



مشخصات لایحه

عنوان:

لایحه عوارض صدور پروانه ساختمانی ، مستحذات ، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های
توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران



مشخصات لایحه

خلاصه مشخصات لایحه:

۱- عنوان لایحه: لایحه عوارض صدور پروانه ساختمانی، مستحدثات، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران

۲- حوزه پیشنهاد دهنده: معاونت شهرسازی و معماری موضوع نامه شماره ۱۲۰۴۳۴۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۹

۳- گزارش توجیهی مطابق با بخشنامه ۸۲۲۲۸۶ مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۲: ☒ دارد ☐ ندارد

۴- الزام قانونی / اسناد فرادست / مصوبه شورای اسلامی شهر:

- ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها مصوب سال ۱۴۰۱
- دستورالعمل ابلاغی تبصره (۱) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها ابلاغی به شماره ۲۰۳۷۲۶ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ وزارت کشور

۵- مفاد لایحه با قوانین و مقررات فرادست: ☐ مغایرت دارد ☒ مغایرت ندارد

۶- جلسه کارگروه تخصصی بررسی لوایح و طرح‌ها:

موضوع در جلسه ۶۴۲ (فوق‌العاده) مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۰ کارگروه بررسی و مورد تأیید قرار گرفت.



مشخصات لایحه

متن لایحه:

لایحه عوارض صدور پروانه ساختمانی، مستحذات، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران

مقدمه

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

ماده یکم (۱): تعاریف

الف- عناوین عوارض

۱- عوارض صدور پروانه:

۱-۱- عوارض زیربنای مسکونی: عوارض محاسبه شده جهت زیربنای ناخالص مسکونی

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

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

۱-۲- عرصه:

۱-۲-۱- عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه در اجرای طرح‌های توسعه شهری: از املاک با کاربری خدماتی، مسکونی و فاقد کاربری طبق طرح تفصیلی قدیم به پهنه m ، r و s بر اساس ضوابط آخرین طرح تفصیلی مصوب تبدیل گردد.



مشخصات لایحه

۱-۲-۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح‌های توسعه شهری: در صورت تغییر پهنه‌های آخرین طرح تفصیلی مصوب به یکدیگر و یا تغییر در ضوابط ساخت‌وساز در آخرین طرح تفصیلی مصوب در قالب مصوبات کمیسیون ماده پنج (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری و مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری پس از تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵.

۱-۲-۳- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری: به کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح‌های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میداين در برگزار احداثی، اصلاحی، تعریضی و یا توسعه‌ای واقع شده و یا می‌شوند این عوارض برای یک‌بار تعلق می‌گیرد.

۳- عوارض دیوارکشی و حصارکشی: عوارضی است که در قبال صدور مجوز حصارکشی و دیوارکشی برای اراضی فاقد مستحداثات بر اساس طرح‌های توسعه شهری محاسبه می‌گردد.

۴- ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها: مبنای محاسبه ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ذیل ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ضریبی از عوارض صدور پروانه ملک می‌باشد.

ب- ارزش معاملاتی کاربری‌های مختلف

$P(r)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مسکونی مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیئت‌وزیران برای هر سال
 $P(m)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری اداری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیئت‌وزیران برای هر سال
 $P(s)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیئت‌وزیران برای هر سال

تبصره یکم (۱):

در محدوده بازار تهران ارزش معاملاتی عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیئت‌وزیران برای هر سال و ضریب عرض‌گذر مطابق با حداکثر عرض‌گذر اعلامی وفق تبصره ذیل بند ۳ بخش اول ضوابط اجرایی ارزش معاملاتی املاک شهر تهران
 $P(i)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری صنعتی برابر با $0.6 \times P(r)$

$P(l)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری خدماتی برابر با $0.7 \times P(r)$

تبصره دوم (۲): در مورد گذرهای فصل مشترک بلوک‌هایی که دارای $P(r/m/s)$ متفاوت هستند، $P(r/m/s)$ بزرگتر ملاک عمل می‌باشد.

تبصره سوم (۳): در محاسبه عوارض چنانچه زمینی دارای چند بر باشد، قیمت منطقه‌ای گران‌ترین بر ملک مشرف و دارای دسترسی به معبر محاسبه خواهد شد.



مشخصات لایحه

ج- کلیات

- ۱- اعتبار فرم‌های اعلام عوارض صادره به مدت دو ماه یا تا پایان هر سال می‌باشد.
- ۲- درخواست‌های تعمیرات غیراساسی به شرح جدول شماره یک (۱) مشمول عوارض‌های موضوع این مصوبه نمی‌گردد.

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

ریز فضا	مسکونی	غیرمسکونی	اقدامات	ملاحظات طراحی
بام	*	*	تعویض پوشش (قیرگونی و آسفالت، اجرا و تعویض ایزوگام) نصب و تعویض انواع کف‌پوش‌ها اعم از موزاییک و ...، تعویض و مرمت شیروانی	
	*	*	رفع نواقص بهداشتی و ایمنی ساختمان در حد استاندارد، اعم از اصلاح ابعاد و مصالح جان پناه بام	
	*		مرمت و تعویض پوشش غیراساسی پاسیو در بام	با مصالح نور گذر و غیر ریزنده
	*		بازسازی حوض، آب‌نما یا استخر	
	*	*	تخلیه چاه فاضلاب و اتصال آن به شبکه فاضلاب شهری	
	*	*	کف‌سازی (نصب و تعویض انواع کف‌پوش‌ها)	
	*	*	باغچه‌بندی	
	*	*	تعویض درب ورودی سواره، پیاده	
	*	*	تعویض یا ترمیم دیوارها منوط به عدم وجود بر اصلاحی	
	*	*	تعویض و ترمیم کف‌سازی پله ورودی	
داخلی	*	*	احداث و بازسازی رمپ با مصالح مناسب	
	*	*	تعمیر و تعویض کابینت آشپزخانه/آبدارخانه	
	*	*	تعمیر و تعویض پارتیشن‌های داخلی غیر باربر	مشروط به عدم تغییر در نظام فنی، معماری و کاربرد ساختمان
	*	*	نصب و تعمیر یا تعویض سرویس‌های بهداشتی و رفع نواقص بهداشتی ساختمان	مشروط به عدم تغییر در نظام فنی، معماری و کاربرد ساختمان
	*	*	تعویض درب یا پنجره، اصلاح نرده پنجره و نصب حفاظ روی پنجره‌ها	مشروط به عدم تغییر در نما، نظام فنی، معماری و کاربرد ساختمان
	*	*	سفیدکاری و نقاشی و نصب کاشی	



مشخصات لایحه

ریز فضا	مسکونی	غیر مسکونی	اقدامات	ملاحظات طراحی
	*	*	لوله کشی آب، فاضلاب، گاز و نصب شواژ	مشروط به اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته باشد.
سقف	*	*	تعویض یا ایجاد سقف کاذب	
کف سازی	*	*	تعمیر و تعویض کف سازی	زیرزمین و طبقات

تبصره چهارم (۴): رعایت کامل قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرایی آن و کلیه مباحث و مقررات ملی ساختمان در کلیه موارد الزامی است.

