

مشخصات مصوبه

عنوان:

لایحه «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»

یک فوریتی

مشخصات مصوبه

مقدمه

به استناد جزء (الف) و (ب) تبصره یکم (۱) ماده دوم (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها مصوب ۱۴۰۱/۰۴/۱۴ مجلس شورای اسلامی و دستورالعمل اجرایی "عناوین عوارض و بهای خدمات و ترتیبات وصول" آن ابلاغی به شماره ۲۰۲۸۶۵، مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ 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 ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود از ابتدای سال ۱۴۰۳ نسبت به اخذ عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری، 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
- ۳-۱- عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک: عوارض استفاده موقت از تراس / پام / حیاط
- 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- عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه در اجرای طرح‌های توسعه شهری: عوارضی که از بابت تعیین کاربری خدماتی، مسکونی و فاقد کاربری نسبت به املاک طرح تفصیلی قدیم اخذ می‌گردد و به پهنه R، M و S بر اساس ضوابط آخرین طرح تفصیلی مصوب تبدیل می‌شوند.
- ۲-۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح‌های توسعه شهری: عوارضی که در صورت تغییر پهنه‌های آخرین طرح تفصیلی مصوب نسبت به نقشه‌های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اخذ می‌گردد.
- ۳-۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری: عوارضی که بابت ایجاد ارزش افزوده به کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح‌های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میادین در بر گذر احداثی، اصلاحی، تعریضی و یا توسعه‌ای واقع شده و یا می‌شوند تعلق گرفته و فقط برای یکبار تعلق می‌گیرد.
- ۳- عوارض دیوارکشی و حصارکشی: عوارضی است که در قبال صدور پروانه حصارکشی و دیوارکشی برای اراضی فاقد مستحدثات بر اساس طرح‌های توسعه شهری محاسبه می‌گردد.

ب- ارزش معاملاتی کاربری‌های مختلف

- $P(r)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مسکونی مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی در زمان تصویب عوارض، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیئت وزیران برای هر سال
- $P(m)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری اداری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی در زمان تصویب عوارض، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیئت وزیران برای هر سال
- $P(s)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی در زمان تصویب عوارض، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیئت وزیران برای هر سال

مشخصات مصوبه

تبصره یکم (۱):

در صورت عدم تصویب مصوبه در سال‌های آینده ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مسکونی/اداری/تجاری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی ابتدای هر سال، ملاک عمل می‌باشد.

تبصره دوم (۲):

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 ضوابط اجرایی دفترچه مذکور ملاک محاسبه است.

تبصره سوم (۳):

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

تبصره چهارم (۴):

در محاسبه عوارض چنانچه زمینی دارای چند بر باشد، قیمت منطقهای گران‌ترین بر ملک مشرف و دارای دسترسی به معبر ملاک محاسبه خواهد بود.

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

الف) عوارض صدور پروانه در محدوده شهر تهران

۱- عوارض زیربنای مسکونی:

به ازای کلیه بنای ناخالص مورد درخواست مسکونی پس از کسر زیربنای اختصاص‌یافته به پارکینگ‌های مورد نیاز (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲.۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود) مطابق با جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت‌وساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، بر اساس فرمول زیر محاسبه و اخذ می‌گردد:

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

متغیرها:

T_r	= عوارض صدور پروانه زیربنای مسکونی در محدوده شهر تهران
N	= تعداد واحد مسکونی مورد تقاضا
N_m	= تعداد واحدهای مجاز مسکونی برابر است با مساحت عرصه طبق سند تقسیم‌بر ۵۲.۵ (بعد خانوار (۳) × سرانه عرصه مسکونی (۱۷.۵ مترمربع))
$C(r)$	= [میانگین مساحت واحد مسکونی بیش از ۱۵۰ مترمربع (۰.۰۰۱ × (N - N_m)) + ۰.۰۰۲ × (N - N_m)]
$(N - N_m) \geq 0$	= 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 می‌شود) - $N - 30 \leq N_m$
$K(r)$	= ضریب $P(r)$ مطابق با جدول شماره یک (۱) - برای اراضی عباس‌آباد واقع در بلوک‌های ۳-۲، ۳-۱۰، ۶-۲ و ۷-۱ معادل دو برابر مقادیر جدول شماره دو (۲) خواهد بود.
$S(f)$	= مساحت زیربنای ناخالص مسکونی در هر طبقه
$C(f)$	= ضریب پلکانی بر اساس جداول ۲ الی ۷

مشخصات مصوبه

جدول شماره یک (۱) ضریب $K(r)$

منطقه	ضریب $K(r)$	بلوک دارایی	منطقه	ضریب $K(r)$	بلوک دارایی	منطقه	ضریب $K(r)$	بلوک دارایی
۱	۲.۰۰	۱_۰۱	۵	۱.۱۰	۵_۰۳	۱۲	۰.۷۰	۱۲_۰۸
	۲.۲۰	۱_۰۲		۱.۱۰	۵_۰۴		۰.۴۰	۱۲_۰۹
	۲.۰۰	۱_۰۳		۱.۳۰	۵_۰۵		۰.۴۰	۱۲_۱۰
	۱.۶۵	۱_۰۴		۱.۳۰	۵_۰۶		۰.۴۰	۱۲_۱۱
	۲.۰۰	۱_۰۵		۱.۳۰	۵_۰۷		۰.۴۰	۱۲_۱۲
	۱.۸۰	۱_۰۶		۱.۲۰	۵_۰۸		۰.۶۰	۱۲_۱۳
	۲.۰۰	۱_۰۷		۱.۲۰	۵_۰۹		۰.۶۰	۱۲_۱۴
	۲.۰۰	۱_۰۸		۱.۳۰	۵_۱۰		۰.۶۰	۱۲_۱۵
	۲.۰۰	۱_۰۹		۱.۶۰	۶_۰۱	۱۳	۰.۶۰	۱۲_۱۶
	۲.۰۰	۱_۱۰		۱.۷۰	۶_۰۲		۰.۶۰	۱۲_۱۷
	۲.۰۰	۱_۱۱	۶	۱.۶۰	۶_۰۳		۰.۵۰	۱۳_۰۱
	۲.۲۰	۱_۱۲		۱.۱۰	۶_۰۴		۰.۸۰	۱۳_۰۲
	۲.۰۰	۱_۱۳		۱.۶۰	۶_۰۵	۱۴	۰.۶۰	۱۴_۰۱
	۲.۰۰	۱_۱۴		۱.۳۰	۶_۰۶		۰.۶۰	۱۴_۰۲
	۲.۰۰	۱_۱۵		۱.۳۰	۶_۰۷		۰.۶۰	۱۴_۰۳
۲	۱.۵۰	۲_۰۱		۱.۱۰	۶_۰۸		۰.۶۰	۱۴_۰۴
	۱.۶۵	۲_۰۲		۰.۹۰	۶_۰۹	۱۵	۰.۶۰	۱۵_۰۱
	۲.۰۰	۲_۰۳		۰.۹۰	۶_۱۰		۰.۷۰	۱۵_۰۲
	۱.۲۰	۲_۰۴	۷	۱.۴۰	۷_۰۱		۰.۷۰	۱۵_۰۳
	۱.۳۰	۲_۰۵		۱.۳۰	۷_۰۲		۰.۷۰	۱۵_۰۴
	۱.۶۵	۲_۰۶		۱.۲۰	۷_۰۳		۰.۶۰	۱۵_۰۵
	۱.۳۰	۲_۰۷		۱.۲۰	۷_۰۴	۱۶	۰.۶۰	۱۶_۰۱
	۱.۳۰	۲_۰۸		۰.۸۵	۷_۰۵		۰.۶۰	۱۶_۰۲
	۱.۴۰	۲_۰۹		۱.۰۰	۷_۰۶		۰.۷۰	۱۶_۰۳
	۱.۶۰	۲_۱۰		۱.۳۰	۷_۰۷	۱۷	۰.۹۰	۱۷_۰۱
	۱.۶۰	۲_۱۱		۱.۲۰	۷_۰۸		۱.۱۰	۱۷_۰۲
۳	۱.۵۵	۳_۰۱	۸	۰.۹۰	۸_۰۱		۰.۹۰	۱۷_۰۳
	۱.۵۵	۳_۰۲		۰.۹۰	۸_۰۲	۱۸	۰.۸۰	۱۸_۰۱
	۱.۵۵	۳_۰۳		۱.۱۰	۸_۰۳		۰.۷۰	۱۸_۰۲
	۱.۵۵	۳_۰۴		۱.۳۰	۸_۰۴		۰.۷۰	۱۸_۰۳
	۱.۵۵	۳_۰۵	۹	۰.۷۰	۹_۰۱		۰.۶۰	۱۸_۰۴
	۱.۷۰	۳_۰۶		۰.۷۰	۹_۰۲		۰.۵۰	۱۸_۰۵
	۱.۶۰	۳_۰۷		۰.۷۰	۹_۰۳	۱۹	۰.۷۰	۱۹_۰۱
	۲.۱۰	۳_۰۸		۰.۶۰	۱۰_۰۱		۰.۶۰	۱۹_۰۲
	۱.۷۰	۳_۰۹	۱۰	۰.۶۰	۱۰_۰۲	۲۰	۰.۸۰	۲۰_۰۱
	۱.۵۵	۳_۱۰		۱.۰۰	۱۱_۰۱		۰.۸۰	۲۰_۰۲
	۱.۶۰	۳_۱۱		۰.۶۰	۱۱_۰۲		۰.۸۰	۲۰_۰۳
	۱.۳۰	۳_۱۲		۰.۶۰	۱۱_۰۳		۰.۶۰	۲۰_۰۴
۴	۱.۴۰	۴_۰۱	۱۱	۰.۵۰	۱۱_۰۴		۰.۸۰	۲۰_۰۵
	۱.۴۰	۴_۰۲		۰.۵۰	۱۱_۰۵	۲۱	۰.۷۰	۲۰_۰۶
	۱.۴۰	۴_۰۳		۰.۵۰	۱۱_۰۶		۰.۷۰	۲۰_۰۷
	۱.۲۰	۴_۰۴		۰.۵۰	۱۱_۰۷		۰.۸۰	۲۰_۰۸
	۱.۲۰	۴_۰۵		۰.۷۰	۱۱_۰۸	۲۲	۱.۳۰	۲۱_۰۱
	۱.۴۰	۴_۰۶		۰.۷۰	۱۱_۰۹		۰.۸۰	۲۱_۰۲
	۱.۲۰	۴_۰۷	۱۲	۰.۸۰	۱۱_۱۰		۰.۹۰	۲۱_۰۳
	۱.۲۰	۴_۰۸		۰.۵۰	۱۱_۱۱		۱.۱۰	۲۱_۰۴
	۱.۲۰	۴_۰۹		۰.۴۰	۱۲_۰۱		۱.۱۰	۲۱_۰۵
	۱.۵۰	۴_۱۰		۰.۴۰	۱۲_۰۲		۱.۱۰	۲۱_۰۶
۵	۱.۴۵	۴_۱۱		۰.۴۰	۱۲_۰۳		۱.۳۰	۲۲_۰۱
	۱.۷۰	۴_۱۲		۰.۸۰	۱۲_۰۴		۱.۳۰	۲۲_۰۲
	۱.۴۰	۴_۱۳		۰.۹۰	۱۲_۰۵		۱.۲۰	۲۲_۰۳
	۱.۲۰	۵_۰۱		۰.۶۰	۱۲_۰۶		۱.۷۰	۲۲_۰۴
	۱.۳۰	۵_۰۲		۰.۶۰	۱۲_۰۷		۱.۵۰	۲۲_۰۵

※ در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق ضریب $K(r)$ بزرگ تر ملاک عمل می باشد.

مشخصات مصوبه

تبصره یکم (۱):

ضریب Cf در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی در حد حداکثر تراکم ساختمانی مندرج در جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت‌وساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی طبق جدول شماره دو (۲) و مزاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مندرج در جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت‌وساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی طبق جدول شماره سه (۳) و چهار (۴) تعیین می‌گردد.

جدول شماره دو (۲) - ضریب C(f)		
کران بالا	C(f)	کران پایین
۱۸۰٪	۲	۰
۲۴۰٪	۳	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۴	۲۴۰٪
۳۶۰٪	۶	۳۰۰٪
۴۲۰٪	۹	۳۶۰٪
۴۸۰٪	۱۲	۴۲۰٪
۵۴۰٪	۱۶	۴۸۰٪
۶۰۰٪	۲۰	۵۴۰٪
.....	۲۰	۶۰۰٪

جدول شماره سه (۳) - ضریب پلکانی املاک واقع در شمال محور انقلاب

کران بالا	C (f)	کران پایین
۱۸۰٪	۴	۰
۲۴۰٪	۶	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۸	۲۴۰٪
۳۶۰٪	۲۰	۳۰۰٪
۴۲۰٪	۲۲	۳۶۰٪
۴۸۰٪	۲۴	۴۲۰٪
۵۴۰٪	۲۶	۴۸۰٪
۶۰۰٪	۲۸	۵۴۰٪
.....	۲۸	۶۰۰٪

جدول شماره چهار (۴) - ضریب پلکانی املاک واقع در جنوب محور انقلاب

کران بالا	C (f)	کران پایین
۱۸۰٪	۴	۰
۲۴۰٪	۶	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۸	۲۴۰٪
۳۶۰٪	۱۵	۳۰۰٪
۴۲۰٪	۱۶	۳۶۰٪
۴۸۰٪	۱۷	۴۲۰٪
۵۴۰٪	۱۸	۴۸۰٪
۶۰۰٪	۱۹	۵۴۰٪
.....	۱۹	۶۰۰٪

تبصره دوم (۲):

ضریب Cf در محاسبه عوارض زیربنای مشاعات مسکونی طبقات فاقد کاربرد اصلی و زیربنای مسکونی دارای حقوق مکاتبه قانونی برابر با یک (۱) در نظر گرفته می‌شود.

تبصره سوم (۳):

در صورتی که بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، تعداد طبقات با رعایت سقف تراکم ساختمانی مصوب برابر جداول پهنه‌بندی طرح تفصیلی افزایش یابد، ضریب پلکانی در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی به شرح جدول شماره پنج (۵) محاسبه می‌گردد. همچنین در کلیه مصوبات کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران چنانچه حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در جداول پهنه‌بندی طرح تفصیلی تعیین نگردیده باشد از جمله بند ۶ صورت جلسه ۶۱۴ کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۸، ضریب پلکانی در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی به شرح جدول شماره شش (۶) محاسبه می‌گردد. (به استثنای تعاونی‌های

مشخصات مصوبه

مسکن مورد تائید وزارت تعاون، کار و رفاه و امور اجتماعی در مناطق ۴ تا ۲۲ که ضریب پلکانی مطابق با جدول شماره سه (۳) محاسبه می گردد.)

جدول شماره پنج (۵)

طبقات دارای کاربرد	C (i)
تا طبقه سوم	۳
طبقه چهارم	۴
طبقه پنجم	۵
طبقه ششم	۶
طبقه هفتم	۷
طبقه هشتم	۸
طبقه نهم	۹
طبقه دهم	۱۰
طبقه n	n
.....	
طبقه ۲۰ و بالاتر	۲۰

تبصره چهارم (۴):

به استناد مفاد ماده هفدهم (۱۷) قانون درآمدهای پایدار مصوب ۱۴۰۱، ضریب پلکانی عوارض زیربنا جهت هرگونه افزایش تراکم بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران نسبت به آخرین ابلاغ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، بر مبنای جداول شماره شش (۶) و هفت (۷) محاسبه و اخذ خواهد شد. (به استثنای تعاونی‌های مسکن مورد تائید وزارت تعاون، کار و رفاه و امور اجتماعی در مناطق ۴ تا ۲۲ و ضوابط خاص احداث بنا در بافت فرسوده و ناکارآمد شهری که ضریب پلکانی مطابق با جدول شماره سه (۳) و چهار (۴) محاسبه می گردد.)

جدول شماره هفت (۷) - ضریب پلکانی املاک واقع در جنوب محور

انقلاب

کران بالا	C (i)	کران پایین
۱۸۰٪	۶	۰
۲۴۰٪	۹	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۱۲	۲۴۰٪
۳۶۰٪	۲۳	۳۰۰٪
۴۲۰٪	۲۴	۳۶۰٪
۴۸۰٪	۲۵	۴۲۰٪
۵۴۰٪	۲۶	۴۸۰٪
۶۰۰٪	۲۷	۵۴۰٪
.....	۲۷	۶۰۰٪

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

انقلاب

کران بالا	C (i)	کران پایین
۱۸۰٪	۶	۰
۲۴۰٪	۹	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۱۲	۲۴۰٪
۳۶۰٪	۲۶	۳۰۰٪
۴۲۰٪	۲۸	۳۶۰٪
۴۸۰٪	۳۰	۴۲۰٪
۵۴۰٪	۳۲	۴۸۰٪
۶۰۰٪	۳۴	۵۴۰٪
.....	۳۴	۶۰۰٪

مشخصات مصوبه

تبصره پنجم (۵):

عوارض زیربنای مسکونی در خصوص پرونده‌های دارای مصوبات کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، برابر با مجموع عوارض تبصره‌های (۳) و (۴) موضوع این ماده می‌باشد.

تبصره ششم (۶):

در پروانه‌های توسعه بنا، اضافه اشکوب، تغییرات، تبدیل، تغییر نقشه، شروع عملیات ساختمانی، عوارض بنای مجاز طبق آخرین پروانه/گواهی قبلی و همچنین بنای مورد درخواست، هرکدام متناسب با شرایط محاسبه عوارض مطابق با مفاد این ماده به نرخ روز محاسبه و مابه‌التفاوت آن اخذ می‌گردد.

تبصره هفتم (۷):

به‌منظور تحقق اهداف و اغراض قانون‌گذار از قانون جهش تولید مسکن ابلاغی به شماره ۶۷۵۸۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۰ و قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت ابلاغی به شماره ۹۳۹۸۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۴ رئیس محترم جمهور، عوارض موضوع این بند برای کلیه تعاونی‌های مسکن مورد تأیید وزارت تعاون، کار و رفاه و امور اجتماعی، با ضریب هشتاد درصد (۸۰٪) محاسبه می‌گردد.

تبصره هشتم (۸):

در املاکی که با استفاده از سازوکار انتقال حق توسعه، تراکم مازاد بر جداول پهنه‌بندی دریافت می‌کنند، مبنای محاسبه عوارض تراکم انتقال‌یافته جدول شماره سه (۳) می‌باشد.

۲- عوارض زیربنای غیرمسکونی

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

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

متغیرها:

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 اختصاص‌یافته 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 موردتقاضا 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 دهانه به متر
$= L \cdot$	طول دهانه 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 نیم‌طبقه برابر با ۴.۵ متر و با نیم‌طبقه 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 چندطبقه 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) و یازده (۱۱)

مشخصات مصوبه

$$= C_{(I)} \quad \text{مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده}$$

$$= C_{(P)} \quad C_P = 1 + \sum \frac{N-Nm}{10} + \frac{L-L_1}{10} + \sum \frac{H-H_1}{10}$$

حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{10}$ در کاربردهای تجاری معادل ۳ و در انباری تجاری برابر با صفر 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
۲، ۴، ۸، ۱۳ و ۲۱	۱.۹
۱۱	۱.۸
۹، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۹ و ۲۰	۱.۷
۱۸	۱.۶
۲۲	۱.۳

در 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
نیم طبقه	۰.۵
انباری در همکف	$\frac{۵}{۳}$
انباری در سایر طبقات	۱

تبصره نهم (۹):

ضریب $K_{(ps)}$ جهت محاسبه عوارض زیربنای واحدهای تجاری واقع در محدوده بازار (بلوک ۱۴-۱۲) 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
پهنه M و S در منطقه ۱۲	۱۷ در طبقه همکف
راسته ها	مطابق با جدول شماره ۳۰ پیوست این مصوبه مهیور به مهر شورای اسلامی شهر تهران

در گذرهای فصل مشترک بلوک های دارای مناطق ۲۲ گانه $C_{(s)}$ بزرگتر ملاک عمل می باشد

جدول شماره یازده (۱۱) - ضرایب $C_{(s)}$ در طبقات مختلف ساختمان تجاری در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

طبقه	ضریب
زیرزمین	$(\frac{۸۰}{C_{(s)}})$
طبقه اول و نیم طبقه همکف	$(\frac{۷۰}{C_{(s)}})$
زیرزمین دوم و طبقه دوم	$(\frac{۵۰}{C_{(s)}})$

مشخصات مصوبه

سایر طبقات	(۴۰٪C(s))
نیم طبقه داخل واحد هر طبقه	۵۰٪ ضریب همان طبقه
انبار تجاری در هر طبقه	۶۰٪ ضریب همان طبقه

تبصره دهم (۱۰):

محاسبه دهنه واحدهای تجاری با رعایت موارد زیر صورت می پذیرد:

- ۱- در پاساژها دهنه واحدهای تجاری بر راهروهای داخلی محسوب نمی گردد.
- ۲- چنانچه واحد تجاری دارای چند بر باشند فقط بزرگترین دهنه را ملاک عمل قرار می دهیم.
- ۳- در واحدهای تجاری واقع در تقاطع دو گذر، دهنه ملاک عمل برابر است با بزرگترین دهنه مشرف به گذر بعلاوه طول پخ.
- ۴- دهنه واحدهای تجاری صرفاً برای طبقات همکف محاسبه می گردد.

تبصره یازدهم (۱۱):

عوارض زیربنای تجاری مجاز (طبق پروانه ساختمانی، پایانکار و مدارک کسبی معتبر) در هنگام اخذ پروانه تخریب و نوسازی، تعویض سقف و تعمیرات اساسی معادل بیست درصد (۲۰٪) عوارض این بند محاسبه می گردد.

