لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی و نظارت فنی در شهر تهران

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

ماده ۱- شهرداری تهران مکلف است تا پایان فروردین ماه سال ۱۳۹۹، نسبت به تدوین دفترچه قیمت پایه املاک شهر تهران با ارائه معیاری مناسب جهت نرخ‌گذاری و نحوه محاسبه عوارض صدور پروانه‌ها و گواهی‌های ساختمانی با استفاده از خروجی های مدل کمی، ضمن در نظر گرفتن شاخص‌های موثر بر ارزش مکانی املاک Location Rent از جمله موارد مندرج در جدول شماره (۱) تا مقیاس قطعات ملکی(مسکونی، اداری و تجاری) در هر یک از زیر پهنه های طرح تفصیلی اقدام نماید.

جدول ۱ - شاخص های موثر بر ارزش مکانی املاک

P=f(R): P=bR														
R=f(X,T,Z,C)					شاخص های همجواری Z									
P	قیمت دفترچه در سال ۱۳۹۹				شعاع فاصله تا کاربری									
b	ضریب حداکثر افزایش قیمت دفترچه نسبت به سال ۱۳۹۸		ردیف	نام کاربری شاخص	نماد شاخص	شعاع تاثیرگذاری اول	وزن شاخص	شعاع تاثیرگذاری دوم	وزن شاخص	شعاع تاثیرگذاری سوم	وزن شاخص	نهایت اثرگذاری		
R	ارزش مکانی ملک		۱	بیمارستان	Z1		W -		W -		W ۰			
X	شاخص شکل ملک (تعداد بر ، طول بر ، موقعیت نسبت به نزدیکترین گذر ملک)		۲	بزرگراه	Z2		W -		W ۰		W ۰			
T	ضوابط طرح تفصیلی		۳	پارکینگ عمومی	Z3		W ۰ ۲		W ۰ ۲		W ۰			
Z	برآیند ضریب شاخص های همجواری		۴	دانشگاه ها و آموزش عالی	Z4		W -		W -		W ۰			
C	سایر متغیرهای تاثیر گذار		۵	ایستگاه BRT	Z5		W ۰ ۲		W ۰ ۲		W ۰			
ارزش مکانی قطعات مرتبط قرارگیری قطعه مربوطه قطعات و ساخت و ساز در پیرامون آن توجیه محتوای طرح تفصیلی و موقعیت مکانی ملک حرف نهایی است			۶	مدارس و آموزشگاه ها	Z6		W -		W ۰		W ۰			
			۷	ایستگاه های آتش نشانی	Z7		W ۰		W ۰		W ۰			
			۸	پمپ بنزین و گاز	Z8		W -		W ۰		W ۰			
			۹	مراکز بهداشتی	Z9		W ۰		W ۰		W ۰			
			۱۰	مسجد	Z10		W -		W ۰		W ۰			
			۱۱	فضای سبز	Z11		W ۰		W ۰		W ۰			
			۱۲	مترو ایستگاه	Z12		W ۰		W ۰		W ۰			
			۱۳	پایانه ها	Z13		W -		W ۰		W ۰			
			۱۴	طرح ترافیک	Z14	در محدوده طرح ترافیک								
			۱۵	زوج و فرد	Z15	در محدوده طرح آلودگی هوا								
شعاع های تاثیرگذاری بر اساس مبنا علمی و مبانی نظری مرتبط و با توجه به نظرات نخبگان تعیین و تدوین میگردد.														
وزن هر شاخص نیز بر اساس مبنا تحلیل شبکه ANP و AHP برپایه نظرات نخبگان محاسبه خواهد شد.														
بیمارستان ها در فواصل نزدیک به دلیل مشکلات ترافیکی و آلودگی ناشی از ازدحام و زباله سوزی دارای وزن منفی می باشد.														

تبصره- وزن شاخص‌ها و شعاع تاثیرگذاری(مندرج در جدول شماره ۱) برای املاک دارای سطوح تجاری، اداری ، خدماتی و ... در کلیه زیرپهنه های طرح تفصیلی به صورت مجزا محاسبه و ارائه می گردد.

ماده۲- تراکم پایه مالی: در کل شهر تهران (اعم از بافت فرسوده و غیر فرسوده) معادل کمینه صد و بیست درصد (۱۲۰٪) عرصه ملک می‌باشد.

تبصره۱- در مواردی که بر اساس طرح‌های توسعه شهری تراکم ساختمانی مجاز ملک کمتر از ۱۲۰ ٪ باشد، تراکم پایه مالی معادل تراکم ساختمانی در نظر گرفته شود.

تبصره۲- تراکم پایه مالی برای ساختمانهای صرفاً مسکونی (بدون هر گونه سطوح اعیانی غیرمسکونی) واقع در پهنه های مسکونی (R) در جنوب محور انقلاب ، معادل یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) عرصه ملک می‌باشد.

تبصره۳- تراکم پایه مالی درحریم شهر و لایه فضای سبز تثبیت شده در محدوده ی شهر تهران، معادل صفر می‌باشد.

ماده۳- نحوه محاسبه عوارض صدور پروانه جهت انواع ساختمان‌های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی به شرح زیر می‌باشد:

الف- عوارض زیربنای مسکونی: مطابق با دستورالعمل نحوه محاسبه عوارض زیربنا (ابلاغی توسط وزارت کشور در سال ۱۳۶۹) محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره- تا پایان سال ۱۳۹۹، عوارض زیربنای ساختمان های مسکونی معادل هفتاد درصد (۷۰٪) عوارض محاسبه شده ملاک عمل اخذ گردد.

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

$$۵۰٪*(1.2*(۰.۷*p_{(r)})) = ۰,۴۲*p_{(r)}$$

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

$$1.2*0.7\ P_{(r)} = 0,84*\ P_{(r)}$$

د– عوارض زیربنای پارکینگ طبقاتی:

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

$$0,05*(1,2*(0,7*p_{(r)}) = 0,042*p_{(r)}$$

هـ– عوارض پذیره: مطابق با دستورالعمل نحوه محاسبه عوارض پذیره (ابلاغی توسط وزارت کشور در سال ۱۳۶۹) محاسبه و اخذ گردد.

تبصره ۱– تا پایان سال ۱۳۹۹، عوارض پذیره ساختمان های اداری معادل هفتاد درصد (۷۰٪) عوارض محاسبه شده ملاک عمل اخذ گردد.

تبصره ۲– مطابق با اصلاح ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی مصوب سال ۱۳۸۳، عوارض پذیره تاسیسات گردشگری و هتل ها براساس تعرفه صنعتی محاسبه می گردد.

تبصره ۳– در کلیه زیرپهنه های S و M و R در ساختمان هایی که در چهارچوب بند ۱ صورتجلسه ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج اقدام به احداث پارکینگ طبقاتی می نمایند، معادل ۵۰٪ (پنجاه درصد) موضوع این ماده محاسبه و دریافت گردد.

و- عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری : مطابق با ماده یکم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای» مصوب یکصد و بیست و یکمین جلسه رسمی از پنجمین دوره آن شورا به تاریخ ۹۷/۱۱/۱۴ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۵۳۰/۳۳۶۳۷ مورخ ۹۷/۱۱/۱۵ می باشد.

تبصره ۱- عوارض بندهای "الف و ب" ماده اول این مصوبه (عوارض O و O۱) برای املاکی که در طرح تفصیلی قدیم، دارای کاربری مسکونی و در زمان صدور پروانه نیز علی رغم وقوع در یکی از پهنه های M و S در خواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی گردد.

تبصره ۲- اخذ عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری از پارکینگ‌های طبقاتی و مکانیزه ممنوع می‌باشد.

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

ضریب ارزش تراکم مازاد بر تراکم پایه مالی براساس توزیع پلکانی، به شرح جدول شماره ۲ است.

θ = تراکم پایه مالی

جدول ۲ : توزیع پلکانی تراکم مازاد و ضریب ارزش تراکم مازاد بر تراکم پایه مالی

توزیع پلکانی تراکم مازاد	ضریب ارزش تراکم مازاد بر تراکم پایه مالی
θ + ۶۰٪	۱
θ + ۱۲۰٪	۱,۵
θ + ۱۸۰٪	۲
...	...

تبصره۱- اخذ عوارض مازاد بر تراکم پایه مالی از پارکینگ‌های طبقاتی و مکانیزه ممنوع می باشد.

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

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

تبصره ۱- در بندهای ۲ و ۳ ذیل ماده ششم مصوبه فوق، عبارت "عوارض پذیره" به عبارت "عوارض نوع استفاده از اعیانی ساختمان" اصلاح می گردد.

تبصره ۲- ارزش هر مترمربع بنای تجاری واقع در برخی از راسته های مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، مطابق جدول شماره (۳) پیوست این مصوبه می باشد.

تبصره۳- ارزش هر مترمربع بنای تجاری برخی از راسته های مناطق ۱ الی ۱۱ و ۱۳ الی ۲۲ شهر تهران که طبق ماده سوم مصوبه فوق کمتر از ۱۳ می باشد، حداقل ۱۳ و در منطقه ۱۲ برای راسته های کمتر از ۱۷ ، معادل۱۷ محاسبه گردد.

تبصره ٤- مطابق با اصلاح ماده ۱۲ آیین نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی مصوب سال ۱۳۸۳، عوارض نوع استفاده از اعیانی ساختمان تاسیسات گردشگری و هتل ها براساس تعرفه صنعتی محاسبه می گردد.