ماده دوم (۲): عوارض صدور پروانه شهرداری تهران از سال ۱۴۰۲ در محدوده و حریم شهر تهران به شرح زیر تعیین می‌گردد.

الف) عوارض صدور پروانه در محدوده شهر تهران

۱- عوارض زیربنای مسکونی:

عوارض زیربنای مسکونی به ازای هر مترمربع بنای ناخالص مسکونی پس از کسر زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲٫۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود) در هر طبقه در حد تراکم مجاز ساختمانی مطابق با جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت‌وساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، بر اساس فرمول زیر محاسبه و اخذ می‌گردد:

$$T_r = (1 + C(r)) \times \sum [(K(r) \times P(r) \times C(t))]$$

که در آن:

عوارض صدور پروانه زیربنای مسکونی در محدوده شهر تهران

$$= T_r$$

$$0.02 \times (N - Nm) + 0.2K(a)$$

$$= C(r)$$

ضریب $P(r)$ مطابق با جدول شماره دو (۲)

$$= K(r)$$

تعداد واحد مسکونی مورد تقاضا

$$= N$$

تعداد واحدهای مجاز مسکونی برابر است با مساحت عرصه طبق سند تقسیم‌بر ۵۲٫۵ (بعد خانوار (۳) × سرانه عرصه مسکونی (۱۷٫۵ مترمربع))

$$= Nm$$

ضریب پلکانی به شرح زیر:

۱ در حد حداکثر تراکم ساختمانی مندرج در جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت‌وساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی

$$= C(t)$$

طبق جدول شماره سه (۳)

۲ مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مندرج در جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت‌وساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی

طبق جداول شماره پنج (۵) و شش (۶)

$$\left(\frac{N - Nm}{10} \right) \leq 3$$



مشخصات لایحه

برای املک دارای واحدهای مسکونی با میانگین متراژ خالص آپارتمان تا ۱۰۰ مترمربع برابر با جدول شماره چهار (۴)، برای املک دارای واحدهای مسکونی با میانگین متراژ خالص آپارتمان از ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع دو برابر جدول شماره چهار (۴)، از ۲۰۰ تا ۳۰۰ مترمربع سه برابر جدول شماره چهار (۴) و بیشتر از ۳۰۰ مترمربع پنج برابر جدول شماره چهار (۴) می باشد. تفاضل این مقدار تقریب گردد. (به عنوان نمونه ۲.۵ به بالا برابر با ۳ و کمتر از آن تا ۲ برابر با ۲ در نظر گرفته می شود)

$$=K(a)$$

$$(N-Nm) \geq 0$$

جدول شماره دو (۲)-ضریب $P(r)$

منطقه	ضریب $P(r) = K(r)$
۱ و ۳	۱.۸
۲	۱.۵
۴ و ۱۷	۱.۴
۵ و ۶	۱.۳
۷.۸ و ۲۱	۱.۰۵
۱۶.۲۰ و ۲۲	۰.۹
۹.۱۳.۱۴.۱۵ و ۱۸	۰.۸
۱۹	۰.۷
۱۰ و ۱۱	۰.۶۵
۱۲	۰.۵

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

جدول شماره چهار (۴)-ضریب $K(a)$

منطقه	$K(a)$
۱ و ۳	۰.۴
۶	۰.۳
۲	۰.۲۵
۵.۷.۸.۱۲.۲۱ و ۲۲	۰.۱۵
۹.۱۳.۱۴.۱۵.۱۷.۱۸ و ۱۹	۰.۱
۱۰ و ۱۱	۰.۰۸
۴	۰.۰۵

جدول شماره سه (۳)-ضریب $C(r)$

کران بالا	$C(r)$	کران پایین
٪۱۸۰	۱	۰
٪۲۴۰	۱.۵	٪۱۸۰
٪۳۰۰	۲	٪۲۴۰
٪۳۶۰	۶	٪۳۰۰
٪۴۲۰	۹	٪۳۶۰
٪۴۸۰	۱۲	٪۴۲۰
٪۵۴۰	۱۶	٪۴۸۰
٪۶۰۰	۲۰	٪۵۴۰
.....	۲۰	٪۶۰۰

تبصره ششم (۶): ضریب پلکانی در محاسبه عوارض زیربنای مشاعات مسکونی طبقات فاقد کاربرد اصلی و زیربنای مسکونی دارای حقوق مکتسبه قانونی معادل ردیف اول جدول شماره سه (۳) (برابر با یک (۱)) در نظر گرفته می شود.



مشخصات لایحه

جدول شماره شش (۶) - ضریب پلکانی املاک واقع در جنوب محور انقلاب

کران پایین	C (f)	کران بالا
%۱۲۰	۲	%۱۸۰
%۱۸۰	۳	%۲۴۰
%۲۴۰	۴	%۳۰۰
%۳۰۰	۱۵	%۳۶۰
%۳۶۰	۱۶	%۴۲۰
%۴۲۰	۱۷	%۴۸۰
%۴۸۰	۱۸	%۵۴۰
%۵۴۰	۱۹	%۶۰۰
%۶۰۰	۲۰	%۶۶۰
%۶۶۰	۲۰	%۷۲۰
%۷۲۰	۱۲	

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

کران پایین	C (f)	کران بالا
%۱۲۰	۴	%۱۸۰
%۱۸۰	۶	%۲۴۰
%۲۴۰	۸	%۳۰۰
%۳۰۰	۲۰	%۳۶۰
%۳۶۰	۲۲	%۴۲۰
%۴۲۰	۲۴	%۴۸۰
%۴۸۰	۲۶	%۵۴۰
%۵۴۰	۲۸	%۶۰۰
%۶۰۰	۲۸	

تبصره هفتم (۷): در صورتی که بر اساس مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری، تعداد طبقات نسبت به دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران افزایش یابد، ضریب پلکانی در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی بر مبنای سطح اشغال طبقه و به شرح جدول شماره هفت (۷) محاسبه می گردد.

جدول شماره (۷)	
C (f)	طبقات دارای کاربرد
۱	تا طبقه سوم
۱,۵	طبقه چهارم
۲	طبقه پنجم
۳	طبقه ششم
۴	طبقه هفتم
۵	طبقه هشتم
۶	طبقه نهم
۷	طبقه دهم
.....	

تبصره هشتم (۸): در صورتی که به استناد مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری، تراکم ساختمانی نسبت به دفترچه ضوابط و مقررات آخرین طرح تفصیلی مصوب افزایش یابد، ضریب پلکانی عوارض زیربنای مسکونی جهت تراکم مازاد اختصاص یافته بر مبنای ۱,۳ برابر جداول شماره پنج (۵) و شش (۶) محاسبه گردد.