تبصره دوازدهم (۱۶):

عوارض زیربنای دفاتر فروش، بازرگانی و واحدهای تولیدی (مشروط به این که مستندات کافی ازجمله وزارت صنایع- 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:

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

متغیرها:

T_m	= 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)
S'	= مساحت خالص اداری
N	= تعداد واحد اداری مورد تقاضا در هر طبقه
Nm	= تعداد واحد اداری مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.
$\frac{N - Nm}{3}$	= حداکثر مقدار در کاربردهای اداری معادل ۱/۵ و در انباری اداری برابر با صفر می باشد.
Ψ	= نسبت مساحت خالص اداری به مساحت ناخالص اداری هر طبقه $\frac{S'}{S}$ در ساختمان های اداری در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد اداری باشد، ضریب Ψ یک (۱) منظور می گردد.
K_m	= مطابق جدول شماره دوازده (۱۲)
C_m	= در اداری معادل ۲.۵ و در انباری اداری معادل ۰.۶ در نظر گرفته می شود
$K_{(pm)}$	= مطابق جدول شماره سیزده (۱۳)
$C(f)$	= مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده

مشخصات مصوبه

جدول شماره دوازده (۱۲) - $K(m)$

منطقه	$K(m)$
۱، ۳ و ۶	۲.۵
سایر مناطق	۲
در 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
انبیاری در کلیه طبقات	۱

تبصره سیزدهم (۱۳):

عوارض زیربنای اداری مجاز (طبق پروانه ساختمانی، پایانکار و مدارک کسبی معتبر) در هنگام اخذ پروانه تخریب و نوسازی، تعویض سقف و تعمیرات اساسی 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:

$$Ti = \sum \left\{ S \times \left[\left(1 + \frac{N - Nm}{2} \right) \times [Kr \times Pr \times Ci \times \psi + K(pi) \times Pr] + [Kr \times Pr \times Cf] \right] \right\} + \frac{ou}{4} \times Pr$$

متغیرها:

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 می‌شود)
$= S'$	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.
$= \psi$	حد اکثر مقدار $\frac{N - Nm}{2}$ در کاربردهای صنعتی معادل ۱/۵ و در انبیری صنعتی برابر با صفر می‌باشد.
$= K(r)$	نسبت مساحت خالص صنعتی به مساحت ناخالص صنعتی هر طبقه $\frac{S'}{S}$ در ساختمان‌های صنعتی در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد اداری باشد، ضریب ψ ، یک (۱) منظور می‌گردد.
$= Ci$	مطابق جدول شماره دو (۲) بند (۱) این ماده
$= K(pi)$	در صنعتی معادل ۱ و در انبیری صنعتی معادل ۰.۵ در نظر گرفته می‌شود. (در مناطق ۹ و ۲۱ در صنعتی معادل ۲ و در انبیری صنعتی معادل ۱ در نظر گرفته می‌شود)
	مطابق جدول شماره چهارده (۱۴)

مشخصات مصوبه

$C_{(f)}$ = مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده
 O_u فضای باز صنعتی = مساحت عرصه ملک منهای "مساحت بنای همکف و رامپ و فضای سبز" و صرفاً در طبقه همکف محاسبه می گردد.

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 چهاردهم (۱۴) :

عوارض زیربنای صنعتی مجاز (طبق پروانه ساختمانی، پایانکار و مدارک کسبی معتبر) در هنگام اخذ پروانه تخریب و نوسازی، تعویض سقف و تعمیرات اساسی معادل بیست درصد (۲۰٪) عوارض این بند محاسبه می گردد.

تبصره پانزدهم (۱۵) :

در املاک موضوع این بند، در زمان درخواست پروانه توسعه بنا چنانچه عوارض فضای باز اخذ نگردیده باشد، علاوه بر عوارض زیربنای بنای مورد درخواست، عوارض فضای باز نیز طبق فرمول فوق محاسبه و وصول خواهد شد.

تبصره شانزدهم (۱۶) :

با استناد به ماده دوازدهم (۱۲) آیین نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایران گردی و جهانگردی، مصوب ۱۳۸۳/۴/۱۵ هیئت دولت و اصلاحات بعدی، عوارض زیربنای هتل ها و تأسیسات گردشگری بر اساس بیست درصد (۲۰٪) تعرفه صنعتی محاسبه می گردد.

تبصره هفدهم (۱۷) : در مواردی که واحدهای گلخانه ای و کشاورزی دارای موافقت اصولی از وزارت جهاد کشاورزی بوده و از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری نیز احداث آن مجاز باشد عوارض مربوط به مستحدثات اساسی معادل هشتاد درصد (۸۰٪) تعرفه اماکن صنعتی محاسبه می شود.

د- عوارض زیربنای خدماتی

عوارض زیربنای خدماتی مراکز خدماتی از قبیل آموزش عالی، بهداشتی، درمانی، مراکز اجتماعی، مراکز فرهنگی، پست های امداد و تأسیسات و تجهیزات شهری، جایگاه های سوخت رسانی و مراکز آموزشی و اماکن ورزشی، پارکینگ های طبقاتی، مکانیزه و عمومی و ... معادل پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض زیربنای مسکونی موضوع بند (۱) این ماده محاسبه و اخذ می گردد. ضمناً ضریب C_r در محاسبه عوارض زیربنای خدماتی معادل صفر (۰) در نظر گرفته می شود.

مشخصات مصوبه

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 کمترین ضریب Cf به ترتیب متعلق به کاربردهای خدماتی، مسکونی، صنعتی، اداری و تجاری می‌باشد.

تبصره هجدهم (۱۸):

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 عرصه ملک واقع در طرح فقط برای یک‌بار درد زمان صدور پروانه تخریب و نوسازی/شهرسازی، مطابق فرمول زیر از عوارض زیربنای مورد تقاضا کسر می‌گردد. ضمناً املاکی که قبل از ابلاغ این مصوبه نسبت به رعایت اصلاحی معابر به‌صورت رایگان اقدام نموده‌اند و تاکنون از تسهیلات واگذاری رایگان استفاده ننموده باشند چنانچه مساحت عرصه در آخرین سند مالکیت اصلاح نگردیده باشد، مشمول تسهیلات این تبصره می‌گردند.

$$K_{(r)} \times P_{(r)} \times \xi$$

تبصره نوزدهم (۱۹):

مستند به دستورالعمل اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات ابلاغی به شماره ۲۰۲۸۶۵، مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ وزیر محترم کشور ناظر بر تراکم‌های صادره تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب‌کننده طرح‌های توسعه شهری و کمیسیون ماده پنج، عوارض اراضی و املاک مشمول بند ۱۷ صورت جلسه ۶۵۸ کمیسیون ماده پنج شهر تهران، مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۵ مطابق با جدول شماره شانزده (۱۶) با احتساب ضریب Cf در جداول شماره هفده (۱۷) و هجده (۱۸) محاسبه و اخذ خواهد شد.

جدول شماره شانزده (۱۶)

T_r	$(1 + C_{(r)}) \times \sum [(K_{(r)} \times P_{(r)} \times C_{(g)} \times S_{(g)})]$
T_s	$\sum \{ S \times [(K_s \times r_{Ps} \times (C_s + \frac{N - Nm}{1.}) \times \Psi) + K_{ps} \times r_{Ps} \times C_p] + [K_r \times P_r \times C_f] \}$
T_m	$\sum \{ S \times [(1 + \frac{N - Nm}{3.}) \times [K_m \times r_{Pm} \times C_m \times \Psi + K_{(pm)} \times r_{Pm}] + [K_r \times P_r \times C_f] \}$
T_i	$\sum \{ S \times [(1 + \frac{N - Nm}{2.}) \times [K_r \times r_{Pr} \times C_i \times \Psi + K_{(pi)} \times r_{Pr}] + [K_r \times P_r \times C_f] \}$

مشخصات مصوبه

جدول شماره هجده (۱۸) - ضریب پلکانی املاک واقع در جنوب

محور انقلاب

کران پایین	C (i)	کران بالا
۰	۱۲	۱۸۰٪
۱۸۰٪	۱۸	۲۴۰٪
۲۴۰٪	۲۴	۳۰۰٪
۳۰۰٪	۴۰	۳۶۰٪
۳۶۰٪	۴۵	۴۲۰٪
۴۲۰٪	۵۰	۴۸۰٪
۴۸۰٪	۵۵	۵۴۰٪
۵۴۰٪	۶۰	۶۰۰٪
۶۰۰٪	۶۰	

جدول شماره هفده (۱۷) - ضریب پلکانی املاک واقع در شمال محور

انقلاب

کران پایین	C (i)	کران بالا
۰	۱۲	۱۸۰٪
۱۸۰٪	۱۸	۲۴۰٪
۲۴۰٪	۲۴	۳۰۰٪
۳۰۰٪	۶۰	۳۶۰٪
۳۶۰٪	۶۵	۴۲۰٪
۴۲۰٪	۷۰	۴۸۰٪
۴۸۰٪	۷۵	۵۴۰٪
۵۴۰٪	۸۰	۶۰۰٪
۶۰۰٪	۸۰	

تبصره بیستم (۲۰):

در صورت تبدیل یا تغییر هر یک از واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی به یکدیگر و جابه‌جایی آنها در طبقات (ضمن رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در صورتی که افزایش عوارض زیربنای مربوطه، 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 و غیر بنائی) در محوطه املاک اعم از فضای باز باقی‌مانده عرصه، تراس و بام املاک، در چارچوب عملکردهای مجاز به استقرار در پهنه‌های طرح تفصیلی، مشروط به اخذ رضایت سایر مالکین مشاعی و عدم مشرفیت جهت املاک هم‌جوار، شهرداری تهران با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌تواند به ازای هر مترمربع مستحدثات واقع در محوطه املاک به‌صورت سالیانه و به شرح جدول شماره پانزده (۱۵) محاسبه و اخذ نماید.

جدول شماره پانزده (۱۵) - نحوه محاسبه عوارض Te

کاربری	عوارض هر مترمربع مستحدثات واقع در محوطه املاک به‌صورت سالیانه Te
مسکونی و خدماتی	$Te = 0.1 \times [Kr \times Pr]$
تجاری - اداری - صنعتی	$Te = 0.1 \times [Kr/m/s \times Pr/m/s \times Ci/m/s]$

ب) عوارض صدور پروانه در حریم شهر تهران

عوارض صدور پروانه املاک و اراضی واقع در حریم بر اساس فرمول‌ها و ضوابط جاری در محدوده‌ی شهر با لحاظ بزرگ‌ترین ارزش معاملاتی نزدیک‌ترین بلوک دارایی به محدوده ملک محاسبه و اخذ می‌گردد.

مشخصات مصوبه

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

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

عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری در املاک با کاربری خدماتی، مسکونی و فاقد کاربری طبق طرح تفصیلی قدیم به پهنه R ، M و S طبق طرح تفصیلی جدید (O_1) فقط برای یکبار بر اساس پهنه وقوع ملک در زمان صدور اولین پروانه یا گواهی ساختمانی بر اساس فرمول زیر محاسبه و اخذ می‌گردد:

$$O_1 = S_1 \times \alpha \times \beta$$

متغیرها:

O_1 = عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری

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 R ، M و S بر اساس جدول شماره نوزده (۱۹)

$$\beta = \frac{\text{کمینه "تراکم پهنه وقوع ملک" با "تراکم مجاز ساختمانی"}}{۶۰\%}$$

جدول شماره نوزده (۱۹): جدول ضریب α

S	M	R	پهنه کاربری زمین طبق طرح تفصیلی قدیم
$4 \times P(s)$	$4 \times P(m)$	$2.5 \times P(r)$	فاقد کاربری
$2/5 \times P(s)$	$2/5 \times P(m)$	$2 \times P(r)$	خدماتی
$2 \times P(s)$	$2 \times P(m)$	*	مسکونی
*	*	*	تجاری
$2 \times P(s)$	$2 \times P(m)$	*	اداری
$3 \times P(s)$	$3 \times P(m)$	$2 \times P(r)$	صنعتی
* ضریب مربوط به تبدیل کاربری خدماتی به زیر پهنه‌های S اعلامی در جدول شماره ۱ ضوابط و مقررات اختصاصی طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ موضوع بند ۶ صورت جلسه ۶۱۳ مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۴ صفر (۰) می‌باشد.			
** ضریب مربوط به تبدیل کاربری صنعتی به S_2 و همچنین تبدیل کاربری مسکونی به $M211$ و $M212$ صفر (۰) می‌باشد.			

تبصره یکم (۱):

املاکی که دارای پروانه ساختمانی 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) و یا گواهی ساختمانی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش افزوده قانونی این بند نمی‌گردد.

تبصره دوم (۲):

عوارض موضوع این بند (O_1) 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

مشخصات مصوبه

شهر تهران مجاز به احداث بنای مسکونی در حد حقوق مکتسبه می‌باشند) درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی‌گردد.

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

۲-۱- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری، در صورت تغییر پهنه‌های طرح تفصیلی جدید نسبت به نقشه‌های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، فقط برای یکبار در زمان صدور اولین پروانه یا گواهی ساختمانی بر اساس فرمول زیر محاسبه می‌گردد.

$$O_2 = S_1 \times z$$

متغیرها:

O_2 = عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری

S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره‌های اصلاحی

z = ضریب عوارض افزایش ارزش قانونی عرصه ناشی از تغییر پهنه‌های طرح تفصیلی جدید نسبت به نقشه‌های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بر اساس جدول شماره بیست (۲۰)

مشخصات مصوبه

جدول شماره بیست (۲۰): جدول ضریب Z

S	M	R	پهنه تغییر یافته
			پهنه اولیه
$\frac{4}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) [P(s) - P(r)]$	$\frac{5}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) \times [P(m) - P(r)]$	$\frac{2}{5} \times \left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{60} \right) \times P(r)$	R
$\frac{7}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) * [P(s) - P(r)]$	$\left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{60} \right) \times P(m)$	-	M
$\frac{0}{8} \times \left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{60} \right) \times P(s)$	-	-	S
$\frac{7}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) \times P(s)$	$\frac{6}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) \times P(m)$	$\frac{4}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) \times P(r)$	G

* منفی شدن مابه‌التفاوت تراکم ساختمانی قبلی با تراکم ساختمانی جدید، معادل صفر (۰) منظور می‌گردد.

مشخصات مصوبه

تبصره سوم (۳):

املاکی که دارای پروانه ساختمانی 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 ساختمانی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه این بند نمی‌گردد.

تبصره چهارم (۴):

عوارض موضوع این بند (O۲) 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 درحد حقوق مکتسبه می‌باشند) درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی‌گردد.

تبصره پنجم (۵):

بر اساس دستورالعمل اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات ابلاغی به شماره ۲۰۲۸۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ وزیر محترم کشور، در اراضی و املاک با نوعیت باغ به هنگام صدور پروانه، عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه بر اساس جدول شماره بیست‌ویک (۲۱) محاسبه و اخذ می‌گردد. املاک و اراضی دارای پروانه ساختمانی معتبر تا پایان سال ۱۴۰۲، مشمول عوارض موضوع این تبصره نمی‌گردند.

جدول شماره بیست‌ویک (۲۱):

S	M	R	پهنه تغییر یافته
			پهنه اولیه
$\frac{6}{3} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{160} \right) [P(s) - P(r)]$	$7 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{160} \right) \times [P(m) - P(r)]$	$\frac{2}{8} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم قبل - حداکثر تراکم جدید}}{160} \right) \times P(r)$	R
$\frac{10}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{160} \right) \times [P(s) - P(r)]$	$\frac{1}{4} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم قبل - حداکثر تراکم جدید}}{160} \right) \times P(m)$	-	M
$\frac{1}{12} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم قبل - حداکثر تراکم جدید}}{160} \right) \times P(s)$	-	-	S
$\frac{9}{8} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{160} \right) \times P(s)$	$\frac{8}{4} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{160} \right) \times P(m)$	$\frac{6}{3} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{160} \right) \times P(r)$	G

※: املاک و اراضی با نوعیت باغ که مطابق با دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری به شماره ۱۱۴/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۳ نسبت به اخذ پروانه اقدام می‌نمایند، مشمول مفاد این تبصره نمی‌گردند.

مشخصات مصوبه

۲-۲- به منظور رفع نیاز به خدمات عمومی شهر تهران و تأمین سرانه‌ها 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 شهر تهران در چهارچوب قانون "منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی"، عوارض ارزش بهینه ناشی از تغییر ضوابط ساخت‌وساز در طرح تفصیلی، به شرح فرمول زیر محاسبه می‌گردد. این عوارض صرفاً جهت تأمین خدمات و زیرساخت‌ها در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران صرف خواهد شد.

$$O_3 = 20 \times S_1 \times P(r)$$

متغیرها

O_3 = عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری

S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره‌های اصلاحی

تبصره ششم (۶):

اراضی و املاک دارای کاربری خدماتی تا زمان وجود کاربری تثبیت‌شده خدماتی و پرونده‌هایی که در اثر اجرای مواد قانونی ازجمله تبصره ۴ ذیل ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۸۰، قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۹۱ و بند ۸-۲ ضوابط اختصاصی طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ تهران و مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج شهر تهران، حداقل ۴۰ درصد مساحت عرصه مطابق با سند مالکیت را به‌صورت رایگان به شهرداری واگذار یا معادل آن وجهی به شهرداری پرداخت نموده باشند، مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (O_1 و O_2 و O_3) (مقادیر بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه) نمی‌گردند.

تبصره هفتم (۷):

عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (O_1 و O_2 و O_3) هتل‌ها و تأسیسات گردشگری بر اساس بیست درصد (۲۰٪) مقادیر بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه محاسبه می‌گردد.

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

کلیه اراضی و املاکی که از تاریخ ۱۳۷۰/۱۱/۰۳ به بعد بر اثر اجرای طرح‌های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میادین در بر گذر 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:

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

متغیرها:

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 بزرگ‌ترین عرض‌گذر موجود مشرف به ملک قبل از احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر

$P'(r/m/s)$ = قیمت ارزش معاملاتی بزرگ‌ترین عرض‌گذر مشرف به ملک بعد از احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر

مشخصات مصوبه

تبصره هشتم (۸):

در صورتی که بیش از ۲۰ درصد از مساحت املاک در نتیجه اجرای طرح‌های مصوب شهری بدون دریافت هرگونه گرامتی به خیابان احداثی جدید، الحاق شده باشد، برای باقیمانده این قبیل املاک عوارض ارزش اضافه شده شامل نمی‌شود.

ماده پنجم (۵): عوارض حصار / دیوارکشی

چنانچه بر اساس ضوابط ملاک عمل و اسناد طرح‌های توسعه شهری اجازه محصور نمودن اراضی با مصالح بنایی / غیر بنایی داده شود، عوارض مربوطه (TW) به شرح ذیل محاسبه و وصول می‌گردد. هم‌چنین در حریم دو برابر این مأخذ محاسبه و اخذ می‌گردد.

$$Tw = P(r/m/s) \times (\text{طول دیوار/حصار} \times \text{ارتفاع دیوار/حصار})$$

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

الف - در راستای بند ۱۶-۱۶ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و تا زمان تصویب و ابلاغ دستورالعمل انتقال حق توسعه و در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ وفق بند ۱ صورت جلسه ۶۴۹ کمیسیون ماده پنج مصوب ۱۴۰۱/۰۸/۰۹ و ساختمان‌هایی که تا قبل از ابلاغ این مصوبه دارای حقوق مکتسبه مجاز بوده، پس از اتمام عملیات ساختمانی، بهای خدمات «بهره‌برداری پارکینگ از معابر شهری» به صورت سالیانه، مطابق با جدول شماره بیست و دو (۲۲)، محاسبه و اخذ می‌گردد. بدیهی است صدور هرگونه گواهی منوط به ارائه اسناد مالکیت پارکینگ‌های مورد نیاز مطابق با ضوابط طرح تفصیلی می‌باشد.

جدول شماره بیست و دو (۲۲) - بهای خدمات بهره‌برداری پارکینگ از معابر شهری

کاربرد	تعرفه
مسکونی / خدماتی / صنعتی	$150 \times K(r) \times P(r)$
اداری	$150 \times K(m) \times P(m)$
تجاری	$150 \times K(s) \times P(s)$

تبصره یکم (۱):

شهرداری تهران موظف است وجوه حاصل از اجرای بند "الف" 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 شش ماهه به کمیسیون‌های شهرسازی و معماری و حمل و نقل و ترافیک شورای شهر تهران ارائه نماید.

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

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، 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

مشخصات مصوبه

ساختمانی که موجب مسدود یا محدود نمودن موقت پیاده‌رو یا معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه ساختمانی می‌گردد، مشروط بر آن‌که فضای موردنظر برای استفاده محدود و موقت پیاده‌رو و فضاهای عمومی اطراف کارگاه ساختمانی حداکثر تا پنجاه درصد (۵۰٪) پیاده‌رو (مشروط بر آن‌که 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، شهرداری تهران می‌تواند در زمان ثبت شروع عملیات ساختمانی نسبت به محاسبه و دریافت بهای بهره‌برداری از معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه‌های ساختمانی به شرح جدول شماره بیست و سه (۲۳) اقدام نماید. ضمناً از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه، همه کارگاه‌های ساختمانی دارای پروانه ساختمانی مشمول مفاد این بند می‌گردند.

جدول شماره بیست و سه (۲۳) - بهای خدمات بهره‌برداری از معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه‌های ساختمانی به صورت ماهیانه

نوع ساختمان		زمان اشغال پیاده‌رو	
		شمالی	جنوبی
ساختمان‌های گروه "الف" و "ب"	ساختمان‌های گروه "ج" و "د"	ساختمان‌های گروه "الف" و "ب"	ساختمان‌های گروه "ج" و "د"
کمتر از یک سال از شروع عملیات ساختمانی		$p(r/m/s) \times L \times 2$	
مازاد بر یک سال تا مهلت مقرر **		$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 4$

* L : برابر مجموع طول بر تصرف شده ملک

** مهلت مقرر: زمان اشغال پیاده‌رو در کلیه املاک شمالی حداکثر از شروع عملیات ساختمانی تا زمان اتمام سقف سازه‌ای طبقه همکف می‌باشد. زمان اشغال پیاده‌رو در کلیه املاک جنوبی حداکثر از شروع عملیات ساختمانی تا زمان اتمام آخرین سقف سازه‌ای طبقات می‌باشد.