تبصره ٥- در کلیه زیرپهنه های S , R و M در ساختمان هایی که در چهارچوب بند ۱ صورتجلسه ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج اقدام به احداث پارکینگ طبقاتی می نمایند، معادل ۵۰٪ (پنجاه درصد) موضوع این ماده محاسبه و دریافت گردد.

تبصره ٦- اخذ عوارض نوع استفاده از اعیانی از پارکینگ‌های طبقاتی و مکانیزه ممنوع می باشد.

ط- عوارض پیش آمدگی : براساس مصوبه اصلاحیه عوارض پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی مصوب چهل و سومین جلسه شورای اسلامی شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۴۱/۱۶۵۹۵ مورخ ۸۲/۱۱/۸ محاسبه می گردد.

تبصره - اخذ عوارض پیش‌آمدگی از پارکینگ‌های طبقاتی و مکانیزه ممنوع می باشد.

ی- عوارض تفکیک: محاسبه عوارض تفکیک (موضوع مصوبه «اصلاحیه عوارض صدور پروانه و تفکیک اراضی» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۴۰/۱۶۵۹۴ مورخ ۸۲/۱۱/۸، جهت اراضی و املاک تفکیکی (دارای سند عرصه شش دانگ یا صورتمجلس تفکیکی قبل از تصویب قانون اصلاح قانون ماده ۱۰۱ قانون شهرداری مورخ ۹۰/۰۱/۲۸) به شرح ذیل محاسبه و اخذ گردد.

۱- عوارض تفکیک اراضی و املاک واقع در پهنه R = $P_{(r)}$ * مساحت عرصه تفکیکی (طبق سند تفکیکی یا صورتمجلس تفکیکی)

۲- عوارض تفکیک اراضی و املاک واقع در پهنه M = $P_{(m)}$ * مساحت عرصه تفکیکی (طبق سند تفکیکی یا صورتمجلس تفکیکی)

۳- عوارض تفکیک اراضی و املاک واقع در پهنه S = $P_{(s)}$ * مساحت عرصه تفکیکی (طبق سند تفکیکی یا صورتمجلس تفکیکی)

۴- عوارض تفکیک اراضی و املاک واقع در پهنه G = $P_{(s)}$* مساحت عرصه تفکیکی (طبق سند تفکیکی یا صورتمجلس تفکیکی)

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

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

$P_{(r/m/s)}$ * محیط پیرامونی * ارتفاع دیوار اساسی

تبصره- درصورت عدم صدور مجوز جهت احداث بنا، صدور پروانه دیوارکشی، مشمول سایر عوارض صدور پروانه نمی گردد.

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

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

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

۷- املاکی که به دلیل وجود حقوق مکتسبه براساس گواهی ساختمانی صادره قبل از تاریخ تصویب این مصوبه و ضرورت نوسازی بنا، امکان تامین پارکینگ ندارند.

ن-عوارض صدور پروانه در بافت فرسوده: محاسبه عوارض املاکی که در بافت فرسوده مصوب قرار دارند، مطابق با بسته تشویقی نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران که هر ساله توسط ستاد بازآفرینی پایدار کلان شهر تهران، تصویب و ابلاغ می گردد، ملاک عمل می‌باشد.

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

ماده ٤- عوارض صدور پروانه پرونده‌هایی که بر اساس نقشه های ارائه شده، رده کم انرژی (EC+) و (EC++) را برآورده می سازد و تأییدات لازم از مراجع مربوطه را در این ارتباط دریافت نموده وفق آخرین ویرایش مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان، به مأخذ حداقل ۹۰٪ عوارض ماده سوم این مصوبه محاسبه و اخذ گردد.

تبصره - شهرداری تهران موظف است طی دستورالعملی، ترتیب چگونگی دریافت گواهی صرفه جویی در مصرف انرژی و نحوه ی محاسبه و پرداخت عوارض مربوطه را معین نماید.

ماده ٥- نحوه محاسبه عوارض نظارت فنی جهت انواع ساختمان‌های مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی به شرح ذیل می‌باشد:

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

ب-عوارض حق مشرفیت: اصلاحیه مجوز اخذ عوارض حق مشرفیت در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۶۳/۱۶۹۰۲ مورخ ۸۴/۱۱/۱۴ محاسبه می گردد.

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

یک برابر عوارض صدور پروانه + (فرمول ارزش معاملاتی ملاک عمل × بیشینه ضرایب مندرج در تبصره های ۳ و ۴ ذیل ماده صد قانون شهرداری ها)

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

د-عوارض هزینه ساخت پارکینگ محله ای موضوع ماده چهارم مصوبه «عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح‌های توسعه شهری و ساخت پارکینگ محله‌ای» جهت املاک واقع در جنوب محور انقلاب و کل محدوده منطقه ۲۱ ، معادل ۱ برابر ضرایب مندرج در جدول شماره (۵) و برای املاک واقع در شمال محور انقلاب معادل ۱,۲ برابر ضرایب یادشده محاسبه و دریافت شود.

هـ-**کلیه عوارض متعلقه ساختمانهای احداثی قبل از ٦٦/٠١/٠١** مطابق دستورالعمل شماره ۸۱۱/۱۶۲۸۰/۴۸۳۷۸ مورخ ۷۱/۰۸/۲۵ اقدام گردد.

ماده٦- عوارض ساختمان‌هایی که در اثر حوادث و بلایای طبیعی غیر عمدی از قبیل سیل، زلزله و ... و یا آتش سوزی تخریب می گردند، در صورت تأیید مراجع ذی صلاح، عوارض متعلقه جهت اخذ پروانه صرفاً به میزان حقوق مکتسبه قبلی، معادل ۵۰ ٪ مأخذ ماده سوم این مصوبه محاسبه و اخذ خواهد شد.

بدیهی است عوارض مابه التفاوت تراکم ساختمانی بر اساس طرح های توسعه شهری و حقوق مکتسبه یاد شده معادل ماده سوم این مصوبه محاسبه و اخذ می شود.

ماده۷– به شهرداری تهران اجازه داده می شود برای کمک به رونق کسب و کار و درآمدهای مردم در پهنه های M و S ضمن رعایت طرح تفصیلی شهر تهران و حقوق سایر مالکین مشاعی، **بهای مجوز بهره برداری موقت** (حداکثر تا پایان همان سال) را به ازای هر مترمربع خالص ساختمان بر اساس فرمول ذیل محاسبه و اخذ نماید.

بهای مجوز بهره برداری موقت برای یک مترمربع بنای خالص کاربرد با ماهیت تجاری

$$\frac{t}{12} * ۵ * P_{(s)}$$

بهای مجوز بهره برداری موقت برای یک مترمربع بنای خالص کاربرد با ماهیت اداری

$$\frac{t}{12} * ۳ * P_{(m)}$$

$$۳ \leq t \leq ۱۲$$

t = بر اساس ماه می باشد.

تبصره ۱– تا زمان تصویب و ابلاغ نحوه ی استقرار عملکردهای مختلف در پهنه های طرح تفصیلی، **بهای مجوز بهره برداری موقت به صورت** سالیانه در پهنه های S , R و M جهت یک مترمربع خالص ساختمان از کاربردهای (مهندسین مشاور، مهد کودک، آموزشگاه های دارای تائیدیه از سایر مراجع ذی صلاح (وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی و وزارت علوم، تحقیقات و فناوری، دفاتر خدمات الکترونیک و دفاتر پیشخوان دولت ، پانسیون، شرکت های فناوری و اطلاعات و شرکت های رایانه ای و کاربری های فرهنگی، هنری و رسانه ای شهر تهران) که امکان فعالیت در اماکن مسکونی را دارند، به صورت زیر محاسبه و اخذ گردد. مجوز بهره برداری موقت از زمان دریافت حقوق شهرداری برای مدت یکسال صادر می شود. بدیهی است به تبع افزایش سالیانه **بهای مجوز بهره برداری موقت**؛ نیز قابل افزایش خواهد بود؛ فعالیتهایی که طبق قوانین مصوب مجلس مجاز به استقرار در واحد مسکونی می باشند از شمول این تبصره مستثنی می گردند.

$$۵۰\ \% * (۳ * P_{(m)})$$

تبصره ۲- بدیهی است پرداخت هرگونه عوارض تحت عنوان بهره برداری موقت به منزله تائید ضوابط قانونی احداث ساختمان مجاز و سایر وجوه حقوقی و فنی آن نیست و این مجوزها هیچ گونه حقوق پایدار و معنوی مثل سرقفلی، حق پیشه و ... به استثنای مجوز فعالیت تعیین شده در مدت زمان تعیین شده در آن ایجاد نمی‌کند؛ هم چنین صدور مجوز از سوی مراجع دیگر دال بر موافقت اصولی برای فعالیت کسبی، نافی رعایت مفاد این ماده و عدم پرداخت حقوق شهرداری نخواهد بود. بدیهی است رعایت بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداری الزامی است.

تبصره۳- به جهت عدم ایجاد حقوق مکتسبه در دوره ی بهره برداری موقت لزومی به تأمین پارکینگ نمی‌باشد.

