

دلایل فوریت و دلایل توجیهی بررسی طرح:

با تصویب لایحه "عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۵۲/۲۳۹۲۸ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۴ عملاً مصوبه سال ۱۳۸۸ شهرداری تهران با عنوان "تشویق مالی مالکین و سرمایه‌گذاران در تجمیع و نوسازی پلاک‌ها و واحدهای واقع در بافت‌های فرسوده" که عملاً امکان اعمال تخفیف به بافت‌های فرسوده را فراهم می‌ساخت کنار گذاشته شد و تخفیف ۱۰۰ درصدی در این بافت‌ها منحصر به پروژه‌های بالای ۲۰۰ متر مربع تجمیعی گردیده است و بقیه پلاک‌ها از تخفیفات کمتری (عمدتاً ۵۰ درصدی) آن هم صرفاً بر روی عوارض صدور پروانه شهرسازی، برخوردار هستند. بنا به دلایل ذیل به نظر می‌رسد می‌بایست در این تصمیم تا قبل از شروع اعمال سیستمی عوارض تجدید نظر صورت گیرد:

۱. وضعیت نوسازی‌های صورت گرفته

تا کنون قریب به ۵۲ درصد از بافت فرسوده مصوب قبلی (۳۲۶۸ هکتار) و ۴۴٫۵ درصد از بافت مصوب اخیر (۴۴۰۰ هکتار) در تهران نوسازی شده و در برخی از مناطق حجم نوسازی‌های صورت گرفته نیز از ۶۰ درصد عبور کرده است. در مناطق ۷، ۸، ۹، ۱۰، ۱۱ و ... عملاً برخی پلاک‌ها به دلیل نوسازی‌های صورت گرفته توسط مجاورین، امکان تجمیع و دستیابی به مساحت ۲۰۰ متر مربع را ندارند. به عنوان نمونه آمارهای سال ۱۴۰۱ نیز نشان می‌دهد از ۲۳۷۶ پروانه صادره در بافت صرفاً ۱۰ پروانه تجمیعی مساحتی بیش از ۲۰۰ متر مربع داشته‌اند.

از سوی دیگر آنچه از نوسازی پلاک‌ها باقیمانده مربوط به پلاک‌هایی است که عموماً به دلیل مشکلات مالکیتی، حقوقی (نظیر انحصار وارث، مشاع بودن اسناد و ...) و یا مسائل ناشی از طرح‌های توسعه شهری (تعلیق قابل توجه، پهنه بندی‌های غیر مرتبط و ...) و نیز مسائل اقتصادی امکان نوسازی برای آنها فراهم نشده است. با توجه به حرکت شهرداری و شورای اسلامی شهر تهران به منظور کاهش این موانع، افزایش عوارض هر چند اندک منجر به کاهش صرفه اقتصادی و عدم تمایل به نوسازی ساختمان‌های ناایمن در بافت خواهد شد.

۲. سیاست‌گذاری بر مبنای حد نصاب‌ها

اگر مبنای این کاهش میزان تخفیفات، ترویج ساخت بر روی اراضی با مساحت بیش از ۲۰۰ متر مربع است، لازم است بدانیم که املاکی بر روی این پلاک‌ها ساخته می‌شوند قریب به ۵ واحد کسری پارکینگ خواهند داشت. این در حالی است املاک با مساحت ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع با توجه به قابلیت ساخت ۴ طبقه تک واحدی صرفاً یک کسری پارکینگ خواهند داشت. بنابراین حمایت از نوسازی پلاک‌های ۱۰۰ تا ۲۰۰ متری نه تنها مذموم نیست بلکه به علت سهم بیشتر این پلاک‌ها نسبت به پلاک‌های ۲۰۰ متر مربعی و یا تجمیع‌های با مساحت بیش از ۲۰۰ متر مربعی می‌تواند در عین عوارض کمتر به دلیل دربرگیری جامعه هدف بیشتر به نوسازی سریع‌تر و باکیفیت‌تر این بافت‌ها منجر شود.