تبصره دوم (۲):

شهرداری تهران موظف است نسبت به اطلاع‌رسانی و اعلام مفاد این مصوبه به مالکین املاک مشمول، ظرف مدت حداکثر یک‌ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه اقدام نماید. در پایان مدت معین شده مالک یا مالکان موظف به جمع‌آوری حصار حفاظتی موقت کارگاهی، دپوی مصالح ساختمانی و ماشین‌آلات کارگاهی و رفع سد معبر از پیاده‌رو با رعایت کلیه الزامات ایمنی می‌باشند در صورت عدم جمع‌آوری توسط مالک، شهرداری مطابق قانون می‌بایست رأساً نسبت به جمع‌آوری حصار کارگاهی، مصالح ساختمانی و ماشین‌آلات کارگاهی و رفع سد معبر اقدام نماید و هزینه اقدامات انجام‌شده به‌اضافه ۱۵ درصد مازاد آن را اخذ نماید.

ج - در صورتی که داشتن مجوز از مراجع ذی‌صلاح جهت برخورداری از حقوق ارتفاقی مربوط به معابر عمومی اعم از: احداث پل، تونل ارتباطی و یا هرگونه راه‌های دسترسی سواره و پیاده اختصاصی، به ازای هر مترمربع از سطوح اشغال‌شده، مشمول اخذ عوارض بهره‌برداری سالیانه مطابق با فرمول زیر می‌باشد:

$$5 \times K(r/m/s) \times P(r/m/s)$$

مشخصات مصوبه

ماده ششم (۶) : عوارض صدور پروانه املاک دارای شرایط خاص

الف - بافت فرسوده

به استناد ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷، املاک مسکونی واقع در محدوده‌های مصوب بافت فرسوده مشمول تخفیف پنجاه درصد (۵۰٪) و در صورتی که قرارگیری ملک در محدوده‌های خاص بافت فرسوده - بلوک‌های مندرج در جدول شماره بیست و چهار (۲۴)، مشمول تخفیف صد درصد (۱۰۰٪) عوارض موضوع بند ۱ ذیل ماده دوم (۲) این مصوبه می‌باشد.

جدول شماره بیست و چهار (۲۴)

منطقه	بلوک دارایی
۵	۵-۰۱
۱۲	۱۲-۰۷
	۱۲-۱۲
	۱۲-۱۳
۱۵	۱۵-۰۱
	۱۵-۰۶
	۱۵-۰۷
	۱۵-۰۸
	۱۵-۰۹
	۱۶-۰۱
۱۶	۱۶-۰۷
۱۸	۱۸-۰۷
۱۹	۱۹-۰۴

تبصره یکم (۱):

مشروط به تحقق حدنصاب حداقل ۲۰۰ مترمربع مساحت حاصل از تجمیع پلاک‌های واقع در بافت فرسوده (مطابق با اسناد مالکیت)، مشمول تخفیف هفتاد و پنج درصد (۷۵٪) عوارض موضوع بند ۱ ماده دوم (۲) این مصوبه می‌گردند.

تبصره دوم (۲):

تراکم تشویقی مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مندرج در جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت و ساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی از قبیل بند ۱۱ صورت جلسه ۶۵۳ کمیسیون ماده پنج، مشمول حداکثر پنجاه درصد (۵۰٪) تخفیف عوارض زیربنای مسکونی می‌گردند.

ب - تجمیع خارج از محدوده بافت فرسوده

۱- به منظور تشویق مالکین جهت تجمیع پلاک‌های هم‌جوار در بلوک‌های واقع در جدول شماره بیست و پنج (۲۵)، نسبت به محاسبه و اخذ عوارض موضوع بندهای یک (۱) و دو (۲) ذیل ماده دوم این مصوبه مشروط به تحقق حدنصاب حداقل یک‌صد و پنجاه مترمربع (۱۵۰) مساحت حاصل از تجمیع مطابق با اسناد مالکیت، به شرح جدول شماره بیست و شش (۲۶) اقدام گردد.

مشخصات مصوبه

جدول شماره بیست و پنج (۲۵) - بلوک‌های مشمول محاسبه مطابق با جدول شماره بیست و شش (۲۶)

منطقه	بلوک دارایی	منطقه	بلوک دارایی	منطقه	بلوک دارایی
۹	۹_۰۱	۱۵	۱۵_۰۱	۲۰	۲۰_۰۱
	۹_۰۲		۱۵_۰۲		۲۰_۰۲
	۹_۰۳		۱۵_۰۲B		۲۰_۰۳
۱۰	۱۰_۰۱		۱۵_۰۳		۲۰_۰۴
	۱۰_۰۲		۱۵_۰۴		۲۰_۰۵
	۱۱_۰۶		۱۵_۰۴B		۲۰_۰۶
۱۱	۱۱_۰۷	۱۶	۱۵_۰۵		۲۰_۰۷
	۱۱_۰۸		۱۶_۰۱		۲۰_۰۸
	۱۱_۰۹		۱۶_۰۲	۲۱	۲۰_۰۵B
۱۲	۱۲_۰۳	۱۷	۱۶_۰۳		۲۰_۰۶B
	۱۲_۰۶		۱۷_۰۱		۲۰_۰۷B
	۱۲_۰۷	۱۸	۱۷_۰۲	۲۲	۲۰_۰۸B
۱۳	۱۲_۰۸		۱۷_۰۳		۲۱_۰۱
	۱۲_۰۹		۱۸_۰۱		۲۱_۰۲
	۱۲_۱۳	۱۹	۱۸_۰۲		۲۱_۰۵B
۱۴	۱۲_۱۷		۱۸_۰۳		۲۲_۰۱A
	۱۳_۰۱		۱۸_۰۴	۲۲	۲۲_۰۲A
	۱۳_۰۲B	۸	۱۸_۰۵		۲۲_۰۲B
۱۴	۱۴_۰۱		۱۸_۰۱B		۲۲_۰۲C
	۱۴_۰۲		۱۹_۰۱	۷	۲۲_۰۳A
	۱۴_۰۳	۷	۱۹_۰۲		۲۲_۰۴B
۷	۱۴_۰۴		۱۹_۰۲B		
	۷_۰۲		۸_۰۱		
	۷_۰۳		۸_۰۲		

جدول شماره بیست و شش (۲۶)

ردیف	تعداد قطعات تجمیع شده	درصد عوارض متعلقه خارج بافت فرسوده
۱	دو (۲)	نود درصد (۹۰٪)
۲	سه (۳)	هشتاد درصد (۸۰٪)
۳	چهار (۴)	هفتاد درصد (۷۰٪)
۴	پنج (۵) و بیشتر	شصت درصد (۶۰٪)

تبصره سوم (۳):

املاکی که از تراکم تشویقی تجمیع مطابق با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران بهره‌مند می‌گردند، مشمول نحوه محاسبه عوارض، مطابق بند فوق نمی‌گردند.

۲- چنانچه تجمیع پلاک‌ها در پهنه سکونت 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.

مشخصات مصوبه

ج- 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٪) مآخذ موضوع ماده دوم این مصوبه فقط برای یک‌بار 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 - جانبازان، آزادگان و خانواده‌های شهدا، اسرا و مفقودالائرها (والدین، همسر و فرزندان) به تأیید بنیاد شهید و امور

ایثارگران انقلاب اسلامی

ج - رزمندگان باسابقه حداقل ۶ ماه حضور در جبهه و خانواده جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالاتر (والدین،

همسر و فرزندان) به تأیید بنیاد شهید و امور ایثارگران انقلاب اسلامی

چ - ناظر بر ماده پنجم (۵) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب سال ۱۴۰۱، خانواده‌های با حداقل ۳

فرزند کمتر از ۲۰ سال (دختر یا پسر)

تبصره چهارم (۴):

عوارض موضوع این ماده پس از اعمال تسهیلات قانونی مندرج در ماده ششم (۶) «قانون جامع خدمات‌رسانی به

ایثارگران» مصوب سال ۱۳۹۱ و ماده نوزدهم (۱۹) «قانون جامع حمایت از حقوق معلولان» مصوب سال ۱۳۹۷ و

ماده پنجم (۵) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت ابلاغی به شماره ۹۳۹۸۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۴ رئیس محترم

جمهور، محاسبه و اعمال می‌گردد، ضمن این‌که حائزین شرایط بیش از یکی از موارد مندرج در این بند صرفاً مشمول

یکی از شرایط فوق‌الذکر می‌باشند.

د- ساختمان پایدار و هوشمند: عوارض صدور پروانه ساختمان‌های صرفاً مسکونی که کنترل نقشه‌های معماری

آن‌ها در فرآیند صدور پروانه با رویکرد مدل‌سازی اطلاعات ساختمان (BIM) صورت پذیرد، ساختمان‌های سبز و پایدار

و ساختمان‌های رده کم انرژی معادل نود درصد (۹۰٪) مآخذ این مصوبه محاسبه خواهد شد.

ه- صنعتی سازی ساختمان: به‌منظور بهره‌وری منابع، افزایش سرعت ساخت و بهبود و یکسان‌سازی کیفیت

ساختمان‌های احداثی در شهر تهران، در صورتی‌که احراز شاخص‌های تکمیلی درجه‌یک صنعتی سازی ساختمان بر

اساس مبحث یازده مقررات ملی ساختمان با اخذ تأییدیه از وزارت راه و شهرسازی به هنگام صدور پروانه و گواهی

ساختمان، عوارض صدور پروانه این ساختمان‌ها، معادل نود درصد (۹۰٪) مآخذ این مصوبه محاسبه خواهد شد.

و- مدیریت کالبدی شهر تهران با رویکرد پیاده‌مداری: شهرداری موظف است به‌منظور تقویت الگوی حرکت

پیاده و پرهیز از سفرهای خودرویی روزمره در فواصل محل سکونت و اشتغال شهروندان در راستای تسهیل جابه‌جایی

و دسترسی ساده‌تر شاغلان ثابت (از جمله اساتید دانشگاهی، کارگران و کارمندان وزارتخانه‌ها، ادارات و نهادها و مراکز

مشخصات مصوبه

صنعتی و تولیدی دارای تعهد خدمت حداقل ۱۰ سال) و تشویق متقاضیان صدور پروانه نسبت به ساخت و ساز مجتمع‌های مسکونی در نزدیکی محل کار؛ به گونه‌ای که فاصله دسترسی مستقیم و صرف پیاده از محل سکونت تا محل اشتغال حداکثر ۵۰۰ متر باشد، عوارض صدور پروانه املاک یادشده به مأخذ پنجاه درصد (۵۰٪) لحاظ گردد.

ماده هفتم (۷) : عوارض تمدید و تجدید پروانه ساختمانی

مدت اعتبار پروانه‌های ساختمانی بر اساس جدول شماره بیست و هفت (۲۷) خواهد بود. در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به پایان رسیده باشد در خصوص تمدید و تجدید پروانه به شرح زیر اقدام گردد:

جدول شماره بیست و هفت (۲۷) - مهلت اعتبار پروانه‌های ساختمانی

ردیف	مساحت زیربنا (مترمربع)	حداقل زمان اتمام عملیات (ماه)
۱	تا ۳۰۰	۱۲
۲	۳۰۰-۲۰۰۰	۲۴
۳	۲۰۰۰-۵۰۰۰	۳۶
۴	۵۰۰۰-۱۰۰۰۰	۴۸
۵	بیش از ۱۰۰۰۰	۶۰

الف- عملیات ساختمانی پروانه صادره در مهلت مقرر درج شده در پروانه شروع شده باشد، تمدید مهلت پروانه عملیات ساختمانی 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.

ب- عملیات ساختمانی پروانه صادره در مهلت مقرر درج شده در پروانه شروع نشده باشد، در صورت 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 صورت 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 یکم (۱): زمان توقف عملیات ساختمانی به دستور مراجع قضایی و شبه قضایی که منجر به توقف عملیات ساختمانی شده باشد به مهلت اتمام عملیات ساختمانی اضافه می‌گردد.

مشخصات مصوبه

تبصره دوم (۲): 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 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 جرائم تخلفات ساختمانی (موضوع تبصره‌های دوم، سوم، چهارم و پنجم ذیل این قانون) در کمیسیون‌های ماده صد تعیین می‌گردد ارزش معاملاتی ساختمان (هر مترمربع) معادل مجموع عوارض مشمول موضوع ماده دوم این مصوبه تعیین می‌گردد.

ارزش معاملاتی ساختمان هر مترمربع پارکینگ (موضوع تبصره پنجم ماده صد قانون شهرداری) برابر با $30 \times K_{r/m/s} \times P_{r/m/s}$ تعیین می‌گردد.

ماده نهم (۹): عوارض ایمنی و آتش‌نشانی

شهرداری تهران مکلف است در هنگام صدور پروانه و گواهی علاوه بر عوارض دریافتی، به شرح جدول ذیل نسبت به محاسبه و اخذ عوارض ایمنی و آتش‌نشانی اقدام نماید. ضمناً مساجد، اماکن مذهبی اقلیت‌های دینی، مدارس دولتی، مراکز آموزش عالی دولتی و حوزه‌های علمیه از شمول این تبصره خارج می‌باشند.

جدول شماره بیست‌وهشت (۲۸) - درصد عوارض ایمنی و آتش‌نشانی

کاربرد	درصد مجموع عوارض موضوع ماده سوم این مصوبه		
	۶ طبقه و بیشتر	۴ و ۵ طبقه	۳ تا طبقه
مسکونی	۳	۲	۱
غیرمسکونی	۴	۳	۳

*ملاک محاسبه طبقات در جدول فوق از صفر - صفر دستور نقشه پلاک می‌باشد

ماده دهم (۱۰): شفافیت و محاسبه‌پذیری

در اجرای مفاد این مصوبه شهرداری تهران مکلف است از ابتدای سال ۱۴۰۳ به شرح زیر اقدام نماید:

الف - نسبت به انتشار p ملاک عمل و ماشین‌حساب محاسبه عوارض هر پارسل شهر تهران، مبتنی بر تراکم مندرج در جداول چهارگانه پهنه‌بندی طرح تفصیلی در سایت <http://shafaf.tehran.ir> اقدام نماید.

ب - نسبت به درج بارکد «مبتنی بر آدرس یکتا از وبگاه شهرداری تهران» در تمامی فرم‌های اعلام وصول عوارض اقدام نماید. صدور فرم‌های عوارض غیر سیستمی و بدون بارکد تخلف محسوب می‌شود.

ج - گزارش درآمد حاصله از مفاد این مصوبه را هر ۳ ماه یکبار به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید. نتایج تحلیلی حاصله را تا پایان آبان ماه به کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران ارائه‌شده تا مبنای لایحه سال آتی قرار گیرد.

ماده یازدهم (۱۱): کلیات

۱- اعتبار فرم‌های اعلام عوارض صادره به مدت دو ماه یا تا پایان هر سال می‌باشد.

مشخصات مصوبه

۲- درخواست‌های تعمیرات غیراساسی به شرح جدول شماره بیست‌ونه (۲۹) مشمول عوارض موضوع این مصوبه نمی‌گردد. در سایر موارد ماده دوم این مصوبه ملاک عمل می‌باشد. بدیهی است رعایت کامل قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرایی آن و کلیه مباحث و مقررات ملی ساختمان در کلیه موارد الزامی است.

جدول شماره بیست‌ونه (۲۹): اقدامات مشمول تعمیرات غیراساسی ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی

ریز فضا	مسکونی	غیرمسکونی	اقدامات	ملاحظات طراحی
بام	*	*	تعویض پوشش (قیروگونی و آسفالت، اجرا و تعویض ایزوگام) - نصب و تعویض انواع کفپوش‌ها اعم از موزائیک و ...، تعویض و مرمت شیروانی	----
	*	*	رفع نواقص بهداشتی و ایمنی ساختمان در حد استاندارد، اعم از اصلاح ابعاد و مصالح جان‌پناه بام	----
	*	*	مرمت و تعویض پوشش غیراساسی پاسیو در بام	با مصالح نور گذر و غیر ریزنده
محوطه‌سازی	*	*	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 و تعویض کرکره	----
	*	*	تعویض یا ترمیم دیوارها منوط به عدم وجود بر اصلاحی	----
	*	*	تعویض و ترمیم کف‌سازی پله ورودی	----
	*	*	بازسازی رمپ با مصالح مناسب	----
داخلی	*	*	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	----
	*	*	لوله‌کشی آب، فاضلاب، گاز و نصب شوفاژ	مشروط به اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته باشد.
سقف	*	*	تعویض یا ایجاد سقف کاذب	----
کف‌سازی	*	*	تعمیر و تعویض کف‌سازی	زیرزمین و طبقات

۳- موارد زیر ضمن اخذ پروانه از شهرداری مشمول پرداخت عوارض نیست:

۳-۱- نماسازی ساختمان یا دیوارهایی که با پروانه ساختمان احداث شده‌اند، بدون اعمال ضوابط طرح و گذر بندی و برای سایر املاک با رعایت ضوابط گذر بندی مجوز نماسازی زیر نظر مهندس معمار دارای پروانه اشتغال صادر می‌گردد.

۳-۲- تعبیه و جابجایی پنجره و بازشو در بالکن‌های سه طرف بسته با رعایت ضوابط مشرفیت.

۳-۳- اجرای عقب‌نشینی دیوار حیاط جهت اعمال تعریض معبر وفق ضوابط طرح تفصیلی.

مشخصات مصوبه

۴-۳- مقاومت‌سازی لرزه‌ای در محدوده مصوب بافت فرسوده مطابق دستورالعمل ملاک عمل.

۵-۳- هرگونه مرمت، احیاء، تعمیرات اساسی و بهره‌برداری از املاک تاریخی - فرهنگی ثبت‌شده و یا املاک واجد ارزش‌های تاریخی - فرهنگی (قانون حمایت از مرمت و احیای چینی‌جاهاى تاریخی - فرهنگی مصوب ۱۳۹۸)، در صورت استقرار فعالیت‌های مطابق با ضوابط میراث فرهنگی، از هزینه‌های مربوط به تغییر کاربری، مرمت و بازسازی معاف می‌باشند.

۴- در زمان صدور گواهی ساختمان‌های احداثی قبل از سال ۱۳۶۶ و همچنین تقلیل مساحت مشاعات و بالکن در طبقات دارای کاربرد اصلی، عوارض متعلقه معادل با مجموع عوارض موضوع ماده دوم این مصوبه محاسبه و اخذ می‌گردد.

۵- در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی، در درخواست‌های تعویض سقف و تعمیرات اساسی دارای حقوق مکتسبه قانونی با کاربرد مسکونی، ضریب Cf برابر با یک (۱) در نظر گرفته می‌شود.

۶- برای پرونده‌های ارسالی به کمیسیون ماده پنج، حداقل به میزان ۳۰ درصد کل عوارض مطابق سطح و سطوح مورد درخواست متقاضی محاسبه و به‌صورت سیستمی دریافت گردد.

۷- در صورتی که استفاده مالکین اراضی و املاک دارای کاربری خدماتی از تسهیلات این مصوبه، شهرداری تهران موظف است، پس از صدور پروانه نسبت به پیگیری تثبیت کاربری خدماتی از طریق کمیسیون ماده پنج اقدام نماید.

۸- کلیه تسهیلات ارائه‌شده به بناهای خدماتی مطابق با مصوبات «اصلاحیه مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ساماندهی وضعیت مساجد در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۵۹۳/۱۹۸۹۳ به تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۱۴» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۰۱۴/۱۸۶۰۲ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۰۶، «اصلاحیه مصوبه چگونگی جلب و جذب مشارکت بخش خصوصی در توسعه مجتمع‌های فرهنگی و سینمایی شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۹۰/۱۸۵۸۱ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۱۰، مصوبه «ساماندهی و توسعه تأسیسات گردشگری» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱ و مصوبه «پاسخ به استفسار شهرداری تهران در خصوص چگونگی اجرای مصوبه ساماندهی و توسعه تأسیسات گردشگری شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۷۷۰/۱۰۶۰۷ مورخ ۱۳۹۲/۰۵/۲۷، «چگونگی اعطای تسهیلات تشویقی به واحدهای تولید نان (سنتی، حجیم، نیمه حجیم، مسطح، خمیر منجمد و نان نیم‌پز)» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۴۶۲/۷۶۴۲ مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۲۵، «دستورالعمل اجرایی مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ایجاد، توسعه و ساماندهی فضاها و اماکن ورزشی تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۶۹۹/۲۰۹۴۶ مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۱۶ و «اصلاحیه مصوبه دستورالعمل اجرایی مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ایجاد، توسعه و ساماندهی فضاها و اماکن ورزشی شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۱۲۲/۸۶۹۷ مورخ ۱۳۸۷/۰۵/۲۲ و مصوبه «ساماندهی حمایت از ناشران، موزعین و کتاب‌فروشان» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و مصوبه «اصلاحیه مصوبه فرآیند

مشخصات مصوبه

حمایت از ناشران، موزعین و کتابفروشان ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و اصلاحیه بعدی آن ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۰۵/۱۶۶۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ ملاک عمل می‌باشد.

تبصره یکم (۱) :

موضوع اخذ عوارض استفاده موقت از بند (د) اصلاحی مصوبه «اصلاحیه مصوبه فرآیند حمایت از ناشران، موزعین و کتابفروشان ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و اصلاحیه بعدی آن ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۰۵/۱۶۶۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ حذف می‌گردد.

تبصره دوم (۲) :

بند "و" ذیل ماده واحد بند مصوبه "ساماندهی و توسعه تأسیسات گردشگری" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱، مطابق با جدول شماره سی (۳۰) اصلاح می‌گردد.

جدول شماره سی (۳۰)

زمان پرداخت اقساط پس از شروع بهره‌برداری	تقسیم‌بندی ساختن آن‌ها
۵ سال	۱- ساختمان‌های تا ۱۱ طبقه روی زمین
۷ سال	۲- هتل‌های ویژه با زیربنای بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع یا بیشتر از ۱۲ طبقه از روی زمین

تبصره سوم (۳) :

بند "هـ" ذیل ماده واحد بند مصوبه "ساماندهی و توسعه تأسیسات گردشگری" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱، مطابق با جدول شماره بیست و هفت (۲۷) این مصوبه اصلاح می‌گردد.

۹- زمان دریافت عوارض مرتبط با هتل‌ها و تأسیسات گردشگری پس از شروع بهره‌برداری از تأسیسات ذی‌ربط و به‌صورت اقساط مطابق با جدول شماره سی (۳۰) خواهد بود.