ماده ۸- در راستای اجرای مصوبه «ضوابط تشویقی احداث تراس سبز بر بام طبقات همکف در کلیه زیرپهنه های S و M که سطح اشغال طبقات همکف در آن ها بیشتر از سایر طبقات می باشد.» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۳۰۴/۳۶۰۱ مورخ ۹۶/۲/۲۰ و به جهت تشویق و افزایش انگیزه ایجاد تراس / بام سبز، در صورت احداث تراس سبز بر بام ایجاد شده ناشی از اختلاف سطح اشغال طبقات و یا پشت بام در محورهای خاص و واجد ارزش پهنه های M و S، ضمن امکان احداث سازه های موقت جهت فعالیت های قابل استقرار (به عنوان نمونه: آموزشی (نقاشی، مجسمه سازی و . . .)، فرهنگی (کافه کتاب و . . .)، تفریحی (تاتر روباز و . . .) و ورزشی) مشروط به ایجاد و حفظ فضای سبز (پس از تایید سازمان بوستان ها و فضای سبز شهر تهران) با اخذ عوارض مطابق فرمول زیر **مجوز بهره برداری موقت** به صورت سالیانه توسط شهرداری تهران صادر می گردد:

$$۰,۲۵*(1,۲*(۰,۷*p_{(r)})) = ۰,۲۱*p_{(r)}$$

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

$$۵*\ P_{(s)}$$

ماده ۹- به شهرداری تهران اجازه داده می شود به منظور کاهش مدت زمان اشغال معابر و جبران هزینه های ایجاد و بهسازی مسیری مناسب برای عبور و مرور عابران، **بهای عدم رعایت موضوعات مرتبط با نگهداشت** را با رعایت موارد ذیل، جهت اشغال سطح معابر عمومی از مالکین ساختمانهای در دست احداث اخذ نماید.

الف- ایمن سازی پیاده روها و معابر در هنگام احداث ساختمان در چارچوب مباحث ۴ و ۱۲ مقررات ملی ساختمان می باشد.

ب-دپوی مصالح حداکثر می تواند تا ۵۰٪ عرض پیاده رو را اشغال نماید. در مواردیکه عرض پیاده رو کمتر از یک متر باشد، با اخذ مجوز از شهرداری، دپوی مصالح در تمام عرض پیاده رو صورت می گیرد.

ج-پس از شروع عملیات ساختمانی تا زمان احداث سقف طبقه همکف، به ازاء هر ماه اشغال معابر میزان $P_{(r/m/s)}$ $\times S' \times ۰,۵$ عوارض اخذ گردد. زمان اخذ این عوارض در زمان اخذ اولین گواهی ملک می باشد.

S': سطح اشغال معابر: سطح اشغال باید توسط ادارات شهرسازی نواحی برداشت و به مالک یا مالکین ابلاغ گردد.

د- بعد از احداث سقف طبقه همکف، نگهداری مواد و مصالح ساختمانی در پیاده رو مجاز نبوده و می باید بلافاصله به داخل ساختمان انتقال یابد.

هـ-پس از احداث سقف طبقه همکف، شهرداری های نواحی موظفند، درصورت مشاهده هرگونه خلاف (اشغال پیاده رو توسط مصالح ساختمانی) ابتدا طی اخطار کتبی ۲۴ ساعته به مالکین، ضرورت پاکسازی معابر را به مالک اعلام نمایند.

و-درصورت عدم اقدام مالکین به پاکسازی معابر و به ازاء تطویل در رفع سد معبر، عوارضی مطابق با جدول ذیل از مالکین اخذ گردد.

جدول ۵-

زمان اشغال معبر	عوارض متعلقه
ماه اول پس از احداث سقف طبقه همکف	$۰,۵\times P_{(r/m/s)} \times S'$
ماه دوم پس از احداث سقف طبقه همکف	$P_{(r/m/s)} \times S'$
ماده سوم پس از احداث سقف طبقه همکف	$۱,۵\times P_{(r/m/s)} \times S'$
ماه چهارم پس از احداث سقف طبقه همکف	$۲\times P_{(r/m/s)} \times S'$
ماه پنجم پس از احداث سقف طبقه همکف	$۲,۵\times P_{(r/m/s)} \times S'$
ماه ششم پس از احداث سقف طبقه همکف	$۳\times P_{(r/m/s)} \times S'$

پس از ماه ششم به ازاء هر ماه معادل $۰,۵\times P_{(r/m/s)} \times S'$ به مبلغ ماه قبل اضافه می گردد.

ماده۱۰- شهرداری تهران می‌تواند در شرایطی که مجوز استفاده از فضاهای متعلق به شهر (پارک تجهیز نشده، خیابان ساخته نشده و ...) را برای متقاضی صادر می نماید، **بهای مجوز بهره برداری موقت از فضاهای بلا استفاده شهری** را به نرخ کارشناسی محاسبه و اخذ نماید.

ماده۱۱- مصوبات شورای اسلامی شهر تهران درخصوص چگونگی اخذ عوارض که در این مصوبه به آن‌ها اشاره‌ای نشده کماکان به قوت خود باقی است.

جدول شماره ۶ - ضریب ارزش هر متر مربع بنای تجاری - پیوست مصوبه عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ های محله ای

منطقه	ردیف بلوک دارایی	ردیف بلوک دارایی سال ۱۳۹۶	نام معبر (راسته)	ضریب ارزش هر مترمربع بنای تجاری
۶	۱_۱۱_۳	۱_۰۳	میدان تجریش	۱۴.۸
	۱_۱۱_۵	۱_۰۵		۱۶.۰
	۱_۱۱_۱۴	۱_۱۴		۱۴.۵

منطقه	ردیف بلوک دارایی	ردیف بلوک دارایی سال ۱۳۹۶	نام معبر (راسته)	ضریب تجاری
	۵-۱۰-۲	۵_۲	خیابان آیت الله کاشانی	۱۲.۳
	۵-۱۰,۱۱-۴	۵_۴	خیابان آیت الله کاشانی	۱۲.۱
	۵-۱۱-۶	۵_۶	خیابان آیت الله کاشانی	۱۲.۶
	۵-۱۱-۷	۵_۷	خیابان آیت الله کاشانی	۱۲.۵
	۵-۱۰-۹	۵_۹	خیابان آیت الله کاشانی	۱۱.۰
	۵-۱۰-۱۰	۵_۱۰	خیابان آیت الله کاشانی	۱۲.۳
	۵-۱۱-۷	۵_۷	بلوار فردوس شرقی (شرق ستاری)	۱۳.۲
	۵-۱۱-۷	۵_۷	بلوار فردوس غربی (ستاری تا باکری)	۸.۸
	۵-۱۰-۱۰	۵_۱۰	بلوار فردوس غربی (ستاری تا باکری)	۱۱.۸
	۵-۱۰,۱۱-۴	۵_۴	میرزا بابایی (از میدان پونک تا سردار جنگل)	۱۰.۰
	۵-۱۱-۵	۵_۵	میرزا بابایی (از سردار جنگل تا ستاری)	۸.۵
	۵-۱۰-۲	۵_۲	بلوار شهران (از زیرگذر تا آبشناسان)	۱۰.۳
	۵-۱۰,۱۱-۸	۵_۸	خیابان اکباتان (بلوار اصلی)	۱۱.۴
	۵-۱۰,۱۱-۴	۵_۴	خیابان ۳۵متری گلستان(ستاری تا شاهین)	۹.۴
	۵-۱۱-۵	۵_۵	خیابان ۳۵متری گلستان(شاهین تا جنت آباد)	۸.۵
	۵-۱۰,۱۱-۴	۵_۴	خیابان ۲۰ متری گلستان غربی	۱۰.۸
۲	۵-۱۰,۱۱-۴	۵_۴	خیابان جنت آباد(جنوب شهید همت)	۱۰.۸
	۵-۱۱-۷	۵_۷	بزرگراه محمدعلی جناح	۱۳.۲
	۵-۱۰,۱۱-۸	۵_۸	بزرگراه محمدعلی جناح	۱۷.۳
	۵-۱۱-۷	۵_۷	خیابان آیت الله کاشانی (میدان صادقیه)	۱۶.۹
	۵-۱۱-۶	۰۶--مایو	خیابان آیت الله کاشانی (میدان صادقیه)	۱۷.۸
	۵-۱۰-۲	۵_۲	بلوار شهران شمال آبشناسان	۹.۶
	۵-۱۰-۲	۵_۲	خیابان شهران – خیابان یکم	۹.۳
	۵-۱۰-۲	۵_۲	خیابان شهران – خیابان دوم غربی	۱۱.۲
	۵-۱۰,۱۱-۴	۵_۴	خیابان ۲۰ متری گلستان شرقی	۱۰.۴
	۵-۱۰,۱۱-۴	۵_۴	خیابان جنت آباد(شهید همت تا آبشناسان)	۱۰.۲
	۵-۱۰-۱	۵_۱	بلوار کوهسار	۹.۶
	۵-۱۰-۲	۵_۲		۸.۵
	۵-۱۱ و ۱۰-۴	۵_۴	خیابان آبشناسان (ایران پارس)	۹.۵
	۵-۱۰-۱	۵_۱	خیابان شهید خیابانی	۱۰.۶
	۵-۱۰-۱	۵_۱	بلوار تعاون	۱۰.۴
	۵-۱۰-۹	۵_۹	بلوار تعاون	۸.۷
	۵-۱۱-۵	۵_۵	شهید حکیم	۱۱.۱

جدول شماره ۶ - ضریب ارزش هر متر مربع بنای تجاری - پیوست مصوبه عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ های محله ای

