



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

بیت‌ال

جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف

شهردار محترم تهران

سلام علیکم

بازگشت به نامه شماره ۱۰/۱۲۱۷۳۵۲ به تاریخ ۹۱/۱۰/۲۴ جنابعالی در خصوص ارسال لایحه « ارزش بهینه ناشی از اجرای طرح جامع و تفصیلی جدید تهران » با قید یک فوریت که به شماره ۱۶۰/۲۱۴۴۶ به تاریخ ۹۱/۱۰/۲۴ ثبت و با توجه به عدم تصویب یک فوریت لایحه مذکور، جهت بررسی به کمیسیون اقتصادی، برنامه، بودجه و امور حقوقی شورا (دوره سوم) به صورت عادی ارجاع گردید و با توجه به مصوبه افزایش تعداد کمیسیون‌ها در دوره چهارم شورا لایحه مزبور به کمیسیون برنامه و بودجه ارجاع و پی‌گیری شد. گزارش کمیسیون اخیرالذکر در یکصد و بیست و چهارمین جلسه رسمی شورا منعقد به تاریخ یکشنبه بیست و هشتم دی‌ماه سال ۱۳۹۳ مطرح و پس از بحث و بررسی مفاد آن مشتمل بر ماده واحده و هفت (۷) تبصره ذیل آن با اکثریت آرای موافق (بیست و یک رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از بیست و چهار عضو حاضر در جلسه در هنگام رأی‌گیری) به تصویب رسید که جهت استحضار و اقدام ایفاد و ارسال می‌شود.

بدیهی است وفق ماده هشتماد (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. ۹۱/۱۰/۲۴

با احترام

مهدی چمران

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.
- روسای محترم کمیسیون‌های اصلی شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و رویت دیگر اعضای محترم آن کمیسیون‌ها.
- معاون محترم نظارت شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
- فرماندار محترم تهران جهت استحضار.
- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار.
- رئیس محترم شورای اسلامی شهرستان تهران جهت استحضار.
- روابط عمومی و بین‌الملل شورای اسلامی شهر تهران جهت درج در پایگاه اینترنتی شورا.
- اداره مصوبات (۱۳۹۱ - شناسه: ۲۰۰۱).



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره:
تاریخ:
پیوست:

مشخصات مصوبه

عنوان:

« ارزش بهینه ناشی از اجرای طرح جامع و تفصیلی جدید شهر تهران »

(مشتمل بر ماده هفدهم و هفت (۷) تبصره ذیل آن)

به انضمام گردش کار تصویب

شناسه مصوبه : ۲۰۰۱

رده‌بندی مصوبه : (۴/۹۳/۱۲۴/۵)

مصوب یکمصد و بیست و چهارمین جلسه رسمی - علنی - فوق العاده

شورای اسلامی شهر تهران (دوره چهارم)

به تاریخ یکشنبه بیست و هشتم دی‌ماه

سال ۱۳۹۳

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

قابل دسترسی است.



ماده واحده :

با استناد به بند شانزدهم (۱۶) ماده هفتاد و یکم (۷۱) قانون تشکیلات و وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ مجلس شورای اسلامی و اصلاحات و الحاقات بعدی آن و تبصره یکم (۱) ماده پنجاهم (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۸۷/۲/۱۷ مجلس شورای اسلامی و با عنایت به الزامات و تکالیف اسناد قراردستی مشروحه ذیل:

- ۱- بند یک پیوست شماره پنج سند طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶) در مورد شرایط تحقق‌پذیری طرح جامع مبنی بر اینکه شهرداری تهران با تصویب شورای اسلامی شهر تهران، تعرفه خاص تغییر کاربری‌های خدماتی طرح قبلی به کاربری‌های طرح جدید تفصیلی مصوب شهر را به نحو مناسب و عادلانه از مالکین مربوطه به نفع شهر و توسعه عمران آن دریافت و در جهت تأمین زمین مورد نیاز فضاها و طرح‌های خدماتی شهر و اجرای طرح‌های عمران شهری به مصرف خواهد رساند.
 - ۲- ردیف (۲) بند (۳-۱-۸) سند طرح جامع شهر تهران (۱۳۸۶) در مورد احصاء و احیاء حق مرغوبیت، ارزش افزوده و عایدی حاصل از عملیات توسعه و عمران شهری
 - ۳- بند ۱۶-۳۱ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران، مبنی بر نحوه اخذ عوارض تغییر کاربری عرصه اراضی و املاک، از کاربری‌های پیشین (از جمله اراضی فاقد کاربری و اراضی و املاک با کاربری‌های خدماتی) به کاربری‌های جدید، منبعت از پهنه‌بندی طرح تفصیلی جدید بر اساس بند یک (۱) پیوست شماره پنج (۵) طرح جامع جدید شهر تهران.
- شهرداری تهران مجاز است از ابتدای سال ۱۳۹۴ عوارض ارزش بهینه ناشی از اجرای طرح‌های جامع و تفصیلی جدید شهر تهران را از کلیه اراضی و املاک مشمول این مصوبه واقع در محدوده شهر تهران علاوه بر عوارض ساختمانی مصوب قبلی به شرح زیر اخذ نماید:

شناسه مصوبه: ۲۰۰۱

رده‌بندی مصوبه: ۴/۹۳/۱۲۴/۵

الف) عوارض تغییر کاربری عرصه از خدماتی، فاقد کاربری و مسکونی (طبق طرح تفصیلی قدیم) به پهنه M، R و S (طبق طرح تفصیلی جدید) بر مبنای O، فقط برای یک بار در زمان صدور پروانه ساخت براساس فرمول ذیل محاسبه و اخذ می‌گردد:

$$O = S_1 \times \alpha \times \beta$$

O: عوارض تغییر کاربری عرصه از خدماتی، فاقد کاربری و مسکونی

S₁: مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره‌های اصلاحی

α : ضریب تعرفه تغییر کاربری عرصه از فاقد کاربری، خدماتی، مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی به پهنه M، R و S بر اساس جدول الف (۱)

کمینه "تراکم مجاز ساختمانی" یا "تراکم پهنه وقوع ملک"

$$\beta = \frac{\text{تراکم مجاز ساختمانی یا تراکم پهنه وقوع ملک}}{\text{تراکم فعلی ملک}}$$

جدول الف (۱): ضریب α

پهنه	R	M	S
زمین طبق طرح تفصیلی قدیم			
فاقد کاربری	۰/۵A	۱A	۱/۵A
خدماتی	۰/۴A	۰/۸A	۱/۲A
مسکونی	.	۰/۵A	۰/۷۵A
تجاری	.	.	.
اداری	.	۰/۵A	۰/۷۵A
صنعتی	۰/۴A	۰/۸A	* ۱/۲A

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

* ضریب مربوط به تبدیل کاربری صنعتی به S₂ برابر صفر می‌باشد.



تبصره یکم (۱):

عوارض تغییر کاربری عرصه به شرح فوق، مشمول اراضی و املاک موضوع بند ۳۰-۱۶ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران، موضوع قسمت (۲) از بند «ب» «دستورالعمل اجرایی ماده ۱۴ قانون زمین شهری در مورد شهر تهران» و اراضی و املاک واقع در زیر پهنه ۲۴۱ R نمی‌گردد.

تبصره دوم (۲):

شهرداری تهران موظف است ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه لایحه ارزش گاهنده را به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

ب) تعرفه تغییر کاربری عرصه در صورت تبدیل و تغییر پهنه و یا ضوابط طرح تفصیلی جدید به یکدیگر، بر اساس مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی و کمیسیون ماده پنج، فقط برای یک بار در زمان صدور پروانه ساختمان بر اساس فرمول: $O' = S_1 \times Z$ محاسبه می‌گردد.