۱۰- از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه مصوبات مغایر با این مصوبه با توجه به اتمام مهلت قانونی لغو می‌گردند.

گزارش توجیهی:

قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها مصوب ۱۴۰۱ مجلس شورای اسلامی شهر تهران باهدف بررسی و شناخت منابع درآمدی شهرداری‌های کشور و چگونگی اصلاح و تأمین منابع جدید برای جایگزین شدن با درآمد فعلی شهرداری‌ها در جهت توسعه شهری و ایجاد خدمات موردنیاز شهروندان تهیه و از اهداف آن بهره‌گیری از ابزارهای مختلف تأمین مالی و روش‌های اجرایی جلب مشارکت بخش خصوصی متناسب با پروژه‌های شهری و پیش‌بینی تضمین‌های کافی، افزایش کارایی و ضمانت اجرایی برای کسب عوارض و درآمدهای قانونی شهرداری، اصلاح و تقویت منابع موجود درآمدی و تأمین منابع جدید به‌منظور حداقل استفاده از درآمدهای دولت و کاهش وابستگی مالی شهرداری‌ها به منابع درآمدی دولتی، افزایش سهم شهرداری‌ها از محل عواید حاصل از قانون مالیات بر ارزش‌افزوده و اصلاح سازوکار وصول عوارض نوسازی و عمران شهری، از دیگر اهداف قانون یادشده است.

با عنایت به مفاد قانون یادشده و به استناد ابلاغیه شماره ۲۰۳۷۲۶ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ وزیر محترم کشور در خصوص عناوین و بهای خدمات شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و ترتیبات وصول آن و با توجه به اجرای مصوبه «عوارض ساختمانی، ارزش‌افزوده 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 در سال ۱۴۰۲ و تغییرات صورت گرفته در آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک شهر تهران موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم و با مدنظر قرار دادن نظرات سازمان نوسازی شهر تهران با توجه به مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری شماره ۱۱۷/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۶ با عنوان شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده، به پیوست لایحه "اصلاحیه مصوبه «عوارض ساختمانی، ارزش‌افزوده 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 مصوبه «ساماندهی و توسعه تأسیسات گردشگری» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱ و اصلاحیه مصوبه «اصلاحیه مصوبه فرآیند حمایت از ناشران، موزعین و کتاب‌فروشان- ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و اصلاحیه بعدی آن» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۵/۱۶۶۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ تهیه و ارسال می‌گردد.



شماره :

تاریخ :

۱۴۰۲/۱۱/۱۰

۱۰/۱۲۹۲۰۲۶

پیوست :

بسم تعالی

لطفاً دستور قرار گیرد یک فوریت
چنان

نظر مثبت در انکسار در انکسار

۱۴۰۲/۱۱/۱۰

جناب آقای مهندس حمران

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

با احترام، به استناد بند ۱۶ ماده ۸۰ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوبه ۱۳۷۵ و اصلاحات بعدی آن به پیوست لایحه «عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری تهران برای اجراء در سال ۱۴۰۳» به قید یک فوریت برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.

علیرضا زاکانی

یک فوریت به تقدیم رسیم
چنان
۱۴۰۲/۱۱/۱۰
به کمیسیون برنامه و بودجه
به کمیسیون معامری و شهرسازی
چنان
۱۴۰۲/۱۱/۱۰

۱۴۰۲۳۳۴۹
۱۴۰۲/۱۱/۱۰

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

موضوع: ارجاع لایحه عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری تهران برای اجراء در سال ۱۴۰۳

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر لایحه شماره ۱۰/۱۲۹۲۰۲۶ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۰ در خصوص «عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری تهران برای اجراء در سال ۱۴۰۳» را ایفاد می‌نماید.

لایحه مزبور با قید یک فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۳۳۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۰ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و بررسی یک فوریت لایحه مزبور در دویست و یازدهمین جلسه علنی شورای اسلامی شهر تهران به تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۰ مطرح و پس از استماع نظرات مخالف و موافق، کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص یک فوریت آن اخذ رأی انجام شد که اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران (هفده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی گیری) را احراز نمود.

لذا ضمن ارجاع لایحه مزبور با قید یک فوریت به آن کمیسیون به عنوان کمیسیون اصلی سپاسگزار است وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم و پنجم ماده چهاردهم (۱۴) آیین‌نامه 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 آن کمیسیون مبنی بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات لازم در متن آن را خارج از نوبت رسیدگی و به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورا ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. / ۶/۷۲

مهدی چمران
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

رونوشت: - جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور هماهنگی.

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

رئیس شورای اسلامی شهر تهران - مهدی چمران

موضوع: در جواب: ارجاع لایحه عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری تهران برای اجراء در سال ۱۴۰۳

سلام علیکم

با عنایت به ارجاع لایحه شماره ۱۶۰/۲۳۵۴۳ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۱ در خصوص « عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری تهران برای اجراء در سال ۱۴۰۳ » به این کمیسیون بصورت مشترک به استحضار می‌رساند موضوع در جلسات کمیسیون مورد بررسی قرار گرفت و نظر این کمیسیون به پیوست ایفاد می‌گردد.


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

رونوشت: معاون مصوبات اداره کل اداری و اجرایی و رئیس دفتر هیئت رئیسه شورای اسلامی شهر تهران - محمد باقری
اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران

مشخصات مصوبه

عنوان:

لایحه «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»

مشخصات مصوبه

مقدمه

به استناد جزء (الف) و (ب) تبصره یکم (۱) ماده دوم (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها مصوب ۱۴۰۱/۰۴/۰۱ مجلس شورای اسلامی و دستورالعمل اجرایی "عناوین عوارض و بهای خدمات و ترتیبات وصول" آن ابلاغی به شماره ۲۰۲۸۶۵، مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ 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 ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود از ابتدای سال ۱۴۰۳ نسبت به اخذ عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری، به شرح مواد زیر اقدام نماید:

ماده یکم(۱): تعاریف

۱- عوارض صدور پروانه

- ۱-۱- عوارض زیربنای مسکونی: عوارض محاسبه شده جهت زیربنای ناخالص مسکونی که فضاهای مشاعی طبقات دارای کاربرد از جمله راه‌پله، آسانسور و فضای انتظار طبقه در آن مورد محاسبه قرار می‌گیرد.
- ۲-۱- عوارض زیربنای غیرمسکونی: عوارض محاسبه شده جهت زیربنای ناخالص کاربردهای تجاری/اداری/صنعتی/خدماتی و که فضاهای مشاعی طبقات دارای کاربرد از جمله راه‌پله، آسانسور و فضای انتظار طبقه در آن مورد محاسبه قرار می‌گیرد.
- ۳-۱- عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک: عوارض استفاده موقت از تراس/پام/حیاط
- 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- عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه در اجرای طرح‌های توسعه شهری: عوارضی که از بابت تعیین کاربری خدماتی، مسکونی و فاقد کاربری نسبت به املاک طرح تفصیلی قدیم اخذ می‌گردد و به پهنه M، R و S براساس ضوابط آخرین طرح تفصیلی مصوب تبدیل می‌شوند.
- ۲-۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح‌های توسعه شهری: عوارضی که در صورت تغییر پهنه‌های آخرین طرح تفصیلی مصوب نسبت به نقشه‌های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اخذ می‌گردد.
- ۳-۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری: عوارضی که بابت ایجاد ارزش افزوده به کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح‌های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میادین در بر گذر احداثی، اصلاحی، تعریضی و یا توسعه‌ای واقع شده و یا می‌شوند تعلق گرفته و فقط برای یک بار تعلق می‌گیرد.
- ۳- عوارض دیوارکشی و حصارکشی: عوارضی است که در قبال صدور پروانه حصارکشی و دیوارکشی برای اراضی فاقد مستحدثات براساس طرح‌های توسعه شهری محاسبه می‌گردد.
- ۴- طرح تفصیلی قدیم: ضوابط شهرسازی و معماری ملاک عمل قبل از ابلاغ اولین دفترچه طرح تفصیلی (بهار ۱۳۹۱) ابلاغی به شماره ۱۰/۳۶۰۶ مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۳.

۵- تعمیرات اساسی: عبارت است مداخلات مالک در ساختار اصلی ساختمان

۶- تعمیرات جزئی: عبارت است از مداخلاتی در ساختمان که تأثیری بر ساختار اصلی بنا نداشته باشد.

- ۷- مشاعات (فضاهای مشاع): بخش‌هایی از ساختمان یا مجموعه ساختمانی که در انطباق با قانون تملک آپارتمان‌ها و جدول شماره (۵) دفترچه طرح تفصیلی ابلاغی طی نامه شماره ۸۰/۴۸۳۶۸۵ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۶ و سایر قوانین مرتبط، مالکیت آن به عموم مالکان آن ساختمان یا مجموعه تعلق دارد.

مشخصات مصوبه

۸- ارزش معاملاتی کاربری های مختلف

$P(r)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مسکونی مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی در زمان تصویب عوارض، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیات وزیران برای هر سال

$P(m)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری اداری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی در زمان تصویب عوارض، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیات وزیران برای هر سال

$P(s)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی در زمان تصویب عوارض، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیات وزیران برای هر سال

تبصره یکم (۱):

۱- در مورد گذرهای فصل مشترک بلوک هایی که دارای $P(r/m/s)$ متفاوت هستند، $P(r/m/s)$ بزرگتر ملاک عمل می باشد.

۲- در محدوده بازار تهران ارزش معاملاتی عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با حداکثر عرض گذر اعلامی وفق ضوابط اجرایی دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم ملاک محاسبه است.

۳- در محاسبه عوارض چنانچه زمینی دارای چند بر باشد، قیمت منطقه ای گرانترین بر ملک مشرف و دارای دسترسی به معبر ملاک محاسبه خواهد بود.

۴- ارزش معاملاتی املاک و اراضی واقع در حریم شهر تهران براساس بزرگترین ارزش معاملاتی بلوک دارایی هم جوار به محدوده ملک محاسبه و اخذ می گردد.

ماده دوم (۲): عوارض صدور پروانه ساختمانی در کاربری های مختلف

۱- عوارض زیربنای مسکونی:

به ازای مساحت بنای ناخالص مورد درخواست مسکونی مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، به شرح جداول و فرمول زیر محاسبه و اخذ می گردد:

$$T_r = \sum (K(r) \times P(r) \times C(f) \times S(f))$$

متغیرها:

$$= T_r \text{ عوارض زیربنای مسکونی}$$

$$= K(r) \text{ ضریب } P(r) \text{ مطابق با جدول شماره یک (۱)}$$

$$= S(f) \text{ مساحت زیربنای ناخالص مسکونی در هر کران}$$

$$= C(f) \text{ ضریب پلکانی براساس جدول شماره (۲) در هر کران}$$

مشخصات مصوبه

جدول شماره یک (۱) ضریب $K(r)$

منطقه	بلوک دارایی	ضریب $K(r)$	منطقه	بلوک دارایی	ضریب $K(r)$	منطقه	بلوک دارایی	ضریب $K(r)$
یک	۱_۰۱	۲.۱	سه	۲_۱۹	۱.۷	پنج	۵_۰۶	۱.۱
	۱_۰۲	۲.۲		۳_۰۱	۱.۶۵		۵_۰۷	۱.۱
	۱_۰۳	۲.۱		۳_۰۲	۱.۶۵		۵_۰۸	۱
	۱_۰۴	۲.۲		۳_۰۳	۱.۶۵		۵_۰۹	۱
	۱_۰۵	۲.۱		۳_۰۴	۱.۶۵		۵_۱۰	۱.۱
	۱_۰۶	۱.۹		۳_۰۵	۱.۶۵		۵_۱۱	۱
	۱_۰۷	۲		۳_۰۶	۱.۷۵		۵_۱۲	۱
	۱_۰۸	۲		۳_۰۷	۱.۶۲		۵_۱۳	۱.۱
	۱_۰۹	۲		۳_۰۸	۱.۹		۵_۱۴	۱.۱
	۱_۱۰	۲.۲		۳_۰۹	۱.۸		۵_۱۵	۱.۱
	۱_۱۱	۲.۱		۳_۱۰	۱.۶۵		۵_۱۶	۱.۰۴۵
	۱_۱۲	۲.۳		۳_۱۱	۱.۶۵		۵_۱۷	۱
	۱_۱۳	۲.۱		۳_۱۲	۱.۶۵		۵_۱۸	۱.۰۵
	۱_۱۴	۲.۱		۳_۱۳	۱.۶۵		۵_۱۹	۱
	۱_۱۵	۲.۱		۳_۱۴	۱.۶۵		۵_۲۰	۱
	۱_۱۶	۲.۱		۳_۱۵	۱.۶۵	شش	۶_۰۱	۱.۱
	۱_۱۷	۲.۱		۳_۱۶	۱.۶۵		۶_۰۲	۱.۳
	۱_۱۸	۲.۱		۴_۰۱	۱.۲		۶_۰۳	۱.۲
	۱_۱۹	۲.۱		۴_۰۲	۱.۲		۶_۰۳	۰.۷۵
	۱_۲۰	۲.۱		۴_۰۴	۱.۲		۶_۰۴	۰.۸۵
	۱_۲۱	۲.۱		۴_۰۵	۱		۶_۰۵	۱.۳۵
	۱_۲۲	۲.۱		۴_۰۶	۱		۶_۰۶	۱.۲
	۱_۲۳	۲.۲		۴_۰۷	۱.۲		۶_۰۷	۰.۹۵
	۲_۰۱	۱.۶		۴_۰۸	۱		۶_۰۸	۰.۸۵
	۲_۰۲	۱.۱		۴_۰۹	۱		۶_۰۹	۰.۷۵
	۲_۰۳	۲.۱		۴_۱۰	۱.۲		۶_۱۰	۰.۸۵
	۲_۰۴	۱.۲		۴_۱۱	۱.۲		۶_۱۱	۱.۳
	۲_۰۵	۱.۴		۴_۱۲	۱.۳		۶_۱۲	۱.۲۵
	۲_۰۶	۱.۷		۴_۱۳	۱.۵		۶_۱۳	۱.۱
	۲_۰۷	۱.۴		۴_۱۴	۱.۲		۶_۱۴	۱.۱۵
	۲_۰۸	۱.۴		۴_۱۵	۱.۳		۶_۱۵	۱.۴
	۲_۰۹	۱.۵		۴_۱۶	۱.۳		۶_۱۶	۱.۴
دو	۲_۱۰	۱.۷	چهار	۴_۱۷	۱.۲	هفت	۷_۰۱	۱.۱۵
	۲_۱۱	۱.۷		۴_۱۸	۱.۴		۷_۰۲	۱.۱
	۲_۱۲	۱.۴		۴_۱۹	۱		۷_۰۳	۰.۹۵
	۲_۱۳	۱.۴		۴_۲۰	۱.۳		۷_۰۴	۰.۹۵
	۲_۱۴	۱.۵		۵_۰۱	۱.۱		۷_۰۵	۰.۸۵
	۲_۱۵	۱.۴		۵_۰۲	۱.۱		۷_۰۶	۰.۹۵
	۲_۱۶	۱.۶		۵_۰۳	۱		۷_۰۷	۱.۱
	۲_۱۷	۱.۹		۵_۰۴	۱		۷_۰۸	۱.۱
	۲_۱۸	۱.۷		۵_۰۵	۱.۱		۸_۰۱	۰.۸۵
						هشت		

مشخصات مصوبه

منطقه	بلوک دارایی	ضریب kr	منطقه	بلوک دارایی	ضریب kr	منطقه	بلوک دارایی	ضریب kr
هشت	۸_۰۲	۰.۸	سیزده	۱۳_۰۱	۰.۵		۱۸_۰۶	۰.۶
	۸_۰۳	۰.۹۵		۱۳_۰۲	۰.۵		۱۸_۰۷	۰.۵۵
	۸_۰۴	۱.۱۵		۱۳_۰۳	۰.۷		۱۸_۰۸	۰.۵
	۸_۰۵	۱.۱		۱۳_۰۴	۰.۷		۱۸_۰۹	۰.۶
نه	۹_۰۱	۰.۹	چهارده	۱۴_۰۱	۰.۵۵	نوزده	۱۹_۰۱	۰.۷۵
	۹_۰۲	۰.۶۵		۱۴_۰۲	۰.۵۵		۱۹_۰۲	۰.۶۵
	۹_۰۳	۰.۵۵		۱۴_۰۳	۰.۵۵		۱۹_۰۳	۰.۶۵
	۹_۰۴	۰.۶۵		۱۴_۰۴	۰.۵۵		۱۹_۰۴	۰.۶۵
ده	۱۰_۰۱	۰.۵		۱۴_۰۵	۰.۵۵		۱۹_۰۵	۰.۶۵
	۱۰_۰۲	۰.۵	پانزده	۱۵_۰۱	۰.۵		۱۹_۰۶	۰.۷
	۱۰_۰۳	۰.۵		۱۵_۰۲	۱		۱۹_۰۷	۰.۶۵
	۱۰_۰۳	۰.۵		۱۵_۰۳	۰.۷۵		۱۹_۰۸	۰.۷
یازده	۱۱_۰۱	۱	شانزده	۱۵_۰۴	۰.۶	بیست	۲۰_۰۱	۱
	۱۱_۰۲	۰.۶		۱۵_۰۵	۰.۵۵		۲۰_۰۲	۱
	۱۱_۰۳	۰.۶۵		۱۵_۰۶	۰.۵۵		۲۰_۰۳	۱
	۱۱_۰۴	۰.۷		۱۵_۰۷	۰.۵۵		۲۰_۰۴	۱
	۱۱_۰۵	۰.۶		۱۵_۰۸	۰.۶		۲۰_۰۵	۱
	۱۱_۰۶	۰.۶		۱۵_۰۹	۰.۵		۲۰_۰۶	۰.۹۵
	۱۱_۰۷	۰.۵		۱۵_۱۰	۰.۵۵		۲۰_۰۷	۰.۹۵
	۱۱_۰۸	۰.۵		۱۵_۱۱	۰.۷۵		۲۰_۰۸	۱.۱
دوازده	۱۱_۰۹	۰.۵	شانزده	۱۶_۰۱	۰.۶	بیست و یک	۲۱_۰۱	۱.۲
	۱۲_۰۱	۰.۳		۱۶_۰۲	۰.۶		۲۱_۰۲	۰.۸
	۱۲_۰۲	۰.۳		۱۶_۰۳	۰.۶۵		۲۱_۰۳	۰.۹
	۱۲_۰۳	۰.۳		۱۶_۰۴	۰.۶		۲۱_۰۴	۱.۱
	۱۲_۰۴	۰.۷		۱۶_۰۵	۰.۶۵		۲۱_۰۵	۱.۱
	۱۲_۰۵	۰.۸		۱۶_۰۶	۰.۶		۲۱_۰۶	۱.۱
	۱۲_۰۶	۰.۴	هفده	۱۶_۰۷	۰.۶	بیست و دو	۲۲_۰۱	۱
	۱۲_۰۷	۰.۳		۱۷_۰۱	۰.۹		۲۲_۰۲	۱
	۱۲_۰۸	۰.۵		۱۷_۰۲	۱.۱		۲۲_۰۳	۱.۵
	۱۲_۰۹	۰.۳		۱۷_۰۳	۰.۹		۲۲_۰۴	۱.۵۵
	۱۲_۱۰	۰.۳		۱۷_۰۴	۰.۹		۲۲_۰۵	۱.۳
	۱۲_۱۱	۰.۳		۱۷_۰۵	۰.۹			
	۱۲_۱۲	۰.۳		۱۷_۰۶	۰.۹			
	۱۲_۱۳	۰.۵	هجده	۱۸_۰۱	۰.۶			
	۱۲_۱۴	۰.۵		۱۸_۰۲	۰.۶			
	۱۲_۱۵	۰.۵		۱۸_۰۳	۰.۶۵			
	۱۲_۱۶	۰.۵		۱۸_۰۴	۰.۶۵			
	۱۲_۱۷	۰.۵		۱۸_۰۵	۰.۵			

در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق ضریب Kr بزرگتر ملاک عمل می‌باشد و برای اراضی عباس‌آباد واقع در بلوک‌های ۱۵-۶، ۳-۳، ۱۵-۳ و ۱-۷ معادل دو برابر جدول شماره یک (۱) خواهد بود

مشخصات مصوبه

۱-۱- ضریب Cf

ضریب Cf در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی برای بازه‌های تراکمی (کران) مطابق جدول شماره دو (۲) تعیین می‌گردد.

جدول شماره دو (۲) - ضریب C(f)		
کران بالا	C(i)	کران پایین
۱۸۰٪	۲	۰
۲۴۰٪	۴	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۶	۲۴۰٪
۳۶۰٪	۱۰	۳۰۰٪
۴۲۰٪	۱۰	۳۶۰٪
.....	۱۰	۴۲۰٪

تبصره یکم (۱):

عوارض زیربنای مشاعات مسکونی طبقات فاقد کاربرد اصلی (پس از کسر زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ‌های مورد نیاز (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲.۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود)) و زیربنای مسکونی دارای حقوق مکتسبه قانونی، با ضریب Cf یک (۱) محاسبه می‌شود.

۲- عوارض زیربنای غیرمسکونی:

الف- عوارض زیربنای تجاری:

عوارض زیربنای تجاری در هر طبقه براساس فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

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

متغیرها:

Ts	عوارض زیربنای تجاری در هر طبقه
= S	کل مساحت ناخالص زیربنای تجاری در هر طبقه
= 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 دهانه به متر
= L _۰	طول دهانه مجاز برابر با ۳ متر می‌باشد
= H	طول ارتفاع به متر
= H _۰	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).
= Ψ	نسبت مساحت خالص تجاری به مساحت ناخالص هر طبقه S' _i ، 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 سه (۳)
K _(ps)	بر اساس جدول شماره چهار (۴) عمل می‌گردد.
= C _(s)	مطابق جدول شماره پنج (۵) و شش (۶)
= C _(f)	مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده

مشخصات مصوبه

$C_p = 1 + \sum \frac{N-Nm}{10} + \sum \frac{L-L_0}{10} + \sum \frac{H-H_0}{10} = C_{(P)}$ - حداکثر مقدار $C_{(P)}$ برابر ۴ می باشد
 حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{10}$ در کاربردهای تجاری معادل $\frac{Cs}{4}$ و در انباری تجاری برابر با صفر می باشد.