۳. سهم اندک تخفیفات از درآمدهای شهرداری تهران

در سال گذشته که میزان پروانه‌های صادره در بافت‌های فرسوده نسبت به سال ۱۴۰۰، ۱۶ برابر شده میزان کل تخفیفات اعطا شده برابر با ۴۰۳ میلیارد تومان بوده که با توجه به تعداد پلاک نوسازی شده معادل ۹۴٫۹ میلیون تومان به ازای هر پلاک است. با فرض عدم بازگشت این منابع توسط دولت در قیاس با بودجه ۵۷۰۰۰ میلیارد تومانی بر اساس لایحه ۱۴۰۱ می‌توان متوجه سهم اندک (۰٫۷ درصدی) این منابع از لایحه بودجه مصوب شد. با اعمال تمامی افزایش‌های صورت گرفته در سال ۱۴۰۲ سهم تخفیفات بافت فرسوده از ۱ درصد فراتر نخواهد رفت.



جمهوری اسلامی ایران



شورای اسلامی شهر تهران

شماره: ۳۳۳۷/۱۴۰۹
تاریخ: ۱۴۰۹/۰۴/۲۶
پست:

با توجه به موارد فوق و آغاز اعمال عوارض از سوم خرداد ماه سال جاری پیشنهاد می گردد طرح مزبور در قالب یک فوریت مطرح و به تایید شهرداری تهران برسد.

متن پیشنهاد:

ماده واحده

با استناد به ماده ۱۶ قانون حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی، ماده ۴۶ آیین نامه اجرائی قانون حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۰۲/۰۵ هیات محترم وزیران و در راستای اجرای بندهای (م) و (ط) مصوبه «ساماندهی مشارکتهای اجتماعی در احیاء بافت‌های فرسوده شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۳۱/۹۹۳۳ به تاریخ ۸۶/۶/۱۲ شورای اسلامی شهر تهران و به منظور اصلاح مفاد قسمت الف ماده ۶ مصوبه با عنوان "عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۵۲/۲۳۹۲۸ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۴ و اصلاحات بعدی آن که منجر به کاهش تخفیفات بافت‌های فرسوده گردیده است، مقرر گردید کلیه پروانه‌های واقع در بافت‌های فرسوده مصوب مشمول ۱۰۰ درصد تخفیف (۱) عوارض صدور پروانه، (۲) عوارض ارزش بهینه ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری، (۳) عوارض ارزش بهینه ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری قرار گیرد.

تبصره یکم (۱):

تسهیلات تشویقی موضوع این مصوبه صرفاً شامل بخشی از بافت‌های فرسوده می‌باشد که بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور و کمیسیون ماده ۵ قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری به عنوان بافت فرسوده شناخته شده‌اند و در موارد مشترک شامل بخش‌هایی که در بافت فرسوده مصوب قرار نگرفته‌اند، نمی‌شود.

تبصره دوم (۲):

اعمال تخفیفات فوق صرفاً جهت پروانه‌های مسکونی و یا تجاری - مسکونی که میزان تجاری آنها بیش از یک طبقه (با تراکم مجاز متناظر با آن) نباشد، مجاز است. محدوده بازار تهران - از شمال به خیابان پانزده خرداد، از شرق به خیابان مصطفی خمینی، از جنوب به مولوی و از غرب به خیام مشمول تخفیف‌های موضوع این مصوبه نخواهد بود.

تبصره سوم (۳):

شهرداری تهران موظف است تخفیف‌های مندرج در مفاد این مصوبه را به عنوان درآمد نقلی مناطق منظور و ضمن ثبت آنها در دفاتر مالی و درج در لوایح بودجه سنواتی خود و با استناد به مواد (۱۶) و (۲۲) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ماده (۴۶) آیین‌نامه اجرایی آن اقدامات لازم را جهت دریافت معادل آن از دولت در قالب مطالبات سالیانه شهرداری تهران صورت دهد.

تبصره چهارم (۴) :

شهرداری تهران موظف است در راستای اجرای مفاد این مصوبه کلیه درآمدهای ناشی از دریافت مطالبات شهرداری تهران از دولت را در حساب درآمدی خاصی نزد خزانه داری واریز و از آن صرفاً در پروژه‌های تامین خدمات در محلات دارای بافت استفاده نماید. صرف منابع این حساب در قالب بودجه سنواتی صرفاً جهت این پروژه‌ها مجاز خواهد بود.

