارگاه ساختمانی حداکثر تا پنجاه درصد (۵۰٪) پیاده‌رو (مشروط بر آن که عرض اشغال پیاده‌رو بیش از ۲ متر نباشد و در خصوص معابر دارای پیاده‌رو با عرض کمتر از ۱ متر با امکان سطح اشغال صددرصد (۱۰۰٪) عرض پیاده‌رو) را اشغال نماید و توأم با رعایت کلیه الزامات ایمنی مندرج در مباحث مقررات شورای اسلامی شهر تهران





جمهوری اسلامی ایران



شماره:

تاریخ:

پست:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

ملی ساختمان باشد، شهرداری تهران می‌تواند در زمان ثبت شروع عملیات ساختمانی نسبت به محاسبه و دریافت بهای بهره‌برداری از معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه‌های ساختمانی به شرح جدول شماره هجده (۱۸) اقدام نماید. ضمناً از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه، همه کارگاه‌های ساختمانی دارای پروانه ساختمانی مشمول مفاد این بند می‌گردند.

جدول شماره هجده (۱۸) - بهای خدمات بهره‌برداری از معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه‌های ساختمانی به صورت ماهیانه

زمان اشغال پیاده‌رو	نوع ساختمان		شمالی		جنوبی	
	ساختمانهای گروه "الف" و "ب"	ساختمانهای گروه "ج" و "د"	ساختمانهای گروه "الف" و "ب"	ساختمانهای گروه "ج" و "د"	ساختمانهای گروه "ج" و "د"	ساختمانهای گروه "الف" و "ب"
کمتر از یک سال از شروع عملیات ساختمانی	$p(r/m/s) \times L \times 2$					
مازاد بر یک سال تا مهلت مقرر **	$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 4$	$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 4$	$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 4$

* L: برابر طول بر ملک - در املاک دارای چند بر، بزرگترین بر ملاک عمل خواهد بود.

** مهلت مقرر: زمان اشغال پیاده‌رو در کلیه املاک شمالی حداکثر از شروع عملیات ساختمانی تا زمان اتمام سقف سازه‌ای طبقه همکف می‌باشد. زمان اشغال پیاده‌رو در کلیه املاک جنوبی حداکثر از شروع عملیات ساختمانی تا زمان اتمام آخرین سقف سازه‌ای طبقات می‌باشد.

تبصره چهل و دوم (۴۲):

شهرداری تهران موظف است نسبت به اطلاع‌رسانی و اعلام مفاد این مصوبه به مالکین املاک مشمول، ظرف مدت حداکثر یک‌ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه اقدام نماید. در پایان مدت معین شده مالک یا مالکان موظف به جمع‌آوری حصار حفاظتی موقت کارگاهی، دیوای مصالح ساختمانی و ماشین‌آلات کارگاهی و رفع سد معبر از پیاده‌رو با رعایت کلیه الزامات ایمنی می‌باشند در صورت عدم جمع‌آوری توسط مالک، شهرداری مطابق قانون می‌بایست راساً نسبت به جمع‌آوری حصار کارگاهی، مصالح ساختمانی و ماشین‌آلات کارگاهی و رفع سد معبر اقدام نماید و هزینه اقدامات انجام شده به اضافه ۱۵ درصد مازاد آن را اخذ نماید.

ماده ششم (۶): عوارض صدور پروانه املاک دارای شرایط خاص

الف - بافت فرسوده

به استناد ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷، در املاک مسکونی واقع در محدوده‌های مصوب بافت فرسوده مشروط به تحقق حدنصاب حداقل دویست مترمربع (۲۰۰) مساحت حاصل از تجمیع (مطابق با اسناد مالکیت)، مشمول تخفیف ۱۰۰ درصد عوارض ماده دوم این مصوبه و املاک با حد نصاب یکصد و پنجاه مترمربع (۱۵۰) حاصل از تجمیع (مطابق با اسناد مالکیت) مشمول تخفیف ۸۰ درصد عوارض ماده دوم این مصوبه می‌گردد. در غیر این صورت عوارض زیربنای مسکونی معادل ۵۰ درصد عوارض محاسبه و اخذ می‌گردد.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