	۵-۱۰-۶	۵_۶	شهید حکیم	۱۰.۷
	۵-۱۰-۹	۵_۹	شهید حکیم	۱۱.۹
	۵-۱۰-۲	۵_۲	خیابان شهر زیبا	۹.۶
	۵-۱۰ و ۱۱-۴	۵_۴	سیمون بولیوار	۸.۷
	۵-۱۱-۵	۵_۵	سردار جنگل	۱۰.۶
	۵-۱۰ و ۱۱-۴	۵_۴	سردار جنگل	۹.۵
	۵-۱۰ و ۱۱-۴	۵_۴	اشرفی اصفهانی	۱۴.۳
	۵-۱۱-۵	۵_۵	اشرفی اصفهانی	۱۴.۷
	۵-۱۱-۶	۵_۶	اشرفی اصفهانی	۱۳.۹
	۵-۱۰-۱	۵_۱	خیابان احمد کاشانی	۱۰.۶
	۵-۱۰ و ۱۱-۴	۵_۴	ستاری	۱۰.۸
	۵-۱۱-۵	۵_۵	ستاری	۱۱.۳
	۵-۱۱-۶	۵_۶	ستاری	۱۰.۷
	۵-۱۰-۷	۵_۷	ستاری	۱۰.۲
	۵-۱۱-۵	۵_۵	عدل	۹.۸
	۵-۱۰ و ۱۱-۴	۵_۴	باهنر	۱۰.۴
	۵-۱۰ و ۱۱-۴	۵_۴	پیامبر	۱۱.۳
	۵-۱۱-۶	۵_۶	پیامبر	۱۱.۱
	۵-۱۱-۵	۵_۵	پیامبر	۱۱.۶
	۵-۱۰ و ۱۱-۴	۵_۴	خیابن پنج تن	۹.۱
	۵-۱۱-۵	۵_۵	خیابان ناطق نوری	۹.۸
	۵-۱۰-۳	۵_۳	خیابان باغ فیض	۱۳.۰
	۵-۱۰-۴	۵_۴	خیابان باغ فیض	۱۰.۹
	۵-+۱۰-۹	۵_۹	خیابان شریبانی	۱۱.۱
	۵-۱۰-۹	۵_۹	خیابان آلاله	۹.۹
	۵-۱۱-۷	۵_۷	بلوار شقایق	۸.۶
	۵-۱۰-۱۰	۵_۱۰	بلوار شقایق	۱۰.۱
	۵-۱۱-۷	۵_۷	(عج)۲۰متری ولی عصر	۱۱.۴
	۵-۱۱-۶	۵_۶	بلوار اباذر	۹.۹
	۵-۱۰ و ۱۱-۸	۵_۸	جاده مخصوص کرج	۱۲.۴
	۵-۱۰ و ۱۱-۴	۵_۴	میدان چهار باغ	۱۰.۸
	۵-۱۰ و ۱۱-۴	۵_۴	خیابان شهید کبیری طامه	۸.۶
	۵-۱۰ و ۱۱-۴	۵_۴	خیابان شهید پژوهنده	۸.۶
	۵-۱۰,۱۱-۴	۵_۴	خیابان جنت آباد شمال آبشناسان	۹.۵

جدول شماره ۶ - ضریب ارزش هر متر مربع بنای تجاری - پیوست مصوبه عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ های محله ای

منطقه	ردیف بلوک دارایی	ردیف بلوک دارایی سال ۱۳۹۶	نام معبر (راسته)	ضریب ارزش هر مترمربع بنای تجاری
	۷-۲-۱	۷-۱	بر بزرگراه رسالت	۱۴.۲
	۷-۲-۱	۷-۱	خیابان میرمطهری	۱۷.۷
	۷-۲-۱	۷-۱	خیابان دکتر شریعتی	۱۱.۷
	۷-۲-۱	۷-۱	میدان تختی و خیابان دکتر بهشتی	۱۲.۹
	۷-۲-۱	۷-۱	بر بزرگراه مدرس	۸.۶
	۷-۲-۱	۷-۱	خیابان سهروردی	۱۱.۶
	۷-۲-۱	۷-۱	خیابان خرمشهر	۱۱.۶
	۷-۲-۱	۷-۱	صابونچی (مهناز)	۱۰.۳
	۷-۲-۱	۷-۱	هویزه	۱۲.۳
	۷-۱۱-۲	۷-۲	بزرگراه رسالت (غرب نیاوران)	۱۲.۱
	۷-۱۱-۲	۷-۲	بزرگراه رسالت (شرق نیاوران)	۱۱.۹
	۷-۱۱-۲	۷-۲	استاد حسن بنا و آیت ا.. قدوسی	۱۰.۸
	۷-۱۱-۲	۷-۲	دکتر شریعتی	۱۴.۰
	۷-۱۱-۲	۷-۲	صیاد شیرازی	۱۰.۱
	۷-۲-۳	۷-۳	خیابان شهید قدوسی	۱۱.۳
	۷-۲-۳	۷-۳	مطهری شرقی (خیابان پارک)	۱۳.۳
	۷-۲-۳	۷-۳	خیابان انقلاب و بر میدان امام حسین	۱۱.۶
	۷-۲-۳	۷-۳	دماوند	۹.۶
	۷-۲-۳	۷-۳	خیابان سبلان شمالی	۸.۴
	۷-۲-۳	۷-۳	خیابان سبلان جنوبی	۸.۳
	۷-۲-۳	۷-۳	میدان سپاه	۹.۷
	۷-۲-۳	۷-۳	خیابان سپاه (ضلع شرق)	۹.۷
	۷-۲-۳	۷-۳	خواجه نصیرطوسی (از سپاه تا اجاره دار)	۹.۲
	۷-۲-۳	۷-۳	خواجه نصیر طوسی (از اجاره دار تا امام حسین)	۹.۲
	۷-۲-۳	۷-۳	معلم و مرودشت	۸.۱
	۷-۲-۳	۷-۳	خیابان شریعتی (از پلیس تا مطهری شرقی)	۱۶.۳
	۷-۲-۳	۷-۳	خیابان شریعتی (از مطهری شرقی تا قدوسی)	۱۶.۵
	۷-۲-۳	۷-۳	خیابان شهید مدنی	۸.۶
	۷-۲-۳	۷-۳	بزرگراه امام علی و صیاد شیرازی	۱۱.۶
	۷-۲-۴	۷-۴	بر خواجه نصیرطوسی	۸.۷
	۷-۲-۴	۷-۴	سپاه (ضلع غرب) و میدان سپاه	۸.۷
	۷-۲-۴	۷-۴	بر انقلاب (سپاه تا شریعتی)	۱۰.۹
	۷-۲-۴	۷-۴	بر خیابان شریعتی	۱۳.۱
	۷-۲-۴	۷-۴	آیت ا.. طالقانی	۱۳.۹
	۷-۲-۴	۷-۴	انقلاب از شریعتی تا مفتح	۱۲.۴
	۷-۲-۴	۷-۴	شریعتی	۱۲.۴
	۷-۲-۴	۷-۴	بهار	۱۴.۵
	۷-۲-۴	۷-۴	دکتر مفتح	۱۳.۶
	۷-۲-۴	۷-۴	طرفین خیابان سمیه	۱۲.۵
	۷-۲-۵	۷-۵	بر خیابان بهار شیراز	۱۲.۴
	۷-۲-۵	۷-۵	بر خیابان دکتر شریعتی	۱۴.۸
	۷-۲-۵	۷-۵	میدان و بر خیابان طالقانی	۱۵.۳
	۷-۲-۵	۷-۵	بر خیابان مفتح (از طالقانی تا خیابان شیمی)	۱۱.۸
	۷-۲-۵	۷-۵	بر خیابان مفتح (از شیمی تا شریف)	۱۲.۳
	۷-۲-۵	۷-۵	بر خیابان مفتح (از شریف تا بهار شیراز)	۱۲.۵

جدول شماره ۶ - ضریب ارزش هر متر مربع بنای تجاری - پیوست مصوبه عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ های محله ای

هفت	۷-۲-۵	۷-۵	بر میدان ۷تیر	۱۲.۷
	۷-۲-۵	۷-۵	طرفین خیابان بهار	۹.۸
	۷-۲-۶	۷-۶	استاد مطهری	۱۱.۹
	۷-۲-۶	۷-۶	خیابان شریعتی	۱۱.۷
	۷-۲-۶	۷-۶	بهار شیراز	۱۱.۸
	۷-۲-۶	۷-۶	مفتح (از مطهری تا وراوینی)	۱۴.۵
	۷-۲-۶	۷-۶	مفتح (از وراوینی تا بهارشیراز)	۱۴.۵
	۷-۲-۶	۷-۶	بزرگراه مدرس	۱۰.۴
	۷-۲-۶	۷-۶	خیابان سهروردی	۱۱.۳
	۷-۲-۷	۷-۷	برمیدان تختی و خیابان دکتر بهشتی	۱۳.۵
	۷-۲-۷	۷-۷	خیابان دکتر شریعتی	۱۱.۴
	۷-۲-۷	۷-۷	خیابان شهید مطهری	۱۱.۴
	۷-۲-۷	۷-۷	خیابان سهروردی	۱۱.۴
	۷-۲-۷	۷-۷	بزرگراه مدرس	۱۰.۳
	۷-۲-۷	۷-۷	مفتح	۱۳.۸
	۷-۲-۷	۷-۷	خیابان سورنا (خلیل حسینی-بالاتر از گیهان)	۱۲.۲
	۷-۲-۷	۷-۷	خیابان سورنا (خلیل حسینی- پایینتر از گیهان)	۱۲.۲
	۷-۲-۸	۷-۸	خواجه نصیر طوسی (از خواجه نظام تا میدان سپاه)	۸.۸
	۷-۲-۸	۷-۸	خیابان خواجه نصیر از میدان سپاه تا دکتر شریعتی	۸.۸
	۷-۲-۸	۷-۸	میدان طالقانی و بر خیابان دکتر شریعتی (از طالقانی تا کاج)	۱۳.۸
	۷-۲-۸	۷-۸	بر خیابان دکتر شریعتی (از کاج تا پلیس)	۱۳.۴