جدول شماره سه (۳) - ضریب $K(s)$

$K(s)$	منطقه
۲.۵	۱۲
۲.۲	۳ و ۲، ۱
۲	۷، ۶، ۵
۱.۹	۴، ۸، ۱۳ و ۲۱
۱.۸	۱۱
۱.۷	۹، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۹ و ۲۰
۱.۶	۱۸
۱.۳	۲۲

در گذرهای فصل مشترک مناطق (۲۲) دوگانه، ضریب $K(s)$ بزرگتر ملاک عمل می باشد.

جدول شماره چهار (۴) - ضریب $K(ps)$

$K(ps)$	طبقه
۵	همکف
۳	زیر زمین
۲.۵	اول
۲.۲۵	دوم
۱.۷۵	سوم به بالا
پنجاه درصد ضریب هر طبقه	نیم طبقه
۱.۵	انباری در همکف
۱	انباری در سایر طبقات

تبصره دوم (۲):

ضریب $K(ps)$ جهت محاسبه عوارض زیربنای واحدهای تجاری واقع در محدوده بازار (مطابق با نقشه پیوست) سه برابر جدول شماره چهار (۴) محاسبه می گردد.

جدول شماره پنج (۵) - 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
پهنه M و S در منطقه ۱۲	۱۷ در طبقه همکف
راسته ها	مطابق با جدول شماره ۲۰ پیوست این مصوبه ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران
در گذرهای فصل مشترک بلوک های دارای مناطق ۲۲ گانه $C(s)$ بزرگتر ملاک عمل می باشد	

جدول شماره شش (۶) - ضرایب $C(S)$ در طبقات مختلف ساختمان تجاری در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

طبقه	ضریب
زیرزمین	$(80\%/C(s))$
طبقه اول و نیم طبقه همکف	$(70\%/C(s))$
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

مشخصات مصوبه

تبصره سوم (۳):

محاسبه دهنه واحدهای تجاری با رعایت موارد زیر صورت می‌پذیرد:

- ۱- در پاساژها دهنه واحدهای تجاری بر راهروهای داخلی محسوب نمی‌گردد.
- ۲- چنانچه واحد تجاری دارای چند بر باشند، بزرگترین دهنه ملاک عمل قرار می‌دهیم.
- ۳- در واحدهای تجاری واقع در تقاطع دو گذر، دهنه ملاک عمل برابر است با بزرگترین دهنه مشرف به گذر بعلاوه طول پخ.
- ۴- دهنه واحدهای تجاری صرفاً برای طبقات همکف محاسبه می‌گردد.

تبصره چهارم (۴):

عوارض زیربنای مشاعات تجاری طبقات فاقد کاربرد اصلی پس از کسر زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ‌های مورد نیاز (مساحت هر واحد پارکینگ معادل ۱۲.۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود)، با ضریب Cf یک (۱) محاسبه می‌شود.

تبصره پنجم (۵):

عوارض زیربنای دفاتر فروش، بازرگانی و واحدهای تولیدی (مشروط به این که مستندات کافی از وزارت صمت جهت تفکیک آن‌ها از واحدهای صنعتی موجود باشد) معادل هفتاد درصد (۷۰٪) عوارض زیربنای تجاری محاسبه می‌گردد.

ب- عوارض زیربنای اداری:

عوارض زیربنای اداری در هر طبقه براساس فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

$$Tm = \sum \{ S \times [Km \times Pm \times Cm \times \Psi + K(pm) \times Pm] + [Kr \times Pr \times Cf] \}$$

متغیرها:

- $= T_m$ عوارض زیربنای اداری در هر طبقه
- $= S$ کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای موثر در محاسبه عوارض زیربنای اداری در هر طبقه عبارتست 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 اداری
- $= \Psi$ 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.
- $= K_m$ ضریب ثابت ۲
- $= C_m$ در اداری معادل ۳ و در انباری اداری معادل ۰.۶ در نظر گرفته می‌شود
- $= K_{(pm)}$ مطابق جدول شماره هفت (۷)
- $= C_{(f)}$ مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده

جدول شماره هفت (۷) - ضریب $K_{(pm)}$

طبقه	$K_{(pm)}$
همکف	۳
زیر زمین	۲.۵
اول	۲
دوم	۱.۵
سوم به بالا	۱
نیم طبقه	پنج‌جاه درصد ضریب هر طبقه
انباری در کلیه طبقات	۱

مشخصات مصوبه

تبصره ششم (۶):

عوارض زیربنای مشاعات اداری طبقات فاقد کاربرد اصلی (پس از کسر زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ‌های مورد نیاز) (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲.۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود)، با ضریب Cf یک (۱) محاسبه می‌شود.

ج- عوارض زیربنای صنعتی:

عوارض زیربنای صنعتی براساس جداول و فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

$$Ti = \sum \{ S \times [[Kr \times Pr \times Ci \times \Psi + K(pi) \times Pr] + [Kr \times Pr \times Cf]] \} + \frac{ou}{4} \times Pr$$

متغیرها:

Ti	عوارض زیربنای صنعتی در هر طبقه
= S	کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای موثر در محاسبه عوارض زیربنای صنعتی در هر طبقه عبارتست 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 صنعتی
= Ψ	نسبت مساحت خالص صنعتی به مساحت ناخالص صنعتی هر طبقه S' در ساختمان‌های صنعتی در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد اداری باشد، ضریب Ψ، یک (۱) منظور می‌گردد.
= K(r)	مطابق جدول شماره دو (۲) بند (۱) این ماده
= Ci	در صنعتی معادل ۱ و در انباری صنعتی معادل ۰.۵ در نظر گرفته می‌شود. (در مناطق ۹، ۱۸ و ۲۱ در صنعتی معادل ۲ و در انباری صنعتی معادل ۱ در نظر گرفته می‌شود.)
= K(pi)	مطابق جدول شماره هشت (۸)

جدول شماره هشت (۸) - ضریب K(pi)

طبقه	K(pi)
همکف	۳
زیر زمین	۲.۵
اول	۲
دوم	۱.۵
سوم به بالا	۱
نیم طبقه	۰.۵
انباری	۱

تبصره هفتم (۷):

در املاک موضوع این بند، در زمان درخواست پروانه توسعه بنا چنانچه در عوارض، بخش فضای باز اخذ نگردیده باشد، علاوه بر عوارض زیربنای بنای مورد درخواست، عوارض فضای باز نیز طبق فرمول فوق محاسبه و وصول خواهد شد.

تبصره هشتم (۸):

عوارض زیربنای مشاعات صنعتی طبقات فاقد کاربرد اصلی (پس از کسر زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ‌های مورد نیاز) (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲.۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود)، با ضریب Cf یک (۱) محاسبه می‌شود.

مشخصات مصوبه

د- عوارض زیربنای خدماتی:

عوارض صدور پروانه ساختمانی برای احداث کاربری‌های خدماتی از قبیل مراکز آموزشی و آموزش عالی، بهداشتی، درمانی، مراکز اجتماعی، مراکز فرهنگی، اماکن ورزشی، پست‌های امداد و تأسیسات و تجهیزات شهری، جایگاه‌های سوخت‌رسانی، پارکینگ‌های عمومی (طبقاتی و مکانیزه) و ... معادل پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض زیربنای مسکونی موضوع بند (۱) این ماده محاسبه و اخذ می‌گردد. ضمناً ضریب C_r در محاسبه عوارض زیربنای خدماتی معادل صفر (۰) در نظر گرفته می‌شود.

تبصره نهم (۹):

در ساختمان‌های مسکونی عوارض کاربردهای خدماتی از قبیل سالن‌های ورزش، استخر، سرایداری دو برابر مشاعات محاسبه می‌گردد.

ه- عوارض زیربنای ساختمان‌های مختلط:

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

تبصره دهم (۱۰):

در صورتی که مالکین املاک واقع در طرح گذر، داوطلبانه نسبت به اصلاح ملک و انجام عقب نشینی مطابق طرح مصوب اقدام و مقدار اصلاحی را به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند، به ازای هر مترمربع از عرصه ملک واقع در طرح فقط برای یک بار در زمان صدور پروانه ساختمانی، مطابق فرمول زیر از عوارض زیربنای مورد تقاضا کسر می‌گردد. ضمناً املاکی که قبل از ابلاغ این مصوبه نسبت به رعایت اصلاحی معابر به صورت رایگان اقدام نموده‌اند و تاکنون از تسهیلات واگذاری رایگان استفاده ننموده باشند چنانچه مساحت عرصه در آخرین سند مالکیت اصلاح نگردیده باشد، مشمول تسهیلات این تبصره می‌گردند.

$$10 \times K(r) \times P(r)$$

تبصره یازدهم (۱۱):

مستند به دستورالعمل "اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات ابلاغی به شماره ۲۰۲۸۶۵، مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ وزیر محترم کشور ناظر بر تراکم‌های صادره تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب‌کننده طرح‌های توسعه شهری و کمیسیون ماده پنج"، عوارض آن بخش از زیربنای اراضی و املاک مشمول بند ۱۷ صورتجلسه ۶۵۸ کمیسیون ماده پنج شهر تهران، مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۵ مطابق با جدول شماره نهم (۹) با احتساب ضریب C_f جدول دهم (۱۰) محاسبه و اخذ خواهد شد.

مشخصات مصوبه

جدول شماره نهم (۹)

T_r	$\sum (K_{(r)} \times P_{(r)} \times C_{(r)} \times S_{(r)})$
T_s	$\sum \{S \times [(K_s \times \epsilon P_s \times (C_s + \frac{N - Nm}{1.}) \times \Psi) + Kps \times \epsilon P_s \times Cp] + [Kr \times Pr \times Cf]\}$
T_m	$\sum \{S \times [(1 + \frac{N - Nm}{3.}) \times [Km \times \epsilon Pm \times Cm \times \Psi + K(pm) \times \epsilon Pm] + [Kr \times Pr \times Cf]]\}$
T_i	$\sum \{S \times [(1 + \frac{N - Nm}{2.}) \times [Kr \times \epsilon Pr \times Ci \times \Psi + K(pi) \times \epsilon Pr] + [Kr \times Pr \times Cf]]\}$

جدول شماره ده (۱۰) - ضریب پلکانی املاک واقع در شمال محور انقلاب

کران بالا	C (r)	کران پایین
۱۸۰٪	۱۲	۰
۲۴۰٪	۲۴	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۳۶	۲۴۰٪
۳۶۰٪	۶۰	۳۰۰٪
۴۲۰٪	۷۰	۳۶۰٪
.....	۷۰	۴۲۰٪

تبصره دوازدهم (۱۲):

در صورت تبدیل یا تغییر هر یک از واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی به یکدیگر و جابه‌جایی آن‌ها در طبقات (ضمن رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در صورت افزایش عوارض زیربنای مربوطه، 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 و غیر بنائی) در محوطه املاک اعم از فضای باز باقی مانده عرصه، تراس و بام املاک، در چارچوب عملکردهای مجاز به استقرار در پهنه‌های طرح تفصیلی، مشروط به اخذ رضایت سایر مالکین مشاعی و عدم مشرفیت جهت املاک همجوار، شهرداری تهران با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌تواند به ازای هر مترمربع عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک به صورت سالیانه و به شرح جدول شماره یازدهم (۱۱) محاسبه و اخذ نماید.

جدول شماره یازده (۱۱) - نحوه محاسبه عوارض T_e

کاربری	عوارض هر متر مربع مستحدثات واقع در محوطه املاک به صورت سالیانه T_e
مسکونی و خدماتی	$T_e = 0.1 \times [Kr \times Pr]$
تجاری- اداری- صنعتی	$T_e = 0.1 \times [Kr/m/s \times Pr/m/s \times Ci/m/s]$

مشخصات مصوبه

ماده سوم (۳): عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری

۱- عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری:

عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری در املاک با کاربری صنعتی، تجاری، اداری، مسکونی، خدماتی و فاقد کاربری طبق طرح تفصیلی قبل از تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵ به پهنه M، R و S طبق طرح تفصیلی جدید (O₁) فقط برای یک بار بر اساس پهنه وقوع ملک در زمان صدور اولین پروانه یا گواهی ساختمانی براساس فرمول زیر محاسبه و اخذ می گردد:

$$O_1 = S_1 \times \alpha \times \beta$$

متغیرها:

O_1 = عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری

S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره های اصلاحی

α = ضریب عوارض افزایش ارزش قانونی عرصه از فاقد کاربری، خدماتی، مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی به پهنه M و S براساس جدول شماره دوازده (۱۲)

$$\beta = \frac{\text{کمینه "تراکم پهنه وقوع ملک" با "تراکم مجاز ساختمانی"}}{۰.۶}$$

جدول شماره دوازده (۱۲): جدول ضریب α

S	M	R	پهنه کاربری زمین طبق طرح تفصیلی قدیم
$4 \times P_{(s)}$	$4 \times P_{(m)}$	$2.5 \times P_{(r)}$	فاقد کاربری
$* 2/5 \times P_{(s)}$	$2/5 \times P_{(m)}$	$2 \times P_{(r)}$	خدماتی
$2 \times P_{(s)}$	$** 2 \times P_{(m)}$	*	مسکونی
*	*	*	تجاری
$2 \times P_{(s)}$	$2 \times P_{(m)}$	*	اداری
$** 3 \times P_{(s)}$	$3 \times P_{(m)}$	$2 \times P_{(r)}$	صنعتی
* ضریب مربوط به تبدیل کاربری خدماتی به زیرپهنه های S اعلامی در جدول شماره ۱ ضوابط و مقررات اختصاصی طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ موضوع بند ۶ صورتجلسه ۶۱۳ مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۴ صفر (۰) می باشد.			
** ضریب مربوط به تبدیل کاربری صنعتی به S _۳ و همچنین تبدیل کاربری مسکونی به M _{۲۱۱} و M _{۲۱۲} صفر (۰) می باشد.			
*** املاک و اراضی با نوعیت باغ که مطابق با دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری به شماره ۱۱۴/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۳ نسبت به اخذ پروانه اقدام می نمایند، مشمول مفاد این تبصره نمی گردند.			

تبصره یکم (۱):

املاکی که دارای پروانه ساختمانی معتبر (صادره قبل از ۱۳۹۴/۰۱/۰۱) براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران ابلاغی به تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵) می باشند و درحال حاضر درخواست صدور پروانه تغییرنقشه (به استثنای املاک تجمیعی) و یا گواهی ساختمانی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش قانونی این بند نمی گردد.

تبصره دوم (۲):

عوارض موضوع این بند (O₁) برای املاکی که در طرح تفصیلی قدیم، دارای کاربری مسکونی و در زمان صدور پروانه علیرغم وقوع در یکی از پهنه های M و S 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 و درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی گردد.

مشخصات مصوبه

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 نسبت به نقشه های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، فقط برای یک بار در زمان صدور گواهی ساختمانی (به استثنای باغات) یا پروانه براساس فرمول زیر محاسبه می گردد.

$$O_2 = S_1 \times Z$$

متغیرها:

O_2 = عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری

S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره های اصلاحی

Z = ضریب عوارض افزایش ارزش قانونی عرصه ناشی از تغییر پهنه های طرح تفصیلی جدید نسبت به نقشه های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران براساس جدول شماره سیزدهم (۱۳)

مشخصات مصوبه

جدول شماره سیزده (۱۳): جدول ضریب Z

S	M	R	پهنه تغییر یافته
			پهنه اولیه
$\frac{4}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) [P(s) - P(r)]$	$5 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) \times [P(m) - P(r)]$	$2 \times \left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{60} \right) \times P(r)$	R
$\frac{7}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) * [P(s) - P(r)]$	$\left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{60} \right) \times P(m)$	-	M
$\frac{0}{8} \times \left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{60} \right) \times P(s)$	-	-	S
$14 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) \times P(s)$	$12 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) \times P(m)$	$9 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) \times P(r)$	G

* منفی شدن مابه التفاوت تراکم ساختمانی قبلی با تراکم ساختمانی جدید، معادل صفر (۰) منظور می گردد.

مشخصات مصوبه

تبصره سوم (۳):

املاکی که دارای پروانه ساختمانی معتبر (صادره قبل از ۱۳۹۴/۰۱/۰۱) براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران می‌باشند و در حال حاضر درخواست صدور پروانه تغییر نقشه (به استثنای املاک تجمیعی) یا گواهی ساختمانی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه این بند نمی‌گردد.

تبصره چهارم (۴):

عوارض موضوع این بند (O_۲) 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 درحد حقوق مکتسبه می‌باشند) درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی‌گردد.

۲-۲- به منظور رفع نیاز به خدمات عمومی شهر تهران و تأمین سرانه‌ها 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، در صورت تغییر زیرپهنه‌های فعالیت به زیرپهنه‌های مسکونی و یا تقاضای مالکین جهت صدور پروانه مسکونی در پهنه فعالیت (S) مطابق با مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران در چهارچوب قانون "منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی"، عوارض، به شرح فرمول زیر محاسبه می‌گردد. این عوارض صرفاً جهت تأمین خدمات و زیرساخت‌ها در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران صرف خواهد شد.

$$O_3 = 20 \times S_1 \times P(r)$$

متغیرها

O_3 = عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری

S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره‌های اصلاحی

تبصره پنجم (۵):

اراضی و املاک دارای کاربری خدماتی تا زمان وجود کاربری تثبیت شده خدماتی و یا اراضی و املاکی که نسبت به واگذاری قسمتی از مساحت عرصه به شهرداری براساس مواد قانونی از جمله تبصره ۴ ذیل ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۸۰، قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۹۱ و بند ۸-۲ ضوابط اختصاصی طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ تهران و مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج شهر تهران، به صورت رایگان اقدام و یا معادل آن وجهی به شهرداری پرداخت نموده باشند، اراضی و املاکی که مطابق با بند (ج) دستورالعمل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی اقدام به تأمین خدمات در همان پلاک (مطابق با مصوبات کمیسیون ماده پنج) می‌نمایند و همچنین اراضی و املاکی که بیش از ۴۰ درصد مساحت عرصه مطابق با سند مالکیت آن‌ها در طرح گذر واقع گردیده اند -مشروط به واگذاری رایگان آن به شهرداری- مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (O_۱) و O_۲ و O_۳) (مفاد بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه) نمی‌گردند.

مشخصات مصوبه

۳- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری:

کلیه اراضی و املاکی که از تاریخ ۱۳۷۰/۱۱/۰۳ به بعد بر اثر اجرای طرح های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میادین در بر گذر احداثی، اصلاحی، تعریضی و یا توسعه ای واقع شده و یا می شوند عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری برای یک بار در زمان صدور پروانه یا گواهی ساختمانی تعلق می گیرد. نحوه محاسبه عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری:

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

متغیرها:

Va = ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری

S = مساحت قبل اصلاحی

S' = مساحت بعد از اصلاحی

$P_{(r/m/s)}$ = قیمت ارزش معاملاتی بزرگترین عرض گذر موجود مشرف به ملک قبل از احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر

$P'_{(r/m/s)}$ = قیمت ارزش معاملاتی بزرگترین عرض گذر مشرف به ملک بعد از احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر

تبصره ششم (۶):

در صورتی که بیش از ۲۰ درصد از مساحت املاک در نتیجه اجرای طرح های مصوب شهری بدون دریافت هرگونه غرامتی به خیابان احداثی جدید، الحاق شده باشد، برای باقیمانده این قبیل املاک عوارض ارزش اضافه شده شامل نمی شود.

ماده چهارم (۴): عوارض حصار / دیوارکشی

چنانچه بر اساس ضوابط ملاک عمل و اسناد طرح های توسعه شهری اجازه محصور نمودن اراضی با مصالح بنایی / غیر بنایی داده شود، عوارض مربوطه (TW) به شرح ذیل محاسبه و وصول می گردد. همچنین در حریم دو برابر این مآخذ محاسبه و اخذ می گردد.

$$Tw = P_{(r/m/s)} \times (\text{طول دیوار/حصار} \times \text{ارتفاع دیوار/حصار})$$

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

الف - بهای خدمات بهره برداری پارکینگ از معابر

در راستای بند ۱۶-۱۶ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و تا زمان تصویب و ابلاغ دستور العمل انتقال حق توسعه و در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ وفق بند ۱ صورتجلسه ۶۴۹ کمیسیون ماده پنج مصوب ۱۴۰۱/۰۸/۰۹ و ساختمان هایی که تا قبل از ابلاغ این مصوبه دارای حقوق مکتسبه مجاز بوده، پس از اتمام عملیات ساختمانی، بهای خدمات «بهره برداری پارکینگ از معابر شهری» به صورت سالیانه، مطابق با جدول شماره چهارده (۱۴) مبنای محاسبه قرار می گیرد. بدیهی است صدور هرگونه گواهی منوط به ارائه اسناد مالکیت پارکینگ های مورد نیاز مطابق با ضوابط طرح تفصیلی می باشد.

مشخصات مصوبه

جدول شماره چهارده (۱۴) - بهای خدمات بهره‌برداری پارکینگ از معابر شهری

کاربرد	تعرفه سالیانه یک واحد پارکینگ
مسکونی / خدماتی / صنعتی	$150 \times K(r) \times P(r)$
اداری	$120 \times K(m) \times P(m)$
تجاری	$100 \times K(s) \times P(s)$

تبصره یکم (۱):

شهرداری تهران موظف است وجوه حاصل از اجرای بند "الف" 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 شش ماهه به کمیسیون‌های شهرسازی و معماری و حمل و نقل و ترافیک شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید.

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

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، در صورت درخواست مالک مبنی بر استفاده از فضای پیاده‌رو و یا اشغال آن به عنوان محل تعبیه حصار حفاظتی موقت کارگاهی، انبارکردن 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 مورد نظر 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 صددرصد (۱۰۰٪) عرض پیاده‌رو) را اشغال نماید و توأم با رعایت کلیه الزامات ایمنی مندرج در مباحث مقررات ملی ساختمان باشد، شهرداری تهران ملزم است در زمان ثبت شروع عملیات ساختمانی نسبت به محاسبه و دریافت بهای بهره‌برداری از معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه‌های ساختمانی (حداقل به مدت شش ماه) به شرح جدول شماره پانزده (۱۵) اقدام نماید. ضمناً از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه، همه کارگاه‌های ساختمانی دارای پروانه ساختمانی مشمول مفاد این بند می‌گردند.

