تاریخ ۸۲/۲/۲
شماره ۱۶۰/۲۵۳
پیوست ۹ برگ

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس محمد حسین مقیمی
سرپرست محترم شهرداری تهران

سلام علیکم ،

بازگشت به نامه شماره ۸۱۱۰/۸۱۶۳۹۲۰ به تاریخ ۸۱/۱۲/۴ جنابعالی درخصوص تجدیدنظر در تعرفه‌های واگذاری امتیاز تراکم مازاد و تغییر کاربری ساختمان در شهر تهران ، پیرو مصوبه سی امین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ ۷۸/۶/۳۰ ـ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۵۲۹۵ به تاریخ ۷۸/۷/۴ و ملحقات بعدی آن، به موجب اختیارات حاصله از اجرای تبصره‌ی یک ذیل ماده هشتاد و پنج قانون تشکیلات ، وظایف و انتخابات شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ به پیوست متن مصوبه تجدید نظر در تعرفه‌های واگذاری امتیاز تراکم مازاد و تغییر کاربری ساختمان در شهر تهران مشتمل برپنج (۵) ماده ویازده (۱۱) تبصره را تایید و ابلاغ می‌نمایم.

امید است مفاد این مصوبه را با دقت نظر مرعی و اعمال فرمائید.ع

سید عبدالواحد موسوی لاری
وزیر کشور و جانشین شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت:
۱ – جناب آقای علی اکبر رحمانی استاندارمحترم‌تهران.
۲ – جناب آقای هاشمی فرماندارمحترم‌تهران.
۳ – اداره کل امور اجرایی شورای اسلامی شهر تهران .

تاریخ .....
شماره .....
پیوست .....

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

متن مصوبه

تجدید نظر در تعرفه‌های واگذاری امتیاز تراکم مازاد

و تغییر کاربـــری ساختمان در شهـر تهـران

(مشتمل برپنج (۵) ماده ویازده (۱۱) تبصره)

مصـــوب: وزیـــر کشـــور

(جانشین شورای اسلامی شهر تهـران)

تاریخ .....
شماره .....
پیوست .....

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

ماده یکم (۱):

پیرو مصوبه چگونگی محاسبه و تعیین تعرفه و وصول عوارض اضافه تراکم و تغییر کاربری در شهر تهران تصویبی در سی امین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ ۷۸/۶/۳۰ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۵۲۹۵ به تاریخ ۷۸/۷/۴، شهرداری تهران مکلف است در قبال اضافه ارزشی که برای هر یک از قطعات اراضی شهر بر اثر ضوابط منطقه بندی و تعیین تراکم‌های ساختمانی و کاربری اراضی بیش از قیمت اراضی در مناطق مسکونی با تراکم یکصد و بیست درصد (۱۲۰٪) ایجاد می‌شود و همچنین با رعایت مصوبات شورای عالی معماری وشهرسازی ایران در مورد بلند مرتبه سازی، عوارض مربوطه را با رعایت تبصره‌های ذیل وصول نماید.

تبصره یکم (۱):

عوارض موضوع ماده یکم این مصوبه بر مبنای موارد ذیل محاسبه می‌شود .

الف : دفتر ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده شصت و چهار (۶۴) قانون مالیات های مستقیم که هر سال توسط معاونت فنی حقوقی وزارت امور اقتصادی و دارایی منتشر می‌گردد.

ب : عوارض مازاد تراکم ساختمانی در کاربری‌های مختلف بر مبنای عوارض مازاد تراکم یک متر مربع مسکونی.

ج :عوارض هر متر مربع تغییر کاربری از مسکونی به غیر و توسعه سطوح موجود این کاربری‌ها برابر ضریبی از عوارض مازاد تراکم یک متر مربع مسکونی و مطابق جدول ذیل تبصره سوم (۳) همین مصوبه .

تاریخ .....
شماره .....
پیوست .....