مشخصات لایحه

تبصره نهم (۹): عوارض زیربنای مسکونی تا حد مجاز در طرح‌های توسعه شهری در خصوص پرونده‌های دارای مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری، برابر با مجموع عوارض تبصره‌های (۷) و (۸) موضوع این ماده می‌باشد.

تبصره دهم (۱۰): در پروانه‌های توسعه بنا، اضافه اشکوب، تغییرات، تبدیل، تغییر نقشه، پس از محاسبه عوارض متعلقه، عوارض بنای مجاز طبق آخرین پروانه/گواهی قبلی به نرخ روز محاسبه و از عوارض یادشده کسر گردد.

تبصره یازدهم (۱۱): عوارض زیربنا برای کلیه تعاونی‌های مسکن مورد تأیید وزارت تعاون، کار و رفاه و امور اجتماعی، با ضریب هشتاد درصد (۸۰٪) محاسبه می‌گردد.

تبصره دوازدهم (۱۲): به استناد مفاد ماده شانزدهم قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷، عوارض زیربنای مسکونی موضوع ماده یک این مصوبه، معادل پنجاه درصد (۵۰٪) محاسبه و اخذ می‌گردد.

۲- عوارض زیربنای غیر مسکونی

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

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

که در آن:

Ts	عوارض زیربنای تجاری در هر طبقه
$= S$	کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای مؤثر در محاسبه عوارض زیربنای تجاری در هر طبقه عبارت است از زیربنای آن طبقه منهای زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ در آن طبقه (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲٫۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود)
$= S'$	مساحت خالص تجاری
$= N$	تعداد واحد تجاری مورد تقاضا در هر طبقه
$= Nm$	تعداد واحد تجاری مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.
$= L$	طول دهنه به متر
$= L \cdot$	طول دهنه مجاز برابر با ۳ متر می‌باشد
$= H$	طول ارتفاع به متر
$= H \cdot$	طول ارتفاع مجاز به متر (ارتفاع مجاز تجاری در محدوده سطح اشغال مجاز ملک بدون نیم طبقه برابر با ۴٫۵ متر و با نیم طبقه برابر با ۶٫۵ متر و در حیاط ۳ متر می‌باشد).
$= \psi$	نسبت مساحت خالص تجاری به مساحت ناخالص هر طبقه $\frac{Sr}{S}$ در ساختمان‌های تجاری در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد تجاری باشد، ضریب ψ ، یک (۱) منظور می‌گردد.
$= K(s)$	مطابق جدول شماره هشت (۸)
$K(ps)$	بر اساس جدول شماره نه (۹) عمل می‌گردد.
$= C(s)$	مطابق جدول شماره ده (۱۰)



مشخصات لایحه

$= C_{(f)}$ مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده

$$C_p = 1 + \sum \frac{L-L_0}{1_0} + \sum \frac{H-H_0}{1_0} = C_{(p)}$$

حداکثر مقدار $C_{(p)}$ برابر ۳ می باشد

جدول شماره هشت (۸) - ضریب $K_{(s)}$

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

تبصره سیزدهم (۱۳): در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق (۲۲) دوگانه، ضریب $K_{(s)}$ بزرگتر ملاک عمل می باشد.

جدول شماره نه (۹) - ضریب $K_{(ps)}$

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

تبصره چهاردهم (۱۴): ضریب $K_{(ps)}$ جهت محاسبه عوارض زیربنای واحدهای تجاری واقع در محدوده بازار (بلوک ۱۲-۱۴) سه برابر جدول شماره نه (۹) می باشد.

جدول شماره ده (۱۰) - ضرایب $C_{(s)}$ در طبقه همکف

موقعیت قرارگیری پلاک	ضریب $C_{(s)}$
پهنه R	۱۲ در طبقه همکف
پهنه R در منطقه ۱۲	۱۶ در طبقه همکف
پهنه M و S	۱۳ در طبقه همکف



مشخصات لایحه

جدول شماره ده (۱۰) - ضرایب C (s) در طبقه همکف

موقعیت قرارگیری پلاک	ضریب C (s)
پهنه M و S در منطقه ۱۲	۱۷ در طبقه همکف
راسته‌ها	مطابق با جدول (الف) پیوست

جدول شماره یازده (۱۱) - ضرایب C(s) در طبقات مختلف ساختمان تجاری در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

طبقه	ضریب
زیرزمین	$(\%80 C(s))$
طبقه اول	$(\%70 C(s))$
زیرزمین دوم و طبقه دوم	$(\%50 C(s))$
سایر طبقات	$(\%40 C(s))$
نیم طبقه داخل واحد هر طبقه	۵۰٪ ضریب همان طبقه
انبار تجاری در هر طبقه	۶۰٪ ضریب همان طبقه

تبصره پانزدهم (۱۵): حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{3}$ معادل ۳ در نظر گرفته می شود.

تبصره شانزدهم (۱۶): در پاساژها دهنه مغازه‌های بر راهروهای داخلی محسوب نمی گردد.

تبصره هفدهم (۱۷): چنانچه مغازه‌ها دارای چند بر باشند فقط بزرگترین دهنه را ملاک عمل قرار می دهیم.

تبصره هجدهم (۱۸): در مغازه‌های واقع در تقاطع دو گذر، دهنه ملاک عمل برابر است با بزرگترین دهنه مشرف به گذر بعلاوه طول پخ.

تبصره نوزدهم (۱۹): عوارض زیربنای تجاری مجاز (طبق پایان کار و مدارک کسبی) در هنگام تخریب و نوسازی معادل بیست درصد (۲۰٪) عوارض این بند محاسبه می گردد.

تبصره بیستم (۲۰): عوارض زیربنای دفاتر بازرگانی و واحدهای تولیدی (مشروط به این که مستندات کافی از مراجع ذیصلاح از جمله وزارت صنعت، معدن تجارت- جهت تفکیک آنها از واحدهای صنعتی موجود باشد) معادل هفتاد درصد (۷۰٪) عوارض زیربنای تجاری خواهد بود.

