



جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

بیتالی

تاریخ
شماره
پیوست

۸۶/۹/۱۴

۱۶۰/۹۸۰/۱۵۶۴۳

اسکن شد

جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف

شهردار محترم تهران

سلام علیکم

بازگشت به نامه شماره ۸۶۱۰/۸۶۳۴۷۴۰ به تاریخ ۸۶/۴/۲۶ جنابعالی مبنی بر بررسی لایحه « ارزش واگذاری مزاد تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان و پارکینگ » را که با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۶۸۳۰ به تاریخ ۸۶/۴/۲۶ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در بیست و چهارمین جلسه رسمی - علنی شورای اسلامی شهر تهران که به صورت فوق العاده در روز یکشنبه سی و یکم تیرماه سال ۱۳۸۶ برگزار شد اعلام وصول شده است و بررسی یک فوریت لایحه مزبور در ردیف سوم دستور بیست و پنجمین جلسه علنی - عادی شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۷۲۱۵ به تاریخ ۸۶/۴/۳۱ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و پانزده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز سه شنبه دوم تیر ماه سال ۱۳۸۶ در محل تالار شورا به صورت رسمی منعقد شد مطرح و پس از ارائه توضیحات نمایندگان شهرداری تهران و مذاکرات انجام شده ، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت لایحه اخذ رای انجام شد که اکثریت آرای موافق (سیزده رای) اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران حاضر در جلسه در زمان رای گیری (پانزده نفر) را احراز نمود .

فلذا طی نامه به شماره ۱۶۰/۶۸۳۰ به تاریخ ۸۶/۵/۴ جهت بررسی به کمیسیون اقتصادی، برنامه و بودجه و امور حقوقی شورا به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع و پس از وصول گزارش نهایی آن کمیسیون به شماره ۱۶۰/۱۲۶۰۱ به تاریخ ۸۶/۷/۲۸ بررسی لایحه مزبور در ردیف چهارم دستور پنجاه و یکمین جلسه علنی - فوق العاده شورای اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۰/۱۳۴۸۵ به تاریخ ۸۶/۸/۸ قرار گرفته و در جلسه مزبور که با حضور جنابعالی و نمایندگان محترم شهرداری تهران و چهارده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز یکشنبه سیزدهم آبان ماه سال ۱۳۸۶ 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 و همچنین گزارش به



جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

۸۶/۹/۱۴

۱۶۰/۹۸۰/۱۵۶۴۳

تاریخ
شماره

پیوست

اسکن شد

شماره ۱۶۰/۱۳۴۸۹ به تاریخ ۸۶/۸/۹ کمیسیون توسعه و عمران شهری در این خصوص و با لحاظ موارد اصلاحی و پیشنهادی در متن آن، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص مفاد آن مشتمل بر پنج ماده و دوازده تبصره و جداول مربوط اخذ رأی انجام شد که با 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. / م. ۱۰/۱۸۹۰

با احترام

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت :

- ۱- جناب آقای دکتر مظفر 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- دفتر هیئت رئیسه و مصوبات (۱۰).



جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

متن مصوبه

" ارزش واگذاری امتیاز تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان
و پارکینگ "

(مشتمل بر پنج ماده و دوازده تبصره و جداول مربوط ممهور به مهر
شورای اسلامی شهر تهران)

مصوب پنجاه و یکمین جلسه رسمی - علنی - فوق العاده
شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم)
به تاریخ یکشنبه سیزدهم آبان ماه
سال ۱۳۸۶
(۸۶/۳/۵۱/۴)





جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

ماده یکم (۱):

شاخصه‌ها و اصطلاحات مندرج در این مصوبه به شرح ذیل تعریف می‌شوند:

الف - (A) = ارزش تراکم (مازاد) برای هر مترمربع ناشی از مابه‌التفاوت تراکم ساختمانی مجاز با تراکم پایه مالی

ب - تراکم پایه مالی = اساساً مفهوم ساختمانی ندارد و فقط جنبه مالی دارد و به صورت عام برای کلیه اراضی و املاک شهر تهران یکصد و بیست درصد (۱۲۰٪) تعیین شده است.

ج - تراکم ساختمانی مجاز = حداکثر تراکم تعیین شده در طرح‌های تفصیلی مصوب کمیسیون ماده پنج. توضیح اینکه مواردی که با عنوان تراکم مازاد در این مصوبه قید شده است مربوط به مجموعه مصوبات قبلی در این خصوص می‌باشد.

د - کاربری = نوع استفاده مجاز از زمین که توسط طرح‌های مصوب شهری تعیین می‌شود.