تبصره پنجم (۵) :

بند ب ضوابط تأمین پارکینگ بافت فرسوده موضوع صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ شماره ۶۴۲ مورخ ۱۴۰۱/۴/۶ در پهنه‌های واقع در بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، احداث صرفاً یک واحد پارکینگ مزاحم به صورت یک به یک (فقط مزاحم یک واحد) بلامانع است. شهرداری تهران موظف است نسبت به ایجاد ردیف درآمدی خاص اقدام لازم را معمول نماید.

تبصره ششم (۶) :

کلیه مقررات و ضوابط مندرج در سایر مصوبات شورای اسلامی شهر تهران که در شرایط حاضر ملاک عمل شهرداری تهران می‌باشد و با مفاد این مصوبه مغایر از تاریخ ابلاغ این مصوبه لغو و کأن لم یکن می‌باشد.

بسمه تعالی

هیأت رئیسه محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

به پیوست طرح « اصلاح قسمت الف ماده ۶ مصوبه عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۵۲/۲۳۹۲۸ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۴ با اصلاحات بعدی آن » با قید **یک فوریت** را تقدیم می نماید. خواهشمند است ضمن اعلام وصول مقرر فرمایید بررسی آن در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. ب. ۵۱۰۰

با احترام

اعضای شورای اسلامی شهر تهران (امضاء کنندگان طرح)					
ردیف	نام و نام خانوادگی	امضاء	ردیف	نام و نام خانوادگی	امضاء
۱	حبیب پور		۱۴	محمد خراسانی	
۲	محمد پیرهادی		۱۵	احمد صادقی	
۳	علی صفر قاضی		۱۶	دکتر سیدی	
۴	سید علی		۱۷	سید محمد	
۵	جعفر شریانی		۱۸	محمد علی	
۶	زهرا حسن اصمان		۱۹	سید جعفر شکر علی	
۷	نزهت سادات		۲۰	عمر خدایی	
۸	نرگس مدرسی		۲۱		
۹	سید محمد آقا میری		شماره و تاریخ ثبت دبیرخانه:		
۱۰	ناصر امانی		دستور اقدام: یک فوریت به هیأت رئیسه ۱۴۰۲/۲/۲۱ رئیس دفتر: دکتر...		
۱۱	محمد ادراسی				
۱۲	محمد بابایی				
۱۳	سید لعل محمدی				

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت، ساختمان شورای اسلامی شهر تهران تلفن: ۵۱۰۴۰۰۰۰ نمابر: ۹۶۰۶۰۴۰۹ صندوق پستی ۴۳۸۹ - ۱۱۱۵۵ www.shoratehran.ir

جناب آقای محمد آخوندی عضو محترم شورا و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه

سلام علیکم؛

احتراماً؛ پیرو رونوشت نامه ۱۶۰/۳۴۴۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۱ در خصوص ارجاع طرح «اصلاح قسمت الف ماده ۶ مصوبه عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۵۲/۲۳۹۲۸ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۴ با اصلاحات بعدی آن» که به کمیسیون شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شده است، بدین وسیله طرح مذکور به آن کمیسیون نیز به عنوان کمیسیون مشترک ارجاع می گردد. سپاسگزار است وفق مقررات گزارش مشترک آن کمیسیون ها را اعلام فرمایید تا متعاقباً در دستور کار جلسه علنی شورا قرار گیرد. /م

۶/۵۰/۲۰

مهدی چمران

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای مهندس مهدی چمران

سلام علیکم

احتراماً، پیرو نامه شماره ۱۶۰/۵۰۱۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۲ و بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۴۲۳۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۰ جنابعالی و رونوشت نامه شماره ۱۶۰/۳۴۴۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۱، در خصوص بررسی طرح «اصلاح قسمت الف ماده ۶ مصوبه عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۵۲/۲۳۹۲۸ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۴ و اصلاحیه آن ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۵۲/۱/۲۴۱۴۵ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۶ و اصلاحیه بعدی آن ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۵۲/۲/۲۶۰۷۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۳ باستحضار می‌رساند؛

موضوع در جلسه مشترک کمیسیون برنامه و بودجه و کمیسیون شهرسازی و معماری بررسی و نظر مشترک بشرح ذیل تقدیم می‌گردد:

ماده واحده

با استناد به ماده ۱۶ قانون حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی، ماده ۴۶ آیین‌نامه اجرایی قانون حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۲/۲۵ هیأت محترم وزیران و در راستای اجرای بندهای «م» و «ط» مصوبه «ساماندهی مشارکت‌های اجتماعی در احیاء بافت‌های فرسوده شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۲۱/۹۹۳۳ به تاریخ ۱۳۸۶/۶/۱۲ شورای اسلامی شهر تهران، مقرر گردید؛

۱- سطر سوم ذیل ماده هشتم عبارت «معادل دو (۲) برابر» درج گردیده که بدین وسیله اصلاح و عبارت «معادل یک (۱) برابر» جایگزین می‌گردد.

۲- اصلاح بخش «الف» ماده ششم و الحاق تبصر ذیل به آن:

عبارت «حد نصاب یکصد و بیست و متر مربع (۱۲۰) حاصل از تجمیع» جایگزین عبارت «حد نصاب یکصد و پنجاه متر مربع (۱۵۰) حاصل از تجمیع» می‌گردد. و عبارت «حد نصاب یکصد و پنجاه متر مربع (۱۵۰) حاصل از تجمیع» جایگزین عبارت «حد نصاب دویست متر مربع (۲۰۰) حاصل از تجمیع» می‌گردد.
تبصره یکم (۱):

تسهیلات تشویقی موضوع این مصوبه صرفاً شامل بخشی از بافت‌های فرسوده می‌باشد که بر اساس مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری کشور و کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری به عنوان بافت فرسوده کالبدی شناخته شده‌اند.

تبصره دوم (۲):

شهرداری تهران موظف است تخفیف‌های مندرج در مفاد این مصوبه را به عنوان درآمد نقدی مناطق منظور و ضمن ثبت آنها در دفاتر مالی و درج در لوایح بودجه سنواتی خود و با استناد به مواد (۱۶) و (۲۲) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ماده (۴۶) آیین‌نامه اجرایی آن اقدامات لازم را جهت دریافت معادل آن از دولت در قالب مطالبات سالیانه شهرداری تهران صورت دهد.

تبصره سوم (۳):

شهرداری تهران موظف است در راستای اجرای مفاد این مصوبه کلیه درآمدهای ناشی از دریافت مطالبات شهرداری تهران از دولت را در حساب درآمدی خاص نزد خزانه‌داری واریز و از آن صرفاً در پروژه‌های تأمین خدمات در محلات دارای بافت فرسوده و برنامه اقدام مشترک دولت و شهرداری مصوب ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران استفاده نماید.

تبصره چهارم (۴):

در بافت فرسوده املاک دارای کاربری مختلط و تجاری و یا املاک دارای اصلاحی بیش از ۲۰ درصد سند، شامل تخفیف ۵۰ درصدی ضرایب بهای خدمات بهره‌برداری از معابر (تأمین پارکینگ) می‌شود.

تبصره پنجم (۵):

شهرداری تهران موظف است در لایحه عوارض ملاک عمل سال ۱۴۰۳، ضریبی از سرانه زمین به ازای واحد مسکونی را برای تخفیف در بافت فرسوده استفاده نماید.

تبصره ششم (۶):

به استناد بند «ب» ضوابط تأمین پارکینگ بافت فرسوده موضوع صورتجلسه کمیسیون ماده ۵ شماره ۶۴۲ مورخ ۱۴۰۱/۴/۶ در پهنه‌های واقع در بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، احداث یک واحد پارکینگ مزاحم بصورت یک به یک (فقط مزاحم یک واحد) بلامانع است.

مهدی عباسی
عضو و رئیس کمیسیون شهرسازی و معماری
شورای اسلامی شهر تهران

محمد اخوندی
عضو و رئیس کمیسیون برنامه و بودجه
شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: اعضای محترم کمیسیون برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران

اعضای محترم کمیسیون شهرسازی و معماری شورای اسلامی شهر تهران

معاون مصوبات اداره کل اداری و اجرایی و رئیس دفتر هیئت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای محمد باقری

دبیر کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای مهدی عزیزی همدانی