منطقه	ردیف بلوک دارایی	ردیف بلوک دارایی سال ۱۳۹۶	نام معبر (راسته)	ضریب ارزش هر مترمربع بنای تجاری
۹	۹-۱۰-۲	۹-۰۲	خیابان قزوین	۹.۶
	۹-۱۲-۳	۹-۰۳		۱۱.۶
	۹-۱۰-۲	۹-۰۲	خیابان آیت الله سعیدی	۹.۶
	۹-۱۰-۱	۹-۰۱		۹.۱
	۹-۱۰-۱	۹-۰۱	بزرگراه فتح	۹.۴
	۹-۱۲-۳	۹-۰۳		۱۰.۵

منطقه	ردیف بلوک دارایی	ردیف بلوک دارایی سال ۱۳۹۶	نام معبر (راسته)	ضریب ارزش هر مترمربع بنای تجاری
یازده	۱۱-۳-۲	۱۱-۰۲	جمهوری از فلسطین تا ولیعصر (ضلع جنوب)	۱۲.۶

جدول شماره ۶ - ضریب ارزش هر متر مربع بنای تجاری - پیوست مصوبه عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ های محله ای

منطقه	ردیف بلوک دارایی	ردیف بلوک دارایی سال ۱۳۹۶	نام معبر (راسته)	ضریب ارزش هر مترمربع بنای تجاری
سیزده	۲-۷-۱۳	۰۲-۱۳	سی متری نیروی هوائی از سه راه امامت تا دماوند	۸.۰

منطقه	ردیف بلوک دارایی	ردیف بلوک دارایی سال ۱۳۹۶	نام معبر (راسته)	ضریب ارزش هر مترمربع بنای تجاری
شانزده	۲-۶-۱۶	۰۲-۱۶	خیابان شهید رجایی حد فاصل میدان بهشت تا بزرگراه بعثت	۱۲.۳
	۳-۶-۱۶	۰۳-۱۶		۱۱.۷

منطقه	ردیف بلوک دارایی	ردیف بلوک دارایی سال ۱۳۹۶	نام معبر (راسته)	ضریب ارزش هر مترمربع بنای تجاری
نوزده	۲-۱۲-۱۹	۰۲-۱۹	میعاد از تقاطع شهید لطیفی تا فلکه اول	۱۰.۳
	۲-۱۲-۱۹	۰۲-۱۹	جاده ساوه	۸.۳

منطقه	ردیف بلوک دارایی	ردیف بلوک دارایی سال ۱۳۹۶	نام معبر (راسته)	ضریب ارزش هر مترمربع بنای تجاری
بیست و یکم	۴-۱۰-۲۱	۰۴-۲۱	تهرانسر خ اصلی	۱۴.۷
	۴-۱۰-۲۱	۰۴-۲۱	خ۱۴تهرانسر	۱۷.۱
	۴-۱۰-۲۱	۰۴-۲۱	نیلوفر	۱۱.۳
	۴-۱۰-۲۱	۰۴-۲۱	لاله	۱۰.۶
	۴-۱۰-۲۱	۰۴-۲۱	بلوار گلها	۱۱.۶
	۳-۱۰-۲۱	۰۳-۲۱	خ امام حسین ورد آورد	۹.۲
	۱-۱-۲۱	۰۱-۲۱	بلوار وردآورد	۹.۱
	۱-۱-۲۱	۰۱-۲۱	خ امام خمینی	۱۰.۹
	۱-۱-۲۱	۰۱-۲۱	لشگری	۹.۷
	۲-۱-۲۱	۰۲-۲۱	لشگری	۷.۷
	۳-۱-۲۱	۰۳-۲۱	لشگری	۸.۴
	۴-۱-۲۱	۰۴-۲۱	لشگری	۷.۶
	۵-۱-۲۱	۰۵-۲۱	لشگری	۸.۵
	۶-۱-۲۱	۰۶-۲۱	لشگری	۱۰.۹
	۴-۱-۲۱	۰۴-۲۱	فتح	۶.۹
	۵-۱-۲۱	۰۵-۲۱	فتح	۷.۴
	۶-۱-۲۱	۰۶-۲۱	فتح	۹.۵

جدول شماره ۶ - ضریب ارزش هر متر مربع بنای تجاری - پیوست مصوبه عوارض افزایش ارزش قانونی ناشی از طرح های توسعه شهری و ساخت پارکینگ های محله ای

منطقه	ردیف بلوک دارایی	ردیف بلوک دارایی سال ۱۳۹۶	نام معبر (راسته)	ضریب ارزش هر مترمربع بنای تجاری
پست و تلم	۲۲-۰۱	کرج-۲۲-۱ کرج-۲۲-۲	اردستانی	۱۰.۴
	۲۲-۰۲	کرج-۲۲-۱ کرج-۲۲-۲	اردستانی	۱۰.۶
	۲۲-۰۳	۳-۱۰-۲۲	پژوهش	۸.۴
	۲۲-۰۳	۳-۱۰-۲۲	جاده آزاد شهر	۶.۵
	۲۲-۰۳	۳-۱۰-۲۲	متری اول و دوم ۲۰	۸.۰
	۲۲-۰۳	۳-۱۰-۲۲	شمال دریاچه/ امتداد جوزانی	۱۶.۱
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	خیابانهای ۱۲ متری شمال دریاچه	۲۰.۷
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	خیابانهای ۲۰ متری شمال دریاچه	۱۷.۴
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	خیابانهای ۳۵ و ۴۵ متری شمال دریاچه	۱۴.۴
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	خیابانهای ۲۰ متری بلوار دریاچه	۱۷.۴
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	خیابانهای ۳۵ و ۴۵ متری بلوار دریاچه	۱۴.۴
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	زیبادشت	۸.۲
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	گلها (۲۲ متری)	۱۳.۳
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	گلها (۳۵ متری)	۱۱.۵
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	هاشم زاده	۱۰.۰
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	کاشان	۱۰.۶
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	کاج	۱۲.۱
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	امیرکبیر	۱۱.۵
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	هوانیروز	۹.۲
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	سروستان-۹	۱۰.۴
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	قائم ۹	۱۰.۴
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	متری گلستان ۱۶	۷.۴
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	متری علیزاده ۱۶	۷.۴
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	خیابان علیمرادیان (کوهک)	۱۰.۰
	۲۲-۰۵	۵-۱۰-۲۲	خیابان علیمرادیان (کوهک)	۱۱.۵
	۲۲-۰۵	۵-۱۰-۲۲	بلوار دهکده	۹.۹
	۲۲-۰۵	۵-۱۰-۲۲	بلوار زیبادشت	۶.۲
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	طبیعت(شمال اتوبان شهید خرازی)	۵.۷
	۲۲-۰۴	۴-۱۰-۲۲	طبیعت(جنوب اتوبان شهید خرازی)	۱۴.۴

گزارش توجیهی

اخذ عوارض سالانه از املاک و مستغلات و دریافت عوارض ساخت و ساز، یکی از اصلی‌ترین منابع درآمدی شهرداری‌ها می باشد و دریافت مالیات یا عوارض بر اساس ارزش واقعی املاک، عامل مهمی در توزیع عادلانه درآمدها و در نتیجه ارایه خدمات بهینه و متوازن به شهروندان در تمامی مناطق است. با عنایت به این موضوع و در اجرای مصوبه «الزام شهرداری به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۶۱۳/۳۰۰۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۵، و همچنین با عنایت به بند(۱۱-۲) بخش سوم از مفاد راهبردهای طرح جامع شهر تهران و نیز بند (۱۶) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ با اصلاحات بعدی آن و همچنین قانون نوسازی مصوب سال ۱۳۴۷ و اصلاحات بعدی آن، نظر به اهمیت موضوع دریافت عادلانه عوارض از املاک شهری متناسب با متغیرهای واقعی مترتب بر قیمت املاک در حوزه های مختلف و کاهش تبعیض های موجود، موجود و با توجه به اینکه یکی از اصلی‌ترین بخش درآمدهای شهرداری‌ها از محل دریافت عوارض مختلف از جمله « عوارض صدور پروانه های ساختمانی» می باشد، موضوع تناسب میزان عوارض دریافتی از املاک در هر منطقه با مواردی از جمله؛ موقعیت ملک، خدمات در دسترس، سرانه های خدماتی و ... و همچنین نحوه تأثیرپذیری ارزش املاک از نوسانات بازار و ...، می‌بایست در محاسبه میزان عوارض ساخت و ساز مورد توجه و محاسبه قرار بگیرد. بر این اساس، هدف اصلی این لایحه، محاسبه ارزش ریالی هر متر مربع تراکم و ارائه معیاری مناسب برای نرخ گذاری عوارض با استفاده از عوامل مؤثر بر « ارزش مکانی املاک Location rent » بر اساس تقسیم بندی مناطق ۲۲ گانه شهر تهران با امکان تطبیق تا مقیاس پارسل املاک است که در نهایت می تواند مبنای منطقی جهت تدوین دفترچه قیمت منطقه ای املاک شهر تهران باشد.