هـ - کاربرد = نوع عملکرد ساختمان.

و - (P) = ارزش معاملاتی گرانترین گذر قابل دسترس ملک که در ردیف بلوک ذیربط دفترچه املاک سال ۱۳۸۱ آمده است.

ز - (D) = مبلغ دویست هزار (۲۰۰/۰۰۰) ریال ارزش معاملاتی برای یک مترمربع ساختمانهای اسکلت فلزی و بتنی.

ح - (P') = ارزش معاملاتی گرانترین گذر قابل دسترسی ملک که در ردیف بلوک ذیربط دفترچه ارزش معاملاتی املاک سال ۱۳۸۴ آمده است.

ط - (D') = مبلغ دویست و پنجاه هزار (۲۵۰/۰۰۰) ریال ارزش معاملاتی یک مترمربع ساختمانهای اسکلت فلزی و بتنی.





جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

ی - (T) = ضریب منطقه به شرح مندرج در جدول شماره یک .

جدول شماره (۱) ضریب منطقه ای (T)

ردیف	منطقه	ضریب
۱	۳ و ۱	۲/۵
۲	۶ و ۲	۲
۳	۴ و ۵ و ۷ و ۲۲	۱/۵
۴	۸ و ۲۱	۱
۵	۱۹ الی ۱۴	۰/۵
۶	۱۵ الی ۲۰	۰/۲۵
۷	منطقه عباس آباد (۳ و ۶ و ۷)	۶ (طبق مصوبه « تجدید نظر در تعیین ضریب منطقه ای (T) » تصویبی در بیست و هفتمین جلسه رسمی شورا (دوره دوم) - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۰۵/۱۱۷۲۳ به تاریخ ۸۲/۸/۲۴)

ک - (K) = ضریب (A) در محاسبه تعرفه کاربرد

ل - (L) = عرض گذر

م - (n) = تعداد واحدهای تجاری - اداری - صنعتی طبق نقشه مصوب و یا مورد بهره برداری در هر طبقه منهای یک و یا در مواردی که دارای واحدهای مجاز باشد، مابه التفاوت تعداد واحدهای تجاری - اداری - صنعتی طبق نقشه مصوب و یا مورد بهره برداری منهای واحدهای موجود مجاز در آن طبقه.

ن - (F) = ارزش کاربرد ساختمان. ($F = KA$ برای هر مترمربع)

س - (H) =

تعرفه تعدد واحد. ($H = \frac{A}{2} \times \frac{n}{10}$ صنعتی) - ($H = \frac{A}{3} \times \frac{n}{10}$ اداری) - ($H = A \times \frac{n}{10}$ تجاری)





ع - (S) = مساحت مفید کاربرد ساختمان‌های تجاری - اداری - صنعتی به تفکیک طبقه.

ماده دوم (۲)

ارزش تراکم (مازاد) برای هر مترمربع ناشی از مابه التفاوت تراکم ساختمانی

مجاز با تراکم پایه مالی:

شهرداری تهران مکلف است که در قبال اضافه ارزشی که برای هریک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط پهنه‌بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی مجاز و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم پایه مالی یکصد و بیست درصد (۱۲۰٪) ایجاد می‌شود تعرفه مربوط را با رعایت موارد ذیل وصول نماید.

الف - ارزش تراکم مازاد بر تراکم پایه مالی براساس فرمول ذیل محاسبه می‌شود.

$$A' = \text{ارزش تراکم مازاد براساس مصوب سال } ۱۳۸۴ :$$

$$A' = 80\% \times [(P' + 2D') \times (1+T)]$$

$$A'' = \text{ارزش تراکم مازاد براساس مصوب سال } ۱۳۸۱ :$$

$$A'' = 80\% \times [(P + 2D) \times (1+T)]$$

$$A = A'' \times 1/135 \quad \text{در صورتیکه } A' > A'' \times 1/135 \text{ باشد:}$$

$$A = A' \quad \text{در غیر اینصورت:}$$

ب - جهت تشویق بازسازی در بافتهای فرسوده صرفاً براساس دفترچه ارزش

$$A = A'' \quad \text{معاملاتی سال } ۱۳۸۱ \text{ محاسبه شود:}$$

ج - در صورتیکه شهرداری تهران مجاز به صدور پروانه ساختمانی مسکونی بیش

از تراکم پایه مالی باشد، بمنظور تامین خدمات بر اساس سرانه‌های شهری مصوب





جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ

شماره

پوست

ناشی از تراکم‌های بالاتر مورد نیاز ضریب پلکانی تعرفه مزاد بر تراکم پایه مالی بر اساس جدول ذیل (جدول شماره دو) محاسبه و اعمال می‌شود.