ب- تجميع خارج از محدوده بافت فرسوده

۱- به منظور تشويق مالکين جهت تجميع پلاک‌های همجوار در بلوک‌های واقع در جدول شماره بيست (۲۰)، نسبت به محاسبه و اخذ عوارض موضوع بندهای یک (۱) و سه (۳) ذیل ماده دوم اين مصوبه مشروط به تحقق حدنصاب حداقل یکصد مترمربع (۱۰۰) مساحت حاصل از تجميع مطابق با اسناد مالکیت، به شرح جدول شماره بيست و یک (۲۱) اقدام گردد. به استناد مفاد ماده شانزدهم قانون ساماندهی و حمايت از توليد و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷، عوارض زیربنای مسکونی موضوع اين ماده، معادل ۵۰ درصد محاسبه و اخذ می گردد.

جدول شماره نوزده (۱۹) - بلوک‌های مشمول محاسبه مطابق با جدول شماره بيست (۲۰)

منطقه	بلوک دارایی	منطقه	بلوک دارایی	منطقه	بلوک دارایی
۹	۹_۰۱	۱۵	۱۵_۰۱	۲۰	۲۰_۰۱
	۹_۰۲		۱۵_۰۲		۲۰_۰۲
	۹_۰۳		۱۵_۰۲B		۲۰_۰۳
	۱۰_۰۱		۱۵_۰۳		۲۰_۰۴
۱۰	۱۰_۰۲	۱۶	۱۵_۰۴		۲۰_۰۵
	۱۱_۰۶		۱۵_۰۴B	۲۱	۲۰_۰۶
۱۱	۱۱_۰۷		۱۵_۰۵		۲۰_۰۷
	۱۱_۰۸		۱۶_۰۱		۲۰_۰۸
	۱۱_۰۹	۱۷	۱۶_۰۲	۲۲	۲۰_۰۵B
۱۲	۱۲_۰۳		۱۶_۰۳		۲۰_۰۶B
	۱۲_۰۶		۱۷_۰۱		۲۰_۰۷B
	۱۲_۰۷	۱۸	۱۷_۰۲		۲۰_۰۸B
	۱۲_۰۸		۱۷_۰۳	۱۹	۲۱_۰۱
۱۳	۱۲_۰۹		۱۸_۰۱		۲۱_۰۲
	۱۲_۱۳	۲۲	۱۸_۰۲		۲۱_۰۵B
	۱۲_۱۷		۱۸_۰۳	۲۳	۲۲_۰۱A
۱۴	۱۳_۰۱		۱۸_۰۴		۲۲_۰۲A
	۱۳_۰۲B		۱۸_۰۵		۲۲_۰۲B
	۱۴_۰۱		۱۸_۰۱B		۲۲_۰۲C
	۱۴_۰۲	۸	۱۹_۰۱	۲۴	۲۲_۰۳A
۱۴	۱۴_۰۳		۱۹_۰۲		۲۲_۰۴B
	۱۴_۰۴		۱۹_۰۲B		
۷	۷_۰۲		۸_۰۱		
	۷_۰۳		۸_۰۲		





جدول شماره بیست (۲۰)

ردیف	تعداد قطعات تجمیع شده	درصد عوارض متعلقه خارج بافت فرسوده
۱	دو (۲)	نود درصد (۹۰٪)
۲	سه (۳)	هشتاد درصد (۸۰٪)
۳	چهار (۴)	هفتاد درصد (۷۰٪)
۴	پنج (۵) و بیشتر	شصت درصد (۶۰٪)

۲- چنانچه تجمیع پلاک‌ها در پهنه سکونت منجر به حذف گذرهای اختصاصی فی مابین چند پلاک ثبتی گردد، شهرداری تهران در قبال عرصه گذر حذف شده در بافت فرسوده هیچ گونه وجهی دریافت نمی نماید و در خارج از بافت فرسوده شهرداری تهران معادل قیمت کارشناسی عرصه گذر حذف شده را به نرخ روز محاسبه و دریافت می نماید. ضمناً مساحت گذر یادشده می بایست در مساحت ملاک عمل املاک منظور گردد.