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

تبصره دوم (۲):

ارزش یک متر مربع امتیاز واگذاری تراکم مازاد ساختمانی در کاربری‌های مسکونی تاسقف یکصد وهشتاد درصد (۱۸۰٪) کماکان براساس روش ذیل محاسبه خواهد شد .

$$A=(۰/۸)(۲D+P)(۱+T)$$

الف: (A): قیمت یک متر مربع مازاد تراکم مسکونی

ب: (D): ارزش معاملاتی اعیان (صرفا" معادل اسکلت فلزی و بتونی)که براساس کتاب ارزش معاملاتی املاک منتشره در مهر ماه سال ۱۳۸۱ وزارت امور اقتصادی و دارایی برای ساختمانهای اسکلت فلزی و بتونی معادل دویست هزار (۲۰۰/۰۰۰) ریال می‌باشد .

ج: (P): ارزش معاملاتی یک متر مربع زمین که برابر قیمت منطقه‌ای زمین براساس کتاب ارزش املاک منتشره توسط وزارت امور اقتصادی و دارایی با توجه به موقعیت محل و گران‌ترین برملک مشرف به معبر محاسبه می‌شود .

د: (T): ضریب منطقه‌ای که براساس جدول ذیل محاسبه می‌شود .

ردیف	منطقه	ضریب (T)
۱	۱ و ۳	(۲/۵)
۲	۲و ۴ و ۶ و ۷	(۱/۵)
۳	۵ و ۸ و ۲۲	(۱)
۴	۹ الی ۱۴	(۰/۵)
۵	۱۵ الی ۲۰	(۰/۲۵)

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

۱ ـ در مورد منطقه چهار (۴) از محور نیاوران به سمت غرب ضریب (T) طبق ردیف یک جدول فوق و مابین بزرگراه نیاوران و بزرگراه شرق ضریب (T) طبق ردیف دوم جدول فوق و از محور بزرگراه شرق به سمت شرق ضریب (T) طبق ردیف سوم جدول فوق محاسبه خواهد شد.

۲ – در مورد مناطق هفت (۷) و هشت (۸) غرب خیابان شریعتی ضریب (T) طبق ردیف دوم جدول فوق و شرق خیابان شریعتی تا محدوده‌ی نارمک ضریب (T) طبق ردیف سوم این جدول محاسبه می‌شود .

۳ ـ شهرداری تهران مجاز است مطابق با بلوک بندی مندرج در کتاب ارزش معاملاتی املاک منتشره در مهر ماه سال ۱۳۸۱ وزارت امور اقتصادی و دارایی و با رعایت ضرایب تعیین شده در جدول فوق الذکر، میزان ضریب (T) را در بلوک‌های مناطق تعیین و طی جداول مشخصی حداکثر ظرف مدت یک ماه از ابلاغ این مصوبه با تصویب شهردار تهران جهت اجرا به هر منطقه ابلاغ نماید .

تبصره سوم (۳) :

درمورد گذرهایی که فصل مشترک مناطق قرار می گیرند وگذرهایی که دریک منطقه بوده ولی ضریب (T) درطرفین آن متفاوت است ضریب بالاتر ملاک عمل درمحاسبه قرار می‌گیرد.(به عمق یک پلاک).

تبصره چهارم (۴) :

در صورتی که متقاضی در بنای موجود خرید تراکم مازاد (اضافه اشکوب) را با رعایت ضوابط فنی تا سقف یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) درخواست نماید، ارزش امتیاز تراکم معادل هشتاد درصد (۸۰٪) قیمت یک متر مربع تراکم ساختمانی (A) محاسبه و اخذ خواهد شد.

تاریخ .....
شماره .....
پیوست .....

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

تبصره پنجم (۵) :

در صورتی که شهرداری تهران براساس مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی ایران مجاز به واگذاری مازاد تراکم بیش از یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) گردید آنگاه ارزش یک متر مربع امتیاز واگذاری تراکم مازاد ساختمانی در کاربری‌های مسکونی برای واگذاری تراکم بیش از ۱۸۰٪ تا ۲۴۰٪ معادل نیم A (۰/۵A) و برای واگذاری بیش از ۲۴۰٪ تا ۳۰۰٪ معادل A و برای واگذاری بیش از ۳۰۰٪ به ازای هر شصت درصد (۶۰٪) معادل دو دهم A (۰/۲A) افزوده می‌شود.

تبصره ششم (۶) :

بلند مرتبه سازی تابع مصوبات شورایعالی معماری و شهرسازی بوده و شهرداری تهران می‌تواند در پروژه‌های مذکور با رعایت تبصره‌های این مصوبه مشارکت نماید.