ب- عوارض زیربنای اداری: عوارض زیربنای اداری در هر طبقه بر اساس فرمول ذیل محاسبه می گردد:

$$Tm = \sum \{ S \times \left[\left(1 + \frac{N - Nm}{3} \right) \times [Km \times Pm \times Cm \times \Psi + K(pm) \times Pm] + [Kr \times Pr \times Cf] \right] \}$$

که در آن:

Tm عوارض زیربنای اداری در هر طبقه
 S کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای مؤثر در محاسبه عوارض زیربنای اداری در هر طبقه عبارت است از زیربنای آن طبقه منهای زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ در آن طبقه (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲٫۵ مترمربع در نظر گرفته می شود)



مشخصات لایحه

مساحت خالص اداری	$= S'$
تعداد واحد اداری مورد تقاضا در هر طبقه	$= N$
تعداد واحد اداری مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.	$= Nm$
نسبت مساحت خالص اداری به مساحت ناخالص اداری هر طبقه $\frac{S'}{S}$ ، در ساختمان‌های اداری در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد اداری باشد، ضریب Ψ ، یک (۱) منظور می‌گردد.	$= \Psi$
مطابق جدول شماره دوازده (۱۲)	$= K(m)$
در اداری معادل ۲,۵ و در انباری اداری معادل ۰,۶ در نظر گرفته می‌شود	$= C_m$
مطابق جدول شماره سیزده (۱۳)	$= K(pm)$
مطابق با ضرایب تعریف‌شده در بند ۱ این ماده	$= C(f)$

جدول شماره دوازده (۱۲) - $K(m)$

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

تبصره بیست و یکم (۲۱): در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق، ضریب $K(m)$ بزرگتر ملاک عمل می‌باشد.

جدول شماره سیزده (۱۳) - ضریب $K(pm)$

طبقه	$K(pm)$
همکف	۳
زیرزمین	۲,۵
اول	۲
دوم	۱,۵
سوم به بالا	۱
نیم طبقه	۰,۵
انباری	۱

تبصره بیست و دوم (۲۲): حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{۳}$ معادل ۱/۵ در نظر گرفته می‌شود.

تبصره بیست و سوم (۲۳): عوارض زیربنای اداری مجاز (طبق پایان کار و مدارک کسبی) در هنگام تخریب و نوسازی معادل بیست درصد (۲۰٪) عوارض این بند محاسبه می‌گردد.

ج - عوارض زیربنای صنعتی: عوارض پذیره صنعتی به تفکیک طبقه بر اساس فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

$$Ti = \sum \{ S \times \left[\left(1 + \frac{N - Nm}{۳} \right) \times [Kr \times Pr \times Ci \times \Psi + K(pi) \times Pr] + [Kr \times Pr \times Cf] \right] \} + \frac{ou}{۴} \times Pr$$



مشخصات لایحه

که در آن:

Ti	عوارض زیربنای صنعتی در هر طبقه
$= S$	کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای مؤثر در محاسبه عوارض زیربنای صنعتی در هر طبقه عبارت است از زیربنای آن طبقه منهای زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ در آن طبقه (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲,۵ مترمربع در نظر گرفته می شود)
$= S'$	مساحت خالص صنعتی
$= N$	تعداد واحد صنعتی مورد تقاضا در هر طبقه
$= Nm$	تعداد واحد صنعتی مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.
$= \Psi$	نسبت مساحت خالص صنعتی به مساحت ناخالص صنعتی هر طبقه $\frac{S'}{S}$ ، در ساختمان های صنعتی در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد اداری باشد، ضریب Ψ ، یک (۱) منظور می گردد.
$= K_{(f)}$	مطابق جدول شماره دو (۲) بند (۱) این ماده
$= C_i$	در صنعتی معادل ۱ و در انباری صنعتی معادل ۰,۵ در نظر گرفته می شود
$= K_{(pi)}$	مطابق جدول شماره چهارده (۱۴)
$= C_{(f)}$	مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده
Ou	فضای باز زیربنای صنعتی = مساحت عرصه ملک منهای "مساحت بنای همکف و رامپ" و صرفاً در طبقه همکف محاسبه می گردد.

تبصره بیست و چهارم (۲۴): در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق ضریب $K(r)$ بزرگتر ملاک عمل می باشد.

جدول شماره چهارده (۱۴) - ضریب $K_{(pi)}$	
طبقه	$K(pi)$
همکف	۳
زیرزمین	۲,۵
اول	۲
دوم	۱,۵
سوم به بالا	۱
نیم طبقه	۰,۵
انباری	۱

تبصره بیست و پنجم (۲۵): حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{\Psi}$ معادل یک ۱,۵ در نظر گرفته می شود.

تبصره بیست و ششم (۲۶): عوارض زیربنای صنعتی مجاز (طبق پایان کار و مدارک کسبی) در هنگام تخریب و نوسازی معادل بیست درصد (۲۰٪) عوارض این بند محاسبه می گردد.

تبصره بیست و هفتم (۲۷): در اماکن موضوع این بند، در زمان درخواست توسعه بنا چنانچه عوارض زیربنای محوطه اخذ نگردیده باشد، علاوه بر عوارض زیربنای بنای مورد درخواست، عوارض زیربنای محوطه نیز طبق فرمول فوق محاسبه و وصول خواهد شد.



مشخصات لایحه

تبصره بیست و هشتم (۲۸): با استناد به ماده دوازدهم (۱۲) آیین‌نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایران‌گردی و جهانگردی، مصوب ۱۳۸۳/۴/۱۵ هیئت دولت و اصلاحات بعدی، عوارض زیربنای هتل‌ها و تأسیسات گردشگری بر اساس بیست درصد (۲۰٪) تعرفه صنعتی محاسبه می‌گردد و زمان دریافت عوارض یادشده از آغاز زمان بهره‌برداری از تأسیسات ذی‌ربط و به‌صورت اقساط خواهد بود.

تبصره بیست و نهم (۲۹): در مواردی که واحدهای گلخانه‌ای و کشاورزی دارای موافقت اصولی از وزارت کشاورزی بوده و از نظر مقررات شهرسازی نیز احداث آن مجاز باشد عوارض مربوطه مطابق تعرفه اماکن صنعتی محاسبه می‌شود. احداث اماکن موقت با مصالح غیراساسی در مزارع کشاورزی جهت نگهداری محصولات که نیازی به اخذ موافقت اصولی از وزارت کشاورزی نداشته باشد با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.

د- عوارض زیربنای خدماتی

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

ه- عوارض زیربنای ساختمان‌های مختلط

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

تبصره سی‌ام (۳۰): در صورتی که مالکین املاک واقع در طرح گذر، داوطلبانه نسبت به اصلاح ملک و انجام عقب‌نشینی مطابق طرح مصوب اقدام و مقدار اصلاحی را به‌صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند، به ازای هر مترمربع از ملک واقع در طرح مطابق فرمول زیر از عوارض زیربنای مورد تقاضا کسر می‌گردد. املاکی که قبل از ۱۳۸۳/۰۵/۰۱ پروانه ساختمانی اخذ نموده‌اند، مشمول مفاد این تبصره نمی‌گردد.

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

$C'_{(f)}$: آخرین ضریب پلکانی متناسب با کران بالا مطابق با جداول شماره سه (۳)، پنج (۵) و شش (۶) و هفت (۷)



مشخصات لایحه

تبصره سی و یکم (۳۱): در صورت تبدیل یا تغییر هر یک از واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی، خدماتی به یکدیگر و جابه‌جایی آن‌ها در طبقات (ضمن رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در صورتی که منجر به افزایش عوارض زیربنای مربوطه شود، مابه‌التفاوت مطابق با زیربنای نوع کاربری این ماده محاسبه و اخذ می‌گردد.