جدول شماره پانزده (۱۵) - بهای خدمات بهره‌برداری از معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه‌های ساختمانی به صورت ماهیانه

زمان / نوع ساختمان		شمالی		جنوبی	
زمان اشغال پیاده‌رو	نوع ساختمان	ساختمانهای گروه "الف" و "ب"	ساختمانهای گروه "ج" و "د"	ساختمانهای گروه "الف" و "ب"	ساختمانهای گروه "ج" و "د"
کمتر از یک سال از شروع عملیات ساختمانی		$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 2$
مازاد بر یک سال تا مهلت مقرر **		$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 4$	$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 4$

* L : برابر مجموع طول بر تصرف شده ملک

** مهلت مقرر: زمان اشغال پیاده‌رو در کلیه املاک شمالی حداکثر از شروع عملیات ساختمانی تا زمان اتمام سقف سازه‌ای طبقه همکف می‌باشد. زمان اشغال پیاده‌رو در کلیه املاک جنوبی حداکثر از شروع عملیات ساختمانی تا زمان اتمام آخرین سقف سازه‌ای طبقات می‌باشد.

مشخصات مصوبه

تبصره دوم (۲):

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 مالک یا مالکان موظف به جمع آوری حصار حفاظتی موقت کارگاهی، دیوای مصالح ساختمانی و ماشین آلات کارگاهی و رفع سد معبر از پیاده رو با رعایت کلیه الزامات ایمنی می باشند در صورت عدم جمع آوری توسط مالک، شهرداری مطابق قانون می بایست راساً نسبت به جمع آوری حصار کارگاهی، مصالح ساختمانی و ماشین آلات کارگاهی و رفع سد معبر اقدام نماید و هزینه اقدامات انجام شده به اضافه ۱۵ درصد مازاد آن را اخذ نماید.

ج - حقوق ارتفاقی مربوط به معابر عمومی

در صورت داشتن مجوز از مراجع ذی صلاح (شورای عالی شهرسازی و معماری و کمیسیون ماده پنچ) جهت برخورداری از حقوق ارتفاقی مربوط به معابر عمومی اعم از: احداث پل، تونل ارتباطی و یا هرگونه راه های دسترسی سواره و پیاده اختصاصی، به ازای هر مترمربع از سطوح اشغال شده، مشمول اخذ عوارض بهره برداری سالیانه مطابق با فرمول زیر می باشد:

$$5 \times K(r/m/s) \times P(r/m/s)$$

$P(r/m/s)$: ارزش معاملاتی ملک مورد تقاضا

S: مساحت اشغال شده از عرصه شهری بر روی پلان دوبعدی در هر طبقه

ماده ششم (۶): عوارض صدور پروانه املاک دارای شرایط خاص

الف - بافت فرسوده

به استناد ماده شانزدهم (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ برای صدور پروانه املاک مسکونی واقع در محدوده های مصوب بافت فرسوده زیر محور انقلاب و منطقه (۷) مشمول تخفیف (۱۰۰) درصد و بالای محور انقلاب مشمول تخفیف (۵۰) درصد عوارض ماده دوم (۲) این مصوبه می گردد.

تبصره یکم (۱):

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

تبصره دوم (۲):

شهرداری تهران موظف است در راستای اجرای مفاد این بند کلیه درآمدهای ناشی از دریافت مطالبات شهرداری تهران از دولت را در حساب درآمدی خاص نزد خزانه داری واریز و از آن صرفاً در پروژه های تأمین خدمات در محلات

مشخصات مصوبه

بافت فرسوده و برنامه اقدام مشترک دولت و شهرداری مصوب ستاد بازآفرینی پایدار کلان شهر تهران تخصیص و هزینه نماید.

تبصره سوم (۳):

بهای خدمات بهره برداری پارکینگ از معابر، برای املاک واقع در بافت فرسوده معادل پنجاه درصد (۵۰٪) بند (الف) ماده پنجم این مصوبه محاسبه می گردد.

تبصره چهارم (۴):

تسهیلات تشویقی موضوع این بند صرفاً شامل بخشی از بافت های فرسوده می باشد 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 شده اند.

تبصره پنجم (۵):

چنانچه تجمیع پلاک های صرفاً مسکونی منجر به حذف گذرهای اختصاصی فی مابین چند پلاک ثبتی گردد، شهرداری تهران در قبال عرصه گذر حذف شده در بافت فرسوده هیچ گونه وجهی دریافت نمی نماید و در خارج از بافت فرسوده شهرداری تهران معادل قیمت کارشناسی عرصه گذر حذف شده را به نرخ روز محاسبه و دریافت می نماید. ضمناً مساحت گذر یاد شده می بایست در مساحت ملاک عمل املاک منظور گردد.

ب- عوارض صدور پروانه جهت مالکین دارای شرایط خاص:

عوارض صدور پروانه برای ساختمان های مسکونی جهت مشمولان این ماده به شرح زیر که مالکیت شش دانگ عرصه املاک و اراضی را داشته باشند، معادل نود درصد (۹۰٪) مآخذ موضوع ماده دوم این مصوبه فقط برای یک بار از تاریخ ابلاغ این مصوبه محاسبه و اخذ خواهد شد.

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

ب - خانواده شهدای آتش نشان به تایید سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهر تهران

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

ت - زنان سرپرست خانوار به تایید سازمان بهزیستی کشور

ث - جانبازان، آزادگان و خانواده های شهدا، اسرا و مفقودالائرها (والدین، همسر و فرزندان) به تایید بنیاد شهید و امور ایثارگران انقلاب اسلامی

ج - رزمندگان با سابقه حداقل ۶ ماه حضور در جبهه و خانواده جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالاتر (والدین، همسر و فرزندان) به تایید بنیاد شهید و امور ایثارگران انقلاب اسلامی

چ - خانواده های با حداقل ۳ فرزند کمتر از ۲۰ سال برای هر خانواده حداکثر برای ۲۰۰ مربع عرصه مطابق ماده پنجم (۵) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب سال ۱۴۰۱

د- شهرداری با همکاری قوه قضاییه در خصوص املاک متعلق به قوه قضاییه می تواند عوارض محاسبه شده را بصورت تهاثر از محل هزینه های مرتبط با پرونده های شهرداری محاسبه و تسویه نماید.

مشخصات مصوبه

تبصره ششم (۶):

عوارض موضوع این ماده پس از اعمال تسهیلات قانونی مندرج در ماده ششم (۶) «قانون جامع خدمات‌رسانی به ایثارگران» مصوب سال ۱۳۹۱ و ماده نوزدهم (۱۹) «قانون جامع حمایت از حقوق معلولان» مصوب سال ۱۳۹۷ و ماده پنجم (۵) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت ابلاغی به شماره ۹۳۹۸۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۴ رئیس محترم جمهور، محاسبه و اعمال می‌گردد، ضمن این که حائزین شرایط بیش از یکی از موارد مندرج در این بند صرفاً مشمول یکی از شرایط فوق‌الذکر می‌باشند.

ج- ساختمان پایدار و هوشمند: عوارض صدور پروانه ساختمان‌های صرفاً مسکونی که کنترل نقشه‌های معماری آن‌ها در فرآیند صدور پروانه با رویکرد مدل‌سازی اطلاعات ساختمان (BIM) صورت پذیرد، ساختمان‌های سبز و پایدار و ساختمان‌های رده کم انرژی معادل نود درصد (۹۰٪) مآخذ این مصوبه محاسبه خواهد شد.

د- صنعتی‌سازی ساختمان: به منظور بهره‌وری منابع، افزایش سرعت ساخت و بهبود و یکسان‌سازی کیفیت ساختمان‌های احداثی در شهر تهران، در صورت احراز شاخص‌های تکمیلی درجه یک صنعتی‌سازی ساختمان براساس مبحث یازده مقررات ملی ساختمان با اخذ تأییدیه از وزارت راه و شهرسازی به هنگام صدور پروانه و گواهی ساختمان، عوارض صدور پروانه این ساختمان‌ها، معادل نود درصد (۹۰٪) مآخذ این مصوبه محاسبه خواهد شد.

تبصره هفتم (۷):

به منظور تحقق اهداف قانون جهش تولید مسکن ابلاغی به شماره ۶۷۵۸۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۰ و قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت ابلاغی به شماره ۹۳۹۸۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۴ رئیس محترم جمهور، عوارض موضوع این بند برای کلیه تعاونی‌های مسکن مورد تأیید وزارت تعاون، کار و رفاه و امور اجتماعی، با ضریب هشتاد درصد (۸۰٪) محاسبه می‌گردد.

ماده هفتم (۷): عوارض تمدید و تجدید پروانه ساختمانی

مدت اعتبار پروانه‌های ساختمانی بر اساس جدول شماره شانزده (۱۶) خواهد بود. در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به پایان رسیده باشد در خصوص تمدید و تجدید پروانه به شرح زیر اقدام گردد:

جدول شماره شانزده (۱۶) - مهلت اعتبار پروانه های ساختمانی

ردیف	مساحت زیربنا (مترمربع)	حداقل زمان اتمام عملیات (ماه)
۱	تا ۳۰۰	۱۲
۲	۳۰۰-۲۰۰۰	۲۴
۳	۲۰۰۰-۵۰۰۰	۳۶
۴	۵۰۰۰-۱۰۰۰۰	۴۸
۵	بیش از ۱۰۰۰۰	۶۰

الف- عملیات ساختمانی پروانه صادره در مهلت مقرر درج شده در پروانه شروع شده باشد، تمدید مهلت پروانه عملیات ساختمانی برای سال اول رایگان و برای سال دوم برابر با ۳ درصد عوارض صدور پروانه به نرخ روز (زمان

مشخصات مصوبه

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.

ب- عملیات ساختمانی پروانه صادره در مهلت مقرر درج شده در پروانه شروع نشده باشد، در صورت 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 صورت عدم مطابقت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی با پروانه، پروانه قبلی غیر قابل 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 مودی لحاظ می‌گردد.

تبصره یکم (۱):

زمان توقف عملیات ساختمانی مطابق دستور مراجع قضایی و شبه قضایی که منجر به توقف عملیات ساختمانی شده باشد به مهلت اتمام عملیات ساختمانی جدول شماره شانزده (۱۶) اضافه می‌گردد.

تبصره دوم (۲):

در مواردی که مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را داشته باشد، با پرداخت مابه التفاوت عوارض بنای مورد درخواست و پروانه صادره به نرخ روز، نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام لازم صورت می‌پذیرد.

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

در اجرای تبصره یازدهم ماده صد قانون شهرداری مبنی بر تهیه آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان که براساس آن جرائم تخلفات ساختمانی (موضوع تبصره های دوم، سوم، چهارم و پنجم ذیل این قانون) در کمیسیون‌های ماده صد تعیین می‌گردد، ارزش معاملاتی ساختمان (هر مترمربع) معادل دوبرابر مجموع عوارض مشمول موضوع ماده دوم این مصوبه تعیین می‌گردد.

ارزش معاملاتی ساختمان هر مترمربع پارکینگ (موضوع تبصره پنجم ماده صد قانون شهرداری) برابر با $20 \times K_{r/m/s} \times P_{r/m/s}$ تعیین می‌گردد.

ماده نهم (۹): عوارض ایمنی و آتش نشانی

شهرداری تهران مکلف است در هنگام صدور پروانه و گواهی علاوه بر عوارض دریافتی، به شرح جدول ذیل نسبت به محاسبه و اخذ عوارض ایمنی و آتش نشانی اقدام نماید. ضمناً مساجد، اماکن مذهبی اقلیت‌های دینی، مدارس دولتی، مراکز آموزش عالی دولتی و حوزه های علمیه از شمول این تبصره خارج می‌باشند.

مشخصات مصوبه

جدول شماره هفده (۱۷) - عوارض ایمنی و آتش نشانی

درصد مجموع عوارض موضوع ماده دوم این مصوبه			کاربرد
۶ طبقه و بیشتر	۴ و ۵ طبقه	تا ۳ طبقه	
۳	۲	۱	مسکونی
۴	۳	۳	غیر مسکونی

*ملاک محاسبه طبقات در جدول فوق از صفر - صفر دستور نقشه پلاک می باشد

ماده دهم (۱۰): شفافیت و محاسبه پذیری

در اجرای مفاد این مصوبه شهرداری تهران مکلف است از ابتدای سال ۱۴۰۳ به شرح زیر اقدام نماید:

الف- مطابق ماده ۲۹ و ۲۳ دستورالعمل قانون درآمد های پایدار سال ۱۴۰۳ شهرداری تهران نسبت به انتشار p ملاک عمل و ماشین حساب محاسبه عوارض هر پارسل شهر تهران، مبتنی بر تراکم مندرج در ضوابط و مقررات دفترچه طرح تفصیلی در سایت <http://shafaf.tehran.ir> اقدام نماید.

ب- نسبت به درج بارکد «مبتنی بر آدرس یکتا از وبگاه شهرداری تهران» در تمامی فرم های اعلام وصول عوارض اقدام نماید. صدور فرم های عوارض غیرسیستمی و بدون بارکد تخلف محسوب می شود.

ج- گزارش درآمد حاصله از مفاد این مصوبه را هر ۳ ماه یک بار به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید. نتایج تحلیلی حاصله را تا پایان آبان ماه به کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران ارائه شده تا مبنای لایحه سال آتی قرار گیرد.

د- شهرداری موظف است ظرف حداکثر ۲ ماه از ابلاغ این مصوبه نسبت به ایجاد زیرساخت فناوری پیاده سازی کامل مصوبه و ثبت درخواست ها و پایش اجرای مصوبه اقدام نماید.

ماده یازدهم (۱۱): کلیات

۱- اعتبار فرم های اعلام عوارض صادره به مدت دو ماه یا تا پایان هر سال می باشد.

۲- درخواست های تعمیرات غیراساسی به شرح جدول شماره هیجده (۱۸) مشمول عوارض های موضوع این مصوبه نمی گردد. در سایر موارد ماده دوم این مصوبه ملاک عمل می باشد. بدیهی است رعایت کامل قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن و کلیه مباحث و مقررات ملی ساختمان در کلیه موارد الزامی است.

مشخصات مصوبه

جدول شماره هیجده (۱۸): اقدامات مشمول تعمیرات غیراساسی ساختمان های مسکونی و غیرمسکونی

ریزفضا	مسکونی	غیرمسکونی	اقدامات	ملاحظات طراحی
بام	*	*	تعویض پوشش (قیروگونی و آسفالت، اجرا و تعویض ایزوگام) - نصب و تعویض انواع کفپوش ها اعم از موزائیک 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 غیر اساسی پاسیو در بام	با مصالح نورگذر و غیر ریزنده
محوطه سازی	*		بازسازی حوض، آبنما یا استخر	----
	*	*	تخلیه چاه فاضلاب و اتصال آن به شبکه فاضلاب شهری	----
	*	*	کفسازی (نصب و تعویض انواع کفپوشها)	----
	*	*	باغچه بندی	----
	*	*	تعویض درب ورودی سواره ، پیاده و تعویض کرکره	----
	*	*	تعویض یا ترمیم دیوارها منوط به عدم وجود بر اصلاحی	----
	*	*	تعویض و ترمیم کفسازی پله ورودی	----
	*	*	بازسازی رمپ با مصالح مناسب	----
داخلی	*	*	تعمیر و تعویض کابینت آشپزخانه/ آبدارخانه	----
	*	*	تعمیر و تعویض پارتیشن های داخلی غیر باربر	مشروط به عدم تغییر در نظام فنی، معماری و کاربرد ساختمان
	*	*	نصب و تعمیر یا تعویض سرویس های 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 پنجره ها	مشروط به عدم تغییر در نما، نظام فنی، معماری و کاربرد ساختمان
	*	*	سفید کاری و نقاشی و نصب کاشی	----
	*	*	لوله کشی آب ، فاضلاب ، گاز و نصب شوفاژ	مشروط به اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته باشد.
سقف	*	*	تعویض یا ایجاد سقف کاذب	----
کفسازی	*	*	تعمیر و تعویض کفسازی	زیرزمین و طبقات

۳- موارد زیر ضمن اخذ پروانه از شهرداری مشمول پرداخت عوارض نمی باشد:

۳-۱- نماسازی ساختمان یا دیوارهایی که با پروانه ساختمان احداث شده اند، بدون اعمال ضوابط طرح و گذر بندی و برای سایر املاک با رعایت ضوابط گذر بندی مجوز نماسازی زیر نظر مهندس معمار دارای پروانه اشتغال صادر می گردد.

۳-۲- تعبیه و جابجایی پنجره و باز شو در بالکن های سه طرف بسته با رعایت ضوابط مشرفیت.

۳-۳- اجرای عقب نشینی دیوار حیاط جهت اعمال تعریض معبر وفق ضوابط طرح تفصیلی.

۳-۴- مقاوم سازی لرزه ای در محدوده مصوب بافت فرسوده مطابق دستورالعمل ملاک عمل.

مشخصات مصوبه

۳-۵- با هدف ترغیب مالکین بناهای تاریخی و ارزشمند به حفظ و نگهداری از این میراث گرانبها، مطابق ماده ۱۲ «قانون حمایت از مرمت و احیاء بافت‌های تاریخی- فرهنگی» ابلاغی مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۱۹ و قانون "معافیت ابنیه و اماکنی که در زمره آثار ملی ثبت گردیده‌اند از پرداخت عوارض شهرداری" مصوب ۱۳۷۱/۱۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی، در صورت تأیید طرح مرمت توسط وزارت میراث فرهنگی و تکمیل مدارک مورد نیاز، بناهای تاریخی ثبت شده و یا واجد ارزش موضوع قوانین مذکور، از عوارض موضوع مواد دوم (۲) و سوم (۳) این مصوبه معاف می‌باشند.

۳-۵-۱) بناهای تاریخی یا ارزشمندی که بخشی از بنای موجود آن کاملاً تخریب شده باشد، در صورت وجود مستندات ثبتی و تاریخی و شواهد معتبر و پس از تأیید وزارت میراث فرهنگی مبنی بر تکمیل مستندات منطبق بر بنای ارزشمند سابق، ضمن درج موارد در پروانه صادره، مالک می‌تواند از تسهیلات بند ۳-۵ این مصوبه بهره‌مند شود. بدیهی است در صورت عدم وجود مستندات معتبر و قابل اثبات، امکان برخورداری از تسهیلات مذکور وجود ندارد.

۳-۵-۲) به منظور حمایت از مرمت و احیای بناهای تاریخی و ارزشمند، در صورت نیاز به احداث الحاقات جدید، مشروط به عدم آسیب‌رسانی هویتی، تاریخی، کالبدی، بصری، سازه‌ای و رعایت ایمنی بنای مذکور، پس از تأیید وزارت میراث فرهنگی، الحاقات جدید با رعایت حقوق مالکین مشاعی و همجوار تا حداکثر ۲۰ درصد مساحت اعیانی بنای تاریخی موجود و تا سقف ۲۰۰ متر مربع، صرفاً جهت تأمین فضای پشتیبانی مرتبط (غیرتجاری) شامل سرویس بهداشتی، آشپزخانه، تأسیسات، پارکینگ و نظایر آن مجاز و عوارض الحاقات جدید به صورت فضای پشتیبان، مشمول بخشودگی بند ۳-۵ این مصوبه می‌باشد.

۳-۵-۳) با توجه به موقعیت ساختمان‌های ثبت شده تاریخی یا واجد ارزش، در صورتی که به دلیل ملاحظات تاریخی و حفظ ارزش‌های بنا و بافت موجود، امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد، مطابق با دلیل دهم مندرج در صورتجلسه شماره ۶۴۹ مصوب ۱۴۰۱/۰۸/۰۹ کمیسیون ماده پنچ، الزامی بر تأمین پارکینگ در ابنیه موضوع این مصوبه نیست و هزینه‌های مرتبط با عدم تأمین پارکینگ شامل عوارض ناشی از کسر پارکینگ و یا بهای خدمات بهره‌مندی از معابر و مشمول بخشودگی بند ۳-۵ این مصوبه بوده و مالک از پرداخت آن معاف می‌باشد.

۴- در زمان صدور گواهی ساختمان‌های احداثی قبل از سال ۱۳۶۶ و همچنین تقلیل مساحت مشاعات و بالکن در طبقات دارای کاربرد اصلی و املاک دارای اختلاف مترکشی بین اسناد اعیانی مالکیت و پایان کار صادره قبل از آن، عوارض متعلقه معادل با مجموع عوارض موضوع ماده دوم این مصوبه محاسبه و اخذ می‌گردد.

۵- در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی، در درخواست‌های تعویض سقف و تعمیرات اساسی دارای حقوق مکتسبه قانونی با کاربرد مسکونی، ضریب Cf برابر با یک (۱) در نظر گرفته می‌شود.

۶- در پروانه‌های توسعه بنا، اضافه اشکوب، تغییرات، تبدیل، تغییر نقشه، شروع عملیات ساختمانی، عوارض بنای مجاز طبق آخرین پروانه/گواهی قبلی و همچنین بنای مورد درخواست، هرکدام متناسب با شرایط محاسبه عوارض مطابق با مفاد ماده دوم این مصوبه به نرخ روز محاسبه و مابه‌التفاوت آن اخذ می‌گردد.

مشخصات مصوبه

۷- عوارض زیربنای غیرمسکونی (تجاری- اداری- صنعتی) مجاز (طبق پروانه ساختمانی، پایانکار و مدارک کسبی معتبر) در هنگام اخذ پروانه تخریب و نوسازی، تعویض سقف و تعمیرات اساسی معادل بیست درصد (۲۰٪) عوارض موضوع بند ۲ ماده دوم این مصوبه محاسبه می‌گردد.

۸- اخذ هرگونه عوارض علی‌الحساب برای پرونده‌های ارسالی به کمیسیون ماده پنج و یا سایر اقدامات حوزه شهرسازی و معماری ممنوع بوده و غیرقانونی است.