تبصره هفتم (۷) :

به منظور تشویق متقاضیان ساخت و ساز جهت تجمیع پلاک‌های مجاور، شهرداری تهران مجاز است، طبق جدول زیر در قیمت یک متر مربع تراکم مازاد ساختمانی در کاربری مسکونی (A) تخفیف محاسبه و اعمال نماید.

ردیف	حداقل مساحت پلاک‌های تجمیع شده به متر مربع	درصد تخفیف
۱	۵۰۰	٪۱۵
۲	۱۰۰۰	٪۲۵
۳	۱۵۰۰	٪۳۵
۴	۲۰۰۰	٪۴۰
۵	۲۵۰۰	٪۴۵
۶	۳۰۰۰	٪۵۰
۷	بیش از ۳۰۰۰	٪۵۰

تاریخ .....
شماره .....
پیوست .....

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

تبصره هشتم (۸) :

جدول تعیین ضرایب تغییر کاربری‌ها از مسکونی به غیر در حد تراکم به شرح ذیل می‌باشد.

ردیف	موضوع	تعداد ضریب (A)
۱	اداری	$\frac{۱}{۲}$ (A)
۲	انبار اداری	$\frac{۱}{۴}$ (A)
۳	تجاری (هم کف)	منطقه ۱۲ = ۱۲A مناطق ۱۶، ۱۸ و ۱۹ = ۵A دیگر مناطق ۷A
۴	تجاری زیرزمین اول	۸۰٪ هم کف (براساس تفکیک مناطق)
۵	تجاری طبقه اول	۷۰٪ هم کف (براساس تفکیک مناطق)
۶	تجاری زیرزمین دوم و طبقه دوم	۵۰٪ هم کف (براساس تفکیک مناطق)
۷	مابقی طبقات و انبار تجاری در زیرزمین و طبقات و نیم طبقه داخل واحد تجاری	۴۰٪ هم کف (براساس تفکیک مناطق)
۸	انباری تجاری در همکف	۶۰٪ هم کف (براساس تفکیک مناطق)
۹	تولیدی	۷۰٪ تجاری
۱۰	صنعتی(هم کف)	(A)
۱۱	صنعتی (سایر طبقات)	$\frac{۱}{۲}$ (A)

توضیحات:

۱ ـ در صورتی که متقاضی خواستار تراکم مازاد باشد به کلیه ضرایب تغییر کاربری (جدول فوق) حسب مورد (A) افزوده خواهد شد.

۲ ـ (n) ما به التفاوت تعداد مغازه‌ها یا واحدهای مجاز با مورد تقاضاست .

۳ ـ از حیث تبدیل یک واحد اداری به چند واحد هر متر مربع براساس $(\frac{n}{۱۰} + ۱)\frac{A}{۳}$ محاسبه خواهد شد.

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

۴ – از حیث تبدیل یک واحد تجاری به چند واحد هر متر مربع بر اساس $A\ (1+\frac{n}{10})$ محاسبه خواهد شد.

۵ ـ از جهت تبدیل واحدهای اداری به تجاری مابه التفاوت ضرایب فوق اخذ خواهد شد.

۶ ـ از جهت تبدیل یک واحد صنعتی به چند واحد براساس $\frac{A}{2}\ (1+\frac{n}{10})$ محاسبه خواهد شد.

۷ ـ درخصوص تغییر کاربری فضاهای تجاری علاوه بر پرداخت عوارض تغییر کاربری می‌باید عوارض پذیره نیز اخذ شود .

تبصره نهم (۹) :

شهرداری تهران موظف به اجرای دقیق مفاد بند ۳ـ۳ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، ابلاغی به شماره ۷۰/۱۰۰/۰۲ به تاریخ ۱۳۸۲/۱/۲۳ که مقرر می‌دارد در موارد واگذاری تراکم مازاد «تامین صددرصد پارکینگ الزامی بوده و شهرداری حق کاهش پارکینگ مورد نیاز را به هیچ وجه ندارد» می‌باشد.