این اقدام با توجه به تغییر و تحولات مستمر در ساختار شهر ناشی از اجرای طرح های توسعه‌ای توسط شهرداری تهران و تأثیر این طرح ها بر روی ارزش املاک واقع در حوزه های نفوذ آنها، همچنین با توجه به ساختار ناموزون سطح توسعه مناطق شهر تهران، تدوین سازوکاری جهت پیش بینی این تأثیرات و تفاوت‌ها در محاسبه عوارض ساخت و ساز از جمله اهداف تدوین لایحه عوارض جدید بوده است. توجه به تفاوت‌های موجود توسعه ای-زیرساختی و سطوح مختلف بهره مندی مناطق مختلف کلانشهر تهران و تعیین عوارض متناسب با این شاخص‌ها موجب تحقق

عدالت اجتماعی، موازنه توزیع خدمات عمومی و در بلند مدت، بالا رفتن کیفیت زندگی در مناطق کم بهره‌تر خواهد شد.

فرمول جدید عوارض ساخت و ساز، از سویی به گونه ای بسیار «ساده، شفاف و قابل فهم» طراحی شده و از سوی دیگر موجب به روز و واقعی شدن پایه محاسباتی نرخ فیش های پروانه های ساختمانی با توجه به تغییر نرخ پایه محاسبات ارزش املاک می گردد. در حال حاضر دفترچه ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب سازمان امور مالیاتی سال ۱۳۹۶ به عنوان ملاک محاسبات عوارض ساخت و ساز می باشد. با این وجود با توجه به تغییر ارزش معاملاتی املاک به صورت پر سرعت و تصاعدی (افزایش حدود ۲ برابری قیمت مسکن در سال گذشته) در سال های اخیر مبنا قرار دادن «۲ درصد میانگین قیمت روز املاک در شهر تهران (بر اساس قانون اصلاح قانون مالیات های مستقیم در سال ۱۳۹۶)» نرخ انواع عوارض ساخت و ساز به روز و متناسب با ارزش روز املاک نخواهد بود. از سویی بی توجهی به این واقعیت و باز گذاشتن اختیار ایجاد تغییرات در محاسبه ارزش پایه معاملاتی املاک توسط شهرداری های مناطق می تواند موجب تأثیر سلیقه و نظر فردی به جای تبعیت از یک فرمول مشخص و ثابت گردد.

مسائل و مشکلات محاسبه عوارض در روش های پیشین

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

- محاسبه عوارض ساخت و ساز با در نظر گرفتن تنوع ارزش املاک و کیفیت خدمات شهری به تفکیک محلات شهر تهران
- تعیین قیمت بهینه و تعیین ارزش منطقی املاک به تفکیک محلات مناطق ۲۲ گانه شهر تهران
- انتخاب و طراحی الگوریتم محاسباتی هوشمند جهت تحلیل داده های کمی و کیفی استخراج شده
- استخراج و ارزیابی شاخص های تأثیرگذار بر کیفیت و در نتیجه قیمت املاک در شهر تهران

عدم محاسبه و اخذ عوارض ساختمانی به شکل عادلانه و منطقی

عدم شفافیت فرمول کنونی محاسبه عوارض	عدم انعطاف پذیری فرمول کنونی محاسبه عوارض	وابستگی نحوه محاسبه عوارض به دفتر ارزش معاملاتی املاک تدوین شده توسط وزارت دارایی بر اساس ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم	عدم انطباق کیفیت خدمات شهری و سرانه های خدماتی با ارزش واقعی املاک و در نتیجه عوارض ساخت	عدم انطباق دفترچه ارزش معاملاتی با واقعیت های بازار املاک

دریافت عوارض بر اساس ارزش واقعی املاک، عامل مهمی در توزیع عادلانه درآمدها و در نتیجه ارایه خدمات بهینه و متوازن به شهروندان در تمامی مناطق است.

مفاهیم و تعاریف:

رانت: رانت در اقتصاد به معنای درآمد مازاد بر هزینه فرصت های از دست رفته است و یا اضافه درآمد یک عامل تولید نسبت به همان عامل تولید در شرایط رقابت کامل را رانت گویند. برخی اقتصاددانان رانت را دریافتی حاصل از فعالیت های غیر مولد تعریف کرده اند.

رانت موقعیتی زمین: مفهوم رانت موقعیتی اولین بار توسط «وان تونن» مطرح شد. رانت موقعیتی زمین اشاره به شرایطی دارد که زمین ها از لحاظ مرغوبیت یکسان هستند ولی موقعیت مکان آنها متفاوت است و این امر، باعث ایجاد رانت شده است.

مدل قیمت هدانیک: هدانیک در علم اقتصادسنجی و آمار تحت عنوان « الگوی قیمت یابی یا ارزش گذاری هدانیک» به کار می رود که روشی است ریاضی و تعمیم یافته جهت ارزش گذاری بر روی کالاهای مرکب که از چندین ویژگی مختلف تشکیل شده اند و تغییر در هر یک از این ویژگی ها، بر قیمت کالای مربوطه تاثیرگذار است.

با توجه به اصلی‌ترین کارکرد برنامه‌ریزی شهری در پیش بینی گزینه‌های ممکن پیش رو، و با توجه به لزوم مطالعه و بررسی شاخص‌های موثر بر کیفیت و درنتیجه قیمت مسکن و در مجموع املاک و با هدف جلوگیری از سوداگری‌های بازار معاملات املاک و افزایش بی رویه و خارج از عرف قیمت مسکن در شهر تهران، لزوم بررسی جامع شرایط موجود مسکن در هر یک از مناطق و در نتیجه دستیابی به نرخ واقعی املاک در مقابل ارزش معاملاتی بازار، مقایسه این دو و برآورد تغییرات آینده بازار از اهمیت بالایی برخوردار خواهد بود. از سویی تبیین و ارزیابی شاخص‌های مسکن در شهر تهران با توجه به اصول توسعه پایدار و با هدف رعایت عدالت فضایی و ارتقاء سطح کیفیت محیطی در برنامه ریزی مسکن امری بسیار حیاتی می باشد. از این رو و با توجه به عوامل مختلف کالبدی و اجتماعی-فرهنگی، شاخص های جدول ذیل به عنوان معیارهای همجواری مؤثر بر ارزش املاک در شهر تهران مورد بررسی و تحلیل قرار گرفتند. در گام بعد، برآیند تأثیر این شاخص‌ها در کنار شاخص «ضوابط طرح تفصیلی» و «تناسبات و ابعاد عرصه» و سایر متغیرهای تأثیرگذار، به عنوان عوامل مؤثر در فرمول محاسبه عوارض صدور انواع گواهی و پروانه ساختمانی مورد محاسبه قرار خواهد گرفت. سایر شاخص های منتخب در این فرآیند مورد تحلیل و محاسبه قرار خواهند گرفت.

جدول محاسبه ضریب تأثیر شاخص های همجواری

شاخص های همجواری (Z)									
ردیف	نام کاربری شاخص	شعاع فاصله تا کاربری							
		نماد شاخص	شعاع تاثیرگذاری اول	وزن شاخص	شعاع تاثیرگذاری دوم	وزن شاخص	شعاع تاثیرگذاری سوم	وزن شاخص	نهایت اثرگذاری
۱	بیمارستان	Z1		W -		W -		W +	
۲	بزرگراه	Z2		W -		W +		W +	
۳	پارکینگ عمومی	Z3		W + 2		W + 2		W +	
۴	دانشگاه ها و آموزش عالی	Z4		W -		W -		W +	
۵	ایستگاه BRT	Z5		W + 2		W + 2		W +	
۶	مدارس و آموزشگاه ها	Z6		W -		W +		W +	
۷	ایستگاه های آتش نشانی	Z7		W +		W +		W +	
۸	پمپ بنزین و گاز	Z8		W -		W +		W +	
۹	مراکز بهداشتی	Z9		W +		W +		W +	
۱۰	مسجد	Z10		W -		W +		W +	
۱۱	فضای سبز	Z11		W +		W +		W +	
۱۲	مترو ایستگاه	Z12		W +		W +		W +	
۱۳	پایانه ها	Z13		W -		W +		W +	
۱۴	طرح ترافیک	Z14	در محدوده طرح ترافیک						
۱۵	زوج و فرد	Z15	در محدوده طرح آلودگی هوا						

- ✓ شعاع های تاثیرگذاری بر اساس متد علمی و مبانی نظری مرتبط و با توجه به نظرات نخبگان تعیین و تدوین میگردد.
- ✓ وزن هر شاخص نیز بر اساس متد تحلیل شبکه ANP و AHP برپایه نظرات نخبگان محاسبه خواهد شد.
- ✓ بیمارستان ها در فواصل نزدیک به دلیل مشکلات ترافیکی و آلودگی ناشی از ازدحام و زباله سوزی دارای وزن منفی می باشد.
- ✓ بزرگراه در فواصل نزدیک دارای آلودگی های صوتی و ترافیکی است و لی در فواصل دورتر موقعیت مناسبی برای ملک ایجاد می کند.

بر اساس مطالعات مختلف انجام شده بر روی بافت کالبدی، الگوی توسعه و کیفیت های فضایی و سایر ویژگی های اجتماعی و اقتصادی مناطق مختلف کلانشهر تهران، وجود ناهمگونی فضایی بین مناطق شمالی و جنوبی به عنوان ویژگی اصلی شهر تهران شناخته شده است. ادامه روند کنونی چالشی اساسی در راه دستیابی به توسعه پایدار شهری خواهد بود. بررسی ها نشان می دهد توزیع نا متعادل سرانه های خدماتی و کاربری های رفاهی در مناطق ۲۲ گانه تهران باعث تفاوت معناداری در میزان برخورداری ساکنان محله های مختلف پایتخت از سرانه های شهری شده است. بر طبق مطالعات تنها ۲۳٪ از جمعیت تهران در محله های توسعه یافته زندگی می کنند. پنج منطقه حائز بیشترین رتبه توسعه یافتگی به ترتیب شامل مناطق ۶، ۳، ۱، ۲ و ۷ هستند. در مقابل ۶۰٪ مناطق تهران دارای کمترین سطح رفاه و توسعه یافتگی هستند. از آنجا که دریافت عوارض می تواند به عنوان ابزار کنترل و هدایت توسعه قلمداد گردد، اخذ عوارض بیشتر از مناطق توسعه یافته تر و صرف این درآمدها در جهت توسعه زیرساخت ها و بهبود ارائه خدمات در مناطق کمتر توسعه یافته شهر تهران می تواند در جهت کاهش این اختلاف ها و افزایش سطح رضایت شهروندان گردد.