۳- عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک

در صورت استقرار سازه موقت (با استفاده از مصالح سبک) در چارچوب عملکردهای مجاز به استقرار در پهنه‌های طرح تفصیلی، مشروط به اخذ رضایت سایر مالکین مشاعی و عدم مشرفیت به املاک هم‌جوار در محوطه املاک اعم از فضای باز باقی‌مانده عرصه منوط به رعایت بند ۴-۸ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، از جمله تراس و بام املاک، شهرداری تهران می‌تواند نسبت به اخذ عوارض مربوط، معادل (۱۰) درصد عوارض زیربنای مسکونی و (۲۰) درصد عوارض زیربنای غیرمسکونی مربوطه به ازای هر مترمربع محاسبه و به‌صورت سالانه اخذ نماید.

تبصره سی و دوم (۳۲): در زمان صدور گواهی به‌منظور رسیدگی به ملاحظات اجرایی و تطبیق نقشه با بنای اجراشده عوارض متعلقه این ماده با ضریب سه و نیم برابر (۳,۵) ارزش معاملاتی ساختمان موضوع ماده هشتم (۸) این مصوبه محاسبه و اخذ می‌گردد.

ب) عوارض صدور پروانه در حریم شهر تهران

محاسبه عوارض صدور پروانه در حریم شهر تهران بر اساس ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم برابر هفتاد درصد (۷۰٪) نزدیک‌ترین بلوک دارایی و سایر عوارض متعلقه آن‌ها بر اساس فرمول‌ها و ضوابط جاری در محدوده شهر (بلوک دارایی لحاظ شده جهت ارزش معاملاتی) محاسبه و اخذ گردد.

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

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

عوارض ارزش‌افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری در املاک با کاربری خدماتی، مسکونی و فاقد کاربری طبق طرح تفصیلی قدیم به پهنه ۱، ۲، ۳ و ۴ طبق طرح تفصیلی جدید (O) فقط برای یک‌بار بر اساس پهنه وقوع ملک در زمان صدور اولین پروانه و گواهی بر اساس فرمول زیر محاسبه و اخذ می‌گردد:

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

که در آن:

S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره‌های اصلاحی

α = ضریب عوارض افزایش ارزش قانونی عرصه از فاقد کاربری، خدماتی، مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی به پهنه ۱، ۲، ۳ و ۴ بر اساس جدول

شماره (۱۵)



مشخصات لایحه

جدول شماره پانزده (۱۵): جدول ضریب α

S	M	R	پهنه
			کاربری زمین طبق طرح تفصیلی قدیم
$\cdot/8 \times K(s) \times P(s)$	$\cdot/8 \times K(m) \times P(m)$	$\cdot/5 \times K(r) \times P(r)$	فاقد کاربری
$\cdot/5 \times K(s) \times P(s)$	$\cdot/5 \times K(m) \times P(m)$	$\cdot/4 \times K(r) \times P(r)$	خدماتی
$\cdot/4 \times K(s) \times P(s)$	$\cdot/4 \times K(m) \times P(m)$	$\cdot$	مسکونی
$\cdot$	$\cdot$	$\cdot$	تجاری
$\cdot/4 \times K(s) \times P(s)$	$\cdot/4 \times K(m) \times P(m)$	$\cdot$	اداری
$\cdot/6 \times K(s) \times P(s)$	$\cdot/6 \times K(m) \times P(m)$	$\cdot/4 \times K(r) \times P(r)$	صنعتی

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

$$\beta = \frac{\text{"کمینه تراکم پهنه وقوع ملک" با "تراکم مجاز ساختمانی"}}{60\%}$$

تبصره سی و سوم (۳۳): املاکی که دارای پروانه معتبر (صادره قبل از ۱۳۹۴/۰۱/۰۱) بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران ابلاغی به تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵ می باشند و در حال حاضر درخواست صدور پروانه تغییر نقشه (به استثنای املاک تجمیعی) و یا گواهی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش قانونی این بند نمی گردد.

تبصره سی و چهارم (۳۴): عوارض موضوع این بند (O) برای املاکی که در طرح تفصیلی قدیم، دارای کاربری مسکونی و در زمان صدور پروانه نیز علی رغم وقوع در یکی از پهنه های M و S (که به استناد مفاد تبصره ذیل بند ۹-۳ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران مجاز به احداث بنای مسکونی در حد حقوق مکتسبه می باشند) درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی گردد.

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

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

$$O^1 = S^1 \times z$$

که در آن:

S^1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره های اصلاحی

z = ضریب عوارض افزایش ارزش قانونی عرصه ناشی از تبدیل و تغییر پهنه و یا ضوابط طرح تفصیلی جدید به یکدیگر بر اساس جدول

شماره (۱۶)



مشخصات لایحه

جدول شماره شانزده (۱۶): جدول ضرب Z

S	M	R	پهنه تغییر یافته
			پهنه اولیه
$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{۶۰} \right) ۱.۸ * [K(m) \times P(m) - K(s) \times P(s)]$	$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{۶۰} \right) ۲ * [K(m) \times P(m) - K(r) \times P(r)]$	$\left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" "حداکثر تراکم جدید"}}{۶۰} \right) .۴ * K(r) \times P(r)$	R
$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{۶۰} \right) ۳ * [A(s) - K(m) \times P(m)]$	$\left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" "حداکثر تراکم جدید"}}{۶۰} \right) .۴ * K(m) \times P(m)$		M
$\left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" "حداکثر تراکم جدید"}}{۶۰} \right) .۳ * K(s) \times P(s)$			S
$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{۶۰} \right) ۲.۷ * K(s) \times P(s)$	$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{۶۰} \right) ۲.۴ * K(m) \times P(m)$	$\left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{۶۰} \right) ۱.۸ * K(r) \times P(r)$	G



مشخصات لایحه

تبصره سی و پنجم (۳۵): منفی شدن مابه‌التفاوت تراکم ساختمانی قبلی با تراکم ساختمانی جدید، معادل صفر (۰) منظور می‌گردد.

تبصره سی و ششم (۳۶): املاکی که دارای پروانه معتبر (صادره قبل از ۱۳۹۴/۰۱/۰۱) بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران (ابلاغی به تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵) می‌باشند و در حال حاضر درخواست صدور پروانه تغییر نقشه (به‌استثنای املاک تجمیعی) یا گواهی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش‌افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه این بند نمی‌گردد.