جدول شماره دو (۲)

ضریب A	توزیع پلکانی تراکم مازاد
۱	۱۸۰٪ تا ۱۲۰٪
۱/۵	۲۴۰٪ تا ۱۸۰٪
۲	۳۰۰٪ تا ۲۴۰٪
۲/۵	۳۶۰٪ تا ۳۰۰٪
.....	

د - از سیصد و شصت درصد (۳۶۰٪) به بالا به ازای هر شصت درصد (۶۰٪) افزایش، ۰/۵ به ضریب ماقبل آن در جدول فوق اضافه می‌شود.

ه - سطح کلیه راه پله‌ها و آسانسورها مشروط به رعایت کامل استانداردهای مقررات ملی ساختمان، جزء تراکم ساختمانی مجاز محسوب نشده و لذا مشمول اخذ تعرفه ارزش تراکم مزاد بر تراکم پایه مالی نیز محاسبه نخواهد شد.

و - برای کلیه تعاونی‌های مسکن مورد تایید وزارت تعاون تعرفه مزاد بر تراکم پایه مالی معادل هشتاد درصد (۸۰٪) منظور می‌شود.

ز - ارزش هر مترمربع تراکم مزاد بر تراکم پایه مالی ساختمانی غیرمسکونی بیش از تراکم پایه مالی.

نظر به اینکه کلیه کاربری‌های غیرمسکونی بخشی از خدمات (سرانه‌های شهری) را جبران می‌نماید به همین دلیل مزاد بر تراکم پایه مالی ملاک عمل جهت هر کاربری بر اساس جدول ذیل (شماره سه) عمل می‌شود.





جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ

شماره

پیوست

جدول شماره سه (۳)

ضریب (A)	مساحت پس از تراکم پایه مالی
۱	٪۱۸۰ تا ٪۱۲۰
۱/۲	٪۲۴۰ تا ٪۱۸۰
۱/۴	٪۳۰۰ تا ٪۲۴۰
۱/۶	٪۳۶۰ تا ٪۳۰۰
...	...

ح - از سیصد و شصت درصد (٪۳۶۰) به بالا به ازای هر شصت درصد (٪۶۰) افزایش، ۰/۲ به ضریب ماقبل آن در جدول فوق افزوده می شود.

ط - در صورتیکه کاربرد ملک با کاربری زمین طبق طرح تفصیلی ملاک عمل مغایرت داشته باشد، تا زمان رفع این مغایرت، محاسبه ضریب پلکانی تعرفه معادل جدول شماره (۲) انجام می شود.

ی - هرگونه واگذاری امتیاز تراکم به صورت سیار به نحویکه پلاک ثبتی مربوط مشخص نباشد ممنوع بوده و شهرداری تهران موظف است امتیاز تراکم (مازاد) را با رعایت دقیق مفاد این مصوبه به دارندگان پلاک های ثبتی مشخص واگذار نماید.

ماده سوم (۳)

ارزش هر مترمربع امتیاز کاربرد ساختمان:

ارزش افزوده کاربرد ساختمان تجاری- اداری- صنعتی نسبت به مسکونی به شرح ذیل محاسبه و اخذ می شود.

الف - کاربرد تجاری: تعرفه ارزش واگذاری امتیاز هر مترمربع کاربرد ساختمان بصورت تجاری یا تغییر کاربرد ساختمان از مسکونی به تجاری بر اساس ضرایب جدول شماره (۴) عمل می شود.





جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

جدول شماره چهار (۴)

K	عرض گذر ملاک عمل (L) به متر	موقعیت	ردیف	همکف
۷	$L < 15$	مناطق ۱-۸	۱	
۸	$15 \leq L < 20$			
۱۰	$L \geq 20$			
۱۱	$L < 15$	منطقه ۱۲ بجز بازار بلوک ۵۶	۲	
۱۲	$15 \leq L < 20$			
۱۳	$L \geq 20$			
۶	$L < 15$	سایر مناطق	۳	
۷	$15 \leq L < 20$			
۸	$L \geq 20$			
		طبقه		
(K ۸۰٪)		زیرزمین اول		
(K ۷۰٪)		طبقه اول		
(K ۵۰٪)		زیرزمین دوم و طبقه دوم		
(K ۴۰٪)		سایر طبقات		
۵۰٪ ضریب همان طبقه		نیم طبقه داخل واحد هر طبقه		
۶۰٪ ضریب همان طبقه		انبار تجاری در هر طبقه		

ب - واحدهای تولیدی و دفاتر بازرگانی در کلیه حالات جدول شماره (۴) با ضریب هفتاد درصد (۷۰٪) تعرفه‌های تجاری محاسبه می‌شود.