P=f(R): P=bR	
R=f(X,T,Z,C)	
قیمت دفترچه در سال ۱۳۹۹	P
ضریب حداکثر افزایش قیمت دفترچه نسبت به سال ۱۳۹۸	b
ارزش مکانی ملک	R
شاخص ابعاد و تناسبات عرصه (تعداد بر ، طول بر، موقعیت نسبت به نزدیکترین گذر ملک ...)	X
ضوابط طرح تفصیلی	T
برآیند ضریب شاخص های همجواری	Z
سایر متغیرهای تاثیر گذار	C
ارزش مکانی املاک برآورد ارزش افزوده مورد انتظار از ساخت و ساز در ملک با توجه به ضوابط طرح تفصیلی و موقعیت مکانی ملک در شهر است.	

فرمول محاسبه قیمت دفترچه ارزش معاملاتی سال ۱۳۹۹

مبانی انتخاب شاخص های ارزش گذاری پهنه های سطح شهر:

به منظور انجام این بررسی به عنوان نقطه شروع تمامی معیارها و زیرمعیارهای تأثیرگذار بر کیفیت و در نتیجه قیمت املاک و سوابق پژوهش های انجام شده در این زمینه و نظرات اندیشمندان و صاحب نظران جمع آوری و بررسی شده اند. در مرحله بعد می بایست مناطق ۲۲ گانه شهر تهران بر اساس ویژگی‌های مختلف مورد بررسی قرار بگیرند و به تفکیک سطح توسعه یافتگی، برخورداری از خدمات شهری و سایر کیفیت های فضایی و محیطی و اجتماعی دسته بندی شوند.

✓ دسترسی به جایگاه های عرضه سوخت

کلان شهرها مکان هایی با تراکم جمعیتی بالا، فعالیت های اقتصادی متمرکز و دارای ساختار فضایی پیچیده هستند که به علت گستردگی و وسعت بسیار شهر و محیط های پیرامون سهولت حمل و نقل همواره از اصلی ترین دغدغه های آن است.

افزایش مسافت سفرهای روزانه و عدم امکان پیموندن چنین مسافت هایی بدون استفاده از وسایل نقلیه، تقاضای روز افزورن سوخت رسانی را در اقصی نقاط سطح شهر را در پی دارد. براین اساس دسترسی مناسب به جایگاه های عرضه سوخت در مجاورت محل سکونت و عدم تشکیل صف در جایگاه ها یکی از شاخص های کاهش هزینه های اقتصادی سکونت در پهنه مورد نظر است و مزیت قابل توجهی را شامل حال آن محدوده خواهد ساخت(مرادی و همکاران، ۱۳۹۵: ۱۶۲).

در نقاط مختلف دنیا از روشهای گوناگون و راهکارهای متفاوتی با توجه شرایط منطقه و همچنین امکانات در دسترس، برای تعیین مکان مناسب این جایگاه ها استفاده می شود. در این پژوهش ابتدا میزان مطلوبیت هریک از جایگاه های سوخت رسانی براساس شاخص های ذیل محاسبه شده و با کمک الگوریتم های فازی میزان بهره‌مندی هریک ساختمان های پهنه مورد مطالعه با توجه به قاصله و دسترسی تا جایگاه تعیین خواهد شد.

- نحوه ارزش گذاری جایگاه سوخت
- مساحت جایگاه(شاخص تعیین کننده تعداد نازل های سوخت گیری)
- حجم تردد روزانه
- تراکم جمعیتی پهنه
- فاصله تا نزدیکترین جایگاه

با توجه به اینکه استاندارد های طراحی جایگاه سوخت با توجه به ابعاد زمین جایگاه حداکثر تعداد نازل سوخت را تعیین می کند، پس می توان از شاخص مساحت زمین به عنوان شاخص تعیین کننده حداکثر حجم سوخت قابل عرضه در واحد زمان با تاثیر مثبت استفاده کرد.

اما سه شاخص انتخاب شده دیگر در این بخش نشان دهنده وضعیت تقاضا برای سوخت در جایگاه مورد مطالعه است. حجم تردد وسایل نقلیه در طول شبانه روز می تواند تصویری از حداکثر تقاضایی که ممکن است برای دریافت سوخت به جایگاه مورد مطالعه مراجعه کنند. این شاخص با تاثیر منفی در محاسبات لحاظ می گردد.

تراکم جمعیتی پهنه نشان دهنده تقاضای ثابت برای دریافت سوخت از جایگاه مورد مطالعه است که می تواند نشان دهنده سهولت سوخت گیری مورد بررسی قرارا گیرد.

شاخص فاصله تا نزدیکترین جایگاه سوخت در تعیین مطلوبت جایگاه مورد مطالعه تاثیر بسزایی دارد، چرا اگر فاصله بین جایگاه ها بیش از حد باشد بار سوخت گیری و میزان تقاضا در ساعات اوج ترافیک بر دوش جایگاه هایی خواهد بود که در محدوده پرتردد قرار گرفته و فاصله آنها تا جایگاه بعدی نسبتا زیاد است.

با مشخص شدن مطلوبیت نسبی هریک از جایگاه های عرضه سوخت، سهم هریک از پلاک‌ها از این مطلوبت با توجه به فاصله از جایگاه سنجیده می شود. برای این منظور تاثیر فاصله را می بایست دوگانه در نظر گرفت؛ چراکه به واسطه آلایندگی‌هایی که جایگاه سوخت ایجاد می کند از جمله آلودگی هوا و آلودگی صوتی فاصله بسیار نزدیک تا حد نصاب مشخص با تاثیر منفی و از حد نصاب انتشار آلودگی مطلوبت با تاثیر مثبت و با افزایش فاصله کاهشی در نظر گرفته خواهد شد.

- ✓ **دسترسی به ایستگاه های حمل و نقل عمومی**
- ✓ **دسترسی به ایستگاه های مترو**

کیفیت محیط، مقوله‌ای است که در دهه‌های اخیر در کانون توجه محققان شهری قرار گرفته است. عوامل فراوانی بر کیفیت محیط شهری تاثیرگذار است که یکی از مهم‌ترین آنها، حمل و نقل شهری است. حمل و نقل شهری از آنجا که بر میزان تردد شهروندان و همچنین مکانیابی کاربری ها و تعریف فضاها موثر است، می تواند بر کیفیت محیط شهری تاثیرات مثبت یا منفی داشته باشد. به طور خاص قطار سبک شهری با توجه به مزایای حمل و نقل ریلی درون شهری همچون سرعت، نظم، دوری از ترافیک، امنیت و بیشتر بودن تعداد استفاده کنندگان از آن در مقایسه با سایر سیستم های حمل و نقل عمومی، تاثیرات چشم گیری بر محیط شهری پیرامون خود و همچنین کل شهر دارد.

به منظور بررسی و ارزیابی آثار احداث سیستم قطار شهری، نیاز است تا محدوده ای به عنوان حوزه نفوذ ایستگاه‌ها تعیین گردد. در تحقیقات مختلف، شعاع این محدوده در اندازه های گوناگونی تعیین و تحقیقات مرتبط در این محدوده ها انجام شده است.

نام محقق و سال انتشار	شعاع پیشنهادی حوزه نفوذ ایستگاه ها
Hurst, ۲۰۱۱	شعاع ۱۶۰۰ متری پیرامون ایستگاه ها
Liggett et al, ۲۰۰۳	شعاع ۸۰۰ متری پیرامون ایستگاه ها
Kim,۲۰۱۰	شعاع ۴۰۰ متری پیرامون ایستگاه ها
Knaap,۲۰۰۱	حداقل شعاع ۸۰۰ متری و حداکثر شعاع ۱۶۰۰ متری پیرامون ایستگاه ها
Dunkan,۲۰۱۱	شعاع ۱۶۰۰ متری پیرامون ایستگاه ها
Dueker & Bianco, ۱۹۹۸	شعاع ۴۰۰ متری پیرامون ایستگاه ها
Goetz et al, ۲۰۱۰	شعاع ۸۰۰ متری پیرامون ایستگاه ها
زنوزی، ۱۳۸۲	شعاع ۵۰۰ تا ۶۰۰ متری پیرامون ایستگاه ها
رضازاده، ۱۳۸٤	حداقل شعاع ۴۰۰ متری و حداکثر شعاع ۱۰۰۰ متری پیرامون ایستگاه ها

در این پژوهش شعاع تاثیر گذار تا ایستگاه مترو به سه دست تقسیم شده که در آن فاصله کمتر از ۴۰۰ متر با مطلوبیت حداکثر، فاصله ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر با مطلوبیت متوسط و فاصله بیش از ۸۰۰ متر با مطلوبیت پایین ارزیابی می شود.