تبصره سی و هفتم (۳۷): عوارض موضوع این بند (O۱) برای املاکی که در طرح تفصیلی قدیم، دارای کاربری مسکونی و در زمان صدور پروانه نیز علی‌رغم وقوع در یکی از پهنه‌های M و S (که به استناد مفاد تبصره ذیل بند ۹-۳ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران مجاز به احداث بنای مسکونی در حد حقوق مکتسبه می‌باشند) درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی‌گردد.

۲-۲- به‌منظور رفع نیاز به خدمات عمومی شهر تهران و در راستای اجرای تبصره سوم (۳) ذیل بند ۲-۵ دستورالعمل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی، در هنگام صدور پروانه برای کلیه اراضی و املاکی با وسعت عرصه از هزار مترمربع تا ده هزار مترمربع واقع در پهنه سکونت که در محدوده‌های ذخیره توسعه و نوسازی شهری قرار دارند و یا در صورت تقاضای مالکین جهت صدور پروانه مسکونی در پهنه فعالیت (S) و یا تغییر زیر پهنه‌های فعالیت به زیر پهنه‌های مسکونی مطابق با مصوبات کمیسیون ماده پنج در چهارچوب قانون "منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی"، بهای خدمات عمومی ناشی از تغییر ضوابط ساخت‌وساز در طرح تفصیلی، صرفاً بر اساس مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری پس از تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵، به شرح فرمول زیر محاسبه می‌گردد. این بهای خدمات صرفاً جهت تأمین خدمات و زیرساخت‌ها در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران صرف خواهد شد.

$$O_r = A \times S_1 \times A(r)$$

که در آن S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره‌های اصلاحی

تبصره سی و هشتم (۳۸): اراضی و املاک دارای کاربری خدماتی تا زمان وجود کاربری تثبیت‌شده خدماتی مشمول مفاد بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه نمی‌گردند.

تبصره سی و نهم (۳۹): به استناد ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷، دریافت عوارض بندهای ۱ و ۲ فوق‌الذکر برای املاک با کاربری مسکونی در بافت فرسوده مشمول دریافت پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض موضوع این بند می‌گردد.



مشخصات لایحه

۳- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری:

کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح‌های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میادین در برگذر احداثی، اصلاحی، تعریضی و یا توسعه‌ای واقع شده و یا می‌شوند عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری برای یک‌بار در زمان صدور پروانه یا گواهی ساختمانی تعلق می‌گیرد. نحوه محاسبه عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری:

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

که در آن:

Va = ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری

S = مساحت قبل اصلاحی

S' = مساحت بعد از اصلاحی

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

$P'_{(r/m/s)}$ = قیمت ارزش معاملاتی بعد از اصلاحی

الف - کلیه اراضی و املاکی که در اثر طرح تعریض عرض گذر با اصلاحی برخورد دارند، در صورتی که واگذاری رایگان جزء گذر و استفاده از تراکم آن، به نسبت زمین واگذاری به کل مساحت زمین از شمول عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری خارج می‌شوند.

ب - کلیه املاکی که با اصلاحی برخورد دارند و حق و حقوق مقدار اصلاحی را باقیمت کارشناسی از شهرداری اخذ می‌کنند، کماکان مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری می‌شوند.

تبصره چهارم (۴۰) - عوارض موضوع این بند در خصوص کلیه املاک و اراضی که از تاریخ ۱۳۷۰/۱۱/۰۳ در اثر اجرای طرح‌های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میادین در برگذر احداثی، اصلاحی، تعریضی و یا توسعه‌ای واقع شده‌اند، نیز قابل وصول است.

ماده چهارم (۴): عوارض دیوارکشی

چنانچه بر اساس ضوابط ملاک عمل و اسناد طرح‌های توسعه شهری اجازه دیوارکشی داده شود، عوارض دیوارکشی اساسی به شرح ذیل محاسبه و وصول می‌گردد:

(نوع دیوار × طول دیوار × ارتفاع دیوار) × P = عوارض دیوارکشی

P : ارزش معاملاتی موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم به تفکیک نوع کاربری



مشخصات لایحه

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

در راستای بند ۱۶-۱۶ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و تا زمان تصویب و ابلاغ دستورالعمل حق انتقال توسعه و در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ وفق بند ۱ صورتجلسه ۶۴۹ کمیسیون ماده پنج مصوب ۱۴۰۱/۰۸/۰۹ در داخل ساختمان (قطعه) و یا در پارکینگ‌های محله‌ای، برای ساختمان‌هایی که تا قبل از ابلاغ این مصوبه دارای حقوق مکتسبه مجاز و همچنین ساختمان‌هایی که به دلایل فنی مطابق با مصوبه فوق‌الذکر کمیسیون ماده پنج، امکان تأمین پارکینگ را ندارند، پس از اتمام عملیات ساختمانی، عوارض «بهره‌برداری پارکینگ از معابر شهری» به صورت سالیانه، مطابق با جدول شماره هفده (۱۷) و بر اساس دستورالعملی که تا پایان خرداد ۱۴۰۲ توسط شهرداری تهران (معاونت شهرسازی و معماری با همکاری حوزه‌های مسئول) تهیه و توسط شهردار ابلاغ می‌گردد، محاسبه و اخذ می‌گردد. بدیهی است صدور هرگونه گواهی منوط به ارائه اسناد مالکیت پارکینگ‌های موردنظر می‌باشد.

جدول شماره هفده (۱۷)

کاربرد	تعرفه
مسکونی / خدماتی / صنعتی	$\Delta \cdot k_r \times p_r$
اداری	$\Delta \cdot k_m \times p_m$
تجاری	$\Delta \cdot k_s \times p_s$

تبصره چهارم و یکم (۴۱): شهرداری تهران موظف است وجوه حاصل از اجرای این ماده را در حسابی جداگانه واریز نموده و با نظارت شورای اسلامی شهر تهران، صرفاً در جهت احداث پارکینگ‌های محله‌ای هزینه نموده و گزارش اجرای این مصوبه را به صورت مستمر در بازه‌های زمانی شش‌ماهه به کمیسیون‌های شهرسازی و معماری و حمل‌ونقل و ترافیک شورای شهر تهران ارائه نماید.

ماده ششم (۶): عوارض تمدید و تجدید پروانه ساختمانی

در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به پایان رسیده باشد به شرح زیر اقدام گردد:

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



مشخصات لایحه

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

تبصره چهل و دوم (۴۲): زمان توقف عملیات ساختمانی به دستور مراجع قضایی و شبه قضایی به مهلت اتمام عملیات ساختمانی اضافه می‌گردد.

تبصره چهل و سوم (۴۳): در مواردی که مؤدی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را داشته باشد، با پرداخت مابه‌التفاوت عوارض بنای مورد درخواست و پروانه صادره به نرخ روز، نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام لازم صورت می‌پذیرد.