ج - ضریب (K) جهت املاک واقع در بر راسته‌ها و بورسهای تجاری (طبق جدول شماره پنج (۵)) با ضریب ثابت $K=15$ نسبت به جدول شماره چهار (۴) محاسبه می‌شود و در صورت تغییر احتمالی فهرست در راسته‌ها و بورسهای تجاری، شهرداری مجاز است در کمیته‌ای متشکل از دو نفر از اعضای منتخب شورای





جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

اسلامی شهر تهران و دو نفر نماینده از شهرداری تهران مراتب را مورد بررسی و
اصلاح قرار دهد.

۵ - بازار تهران با محدوده‌های شمالاً: به خیابان ۱۵ خرداد

شرقاً: به خیابان شهید مصطفی خمینی

جنوباً: به خیابان مولوی

غرباً: به خیابان خیام

با ضریب ثابت ($K = ۲۰$) نسبت به جدول شماره چهار (۴) محاسبه می‌شود.



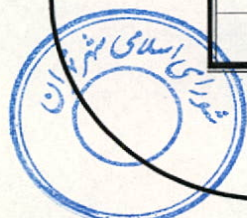


جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

جدول شماره پنج (۵)

منطقه	موقعیت
۱	خیابان شهرداری حد فاصل میدان تجریش و میدان قدس، باهنر
	خیابان ولیعصر
	بازار تجریش
	خیابان‌های پاسداران - دربند
	بر میدانهای قدس و تجریش
	خیابان شریعتی
۲	خیابان ستارخان
	خیابان صادقیه از ۲۴ متری خسرو تا فلکه دوم صادقیه
	بر خیابان آزادی، بر میدان توحید
	بر میدان صادقیه، بر گیشا از جلال آل احمد تا خیابان پیروزی
۳	بر خیابان شریعتی، پاسداران، ولیعصر
	بر خیابان میرداماد
	بر خیابان گرمسار، سامان، شیراز
	بر خیابان آفریقا، گلشهر، گل آذین، ناهید
	بر خیابان شیخ بهایی، ملاصدرا، دولت
	میدان مادر
۴	بلوار دلاوران، شمیران نو
	خیابان تهران پارس، خیابان فرخی یزدی
	خیابان بنی هاشم، خیابان پرتوی
	پاسداران، استاد حسن بنا
۵	آیت اله کاشانی - بلوار فردوس
	میرزا بابایی از میدان پونک تا سردار جنگل
	شهران از زیر گذر تا فلکه
	خیابان اکباتان بلوار اصلی
	خیابان ۲۰ متری گلستان





جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

منطقه	موقعیت
۶	خیابان ولیعصر حد فاصل چهارراه ولیعصر تا تقاطع دکتر فاطمی
	خیابان کریمخان زند، کارگر از انقلاب تا شهید گمنام
	انقلاب، آزادی، ولیعصر
	طالقانی، سپهبد قرنی، قائم مقام فراهانی، خالد اسلامبولی، گاندی
	سمیه، وصال شیرازی، شهید بهشتی، مطهری، میرزای شیرازی
	فلسطین، فاطمی، اسدآبادی
۷	ویلا، ایرانشهر، جمالزاده، اسکندری شمالی
	خیابان شهید بهشتی - مطهری
	انقلاب، شریعتی، خیابان طالقانی، بهار، سپاه
	بر خیابان مفتح تا میدان هفت تیر
	سلیمان خاطر، سمیه، بهارشیراز، هویزه
۸	استاد حسن بنا، سهروردی، خرمشهر، شهید مدنی، خلیل حسینی
	بر خیابان آیت
	میدان هفت حوض
	خیابان آیت اله مدنی
۹	حاشیه فلکه اول تهران پارس
	زرند، دستغیب، شمشیری
	بر خیابان آزادی، دامپزشکی، قزوین
۱۰	خیابان رودکی (حد فاصل آذربایجان تا کمیل)
	کارون، قصرالدشت، کمیل
	دامپزشکی، امام خمینی، هاشمی، آذر بایجان، بریانک
	قزوین





جمهوری اسلامی ایران

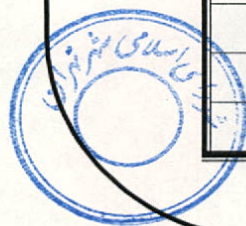
شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ

شماره

پوست

موقعیت	منطقه
بر خیابان جمهوری	۱۱
بر خیابان مولوی و وحدت اسلامی	
بر خیابان انقلاب	
بر خیابان ولیعصر حد فاصل خیابان جمهوری تا چهار راه ولیعصر	۱۲
بر خیابان های جمهوری - فردوسی - لاله زار - منوچهری - اکباتان - امیرکبیر - ملت	
بر میدان و خیابان امام خمینی	۱۳
بر خیابان های دماوند، پیروزی، هفده شهریور	
بر خیابان انقلاب از پل چوبی تا میدان امام حسین	
بر خیابان شهرستانی از میدان امام حسین تا خیابان ایران مهر	
بر خیابان ایران از سه راه امین حضور تا مجاهدین	
بر خیابان بیست و یک متری دهقان (کوکا کولا) از خیابان پیروزی تا ۵۱ متری دربانی	
بر خیابان ۵ نیروی هوایی از خیابان پیروزی تا خیابان ۵/۳۷	
بر خیابان انقلاب از پل چوبی تا میدان امام حسین	
بر خیابان شهرستانی از میدان امام حسین تا خیابان ایران مهر	
بر خیابان ایران از سه راه امین حضور تا مجاهدین	
بر خیابان بیست و یک متری دهقان (کوکا کولا) از خیابان پیروزی تا ۵۱ متری دربانی	
بر خیابان ۵ نیروی هوایی از خیابان پیروزی تا خیابان ۵/۳۷	
آهنگ، محلاتی، پرستار، ۱۳ آبان، خیابان نبرد، خیابان شکوفه	۱۴
بر خیابان های خاوران، پیروزی، ۱۷ شهریور	
خیابان ۱۷ شهریور حد فاصل تیر دو قلو تا میدان خراسان	۱۵
خیابان خاوران حد فاصل میدان خراسان و اتابک	
خیابان بیست متری افسریه	
خیابان مدائن از خیابان شهید رجایی تا میدان بازار دوم	۱۶
بازار دوم نازی آباد - بازارچه جوادیه و بیست متری جوادیه	
بر خیابان های پارس، خزانه بوعلی جنوبی، دستواره	
خیابان صابونیان از میدان شوش تا بزرگراه بعثت، بر خیابان شوش	





جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ

شماره

پوست

منطقه	موقعیت
۱۷	بر خیابان امین الملک از تقاطع خیابان قزوین تا پل یافت آباد (بازار کیف و کفش)
	بر کوچه سید جوادی از خیابان امین الملک تا خط آهن تبریز
	بر خیابان یافت آباد از پل یافت آباد تا جاده ساوه (بازار مبل)
۱۸	بر خیابان یافت آباد از میدان معلم تا جاده ساوه
	بر خیابان یاران از جاده ساوه تا شهرک ولیعصر
	۱۷ شهریور مابین ۱۵ متری اول و سوم
	محدوده بازار آهن، بر جاده ساوه
۱۹	شهرک شکوفه ۳۵ متری شکوفه
	شهرک شکوفه ۱۲ متری شهید احسانی
	شهرک شکوفه ۱۹ متری بدر
	خیابان شهید لطیفی
	میعاد از تقاطع شهید لطیفی تا فلکه اول
	میعاد از برزگراه تندگویان تا انتهای خیابان میعاد
	خیابان درختی از تقاطع شقایق تا انتهای درختی
	خیابان مهران صمدی و نیکو بین
	جاده ساوه
	۲۰ متری طالقانی، خیابان زمزم
	شهرک شکوفه ۱۰ متری احد
۲۰	خیابان ۲۴ متری تا تقاطع خیابان شهید مجتبی (بابک)
	خیابان حرم از میدان شهرری تا درب شمالی حرم مطهر و
	خیابان ادیب کاشانی تا درب غربی
	بر میدان شهر ری و خیابان سپاهیان انقلاب تا انتهای زکریای رازی
	بر جاده قدیم قم و فدائیان اسلام از میدان شهر ری به عمق ۳۰۰ متر
	بر خیابان بازار نو حرم و خیابان حضرتی





جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

منطقه	موقعیت
۲۱	خیابان تهرانسر اصلی حد فاصل جاده مخصوص کرج تا چهارراه صدف (خیابان ۳۰)
	بلوار لاله حد فاصل بلوار گلها و خیابان اصلی تهرانسر
	خیابان امام حسین واقع در وردآورد
	خیابان ۱۴ تهرانسر حد فاصل بلوار اصلی تهرانسر تا خیابان نفت
۲۲	بلوار کاج
	بلوار هاشم‌زاده، بلوار امیر کبیر
	بلوار دهکده (معاپر کند رو)

هـ - کاربرد اداری: تعرفه ارزش هر متر مربع کاربرد بصورت اداری و یا تغییر کاربرد ساختمان از مسکونی به اداری طبق جدول شماره شش (۶) عمل می‌شود:

جدول شماره شش (۶)

کاربرد	موقعیت	طبقه	K
اداری	در همه مناطق	در کلیه طبقات	۱
انبار اداری	در همه مناطق	در کلیه طبقات	۰/۲۵

و - ضریب (K) جهت اداری براساس راسته‌ها و بورس‌های تجاری طبق جدول شماره پنج (۵) با ضریب ثابت $K=1/5$ محاسبه می‌شود.