۹- در صورت استفاده مالکین اراضی و املاک دارای کاربری خدماتی از تسهیلات این مصوبه، شهرداری تهران موظف است، پس از صدور پروانه نسبت به پیگیری تثبیت کاربری خدماتی از طریق کمیسیون ماده پنج اقدام نماید.

۱۰- کلیه تسهیلات ارائه شده به بناهای خدماتی مطابق با مصوبات «اصلاحیه مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ساماندهی وضعیت مساجد در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۵۹۳/۱۹۸۹۳ به تاریخ ۱۴/۱۰/۱۳۸۳» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۰۱۴/۱۸۶۰۲ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۰۶، «اصلاحیه مصوبه چگونگی جلب و جذب مشارکت بخش خصوصی در توسعه مجتمع‌های فرهنگی و سینمایی شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۹۰/۱۸۵۸۱ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۱۰، مصوبه «ساماندهی و توسعه تاسیسات گردشگری» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱ و مصوبه «پاسخ به استفساریه شهرداری تهران در خصوص چگونگی اجرای مصوبه ساماندهی و توسعه تاسیسات گردشگری شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۷۷۰/۱۰۶۰۷ مورخ ۱۳۹۲/۰۵/۲۷، «چگونگی اعطای تسهیلات تشویقی به واحدهای تولید نان (سنتی، حجیم، نیمه حجیم، مسطح، خمیر منجمد و نان نیم پز)» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۴۶۲/۷۶۴۲ مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۲۵، «دستورالعمل اجرایی مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ایجاد، توسعه و ساماندهی فضاها و اماکن ورزشی تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۶۹۹/۲۰۹۴۶ مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۱۶ و «اصلاحیه مصوبه دستورالعمل اجرایی مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ایجاد، توسعه و ساماندهی فضاها و اماکن ورزشی شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۱۲۲/۸۶۹۷ مورخ ۱۳۸۷/۰۵/۲۲ و مصوبه «ساماندهی حمایت از ناشران، موزعین و کتابفروشان» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و مصوبه «اصلاحیه مصوبه فرآیند حمایت از ناشران، موزعین و کتابفروشان ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و اصلاحیه بعدی آن ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۰۵/۱۶۶۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ ملاک عمل می‌باشد.

تبصره یکم (۱) :

موضوع اخذ عوارض استفاده موقت از بند (د) اصلاحی مصوبه «اصلاحیه مصوبه فرآیند حمایت از ناشران، موزعین و کتابفروشان ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و اصلاحیه بعدی آن ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۰۵/۱۶۶۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ حذف می‌گردد.

مشخصات مصوبه

۱۱- بااستناد به ماده دوازدهم (۱۲) آیین نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی، مصوب ۱۳۸۳/۴/۱۵ هیات دولت و اصلاحات بعدی، عوارض زیربنای هتل‌ها و تأسیسات گردشگری براساس بیست درصد (۲۰٪) تعرفه صنعتی موضوع بند (ج) ماده دوم این مصوبه و عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (۰۱ و ۰۲ و ۰۳) هتل‌ها و تأسیسات گردشگری براساس بیست درصد (۲۰٪) مفاد بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه محاسبه می‌گردد.

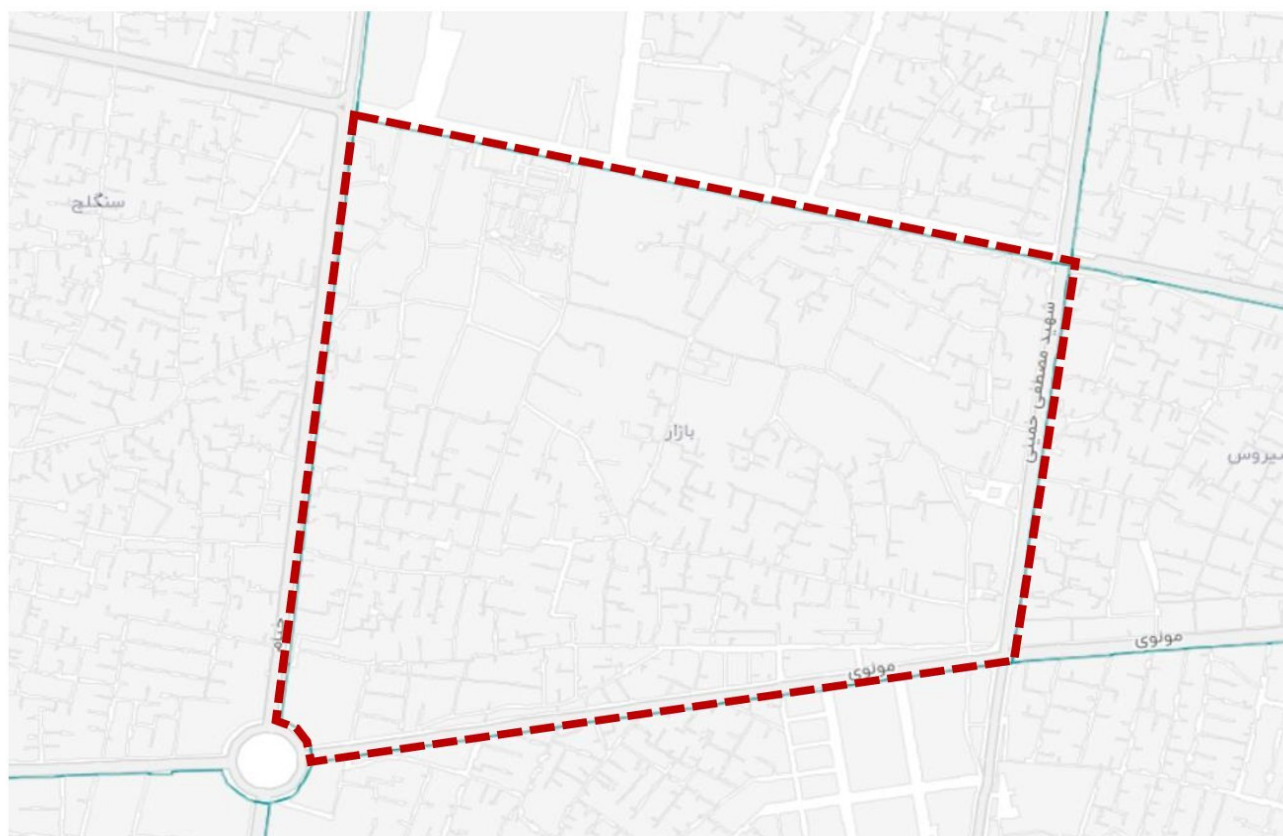
۱۲- زمان دریافت عوارض مرتبط با هتل‌ها و تأسیسات گردشگری پس از شروع بهره‌برداری از تأسیسات ذیربط و به صورت اقساط مطابق با جدول شماره نوزده (۱۹) خواهد بود.

۱۳- در مواردی که واحدهای گلخانه‌ای و کشاورزی دارای موافقت اصولی از وزارت جهاد کشاورزی بوده و از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری نیز احداث آن مجاز باشد عوارض مربوط به مستحقات اساسی معادل هشتاد درصد (۸۰٪) تعرفه اماکن صنعتی محاسبه می‌شود.

۱۴- از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه مصوبات مغایر با این مصوبه باتوجه به اتمام مهلت قانونی لغو می‌گردند.

مشخصات مصوبه

پیوست ۱: نقشه محدوده بازار تهران



رئیس شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای مهندس مهدی چمران

سلام علیکم

احتراماً، عطف به نامه شماره ۱۶۰/۲۳۵۴۳ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۱ جنابعالی در خصوص بررسی لایحه «عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری تهران برای اجراء در سال ۱۴۰۳» باستحضار می‌رساند؛ موضوع در کمیسیون بررسی و جمع‌بندی نهایی بشرح فایله پیوست حضورتان ارسال می‌گردد.

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

رونوشت: اعضای محترم کمیسیون برنامه و بودجه 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 برنامه و بودجه شورای اسلامی شهر تهران - جناب آقای حسین باقرنژاد

عنوان:

**«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»**

مشخصات مصوبه

مقدمه

به استناد جزء (الف) و (ب) تبصره یکم (۱) ماده دوم (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها مصوب ۱۴۰۱/۰۴/۰۱ مجلس شورای اسلامی و دستورالعمل اجرایی "عناوین عوارض و بهای خدمات و ترتیبات وصول" آن ابلاغی به شماره ۲۰۲۸۶۵، مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ 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 ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود از ابتدای سال ۱۴۰۳ نسبت به اخذ عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری، 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 که فضاهای مشاعی طبقات دارای کاربرد از جمله راهپله آسانسور و فضای انتظار طبقه در آن مورد محاسبه قرار می‌گیرد

۲-۱- عوارض زیربنای غیرمسکونی: عوارض محاسبه شده جهت زیربنای ناخالص کاربردهای تجاری/اداری/صنعتی/خدماتی و ... که فضاهای مشاعی طبقات دارای کاربرد از جمله راهپله آسانسور و فضای انتظار طبقه در آن مورد محاسبه قرار می‌گیرد

۳-۱- عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک: عوارض استفاده موقت از تراس بام/حیاط

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- عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه در اجرای طرح‌های توسعه شهری: عوارضی که از بابت تعیین کاربری خدماتی، مسکونی و فاقد کاربری نسبت به املاک طرح تفصیلی قدیم اخذ می‌گردد و به پهنه R، M و S براساس ضوابط آخرین طرح تفصیلی مصوب تبدیل می‌شوند.

۲-۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح‌های توسعه شهری: عوارضی که در صورت تغییر پهنه‌های آخرین طرح تفصیلی مصوب نسبت به نقشه‌های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اخذ می‌گردد.

۳-۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری: عوارضی که بابت ایجاد ارزش افزوده به کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح‌های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میادین در بر گذر احداثی، اصلاحی، تعریضی و یا توسعه ای واقع شده و یا می‌شوند تعلق گرفته و فقط برای یک بار تعلق می‌گیرد.

۳- عوارض دیوارکشی و حصارکشی: عوارضی است که در قبال صدور پروانه حصارکشی و دیوارکشی برای اراضی فاقد مستحدثات براساس طرح‌های توسعه شهری محاسبه می‌گردد.

ب- ارزش معاملاتی کاربری‌های مختلف

$P(r)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مسکونی مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی در زمان تصویب عوارض، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیات وزیران برای هر سال

$P(m)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری اداری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی در زمان تصویب عوارض، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیات وزیران برای هر سال

$P(s)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی در زمان تصویب عوارض، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیات وزیران برای هر سال

مشخصات مصوبه

تبصره یکم (۱):

- ۱- در مورد گذرهای فصل مشترک بلوک هایی که دارای $P(r/m/s)$ متفاوت هستند، $P(r/m/s)$ بزرگتر ملاک عمل می باشد.
- ۲- در محدوده بازار تهران ارزش معاملاتی عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با حداکثر عرض گذر اعلامی وفق ضوابط اجرایی دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم ملاک محاسبه است.
- ۳- در محاسبه عوارض چنانچه زمینی دارای چند پر باشد، قیمت متعلقه ای گرانترین پر ملک مشرف و دارای دسترسی به معبر ملاک محاسبه خواهد بود.
- ۴- ارزش معاملاتی املاک و اراضی واقع در حریم شهر تهران براساس بزرگترین بلوک دارایی هم جوار به محدوده ملک محاسبه و اخذ می گردد.

ماده دوم (۲): عوارض صدور پروانه ساختمانی در کاربری های مختلف

۱- عوارض زیربنای مسکونی:

به ازای مساحت بنای ناخالص مورد درخواست مسکونی مطابق با جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت و ساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، به شرح جداول و فرمول زیر محاسبه و اخذ می گردد

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

متغیرها:

$$T_r = \text{عوارض زیربنای مسکونی}$$

$$C(r) = [(\text{میانگین مساحت واحد مسکونی بیش از } 150 \text{ مترمربع}) \times 0.001 + (0.2 - (10N/S))]$$

$$C(r) \geq 0$$

$$N = \text{تعداد واحد مسکونی مورد تقاضا}$$

$$S = \text{مساحت عرصه}$$

$$K(r) = \text{ضریب } P(r) \text{ مطابق با جدول شماره یک (۱)}$$

$$S(f) = \text{مساحت زیربنای ناخالص مسکونی در هر کران}$$

$$C(f) = \text{ضریب پلکانی براساس جداول ۲ الی ۷ در هر کران}$$

مشخصات مصوبه

جدول شماره یک (۱) ضریب $K(r)$

جدول شماره یک (۱) - ضریب $K(r)$								
منطقه	بلوک دارای	ضریب $K(r)$	منطقه	بلوک دارای	ضریب $K(r)$	منطقه	بلوک دارای	ضریب $K(r)$
۱	۱_۰۱	۱/۴۵	۳	۳_۱	۱/۳۵	۵	۵_۸	۰/۹۰
	۱_۰۲	۱/۶۰		۳_۲	۱/۳۵		۵_۹	۰/۹۰
	۱_۰۳	۱/۴۵		۳_۳	۱/۳۵		۵_۱۰	۰/۹۵
	۱_۰۴	۱/۸۰		۳_۴	۱/۳۵		۵_۱۱	۰/۹۰
	۱_۰۵	۱/۴۵		۳_۵	۱/۳۵		۵_۱۲	۰/۹۰
	۱_۰۶	۱/۴۰		۳_۶	۱/۴۰		۵_۱۳	۰/۹۵
	۱_۰۷	۱/۴۵		۳_۷	۱/۳۵		۵_۱۴	۰/۹۵
	۱_۰۸	۱/۴۵		۳_۸	۱/۶۵		۵_۱۵	۰/۹۵
	۱_۰۹	۱/۴۵		۳_۹	۱/۴۵		۵_۱۶	۰/۹۰
	۱_۱۰	۱/۶۰		۳_۱۰	۱/۳۵		۵_۱۷	۰/۸۰
	۱_۱۱	۱/۴۵		۳_۱۱	۱/۳۵		۵_۱۸	۰/۹۰
	۱_۱۲	۱/۷۰		۳_۱۲	۱/۳۵		۵_۱۹	۰/۸۰
	۱_۱۳	۱/۴۵		۳_۱۳	۱/۳۵		۵_۲۰	۰/۸۰
۴	۱_۱۴	۱/۴۵	۶	۳_۱۴	۱/۳۵	۶	۶_۱	۰/۹۵
	۱_۱۵	۱/۶۰		۳_۱۵	۱/۳۵		۶_۲	۱/۱۰
	۱_۱۶	۱/۴۵		۳_۱۶	۱/۳۵		۶_۳	۱/۱۰
	۱_۱۷	۱/۴۵		۴_۱	۱/۰۰		۶_۴	۰/۸۰
	۱_۱۸	۱/۴۵		۴_۲	۱/۰۰		۶_۵	۱/۲۵
	۱_۱۹	۱/۴۵		۴_۴	۱/۰۰		۶_۶	۱/۰۵
	۱_۲۰	۱/۵۰		۴_۵	۰/۸۰		۶_۷	۰/۹۰

مشخصات مصوبه

۰/۸۰	۶_۸		۰/۸۰	۴_۶		۱/۵۰	۱_۲۱	۲
۰/۶۰	۶_۹		۱/۰۰	۴_۷		۱/۶۰	۱_۲۲	
۰/۷۰	۶_۱۰		۰/۸۰	۴_۸		۲/۴۰	۱_۲۳	
۱/۲۰	۶_۱۱		۰/۹۵	۴_۹		۱/۲۵	۲_۰۱	
۱/۱۵	۶_۱۲		۱/۰۰	۴_۱۰		۱/۴۰	۲_۰۲	
۱/۰۰	۶_۱۳		۱/۰۰	۴_۱۱		۱/۷۵	۲_۰۳	
۱/۰۰	۶_۱۴		۱/۱۰	۴_۱۲		۱/۰۰	۲_۰۴	
۱/۳۰	۶_۱۵		۱/۲۰	۴_۱۳		۱/۱۰	۲_۰۵	
۱/۲۵	۶_۱۶		۱/۰۰	۴_۱۴		۱/۳۵	۲_۰۶	
۰/۹۵	۷_۱	۷	۱/۱۰	۴_۱۵		۱/۱۰	۲_۰۷	
۰/۹۰	۷_۲		۱/۱۰	۴_۱۶		۱/۱۵	۲_۰۸	
۰/۸۰	۷_۳		۱/۰۰	۴_۱۷		۱/۲۰	۲_۰۹	
۰/۸۰	۷_۴		۱/۱۰	۴_۱۸		۱/۳۵	۲_۱۰	
۰/۷۰	۷_۵		۰/۸۰	۴_۱۹		۱/۳۵	۲_۱۱	
۰/۸۰	۷_۶		۱/۱۰	۴_۲۰		۱/۱۰	۲_۱۲	
۰/۹۰	۷_۷		۰/۹۵	۵_۱	۵	۱/۱۵	۲_۱۳	
۰/۹۰	۷_۸		۰/۹۵	۵_۲		۱/۲۵	۲_۱۴	
۰/۶۷	۸_۱	۸	۰/۸۰	۵_۳		۱/۰۵	۲_۱۵	
۰/۶۲	۸_۲		۰/۸۰	۵_۴		۱/۴۰	۲_۱۶	
۰/۷۶	۸_۳		۰/۹۵	۵_۵		۱/۵۵	۲_۱۷	
۰/۹۰	۸_۴		۰/۹۵	۵_۶		۱/۴۰	۲_۱۸	
۰/۸۶	۸_۵		۰/۹۵	۵_۷		۱/۴۰	۲_۱۹	

مشخصات مصوبه

منطقه	بلوک دارایی	ضریب $K(r)$	منطقه	بلوک دارایی	ضریب $K(r)$	منطقه	بلوک دارایی	ضریب $K(r)$
۹	۹_۱	۰/۱۶۵	۱۳	۱۳_۳	۰/۳۵	۱۸	۱۸_۴	۰/۳۶
	۹_۲	۰/۴۵		۱۳_۴	۰/۶۰		۱۸_۵	۰/۴۰
	۹_۳	۰/۴۵		۱۴_۱	۰/۴۲		۱۸_۶	۰/۴۸
	۹_۴	۰/۵۰		۱۴_۲	۰/۴۲		۱۸_۷	۰/۴۰
۱۰	۱۰_۱	۰/۳۶	۱۴	۱۴_۳	۰/۴۲	۱۹	۱۸_۸	۰/۴۰
	۱۰_۲	۰/۳۶		۱۴_۴	۰/۴۲		۱۸_۹	۰/۴۸
	۱۰_۳	۰/۳۶		۱۴_۵	۰/۴۲		۱۹_۱	۰/۵۵
	۱۱_۱	۰/۸۰		۱۵_۱	۰/۴۲		۱۹_۲	۰/۴۷
۱۱	۱۱_۲	۰/۴۵	۱۵	۱۵_۲	۰/۴۲		۱۹_۳	۰/۴۷
	۱۱_۳	۰/۴۵		۱۵_۳	۰/۵۵		۱۹_۴	۰/۴۷
	۱۱_۴	۰/۴۵		۱۵_۴	۰/۴۲		۱۹_۵	۰/۴۷
	۱۱_۵	۰/۴۵		۱۵_۵	۰/۴۲		۱۹_۶	۰/۵۰
	۱۱_۶	۰/۴۰		۱۵_۶	۰/۴۲		۱۹_۷	۰/۴۷
	۱۱_۷	۰/۴۰		۱۵_۷	۰/۴۲		۱۹_۸	۰/۵۰
	۱۱_۸	۰/۴۰		۱۵_۸	۰/۴۲	۲۰	۲۰_۱	۰/۷۲
	۱۱_۹	۰/۴۰		۱۵_۹	۰/۴۲		۲۰_۲	۰/۷۲
۱۲	۱۲_۱	۰/۳۵		۱۵_۱۰	۰/۴۲		۲۰_۳	۰/۷۲
	۱۲_۲	۰/۳۵		۱۵_۱۱	۰/۶۰		۲۰_۴	۰/۵۵
	۱۲_۳	۰/۳۵	۱۶	۱۶_۱	۰/۴۰		۲۰_۵	۰/۷۲
	۱۲_۴	۰/۶۵		۱۶_۲	۰/۴۰		۲۰_۶	۰/۷۲
	۱۲_۵	۰/۷۵		۱۶_۳	۰/۵۰		۲۰_۷	۰/۷۲
	۱۲_۶	۰/۴۵		۱۶_۴	۰/۴۰		۲۰_۸	۰/۷۲

مشخصات مصوبه

۱/۰۰	۲۱_۱	۲۱	۰/۵۰	۱۶_۵	۱۷	۰/۳۵	۱۲_۷	۱۳
۰/۱۶۵	۲۱_۲		۰/۴۰	۱۶_۶		۰/۵۰	۱۲_۸	
۰/۱۷۵	۲۱_۳		۰/۴۰	۱۶_۷		۰/۳۵	۱۲_۹	
۰/۱۸۵	۲۱_۴		۰/۶۴	۱۷_۱		۰/۳۵	۱۲_۱۰	
۰/۱۸۵	۲۱_۵		۰/۸۰	۱۷_۲		۰/۳۵	۱۲_۱۱	
۰/۱۸۵	۲۱_۶		۰/۶۴	۱۷_۳		۰/۳۵	۱۲_۱۲	
۰/۱۸۰	۲۲_۱	۲۲	۰/۶۴	۱۷_۴	۱۸	۰/۵۰	۱۲_۱۳	
۱/۰۰	۲۲_۲		۰/۶۴	۱۷_۵		۰/۵۰	۱۲_۱۴	
۱/۵۰	۲۲_۳		۰/۶۴	۱۷_۶		۰/۵۰	۱۲_۱۵	
۱/۵۵	۲۲_۴		۰/۴۸	۱۸_۱		۰/۴۰	۱۲_۱۶	
۱/۳۰	۲۲_۵		۰/۴۸	۱۸_۲		۰/۴۳	۱۳_۱	
			۰/۵۶	۱۸_۳		۰/۴۳	۱۳_۲	
*: در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق ضریب $K(r)$ بزرگتر ملاک عمل می‌باشد و برای اراضی عباس‌آباد واقع در بلوک های ۱۵-۶، ۳-۳، ۱۵-۳ و ۱-۷ معادل دو برابر مقادیر این جدول خواهد بود								

۱-۱- ضریب C_f

ضریب C_f در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی در حد حداکثر تراکم ساختمانی مندرج در جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت و ساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی طبق جدول شماره دو (۲) و مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مندرج در جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت و ساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی طبق جداول شماره سه (۳) و چهار (۴) تعیین می‌گردد.