ج- ساختمان پایدار و هوشمند:

عوارض صدور پروانه ساختمان‌های صرفاً مسکونی که کنترل نقشه‌های معماری آن‌ها در فرآیند صدور پروانه با رویکرد مدل‌سازی اطلاعات ساختمان (BIM) صورت پذیرد، ساختمان‌های سبز و ساختمان‌های رده کم انرژی معادل نود درصد (۹۰٪) ماخذ این مصوبه محاسبه خواهد شد.

د- عوارض صدور پروانه جهت مالکین دارای شرایط خاص:

عوارض موضوع این مصوبه مطابق تسهیلات قانونی مندرج در ماده ششم (۶) «قانون جامع خدمات‌رسانی به ایثارگران» مصوب سال ۱۳۹۱ و ماده نوزدهم (۱۹) «قانون جامع حمایت از حقوق معلولان» معادل نود درصد (۹۰٪) محاسبه و اعمال می‌گردد.

- الف - خانواده شهدای مدافع سلامت (والدین، همسر و فرزندان) به تایید وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی
- ب - خانواده شهدای آتش‌نشان به تایید سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهر تهران
- پ - معلولین (والدین، همسر و فرزندان) به تایید سازمان بهزیستی کشور
- ت - زنان سرپرست خانوار به تایید سازمان بهزیستی کشور
- ث - نخبگان علمی به تایید بنیاد ملی نخبگان کشور
- ج - جانبازان، آزادگان و خانواده‌های شهدا، اسرا و مفقودالانها (والدین، همسر و فرزندان) به تایید بنیاد شهید و امور ایثارگران انقلاب اسلامی
- چ - رزمندگان با سابقه حداقل ۶ ماه حضور در جبهه و خانواده جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالاتر (والدین، همسر و فرزندان) به تایید بنیاد شهید و امور ایثارگران انقلاب اسلامی
- ح - بیماران خاص و خانواده ایشان (والدین، همسر و فرزندان) به تایید وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پست:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

خ - خانواده‌های با حداقل ۳ فرزند کمتر از ۲۰ سال (دختر یا پسر)

د - کارمندان، کارگران رسمی و قراردادی شهرداری تهران و سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه با حداقل ۵ سال سابقه کار ممتد و کارکنان بازنشسته به تأیید اداره کل سرمایه انسانی به صورت شخصی و یا عضویت در شرکت‌های تعاونی مسکن وابسته به شهرداری تهران و یا سازمان‌ها و شرکت‌های تابعه.

تبصره چهل و سوم (۴۳):

حائزین شرایط بیش از یکی از موارد مندرج در این ماده صرفاً مشمول یکی از شرایط فوق‌الذکر می‌باشند.

تبصره چهل و چهارم (۴۴):

شهرداری تهران مکلف است در هنگام صدور پروانه و گواهی علاوه بر عوارض دریافتی، به شرح جدول ذیل نسبت به محاسبه و اخذ عوارض ایمنی و آتش نشانی اقدام نماید. ضمناً مساجد، اماکن مذهبی اقلیت‌های دینی، مدارس دولتی، مراکز آموزش عالی دولتی و حوزه‌های علمیه از شمول این تبصره خارج می‌باشند.

جدول شماره بیست و یک (۲۱) - درصد عوارض ایمنی و آتش نشانی

کاربرد	درصد مجموع عوارض موضوع ماده دوم و سوم این مصوبه		
	تا ۳ طبقه	۴ و ۵ طبقه	۶ طبقه و بیشتر
مسکونی	۱	۲	۳
غیر مسکونی	۳	۳	۴

*ملاک محاسبه طبقات در جدول فوق از صفر - صفر دستور نقشه پلاک می باشد

تبصره چهل و پنجم (۴۵):