✓ دسترسی به ایستگاه های BRT

حمل و نقل درون شهری به دو بخش همگانی و شخصی تقسیم می شود استفاده از اتوبوس های تندرو(BRT) در بخش حمل و نقل همگانی با رعایت اصول و استاندارد های مربوطه تاثیرات چشم گیری بر کیفیت حمل و نقل همگانی درون شهری دارد. ایستگاه های سیستم اتوبوس رانی یکی از اجزای مهم این سیستم بشمار می آیند و لازم

است ایستگاه ها در محل هایی تعبیه شوند که باعث افزایش پوشش این سیستم در مناطق مختلف شهر شوند. در کنار این مسئله احداث بی رویه ایستگاه های اتوبوس موجب بالا رفتن تعداد دفعات توقف وسیله و در نتیجه باعث افزایش زمان سفر و کاهش سرعت و مطلوبیت این سیستم می گردد.

با توجه به استاندارد های دفتر حمل و نقل و دبیرخانه شورای عالی هماهنگی ترافیک شهر های کشور فاصله مطلوب بین ایستگاه های BRT تابعی از دو ویژگی تراکم جمعیتی و حداکثر سرعت عملیاتی است و در این راستا فاصله بین ایستگاه ها به شرح جدول ذیل پیشنهاد می گردد.

نوع ایستگاه	فاصله بین دو ایستگاه متوالی
مناطق مسکونی و تجاری با تراکم جمعیتی بالا	۳۰۰ تا ۴۰۰ متر
مناطق مسکونی با تراکم جمعیتی متوسط	۴۰۰ تا ۶۰۰ متر
مناطق حومه ای	۶۰۰ تا ۷۰۰ متر

✓ دسترسی به پاکینگ های عمومی

با توجه به نیاز اصلی امروزه کلان شهر ها به حمل و نقل با وسایل نقلیه دسترسی به پارکینگ های عمومی یکی از ضرورت ها بشمار می آید. وجود پارکینگ های عمومی در نزدیکی مقصد های پرتردد سفر های روزانه و همچنین در مراکز محلات مزیتی بزرگ برای پهنه واقع در شعاع خدمات آن ایجاد می کند. شعاع عملکرد مطلوب پارکینگ در پهنه های تجاری به مانند دسترسی به ایستگاه های حمل و نقل عمومی تا ۴۰۰ متر و از ۴۰۰ تا ۸۰۰ متر با مطلوبیت نسبتا پایین در نظر گرفته می شود. بعلاوه در پهنه های مسکونی تا شعاع ۵۰ متر، عملکرد با مطلوبیت نسبتا بالا و تا ۱۰۰ متر با مطلوبیت متوسط ارزیابی می شود.

خروجی های مورد انتظار و کاربست

۱. استخراج و تحلیل شاخص ها: مطالعه جامع تجارب جهانی و محلی، ادبیات نظری موضوع و طرح‌های پژوهشی شاخص مرتبط و جمع آوری و بررسی شاخص ها (کیفی و کمی) و تمامی معیارها، زیرمعیارها و پارامترهای تأثیرگذار بر کیفیت، مرغوبیت و در نتیجه قیمت املاک (مسکونی، تجاری، اداری و مختلط) (طی فرآیند مطالعاتی و بررسی های میدانی انجام شده و به صورت مستدل و مستند) و تعیین میزان تأثیر و ضریب اهمیت هر یک با توجه به شرایط محلی و منطقه‌ای شهر تهران و تبدیل شاخص های کیفی به کمی و قابل اندازه گیری.

۲. تخصیص شاخص های سنجش مرغوبیت و قیمت املاک به هر یک از مناطق ۲۲گانه شهر تهران تا مقیاس پارسل املاک.

۳. ارزیابی و انتخاب بهترین مدل کمی به منظور تحلیل داده ها؛ انتخاب و طراحی الگوریتم محاسباتی هوشمند جهت تحلیل شاخص ها بر اساس داده های مکانی (سازگار و قابل انطباق با سامانه جامع اطلاعات مکانی شهر تهران) طراحی مدل محاسباتی انعطاف پذیر: دارای امکان محاسبه قیمت املاک با تغییر شاخص های تأثیرگذار و داده های پیش فرض مرتبط با عوامل اقتصادی مانند نرخ تورم و ارز و حقوق و دستمزد عوامل ساخت و ساز و قیمت مصالح.

٤. تعیین قیمت بهینه و ارزش منطقی املاک به تفکیک مناطق ۲۲گانه شهر تهران با قابلیت تشخیص تا مقیاس پارسل املاک.

۵. ارزیابی خروجی های مدل: بررسی تطبیقی و محاسبه میزان انحراف ارزش منطقی محاسبه شده املاک توسط مدل، با ارزش معاملاتی بازار املاک و در صورت وجود اختلاف بیش از ۲درصد، بازبینی و اصلاح الگوریتم محاسباتی طراحی شده

٦. تدوین دفترچه چدید قیمت منطقه ای مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران در مقیاس پارسل های املاک بر اساس خروجی های سیستم محاسبه قیمت.

۷. بررسی و تحلیل میزان عوارض اخذ شده صدور انواع گواهی و پروانه ساختمانی طی ده سال گذشته و محاسبه درصد این عوارض نسبت به ارزش واقعی املاک.

۸. ارائه پیشنهاد جهت محاسبه عوارض صدور پروانه برای سال ۱۳۹۹ با استفاده از نتایج به دست آمده از بخش های پیشین (در نظر گرفتن حالت های مختلف).

۹. طراحی فرمول های محاسبه عوارض برای انواع کاربری ها.

۱۰. پیش بینی ضریب تعدیل برای تمامی پارسل های شهر تهران به منظور استفاده از ابزارهای تشویقی در مناطق و محلات کمتر برخوردار.

۱۱. طراحی و پیاده سازی سیستم اطلاع رسانی به شهروندان در خصوص اطلاعات قیمت املاک مناطق شهر تهران و میزان عوارض نوسازی مربوطه در محیط WEB) به منظور استفاده شهروندان و شفاف سازی نحوه محاسبه).

۱۲. تفکیک شهر تهران بر اساس زیرپهنه های طرح تفصیلی و استخراج قیمت منطقی و ارزش واقعی املاک (به تفکیک ۳۵۴ محله) با در نظر گرفتن شاخص های تأثیرگذار به عنوان شروط تغییرات قیمت برای هر پارسل در سطح شهر تهران.

شهردار تهران

تاریخ : ۱۳۹۸/۱۱/۰۶
شماره : ۱۰/۱۲۸۱۰۸۵
پیوست :

بسمه تعالی

جناب آقای مهندس هاشمی
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

با سلام و احترام

به استناد بند (۱۶) ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن و تبصره (۱) ذیل ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۲/۱۷ و در اجرای مصوبه الزام شهرداری تهران به ارائه لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران ابلاغی به شماره ۳۰۰۸۴/۲۶۱۳/۱۶۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۵ به پیوست لایحه مربوطه منضم به گزارش توجیهی مربوطه و با قید یک فوریت برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می‌گردد.

پیروز حناچی

۱۶۰/۳۱۹۷
۹۸/۱۱/۶
مصوب

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

بسمه تعالی

شماره: ۱۳۹۸/۱۱/۰۷

تاریخ: ۱۶۰/۳۱۴۷۰

پیوست:

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

موضوع: ارجاع لایحه نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران

سلام علیکم؛

احتراماً به پیوست تصویر نامه شماره ۱۰/۱۲۸۱۰۸۵ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۶ در خصوص لایحه « **نحوه محاسبه و دریافت عوارض صدور پروانه ساختمانی مبتنی بر مرغوبیت مکانی املاک در شهر تهران** » را ایفاد می نماید.

لایحه مزبور با قید یک فوریت ارائه و به شماره **۳۱۱۹۷** مورخ **۱۳۹۸/۱۱/۰۶**در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و بررسی یک فوریت آن در **صد و نود و سومین** جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقده به تاریخ **۱۳۹۸/۱۱/۰۶** مطرح و پس از ارائه توضیحات از سوی طراحان و استماع نظرات موافق و مخالف، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت بررسی آن اخذ رای انجام شد که با کسب **۱۸** رای اکثریت آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از **۱۹** عضو حاضر در جلسه در زمان رای گیری) را احراز نمود.

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

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت، ساختمان شورای اسلامی شهر تهران تلفن: ۵۱۰۴۰۰۰۰ نمابر: ۹۶۰۹۰۴۰۹ صندوق پستی: ۴۳۸۹ - ۱۱۱۵۵ www.shoratehran.ir

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره: ۱۳۹۸/۱۱/۰۷

تاریخ: ۱۶۰/۳۱۴۷۰

پیوست:

محسن هاشمی رفسنجانی

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای پیروز حناچی شهردار محترم تهران بازگشت به لایحه مذکور جهت استحضار و دستور هماهنگی .

- روسای محترم کمیسیون های عمران و حمل و نقل؛ فرهنگی، اجتماعی؛ سلامت، محیط زیست و خدمات شهری؛ نظارت و حقوقی جهت استحضار و ارائه گزارش به کمیسیون مشترک و دفتر هیأت رئیسه و مصوبات.

- اعضای محترم هیأت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

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

- جناب آقای محمدحسین بوچانی رئیس محترم مرکز مطالعات و برنامه ریزی شهری شهرداری تهران جهت استحضار و ارائه اظهار نظر کارشناسی به شورای اسلامی شهر تهران .

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات (۱۱۴ل/۵)

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت، ساختمان شورای اسلامی شهر تهران تلفن: ۵۱۰۴۰۰۰۰ نمابر: ۹۶۰۹۰۴۰۹ صندوق پستی: ۴۳۸۹ - ۱۱۱۵۵ www.shoratehran.ir