S_1 : مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت برهای اصلاحی

Z : ضریب تعرفه تغییر کاربری عرصه ناشی از تبدیل و تغییر پهنه و یا ضوابط طرح تفصیلی جدید به یکدیگر بر اساس جدول ب (۱)

(جدول ب (۱): ضریب Z)

S	M	R	پهنه تغییر یافته
			پهنه اولیه
$\left(\frac{\text{مساحت تراکم پهنه جدید}}{250} \right) 1/8A$	$\left(\frac{\text{مساحت تراکم پهنه جدید}}{250} \right) 1/2 A$	$\left(\frac{\text{مساحت تراکم قبل} - \text{مساحت تراکم جدید}}{250} \right) 0/6A$	R
$\left(\frac{\text{مساحت تراکم پهنه جدید}}{250} \right) 1/2A$	$\left(\frac{\text{مساحت تراکم قبل} - \text{مساحت تراکم جدید}}{250} \right) 0/6 A$	-	M
$\left(\frac{\text{مساحت تراکم قبل} - \text{مساحت تراکم جدید}}{250} \right) 0/6A$	-	-	S

تبصره:

منفی شدن مابه‌التفاوت تراکم ساختمانی قبلی با تراکم ساختمانی فعلی، معادل صفر منظور می‌گردد.



شناسه مصوبه: ۲۰۰۱

رده‌بندی مصوبه: ۴/۹۳/۱۳۴/۵

ج) در صورت افزایش تراکم ساختمانی مجاز به بیش از ۳۰۰٪ تراکم ساختمانی، علاوه بر عوارض متعلقه طبق ضوابط جاری، ارزش بهیته اعیانی در زمان صدور پروانه ساختمانی از فرمول زیر محاسبه و دریافت می‌گردد:

املاک و اراضی واقع در جنوب محور انقلاب:

$$S_2 \cdot A^* (300\%)^2 - \text{درصد تراکم ساختمانی مورد درخواست طبق طرح تفصیلی جدید} = O''$$

املاک و اراضی واقع در شمال محور انقلاب:

$$S_2 \cdot A^* (300\%)^4 - \text{درصد تراکم ساختمانی مورد درخواست طبق طرح تفصیلی جدید} = O''$$

S_2 : مساحت عرصه ملاک عمل تراکم مطابق با اظهار نظر واحد طرح تفصیلی و بر و کف

تبصره:

شهرداری تهران موظف است تا پایان آذرماه سال ۱۳۹۴ لایحه مربوط به مشخص نمودن پارسل‌های موضوع بند «ج» را جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه دهد.

د) شهرداری تهران موظف است از ابتدای سال ۱۳۹۴ عوارض مصوب این لایحه را در سایت شهرداری تهران طراحی و اعلام و صرفاً بر اساس محاسبه سیستمی نسبت به اخذ آن اقدام نماید و به جهت شفاف سازی در خصوص اعلام و اخذ عوارض صدور پروانه، امکان دسترسی شهروندان را بر اساس پلاک ثبتی در پورتال شهرداری تهران برای مالکین فراهم نماید.

تبصره یکم (۱):

متقاضیانی که درخواست صدور پروانه ساختمانی در حد بنای احداث شده مجاز را داشته باشند مشمول عوارض ارزش بهیته این مصوبه نمی‌گردند.

تبصره دوم (۲):

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 مستقیم آن بر عهده شهرداران مناطق است.

تبصره سوم (۳):

شهرداری تهران موظف است ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ این مصوبه نسبت به ارائه لایحه