کلیه تسهیلات ارائه شده به بناهای خدماتی مطابق با مصوبات «اصلاحیه مصوبه چگونگی جلب و جذب مشارکت بخش خصوصی در توسعه مجتمع‌های فرهنگی و سینمایی شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۳۸۸/۱۲/۱۰ مورخ ۱۶۰/۱۳۹۰/۱۸۵۸۱، مصوبه "ساماندهی و توسعه تاسیسات گردشگری" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱ و مصوبه «پاسخ به استفساریه شهرداری تهران درخصوص چگونگی اجرای مصوبه ساماندهی و توسعه تاسیسات گردشگری شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۷۷۰/۱۰۶۰۷ مورخ ۱۳۹۲/۰۵/۲۷، مصوبه «چگونگی اعطای تسهیلات تشویقی به واحدهای تولید نان (سنتی، حجیم، نیمه حجیم، مسطح، خمیر منجمد و نان نیم پز)» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۴۶۲/۷۶۴۲ مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۲۵، مصوبه «ساماندهی حمایت از ناشران، موزعین و کتابفروشان» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و مصوبه «اصلاحیه مصوبه فرآیند حمایت از ناشران، موزعین و کتابفروشان» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۰۵/۱۶۶۸۷ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و اصلاحیه بعدی آن ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۰۵/۱۶۶۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ ملاک عمل می باشد.



**ماده هفتم (۷) : عوارض تمدید و تجدید پروانه ساختمانی**

مدت اعتبار پروانه‌های ساختمانی بر اساس جدول شماره بیست و دو (۲۲) خواهد بود. در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به پایان رسیده باشد در خصوص تمدید و تجدید پروانه به شرح زیر اقدام گردد:

جدول شماره بیست و دو (۲۲) - مهلت اعتبار پروانه های ساختمانی

ردیف	مساحت زیربنا (مترمربع)	حداقل زمان اتمام عملیات (ماه)
۱	تا ۳۰۰	۱۲
۲	۲۰۰-۳۰۰	۲۴
۳	۵۰۰-۲۰۰۰	۳۶
۴	۱۰۰۰-۵۰۰۰	۴۸
۵	بیش از ۱۰۰۰۰	۶۰

الف - عملیات ساختمانی پروانه صادره در مهلت مقرر درج شده در پروانه شروع شده باشد، تمدید مهلت پروانه عملیات ساختمانی برای سال اول رایگان و برای سال دوم برابر با ۳ درصد عوارض صدور پروانه به نرخ روز (زمان رسیدگی) تعیین می شود. اگر همچنان در پایان سال دوم ساختمان تکمیل نشود، عوارض تمدید پروانه هر سال به میزان دو درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز افزایش می یابد تا به بیست درصد عوارض صدور به نرخ روز بالغ گردد.

ب - عملیات ساختمانی پروانه صادره در مهلت مقرر درج شده در پروانه شروع نشده باشد، در صورت مطابقت با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، پروانه با رعایت سایر ضوابط و مقررات تمدید می گردد. در این صورت عوارض تمدید پروانه برای سال اول رایگان و برای سال دوم برابر با ۳ درصد عوارض صدور پروانه به نرخ روز (زمان رسیدگی) تعیین می شود. اگر همچنان در پایان سال دوم ساختمان تکمیل نشود، عوارض تمدید پروانه هر سال به میزان دو درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز افزایش می یابد تا به بیست درصد عوارض صدور به نرخ روز بالغ گردد و در صورت عدم مطابقت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی با پروانه، پروانه قبلی غیر قابل اجرا بوده و پروانه جدید (تجدید پروانه ساختمانی) صادر می گردد. در این حالت عوارض پروانه جدید به نرخ روز و عوارض پرداخت شده قبلی به عنوان طلب مودی لحاظ می گردد.

تبصره چهل و ششم (۴۶):

زمان توقف عملیات ساختمانی به دستور مراجع قضایی و شبه قضایی که منجر به توقف عملیات ساختمانی شده باشد به مهلت اتمام عملیات ساختمانی اضافه می گردد.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

تبصره چهارم و هفتم (۴۷):

در مواردی که مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را داشته باشد، با پرداخت مابه التفاوت عوارض بنای مورد درخواست و پروانه صادره به نرخ روز، نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام لازم صورت می‌پذیرد.