تاریخ
شماره
پیوست

تبصره یکم (۱) :

از ابتدای سال ۱۳۸۷ ضریب (K) در جدول شماره شش (۶) به (۱/۵) و راسته‌ها و بورس‌ها طبق جدول شماره پنج (۵) به دو (۲) تغییر می‌یابد.

ز = کاربرد صنعتی: تعرفه ارزش هر مترمربع کاربرد به صورت صنعتی و یا تغییر کاربرد ساختمان از مسکونی به صنعتی طبق جدول شماره هفت (۷) عمل می‌شود.

جدول شماره هفت (۷)

کاربرد	موقعیت	طبقه	K
صنعتی	کلیه مناطق	کلیه طبقات	۱
		انباری	۰/۵ (نیم)

ح = روش محاسبه عوارض در کاربری منطبق و یا مغایر جهت یک باب تجاری، اداری و صنعتی طبق جدول شماره هشت (۸) انجام می‌شود:

جدول شماره هشت (۸)

کاربرد	کاربری منطبق	کاربری مغایر
تجاری	$S \times KA$	$S [(K \times A) + A]$
اداری	$S \times KA$	$S [(K \times A) + A]$
صنعتی	$S \times KA$	$S [(K \times A) + A]$

تبصره دوم (۲) :

در صورتیکه احداث بیش از یک واحد مورد در خواست باشد و یا بیش از واحدهای مجاز موجود مورد در خواست بوده و مصوب شود، تعرفه طبق جدول شماره نهم (۹) محاسبه می‌شود.





جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پیوست

جدول شماره نه (۹)

کاربرد	کاربری منطبق	کاربری مغایر
تجاری	$S [KA + A \frac{n}{10}]$	$S [(KA + A \frac{n}{10}) + A]$
اداری	$S [(KA + \frac{A}{3} \times \frac{n}{10})]$	$S [(KA + \frac{A}{3} \times \frac{n}{10}) + A]$
صنعتی	$S [(KA + \frac{A}{2} \times \frac{n}{10})]$	$S [(KA + \frac{A}{2} \times \frac{n}{10}) + A]$

ط - در صورت تبدیل بنای مجاز موجود با کاربردهای فوق به چند باب، تعرفه مطابق جدول شماره ده (۱۰) محاسبه می شود.

جدول شماره ده (۱۰)

کاربرد	کاربری منطبق	کاربری مغایر
تجاری	$S [A \frac{n}{10}]$	$S [(A \frac{n}{10}) + A]$
اداری	$S [\frac{A}{3} \times \frac{n}{10}]$	$S [(\frac{A}{3} \times \frac{n}{10}) + A]$
صنعتی	$S [\frac{A}{2} \times \frac{n}{10}]$	$S [(\frac{A}{2} \times \frac{n}{10}) + A]$

تبصره سوم (۳):

عوارض پذیره مجزا از تعرفه کاربرد ساختمان در کلیه موارد اعلامی محاسبه و اخذ می شود.

تبصره چهارم (۴):

در مورد تبدیل واحدهای اداری، صنعتی، تجاری به یکدیگر در صورت وجود مابه التفاوت ارزش افزوده براساس جداول فوق محاسبه و اخذ می شود.





جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ

شماره

پوست

تبصره پنجم (۵):

در هنگام تخریب و نوسازی جهت بناهای موجود مجاز دارای حقوق مکتسبه اعم از تجاری و اداری، صنعتی، صرفاً ده درصد (۱۰٪) تعرفه کاربرد و نیز بیست درصد (۲۰٪) عوارض پذیره متعلقه ساختمان محاسبه و اخذ می‌شود.

تبصره ششم (۶):

در هر طبقه تعداد واحد همان طبقه ملاک عمل است، بجز در مواردی که در هر طبقه صرفاً احداث یک واحد مورد درخواست باشد، در آن صورت از روش زیر استفاده می‌شود.

جهت محاسبه تعرفه، $S1$ در هر طبقه مجزا لحاظ می‌شود و مجموعه $S1 \times K \cdot A$ در طبقات در انتها با $S \times A \times N/10$ جمع می‌شود.