ماده هفتم (۷): بهای خدمات بهره‌برداری از معابر و فضاهای عمومی

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

در صورت درخواست مالک مبنی بر استفاده از فضای پیاده‌رو به عنوان محل تعبیه حصار حفاظتی موقت کارگاهی، انبار کردن مصالح، استقرار ماشین‌آلات ساختمانی یا انجام عملیات ساختمانی که موجب مسدود یا محدود نمودن موقت پیاده‌رو یا معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه ساختمانی می‌گردد، مشروط بر آن که فضای موردنظر برای استفاده محدود و موقت پیاده‌رو و فضاهای عمومی اطراف کارگاه ساختمانی حداکثر تا پنجاه درصد (۵۰٪) پیاده‌رو (مشروط بر آن که عرض اشغال پیاده‌رو بیش از ۲ متر نباشد و در خصوص معابر دارای پیاده‌رو با عرض کمتر از ۱ متر با امکان سطح اشغال صد درصد (۱۰۰٪) عرض پیاده‌رو) را اشغال نماید و توأم با رعایت کلیه الزامات ایمنی مندرج در مباحث مقررات ملی ساختمان باشد، در زمان ثبت شروع عملیات ساختمانی نسبت به صدور مجوز با مدت معین در قالب قرارداد فی‌مابین شهرداری منطقه و بهره‌بردار به شرح تبصره‌های ذیل اقدام نماید:

تبصره چهل و چهارم (۴۴): به منظور کنترل مدت زمان اشغال معابر و جبران هزینه‌های ایجاد و بهسازی مسیری مناسب برای عبور و مرور عابران، بهای خدمات صدور مجوز برای املاک شمالی و جنوبی به شرح ذیل تعیین می‌گردد:

۱- برای کلیه املاک شمالی، از شروع عملیات ساختمانی تا زمان اتمام سقف سازه‌ای طبقه همکف در صورت اتمام در کمتر از یک سال، به ازای همراه محدود نمودن پیاده‌رو به میزان $P(r/m/s) \times L \times 2$ اخذ گردد.



مشخصات لایحه

L: برابر طول بر ملک و به صورت سیستمی تعیین می گردد. در املاک دارای چند بر، بزرگترین بر ملاک عمل خواهد بود.

۲- برای کلیه املاک شمالی که در رده پروژه های ساختمانی گروه (ج) و (د) مبحث (۲) مقررات ملی ساختمان قرار می گیرند و بنا بر برنامه زمان بندی اجرای پروژه تحویل شده توسط متقاضی به شهرداری، مازاد بر یک سال تا زمان اتمام سقف سازه ای طبقه همکف، به ازای همراه محدود نمودن پیاده رو به میزان $p(r/m/s) \times L \times 4$ اخذ گردد.

۳- برای کلیه املاک جنوبی، از شروع عملیات ساختمانی تا زمان اتمام آخرین سقف سازه ای طبقات در صورت اتمام در کمتر از یک سال، به ازای همراه محدود نمودن پیاده رو به میزان $p(r/m/s) \times L \times 2$ اخذ گردد.

۴- برای کلیه املاک جنوبی که در رده پروژه های ساختمانی گروه (ج) و (د) قرار می گیرند مطابق برنامه زمان بندی اجرای پروژه تحویل شده توسط متقاضی به شهرداری، مازاد بر یک سال تا زمان اتمام آخرین سقف سازه ای طبقات، به ازای همراه محدود نمودن پیاده رو به میزان $p(r/m/s) \times L \times 4$ اخذ گردد.

تبصره چهل و پنجم (۴۵): بهای خدمات تعیین شده در هنگام ثبت شروع عملیات ساختمانی محاسبه و دریافت می گردد. از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه، همه کارگاه های ساختمانی دارای پروانه ساختمانی مشمول مفاد این مصوبه می باشند.

تبصره چهل و ششم (۴۶): در خصوص ساختمان هایی که عملیات ساختمانی آنها پیش از لازم الاجرا شدن این مصوبه آغاز شده، رعایت مفاد مندرج در این مصوبه در خصوص نحوه محاسبه بهای خدمات تعیین شده از زمان لازم الاجرا شدن این مصوبه الزامی است.

تبصره چهل و هفتم (۴۷): شهرداری تهران موظف است نسبت به اطلاع رسانی و اعلام مفاد این مصوبه به مالکین املاک مشمول، ظرف مدت حداکثر یک ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه اقدام نماید. در پایان مدت معین شده در مجوزهای صادره، مالک یا مالکان موظف به جمع آوری حصار حفاظتی موقت کارگاهی، دیو مصالح ساختمانی و ماشین آلات کارگاهی و رفع سد معبر از پیاده رو با رعایت کلیه الزامات ایمنی می باشند و چنانچه در موعد مقرر اقدام لازم به عمل نیاید، مالک می بایست بهای خدماتی معادل با $p(r/m/s) \times L \times 7$ را به شهرداری تهران بپردازد.

تبصره چهل و هشتم (۴۸): شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این مصوبه، نسبت به تهیه دستورالعمل اجرایی و پیش نویس قرارداد اقدام نماید.

ب- بهای خدمات بهره برداری از معابر مجاور به اماکن تجاری/خدماتی

در راستای ایجاد و بازآفرینی فضاهای شهری سرزنده به منظور افزایش حضور پذیری شهروندان در ساعات مختلف شبانه روز، ادامه حیات، ارتقاء اثرات مثبت شاخص های اجتماعی، اقتصادی که منتج به ارتقاء کیفیت محیطی در عرصه های عمومی به شهرداری تهران اجازه داده می شود در صورت عدم ایجاد مزاحمت در تردد عابرین، ضمن رعایت



مشخصات لایحه

ضوابط ایمنی، بهای خدمات بهره‌برداری از معابر مجاور به اماکن تجاری در صورت درخواست ذینفع و بدون ایجاد هرگونه مستحدمات اساسی و غیراساسی و حقوق مکتسبه، با اخذ بهای خدمات بهره‌برداری جهت هر مترمربع سرریز کاربری به صورت سالیانه به شرح فرمول ذیل اقدام نماید.

$$\text{بهای خدمات بهره‌برداری از معابر مجاور اماکن تجاری/خدماتی} = 0.2 \times [Ks \times Ps \times Cs]$$

تبصره چهارم و نهم (۴۹): شهرداری تهران مکلف است ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه، نسبت به تهیه دستورالعمل اجرایی و پیش‌نویس قرارداد موضوع بندهای "الف" و "ب" این ماده، اقدام نماید.

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

در اجرای تبصره یازدهم ماده صد قانون شهرداری مبنی بر تهیه آیین‌نامه ارزش معاملاتی که بر اساس آن جریمه‌های موضوع تبصره‌های دوم، سوم، چهارم و پنجم ذیل این قانون از متخلفین اخذ می‌شود، ارزش معاملاتی ساختمان (هر مترمربع) حسب تبصره‌های دوم، سوم و چهارم ماده صد قانون شهرداری معادل دو برابر (۲) مجموع عوارض مشمول موضوع ماده دوم تعیین می‌گردد.