ماده هشتم (۸): ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها

در اجرای تبصره یازدهم ماده صد قانون شهرداری مبنی بر تهیه آیین نامه ارزش معاملاتی که براساس آن جرائم تخلفات ساختمانی (موضوع تبصره های دوم، سوم، چهارم و پنجم ذیل این قانون) در کمیسیونهای ماده صد تعیین میگردد ارزش معاملاتی ساختمان (هر مترمربع) معادل دو برابر (۲) مجموع عوارض مشمول موضوع ماده دوم این مصوبه تعیین می‌گردد.

ارزش معاملاتی ساختمان هر مترمربع پارکینگ (موضوع تبصره پنجم ماده صد قانون شهرداری) برابر با $30 \times K_r/m/s \times P_r/m/s$ تعیین می‌گردد.

ماده نهم - شفافیت و محاسبه پذیری

در اجرای مفاد این مصوبه شهرداری تهران مکلف است از ابتدای سال ۱۴۰۲ به شرح زیر اقدام نماید:

الف - نسبت به انتشار P ملاک عمل و ماشین حساب محاسبه عوارض هر پارسل شهر تهران، مبتنی بر تراکم مندرج در جداول چهارگانه پهنه‌بندی طرح تفصیلی در سایت <http://shafaf.tehran.ir> اقدام نماید.

ب - نسبت به درج بارکد «مبتنی بر آدرس یکتا از وبگاه شهرداری تهران» در تمامی فرم‌های اعلام وصول عوارض اقدام نماید. صدور فرم‌های عوارض غیرسیستمی و بدون بارکد تخلف محسوب می‌شود.

ج - گزارش درآمد حاصله از مفاد این مصوبه را هر ۳ ماه یک بار به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید. نتایج تحلیلی حاصله را تا پایان آبان ماه به کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران ارائه شده تا مبنای لایحه سال آتی قرار گیرد.

د - برای پرونده‌های ارسالی به کمیسیون ماده پنج، حداقل به میزان سی درصد (۳۰٪) کل عوارض مطابق سطح و سطوح مورد درخواست متقاضی محاسبه و به صورت سیستمی دریافت گردد.

ه - برای ساختمانهای نظامی، انتظامی و امنیتی نیاز به ارائه نقشه‌های ساختمانی نبوده، لیکن اخذ پروانه ساختمانی الزامی است و شهرداری باید بر اساس مفاد این مصوبه با دریافت عوارض احداث آن، طبق زیربنای اعلامی ارگان مربوطه نسبت به تعیین بروکف اقدام نماید.





جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

شناسه مصوبه: ۳۰۵۲

رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۱/۱۲۹/۲

گردش کار تصویب

نامه شماره ۱۰/۱۲۲۱۰۱۶ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۲ جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه «عوارض صدور پروانه ساختمانی، مستحدثات، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران» به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۳۱۹۶ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۶ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در صد و بیست و هفتمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران مورخه ۱۴۰۱/۱۱/۱۶ اعلام وصول شد. لایحه مذکور طی نامه شماره ۱۶۰/۲۳۴۵۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۷ جهت بررسی به کمیسیون های شهرسازی و معماری و برنامه و بودجه به عنوان کمیسیون مشترک ارجاع و پس از وصول گزارش کمیسیون شهرسازی و معماری بررسی آن در دستور جلسه صد و بیست و نهم شورا قرار گرفت. در جلسه مزبور که در روز بیست و سوم بهمن ماه سال ۱۴۰۱ به صورت رسمی منعقد گردید گزارش کمیسیون مذکور قرائت و پس از بررسی و مذاکرات انجام شده با عنوان «عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری» مشتمل بر مقدمه، نه (۹) ماده و چهل و هفت (۴۷) تبصره و جداول مربوط (ممه‌ور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) رأی‌گیری به عمل آمد که با اکثریت آرای موافق (هجده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از نوزده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به

تصویب رسید. / م ۱۳۰۵۲/۲۰/۵۰/۶