بلوک بندی (T) اقدام نماید. / م ۳۹۱/۹۳۲۳۴۹



شناسه مصوبه: ۲۰۰۱

رده‌بندی مصوبه: ۴/۹۳/۱۲۴/۵

گردش کار تصویب

نامه به شماره ۱۰/۱۲۱۷۳۵۲ به تاریخ ۱۳۹۱/۱۰/۲۴ جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف شهردار محترم تهران درخصوص بررسی لایحه «ارزش بهینه ناشی از اجرای طرح جامع و تفصیلی جدید تهران» در دوره سوم شورای اسلامی شهر تهران با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۱۴۴۶ به تاریخ ۹۱/۱۰/۲۴ در دبیرخانه شورا ثبت و در پانصد و بیست و یکمین جلسه رسمی - علنی شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم) منعقد به تاریخ ۹۱/۱۰/۲۴ اعلام وصول شده است. بررسی یک فوریت لایحه مزبور در دستور جلسه مذکور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و سیزده نفر از اعضای شورای اسلامی شهر تهران در محل تالار شورا به صورت رسمی منعقد شد مطرح و پس از ارائه توضیحات از سوی نمایندگان محترم شهرداری تهران و مذاکرات انجام شده، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت بررسی لایحه مزبور اخذ رأی انجام شد که (بدون رأی موافق) اکثریت آرای موافق لازم اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از سیزده عضو حاضر در جلسه به هنگام رأی گیری) را احراز نمود. لذا لایحه مزبور به صورت عادی طی نامه به شماره ۱۶۰/۲۲۱۷۵ به تاریخ ۹۱/۱۱/۱ در دوره سوم به کمیسیون اقتصادی، برنامه و بودجه و امور حقوقی شورا و در دوره چهارم طی نامه به شماره ۱۶۰/۱۸۱۷۱ به تاریخ ۹۲/۹/۱۱ به کمیسیون برنامه و بودجه ارجاع شد. پس از وصول گزارش کمیسیون برنامه و بودجه به شماره ۱۶۰/۲۳۶۷۶ به تاریخ ۹۳/۳/۱ بررسی لایحه مزبور در دستور یکصد و بیست و چهارمین جلسه علنی - فوق العاده منعقد به تاریخ ۹۳/۱۰/۲۸ قرار گرفت و در جلسه مزبور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و اعضای شورای اسلامی شهر تهران به صورت رسمی منعقد گردید مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون فوق الذکر کفایت مذاکرات اعلام و درخصوص مفاد آن مشتمل بر ماده واحده و هفت (۷) تبصره ذیل آن رأی گیری به عمل آمد که با اکثریت آرای موافق (بیست و یک رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از بیست و چهار عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) به تصویب

رسید: ۳۹۱/۹۳۴۲۴۹ م



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران
به ترتیب

شماره: ۱۲۰۳۱۱۴۵
تاریخ: ۹۳/۱۱/۱۳
پیوست:

جناب آقای دکتر عبدالرضا رحمانی فضلی

وزیر محترم کشور

سلام علیکم

مصوبه « ارزش بهینه ناشی از اجرای طرح جامع و تفصیلی جدید شهر تهران » در یکصد و بیست و چهارمین جلسه رسمی (دوره چهارم) شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ بیست و هشتم دی ماه سال ۹۳ تصویب و به شماره ۱۶۰/۲۰۰۱/۳۰۵۴۵ به تاریخ ۹۳/۱۱/۸ به شهردار محترم تهران و سایر مراجع ذربیط ابلاغ و ارسال شده است.

با عنایت به مفاد بند شانزدهم (۱۶) ماده هفتاد و یکم (۷۱) و تبصره ماده هفتاد و هفتم (۷۷) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ مجلس شورای اسلامی، تصویر مصوبه مذکور را جهت استحضار ایفاد و ارسال می نماید. (۳۹۱)۹۳۱۱۰۸/ت

با احترام

مهملی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

توسط انوماسیون اداری ارسال شد
دبیرخانه شورا

رونوشت:

- ۱- جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف شهردار محترم تهران، پیرو مصوبه ابلاغی به شماره فوق الذکر جهت استحضار
- ۲- جناب آقای عیسی فرهادی معاون محترم استاندار و فرماندار تهران، پیرو رونوشت مصوبه فوق الذکر جهت استحضار
- ۳- روسای محترم کمیسیون های اصلی شورا جهت استحضار
- ۴- دفتر هیئت رئیسه و مصوبات با اصل ضمیمه (۳۹۱)ل