ارزش معاملاتی ساختمان هر مترمربع پارکینگ موضوع تبصره پنجم ماده صد قانون شهرداری برابر با $10 \times K_r/m/s \times P_r/m/s$ تعیین می‌گردد.

ماده نهم (۹): عوارض صدور پروانه املاک دارای شرایط خاص

الف- تجمیع

۱- به منظور تشویق مالکین جهت تجمیع پلاک‌های هم‌جوار در بلوک‌های واقع در جدول (ب) پیوست این مصوبه ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران- که مشمول تراکم تشویقی ناشی از تجمیع مطابق با دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران نمی‌گردند، نسبت به محاسبه و اخذ عوارض موضوع بندهای یک (۱) و سه (۳) ذیل ماده دوم این مصوبه مشروط به تحقق حدنصاب حداقل یک‌صد مترمربع (۱۰۰) مساحت حاصل از تجمیع مطابق با اسناد مالکیت، به شرح جدول شماره هجده (۱۸) اقدام گردد.

جدول شماره هجده (۱۸)

ردیف	تعداد قطعات تجمیع شده	درصد عوارض متعلقه
۱	دو (۲)	هشتاد درصد (۸۰٪)
۲	سه (۳)	هفتاد درصد (۷۰٪)
۳	چهار (۴)	شصت درصد (۶۰٪)
۴	پنج (۵) و بیشتر	پنجاه درصد (۵۰٪)



مشخصات لایحه

۲- چنانچه تجميع پلاک‌ها منجر به حذف گذرهای اختصاصی فی‌مابین چند پلاک ثبتی گردد، شهرداری تهران در قبال عرصه گذر حذف‌شده در بافت فرسوده هیچ‌گونه وجهی دریافت نمی‌نماید و در خارج از بافت فرسوده شهرداری تهران معادل قیمت کارشناسی عرصه گذر حذف‌شده را به نرخ روز محاسبه و دریافت می‌نماید. ضمناً مساحت گذر یادشده می‌بایست در مساحت ملاک عمل املاک منظور گردد.

ب- عوارض صدور پروانه جهت مالکین دارای شرایط خاص:

عوارض صدور پروانه برای ساختمان‌های مسکونی غیرتجمیعی جهت مشمولان این ماده به شرح زیر که مالکیت شش‌دانگ عرصه املاک و اراضی را داشته باشند، معادل نود درصد (۹۰٪) فقط برای یک‌بار به مأخذ موضوع ماده دوم این مصوبه و فقط برای یک ملک از تاریخ ابلاغ این مصوبه محاسبه و اخذ خواهد شد.

الف - خانواده شهدای مدافع سلامت (والدین، همسر و فرزندان) به تأیید وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

ب - خانواده شهدای آتش‌نشان به تأیید سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهر تهران

پ - معلولین (والدین، همسر و فرزندان) به تأیید سازمان بهزیستی کشور

ت - زنان سرپرست خانوار به تأیید سازمان بهزیستی کشور

ث - نخبگان علمی به تأیید بنیاد ملی نخبگان کشور

ج - جانبازان، آزادگان و خانواده‌های شهدا، اسرا و مفقودالائرها (والدین، همسر و فرزندان) به تأیید بنیاد شهید و امور ایثارگران انقلاب اسلامی

چ - رزمندگان باسابقه حداقل ۶ ماه حضور در جبهه و خانواده جانبازان بیست‌وپنج درصد (۲۵٪) و بالاتر (والدین، همسر و فرزندان) به تأیید بنیاد شهید و امور ایثارگران انقلاب اسلامی

ح - بیماران خاص و خانواده ایشان (والدین، همسر و فرزندان) به تأیید وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

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

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

تبصره پنجاهم (۵۰): شهرداری تهران مکلف است در هنگام صدور پروانه ساختمانی علاوه بر عوارض دریافتی، چهار درصد (۴٪) عوارض تحت عنوان عوارض آتش‌نشانی دریافت نماید.

تبصره پنجاه و یکم (۵۱): کلیه مصوبات سابق مغایر با مفاد این مصوبه لغو می‌گردد.

۱۰/۱۲۲۱-۱۶

شماره:

۱۴۰۱/۱۱/۱۲

تاریخ:

۴

پیوست:

الی



باسمه تعالی

جناب آقای مهندس بهرام

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

با احترام، پیرو نامه شماره ۱۱۹۷۸۵۷ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ و در اجرای ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها ابلاغی ۱۴۰۱/۰۵/۱۱ و دستورالعمل اجرایی آن ابلاغی به شماره ۲۰۳۷۲۶ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ وزیر محترم کشور و بندهای (۱۶) و (۲۶) ماده (۸۰) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران» مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی، به پیوست لایحه «عوارض صدور پروانه ساختمانی، مستحقات، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران» منضم به گزارش توجیهی و مستندات مربوطه با اولویت بررسی برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران و تایید در (هیئت تطبیق مصوبات) تقدیم می‌گردد. خواهشمند است دستور فرمایید اقدامات لازم با توجه مهلت های قانونی مندرج در تبصره (۳) ماده (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و مواد (۲۱) و (۲۷) دستورالعمل موصوف (حداکثر تا ۱۵ بهمن ماه) بعد از تصویب آن شورا و طی مراحل تایید کمیته انطباق مصوبات در فرمانداری تهران، حداکثر تا پایان بهمن ماه برای اعلام عمومی معمول نمایند.

سایر لوايح عوارضی و بهای خدمات قابل ارائه متعاقباً برای طی مراحل قانونی تقدیم می‌گردد.

مترتعبات لطفاً به:

علیرضا اکافی
مدیر

۱- کمیسیون شهری و شهرسازی و باربری و ناظران

۲- کمیسیون بهای و بهای باربری و ناظران

۳- کمیسیون مالی و باربری و ناظران

چاپان ۱۴۰۱/۱۱/۱۲

جناب آقای باقری، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا

۱۲۰۲۳۱۹۲

۱۴۰۱/۱۱/۱۲

جناب آقای مهدی عباسی رئیس محترم کمیسیون شهرسازی و معماری - جناب آقای محمد آخوندی رئیس محترم کمیسیون برنامه و بودجه

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره ۱۰/۱۲۲۱۰۱۶ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۲ جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص عوارض صدور پروانه ساختمانی، مستحذات، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرحهای توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران را ایفاد می نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۳۱۹۶ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۶ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در صد و بیست و هفتمین جلسه رسمی شورا منعقد در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۶ اعلام وصول شده است. ضمن ارجاع لایحه مزبور 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 مشترک آن کمیسیون دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را در اسرع وقت به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. م/ ۵۰/۶

مهدی چمران
رئیس شورای اسلامی شهر تهران