(N) = مابه‌التفاوت تعداد واحدهای تجاری-اداری-صنعتی طبق نقشه مصوب و یا بهره‌برداری در کل طبقات منهای یک

(S) = مجموع مساحت مفید کاربرد در کل طبقات

قیمت یک متر مربع تعدد واحد $H = N/10 \times A$

$(S1)$ = مساحت مفید کاربرد در هر طبقه

تبصره هفتم (۷):

در صورتیکه کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد باشد تعرفه تعدد واحد تعلق نمی‌گیرد اما مساحت ناخالص مجموع طبقات ملاک عمل می‌باشد.

تبصره هشتم (۸):

انباری‌ها شامل تعرفه تعدد واحد نمی‌شوند.





جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

تاریخ
شماره
پوست

تبصره نهم (۹):

سقف ریالی H (تعرفه تعدد واحد) حداکثر تا میزان مبلغ $\frac{1}{2}F$ در آن طبقه می باشد و چنانچه در آن طبقه $H > \frac{1}{2}F$ باشد تعرفه در آن طبقه برابر با $\frac{3}{2}F$ محاسبه و اخذ می شود.

تبصره دهم (۱۰):

بدیهی است تعرفه نهایی، جمع جبری تعرفه کل طبقات می باشد.

تبصره یازدهم (۱۱):

سایر کاربری ها و کاربردها شامل ورزشی، بهداشتی، فرهنگی و.... مشمول تعرفه کاربرد ساختمان نمی شوند. (شاخص ها و ضوابط تعیین این موارد این بند توسط معاونت شهرسازی و معماری تهیه و به تایید کمیسیون توسعه و عمران شهری شورای اسلامی شهر تهران می رسد).

تبصره دوازدهم (۱۲):

شهرداری تهران موظف است در اجرای راهبردهای طرح جامع و به منظور تعادل سهم درآمد از ساخت و سازها، بالاخص ساخت و سازهای تجاری و اداری و افزایش سهم درآمد در دوره بهره برداری ساختمان ها و اماکن مختلف شهر به ویژه در کاربری ها و کاربردهای تجاری و با رعایت ضوابط استقرار مشاغل مجاز در پهنه های مختلف استفاده از اراضی به منظور تحقق درآمدهای پایدار در قالب لایحه تجدید نظر در تعرفه کسب و پیشه تهیه و حداکثر تا پایان شهریور ماه سال ۱۳۸۷ جهت تصویب در شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

ماده چهارم (۴):

عوارض کسری پارکینگ



شهرداری تهران موظف است عوارض کسری پارکینگ را بر اساس موارد ذیل وصول نماید.



الف - براساس جزء ۲-۶ بند پ تبصره چهاردهم (۱۴) قانون بودجه سال ۱۳۸۶ و راهبردهای مصوب طرح جامع شهر تهران تامین پارکینگ برای تمامی واحدهای تجاری- اداری و صنعتی و مسکونی جدیدالاحداث در شهرهای بزرگ الزامی است.

ب - در صورتیکه تامین پارکینگ در املاک به دلائل ششگانه فنی در ساختمان اصلی و یا در پارکینگهای عمومی و مشاعی نزدیک ملک محل وقوع امکان پذیر نباشد، شهرداری تهران موظف است عوارض کسری هر واحد پارکینگ را بر اساس جدول شماره یازده (۱۱) محاسبه و اخذ نماید.

جدول شماره یازده (۱۱) میزان عوارض کسر پارکینگ

ردیف	عنوان	ضریب A
۱	مسکونی	۳۰
۲	خدماتی (ورزشی، آموزشی ، ...)	۳۰
۳	اداری و صنعتی	۴۰
۴	تجاری و تولیدی و دفتر بازرگانی	۴۵

ج - چنانچه مالکین نسبت به تامین پارکینگ اختصاصی مورد نیاز واحد خود با ارائه سند مالکیت پارکینگ در ساختمان پارکینگهای همسطح یا طبقاتی اقدام نمایند، شهرداری موظف است عوارض کسری پارکینگ را اخذ ننماید و در صورتیکه قبلاً اخذ نموده است عوارض اخذ شده را به مالکین اعاده نماید.

د - شهرداری تهران موظف است از محل در آمد حاصل از عوارض کسری پارکینگ در همان منطقه و به همان نسبت، پارکینگ طبقاتی یا عمومی با امکان صدور سند مستقل و قابل واگذاری به اشخاص، احداث نموده و نتیجه را در پایان هر سال برحسب میزان عوارض وصولی، تعداد و زیربنای پارکینگهای احداث شده و به تفکیک هر کدام از مناطق، طی گزارشی به شورای اسلامی شهر تهران منعکس نماید.