تبصره دهم (۱۰) :

در صورتی که متقاضیان پروانه ساختمان واحدهای مسکونی اداری، تجاری و تولیدی وفق مقررات مصوب شورای عالی معماری و شهرسازی خواستار خرید تراکم مازاد نباشند و بنابه شرایط موجود و رعایت ضوابط و مقررات موضوعه امکان تامین پارکینگ را نداشته باشند، شهرداری تهران مکلف است کسری پارکینگ را براساس جدول ذیل محاسبه و دریافت نماید .

ردیف	عنوان	مقدار ضریب (A)
۱	مسکونی	۲۵ (A)
۲	اداری و صنعتی	۳۰ (A)
۳	تجاری و تولیدی	۳۵ (A)

تبصره یازدهم (۱۱) :

شهرداری تهران موظف است از محل درآمد حاصل از کسری پارکینگ موضوع تبصره ی دهم (۱۰) این مصوبه در همان منطقه و به همان نسبت پارکینگ طبقاتی یا عمومی احداث نماید.

تاریخ .....
شماره .....
پیوست .....

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

ماده دوم(۲):

از تاریخ ابلاغ این مصوبه، مصوبات قبلی شورای اسلامی شهر تهران که با هریک از مفاد این مصوبه مغایرت داشته باشد لغو و کان لم یکن اعلام می‌شود. شهرداری تهران مجاز است در پایان سال ۱۳۸۲ و در صورت نیاز و با رعایت قوانین و مقررات موضوعه، لایحه تجدید نظر در این مصوبه را تهیه و جهت تصویب به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

ماده سوم (۳):

از تاریخ ابلاغ این مصوبه هرگونه فروش و واگذاری امتیاز تراکم مازاد به صورت سیار به نحوی که پلاک ثبتی مربوطه مشخص نباشد ممنوع است و شهرداری تهران موظف است امتیاز تراکم مازاد را با رعایت دقیق مفاد این مصوبه صرفاً به دارندگان پلاک‌های ثبتی مشخص در تهران واگذار نماید.

ماده چهارم (۴):

کلیه امتیازات تراکم مازاد که بدون تعیین پلاک ثبتی و تحت عنوان سیار در قبل از این مصوبه واگذار شده است فاقد اعتبار اعلام می‌شود و شهرداری تهران موظف است در صورتی که افرادی با مدارک مثبته تحت این عنوان ادعا نمایند، ضمن بررسی به آنان ابلاغ نماید که پلاک ثبتی مشخصی را معرفی نمایند در این صورت پس از رعایت موازین قانونی مبالغ پرداختی آنان با احتساب سود سپرده مدت دار که براساس دستورالعمل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین شده است به عنوان پیش پرداخت منظور و بر مبنای این مصوبه نسبت به واگذاری امتیاز تراکم مازاد به آنان اقدام و تسویه حساب نماید. در مواردی که دارندگان تحت عنوان «تراکم سیار» در مهلت مقرر قادر به معرفی پلاک ثبتی مشخص نشوند و یا خواستار عودت مبالغ پرداختی باشند شهرداری تهران موظف است با احتساب سود سپرده مدت دار براساس دستورالعمل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، نسبت به عودت مبالغ پرداختی و سود مربوطه به آنان اقدام و تسویه حساب نماید. شهرداری تهران موظف است حداکثر تا ۶۰ روز پس از ابلاغ این مصوبه درخصوص اجرای این ماده اقدام و نتیجه آن را در کمیسیون ماده پنج (۵) ارائه نماید .

جمهوری اسلامی ایران
شورای اسلامی شهر تهران

ماده پنجم (۵)

به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود به آن دسته از دارندگان مجوز تراکم مازاد در قبل از تاریخ ابلاغ این مصوبه که به هر نحو به توافقات به عمل آمده با شهرداری تهران درخصوص نحوه و مقدار فروش تراکم مازاد معترضند حداکثر ۳۰ روز پس از ابلاغ این مصوبه توافقات به عمل آمده را لغو و نسبت به عودت وجوه پرداختی آنان اقدام نماید.

بدیهی است در صورت لغو توافقات قبلی، هرگونه فروش و واگذاری امتیاز تراکم مازاد براساس این مصوبه و مصوبات آتی شورایعالی معماری و شهرسازی خواهد بود و در صورت پایان مدت تعیین شده کلیه توافقات به عمل آمده قانونی، قطعی و لازم الاجراء خواهد بود.ع