هـ - شهرداری می‌تواند راساً یا بصورت مشارکتی با تشویق بخش خصوصی نسبت به احداث پارکینگ‌های همسطح یا طبقاتی قابل واگذاری به شهروندان با رعایت ضوابط و مقررات اقدام نماید.

ماده پنجم (۵) :

تثبیت واحدهای تجاری و اداری

آن دسته از واحدهای اداری و تجاری که در راسته‌های کار و فعالیت قرار دارند و از تسهیلات سابقه قبل از شهریور سال ۱۳۸۰ استفاده نکرده‌اند یا بعد از شهریور سال ۱۳۸۰ طبق ضوابط و با اخذ مجوزهای لازم احداث شده‌اند با اخذ دو برابر تعرفه ارزش هر مترمربع تغییر کاربرد ساختمان این مصوبه تعیین تکلیف می‌شود. (تغییر کاربری با تصویب کمیسیون ماده پنج خواهد بود.)

الف - در صورتیکه تغییر کاربرد ساختمان موجب مزاد تراکم باشد تعرفه متعلقه نسبت به تراکم پایه مالی جداگانه محاسبه و دو برابر مآخذ این مصوبه اخذ می‌شود.

ب - در صورتیکه بنا بر علل فنی و یا موقعیت مکانی امکان تامین پارکینگ ناشی از تثبیت کاربرد ساختمان امکان‌پذیر نباشد حتی‌الامکان از طریق ارائه اسناد پارکینگ در پارکینگ‌های طبقاتی نسبت به تامین کسری پارکینگ اقدام شود و در غیر اینصورت عوارض کسری پارکینگ به مآخذ دو برابر عوارض مندرج در جدول شماره یازده (۱۱) اخذ می‌شود.

ج - عوارض پذیره متعلقه به مآخذ دو برابر و سایر عوارض متعلقه (به استثناء عوارض پذیره و تغییر کاربرد) به مآخذ یک برابر محاسبه و اخذ می‌شود.

د - از تثبیت واحدهای اداری- تجاری واقع در طرح‌های مصوب شبکه معابر و خدماتی شهری خودداری شود.

هـ - شهرداری تهران موظف است گزارش عملکرد خود را در مورد این مصوبه هر شش ماه به شورای اسلامی شهر تهران اعلام و ارسال نماید. ۱۸۹۰ م/





فرمانداری تهران

جناب آقای مهندس جمران - رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

با صلوات بر محمد (ص) و آل محمد (ص)

عطف به رونوشت نامه شماره ۱۵۶۴۳/۱۶۰/۹۸۰ مورخ ۱۳۸۶/۹/۱۴ منضم به مصوبه «ارزش واگذاری مازاد تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان و پارکینگ» که در مورخ ۱۳۸۶/۹/۱۴ به فرمانداری واصل و در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۹/۲۶ کمیته انطباق با حضور نمایندگان محترم آن شورا و شهرداری تهران مورد بحث و بررسی قرار گرفت به استحضار می‌رساند:

الف) عنوان مصوبه با متن همخوانی ندارد زیرا در عنوان ارزش مازاد تراکم قید ولی در متن از جمله در مفاد بندهای مواد (۴) و (۵) به عنوان عوارض مطرح و مصوب گردیده، بنابراین موضوع مشمول تبصره ذیل ماده (۷۷) قانون شورا و تبصره (۱) ماده (۵) قانون موسوم به تجمیع عوارض می‌گردد.

مضافاً اینکه در وظایف شوراهای و شهرداریها باستثنای تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ تعیین ارزش دیده نشده است. ب) در بند (۶) صورتجلسه شماره ۳۳۶ مورخ ۱۳۸۰/۶/۲۱ کمیسیون ماده (۵) آمده است شهرداریهای مناطق باپستی به شدت با تخلفات بعدی و همچنین مواردی که از شمول این مصوبه خارج می‌باشد برخورد قانونی نمایند و حداکثر ظرف مدت ۳ ماه از ابلاغ مصوبه (۱۳۸۰) شناسنامه‌ای کامل از تعداد واحدهای مشمول تثبیت را تهیه و به دبیرخانه کمیسیون ارائه دهند در حالی که علیرغم اعلام این فرمانداری طی نامه شماره ۱/۱۱۴۳۲ مورخ ۱۳۸۵/۸/۲۸ تاکنون اقدامی صورت نگرفته است.

خواهشمند است در اجرای ماده (۸۰) قانون شورا اقدام و نتیجه را به این فرمانداری اعلام نمایند. ۹/۲۴

با احترام

حسین حسینی
معاون استاندار و فرماندار تهران