جدول شماره دو (۲) - ضریب $C(f)$		
کرایه بالا	$C(f)$	کرایه پایین
۱۸۰٪	۲	۰
۲۴۰٪	۳	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۴	۲۴۰٪
۳۶۰٪	۶	۳۰۰٪
۴۲۰٪	۹	۳۶۰٪
۴۸۰٪	۱۲	۴۲۰٪
۵۴۰٪	۱۶	۴۸۰٪
۶۰۰٪	۲۰	۵۴۰٪
.....	۲۰	۶۰۰٪

مشخصات مصوبه

جدول شماره سه (۳) - ضریب پلکانی املاک واقع در شمال محور

انقلاب

کران بالا	C (f)	کران پایین
۱۸۰٪	۴	۰
۲۴۰٪	۶	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۸	۲۴۰٪
۳۶۰٪	۲۰	۳۰۰٪
۴۲۰٪	۲۲	۳۶۰٪
۴۸۰٪	۲۴	۴۲۰٪
۵۴۰٪	۲۶	۴۸۰٪
۶۰۰٪	۲۸	۵۴۰٪
.....	۲۸	۶۰۰٪

جدول شماره چهار (۴) - ضریب پلکانی املاک واقع در جنوب محور

انقلاب

کران بالا	C (f)	کران پایین
۱۸۰٪	۴	۰
۲۴۰٪	۶	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۸	۲۴۰٪
۳۶۰٪	۱۵	۳۰۰٪
۴۲۰٪	۱۶	۳۶۰٪
۴۸۰٪	۱۷	۴۲۰٪
۵۴۰٪	۱۸	۴۸۰٪
۶۰۰٪	۱۹	۵۴۰٪
.....	۱۹	۶۰۰٪

تبصره یکم (۱):

عوارض زیربنای مشاعات مسکونی طبقات فاقد کاربرد اصلی (پس از کسر زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ‌های مورد نیاز (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲٫۵ مترمربع در نظر گرفته می شود)) و زیربنای مسکونی دارای حقوق مکاتبه قانونی، با ضریب C_f یک (۱) محاسبه می شود.

تبصره دوم (۲):

ضریب C_f در محاسبه عوارض ساختمانی اراضی و املاک واقع در زیرپهنه سکونت $R251$ ، در شرایط مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی معادل هفتاد درصد (۷۰٪) جداول شماره ۳ و ۴ محاسبه می گردد.

۲-۱- ضریب C_f در مصوبات کمیسیون ماده پنج

۲-۱-۱- در صورتی که با رعایت سقف تراکم ساختمانی مطابق با آخرین ابلاغ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، تعداد طبقات افزایش یابد (مطابق بند ۶ صورتجلسه ۶۱۴ کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۸) ضریب پلکانی در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی مطابق جدول شماره پنج (۵) تعیین می گردد.

۲-۱-۲- در صورتی که حداکثر تراکم ساختمانی مجاز در جداول پهنه بندی طرح تفصیلی تعیین تکلیف نگردیده باشد ضریب پلکانی در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی مطابق جدول شماره پنج (۵) تعیین می گردد.

جدول شماره پنج (۵)

C (f)	طبقات دارای کاربرد
۳	تا طبقه سوم
۴	طبقه چهارم
۵	طبقه پنجم
.....	
۲۰	طبقه ۲۰ و بالاتر

مشخصات مصوبه

۳-۱-۲-

ضریب پلکانی عوارض زیربنا جهت هر گونه افزایش تراکم بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران (به استناد مفاد ماده هفدهم (۱۷) قانون درآمدهای پایدار مصوب ۱۴۰۱) نسبت به آخرین ابلاغ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، بر مبنای جدول شماره شش (۶) و هفت (۷) محاسبه و اخذ می‌گردد.

جدول شماره هفت (۷) - ضریب پلکانی املاک واقع در مناطق ۷ الی ۲۲

کران بالا	C (f)	کران پایین
۱۸۰٪	۵	۰
۲۴۰٪	۷	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۱۰	۲۴۰٪
۳۶۰٪	۱۸	۳۰۰٪
۴۲۰٪	۲۰	۳۶۰٪
۴۸۰٪	۲۱	۴۲۰٪
۵۴۰٪	۲۲	۴۸۰٪
۶۰۰٪	۲۳	۵۴۰٪
.....	۲۳	۶۰۰٪

جدول شماره شش (۶) - ضریب پلکانی املاک واقع در مناطق ۱ الی ۶

کران بالا	C (f)	کران پایین
۱۸۰٪	۶	۰
۲۴۰٪	۹	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۱۲	۲۴۰٪
۳۶۰٪	۳۰	۳۰۰٪
۴۲۰٪	۳۳	۳۶۰٪
۴۸۰٪	۳۶	۴۲۰٪
۵۴۰٪	۳۹	۴۸۰٪
۶۰۰٪	۴۲	۵۴۰٪
.....	۴۲	۶۰۰٪

تبصره سوم (۳):

عوارض زیربنای مسکونی درخصوص پرونده‌های دارای مصوبات کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، برابر با مجموع عوارض براساس جداول شماره پنج (۵) (در حد تراکم جداول طرح تفصیلی) و بر اساس جدول شماره شش (۶) و هفت (۷) (مازاد بر تراکم جداول طرح تفصیلی) موضوع این ماده می‌باشد.

تبصره چهارم (۴):

در املاکی که با استفاده از سازوکار انتقال حق توسعه، تراکم مازاد بر جداول پهنه‌بندی دریافت می‌کنند، مبنای محاسبه عوارض تراکم انتقال یافته جدول شماره دو (۲) می‌باشد.

۲- عوارض زیربنای غیرمسکونی:

الف - عوارض زیربنای تجاری:

عوارض زیربنای تجاری در هر طبقه براساس فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

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

متغیرها:

Ts	عوارض زیربنای تجاری در هر طبقه
$= S$	کل مساحت ناخالص زیربنای تجاری در هر طبقه
$= S'$	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
$= L^*$	طول دهنه مجاز برابر با ۳ متر می‌باشد
$= H$	طول ارتفاع به متر
$= H^*$	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.)

مشخصات مصوبه

نسبت مساحت خالص تجاری به مساحت ناخالص هر طبقه $\frac{S_i}{S}$ ، در ساختمان‌های تجاری در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد تجاری باشد، ضریب Ψ ، یک (۱) منظور می‌گردد.

$= \Psi$

مطابق جدول شماره هشت (۸)

$= K(s)$

بر اساس جدول شماره نه (۹) عمل می‌گردد.

$= K(ps)$

مطابق جدول شماره ده (۱۰) و یازده (۱۱)

$= C(s)$

مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده

$= C(f)$

$= C(p)$

حداکثر مقدار $C_p = 1 + \sum \frac{N-Nm}{10} + \sum \frac{L-L_0}{10} + \sum \frac{H-H_0}{10}$ - حداکثر مقدار $C(p)$ برابر ۴ می‌باشد

حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{10}$ در کاربردهای تجاری معادل $\frac{Cs}{4}$ و در انباری تجاری برابر با صفر می‌باشد.

جدول شماره هشت (۸) - ضریب $K(s)$

منطقه	$K(s)$
۱۲	۲,۵
۱، ۲ و ۳	۲,۲
۵، ۶ و ۷	۲
۴، ۸، ۱۳ و ۲۱	۱,۹
۱۱	۱,۸
۹، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۹ و ۲۰	۱,۷
۱۸	۱,۶
۲۲	۱,۳

در گذرهای فصل مشترک مناطق (۲۲) دوگانه، ضریب $K(s)$ بزرگتر ملاک عمل می‌باشد.

جدول شماره نه (۹) - ضریب $K(ps)$

طبقه	$K(ps)$
همکف	۵
زیر زمین	۳
اول	۲,۵
دوم	۲,۲۵
سوم به بالا	۱,۷۵
نیم طبقه	پنجاء درصد ضریب هر طبقه
انباری در همکف	۱,۵
انباری در سایر طبقات	۱

تبصره پنجم (۵):

ضریب $K(ps)$ جهت محاسبه عوارض زیربنای واحدهای تجاری واقع در محدوده بازار (مطابق با نقشه پیوست) سه برابر جدول شماره نه (۹) می‌باشد.

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
پهنه M و S در منطقه ۱۲	۱۷ در طبقه همکف
راسته‌ها	مطابق با جدول شماره ۲۷ پیوست این مصوبه
	ممه‌ور به مهر شورای اسلامی شهر تهران
در گذرهای فصل مشترک بلوک‌های دارای مناطق ۲۲ گانه $C(s)$ بزرگتر ملاک عمل می‌باشد	

مشخصات مصوبه

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

طبقه	ضریب
زیرزمین	(۸۰٪ C(s))
طبقه اول و نیم طبقه همکف	(۷۰٪ C(s))
زیرزمین دوم و طبقه دوم	(۵۰٪ C(s))
سایر طبقات	(۴۰٪ C(s))
نیم طبقه داخل واحد هر طبقه	۵۰٪ ضریب همان طبقه
انباز تجاری در هر طبقه	۶۰٪ ضریب همان طبقه

تبصره ششم (۶):

محاسبه دهنه واحدهای تجاری با رعایت موارد زیر صورت می پذیرد:

- ۱- در پاساژها دهنه واحدهای تجاری بر راهروهای داخلی محسوب نمی گردد.
- ۲- چنانچه واحد تجاری دارای چند بر باشند، بزرگترین دهنه ملاک عمل قرار می دهیم.
- ۳- در واحدهای تجاری واقع در تقاطع دو گذر، دهنه ملاک عمل برابر است با بزرگترین دهنه مشرف به گذر بعلاوه طول پخ.
- ۴- دهنه واحدهای تجاری صرفاً برای طبقات همکف محاسبه می گردد.

تبصره هفتم (۷):

عوارض زیربنای مشاعات تجاری طبقات فاقد کاربرد اصلی (پس از کسر زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ‌های مورد نیاز) (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲٫۵ مترمربع در نظر گرفته می شود)، با ضریب Cf یک (۱) محاسبه می شود.

تبصره هشتم (۸):

عوارض زیربنای دفاتر فروش، بازرگانی و واحدهای تولیدی (مشروط به این که مستندات کافی از جمله وزارت صنایع - جهت تفکیک آن ها از واحدهای صنعتی موجود باشد) معادل هفتاد درصد (۷۰٪) عوارض زیربنای تجاری محاسبه می گردد.

ب - عوارض زیربنای اداری:

عوارض زیربنای اداری در هر طبقه براساس فرمول ذیل محاسبه می گردد:

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

متغیرها:

- $= T_m$ عوارض زیربنای اداری در هر طبقه
- $= S$ کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای موثر در محاسبه عوارض زیربنای اداری در هر طبقه عبارتست 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 اداری
- $= N$ تعداد واحد اداری مورد تقاضا در هر طبقه
- $= Nm$ تعداد واحد اداری مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.
- حداکثر مقدار $\frac{N - Nm}{3}$ در کاربردهای اداری معادل ۱/۵ و در انباری اداری برابر با صفر می باشد.

مشخصات مصوبه

Ψ = 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.
 $=K_m$ = مطابق جدول شماره دوازده (۱۲)
 $=C_m$ = در اداری معادل ۲٫۵ و در انباری اداری معادل ۰٫۶ در نظر گرفته می‌شود
 $=K_{(pm)}$ = مطابق جدول شماره سیزده (۱۳)
 $=C_{(f)}$ = مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده

جدول شماره دوازده (۱۲) - ضریب $K_{(PM)}$

طبقه	$K_{(pm)}$
همکف	۳
زیر زمین	۲٫۵
اول	۲
دوم	۱٫۵
سوم به بالا	۱
نیم طبقه	پنج‌جاه درصد ضریب هر طبقه
انباری در کلیه طبقات	۱

تبصره نهم (۹):

عوارض زیربنای مشاعات اداری طبقات فاقد کاربرد اصلی (پس از کسر زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ‌های مورد نیاز (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲٫۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود))، با ضریب C_f یک (۱) محاسبه می‌شود.

ج - عوارض زیربنای صنعتی:

عوارض زیربنا صنعتی براساس جداول و فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

$$Ti = \sum \{ S \times \left[\left(1 + \frac{N - Nm}{20} \right) \times [Kr \times Pr \times Ci \times \Psi + K(pi) \times Pr] + [Kr \times Pr \times Cf] \right] \} + \frac{ou}{4} \times Pr$$

متغیرها:

Ti = عوارض زیربنای صنعتی در هر طبقه
 $= S$ = کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای موثر در محاسبه عوارض زیربنای صنعتی در هر طبقه عبارتست 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 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.
 $\frac{N - Nm}{20}$ = حداکثر مقدار $\frac{N - Nm}{20}$ در کاربردهای صنعتی معادل ۱/۵ و در انباری صنعتی برابر با صفر می‌باشد.
 Ψ = نسبت مساحت خالص صنعتی به مساحت ناخالص صنعتی هر طبقه $\frac{S'}{S}$ ، در ساختمان‌های صنعتی در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد اداری باشد، ضریب Ψ ، یک (۱) منظور می‌گردد.
 $= K_{(r)}$ = مطابق جدول شماره دو (۲) بند (۱) این ماده
 $= Ci$ = در صنعتی معادل ۱ و در انباری صنعتی معادل ۰٫۵ در نظر گرفته می‌شود. (در مناطق ۹، ۱۸ و ۲۱ در صنعتی معادل ۲ و در انباری صنعتی معادل ۱ در نظر گرفته می‌شود)
 $= K_{(pi)}$ = مطابق جدول شماره چهارده (۱۴)

مشخصات مصوبه

جدول شماره سیزده (۱۳) - ضریب $K(pi)$

طبقه	$K(pi)$
همکف	۳
زیر زمین	۲,۵
اول	۲
دوم	۱,۵
سوم به بالا	۱
نیم طبقه	۰,۵
انبیاری	۱

تبصره دهم (۱۰):

در املاک موضوع این بند، در زمان درخواست پروانه توسعه بنا چنانچه در عوارض، بخش فضای باز اخذ نگردیده باشد، علاوه بر عوارض زیربنای بنای مورد درخواست، عوارض فضای باز نیز طبق فرمول فوق محاسبه و وصول خواهد شد.

تبصره یازدهم (۱۱):

عوارض زیربنای مشاعات صنعتی طبقات فاقد کاربرد اصلی (پس از کسر زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ‌های مورد نیاز (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲,۵ مترمربع در نظر گرفته می شود)، با ضریب Cf یک (۱) محاسبه می‌شود.

د- عوارض زیربنای خدماتی:

عوارض صدور پروانه ساختمانی برای احداث کاربری‌های خدماتی از قبیل مراکز آموزشی و آموزش عالی، بهداشتی، درمانی، مراکز اجتماعی، مراکز فرهنگی، اماکن ورزشی، پست‌های امداد و تأسیسات و تجهیزات شهری، جایگاه‌های سوخت‌رسانی، پارکینگ‌های عمومی و ... معادل پنجاه درصد (۵۰٪) و در مدارس مورد تایید وزارت آموزش و پرورش و حوزه های علمیه مورد تایید شورای عالی حوزه علمیه مشمول ۱۰٪ عوارض زیربنای مسکونی موضوع بند (۱) این ماده محاسبه و اخذ می‌گردد.

تبصره دوازدهم (۱۲)

در ساختمان‌های مسکونی عوارض کاربردهای خدماتی از قبیل سالن‌های ورزش، استخر، سرایداری دو برابر مشاعات محاسبه می‌گردد.

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 کمترین ضریب Cf به ترتیب متعلق به کاربردهای خدماتی، مسکونی، صنعتی، اداری و تجاری می‌باشد.

مشخصات مصوبه

تبصره سیزدهم (۱۳):

در صورتی که مالکین املاک واقع در طرح گذر، داوطلبانه نسبت به اصلاح ملک و انجام عقب نشینی مطابق طرح مصوب اقدام و مقدار اصلاحی را به صورت رایگان به شهرداری واگذار نمایند، به ازای هر مترمربع از عرصه ملک واقع در طرح فقط برای یک بار در زمان صدور پروانه ساختمانی، مطابق فرمول زیر از عوارض زیربنای مورد تقاضا کسر می‌گردد. ضمناً املاکی که قبل از ابلاغ این مصوبه نسبت به رعایت اصلاحی معابر به صورت رایگان اقدام نموده‌اند و تاکنون از تسهیلات واگذاری رایگان استفاده ننموده باشند چنانچه مساحت عرصه در آخرین سند مالکیت اصلاح نگردیده باشد، مشمول تسهیلات این تبصره می‌گردند.

$$10 \times K(r) \times P(r)$$

تبصره چهاردهم (۱۴):

مستند به دستورالعمل "اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات ابلاغی به شماره ۲۰۲۸۶۵، مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ وزیر محترم کشور ناظر بر تراکم‌های صادره تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب‌کننده طرح‌های توسعه شهری و کمیسیون ماده پنچ"، عوارض آن بخش از زیربنای اراضی و املاک مشمول بند ۱۷ صورتجلسه ۶۵۸ کمیسیون ماده پنج شهر تهران، مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۵ مطابق با جدول شماره شانزده (۱۶) با احتساب ضریب Cf در جداول شماره هفده (۱۷) و هجده (۱۸) محاسبه و اخذ خواهد شد.

جدول شماره شانزده (۱۶)

T_r	$(1 + C(r)) \times \sum [(K(r) \times P(r) \times C(f) \times S(f))]$
T_s	$\sum \{ S \times [[(Ks \times \frac{r}{100} \times \frac{N - Nm}{100} \times \Psi) + Kps \times \frac{r}{100} \times \frac{N - Nm}{100} \times Cp] + [Kr \times Pr \times Cf]]$
T_m	$\sum \{ S \times [(1 + \frac{N - Nm}{100}) \times [Km \times \frac{r}{100} \times \frac{N - Nm}{100} \times Cm \times \Psi + K(pm) \times \frac{r}{100} \times \frac{N - Nm}{100}] + [Kr \times Pr \times Cf]] \}$
T_i	$\sum \{ S \times [(1 + \frac{N - Nm}{100}) \times [Kr \times \frac{r}{100} \times \frac{N - Nm}{100} \times Ci \times \Psi + K(pi) \times \frac{r}{100} \times \frac{N - Nm}{100}] + [Kr \times Pr \times Cf]] \}$
کلیه پارامترهای فرمول‌های فوق مطابق شرایط بیان شده در ماده دوم محاسبه می‌گردد	

جدول شماره هجده (۱۸) - ضریب پلکانی املاک واقع در جنوب محور انقلاب

کران پایین	C (r)	کران بالا
۰	۱۲	۱۸۰٪
۱۸۰٪	۱۸	۲۴۰٪
۲۴۰٪	۲۴	۳۰۰٪
۳۰۰٪	۴۵	۳۶۰٪
۳۶۰٪	۵۰	۴۲۰٪
۴۲۰٪	۵۵	۴۸۰٪
۴۸۰٪	۶۰	۵۴۰٪
۵۴۰٪	۶۵	۶۰۰٪
۶۰۰٪	۶۵	

جدول شماره هفده (۱۷) - ضریب پلکانی املاک واقع در شمال محور انقلاب

کران پایین	C (r)	کران بالا
۰	۱۴	۱۸۰٪
۱۸۰٪	۲۰	۲۴۰٪
۲۴۰٪	۲۶	۳۰۰٪
۳۰۰٪	۶۵	۳۶۰٪
۳۶۰٪	۷۰	۴۲۰٪
۴۲۰٪	۷۵	۴۸۰٪
۴۸۰٪	۸۰	۵۴۰٪
۵۴۰٪	۸۵	۶۰۰٪
۶۰۰٪	۸۵	

*: ضرایب Cf در محاسبه عوارض ساختمانی اراضی و املاک واقع در زیرپهنه سکونت R۲۵۱ مشمول این تبصره، معادل هفتاد درصد (۷۰٪) جداول شماره هفده (۱۷) و هجده (۱۸) محاسبه می‌گردد.

مشخصات مصوبه

تبصره پانزدهم (۱۵):

در صورت تبدیل یا تغییر هر یک از واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی به یکدیگر و جابه‌جایی آنها در طبقات (ضمن رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) در صورت افزایش عوارض زیربنای مربوطه، 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 و غیر بنائی) در محوطه املاک اعم از فضای باز باقی مانده عرصه، تراس و بام املاک، در چارچوب عملکردهای مجاز به استقرار در پهنه‌های طرح تفصیلی، مشروط به اخذ رضایت سایر مالکین مشاعی و عدم مشرفیت جهت املاک همجوار، شهرداری تهران با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌تواند به ازای هر مترمربع عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک به صورت سالیانه و به شرح جدول شماره پانزده (۱۵) محاسبه و اخذ نماید.

جدول شماره پانزده (۱۵) - نحوه محاسبه عوارض Te

کاربری	عوارض هر متر مربع مستحدثات واقع در محوطه املاک به صورت سالیانه Te
مسکونی و خدماتی	$Te = 0.1 \times [Kr \times Pr]$
تجاری- اداری- صنعتی	$Te = 0.1 \times [Kr/m/s \times Pr/m/s \times Ci/m/s]$

ماده سوم (۳): عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری

۱- عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری :

عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (O_1) در املاک با کاربری صنعتی، تجاری، اداری، مسکونی، خدماتی و فاقد کاربری طبق طرح تفصیلی قبل از تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵ به پهنه R ، M و S طبق طرح تفصیلی جدید فقط برای یک بار بر اساس پهنه وقوع ملک در زمان صدور اولین پروانه یا گواهی ساختمانی براساس فرمول زیر محاسبه و اخذ می‌گردد:

$$O_1 = S_1 \times \alpha \times \beta$$

متغیرها:

O_1 - عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری

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 R ، M و S براساس جدول شماره نوزده (۱۹)

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

مشخصات مصوبه

جدول شماره نوزده (۱۹): جدول ضریب α

S	M	R	پهنه کاربری زمین طبق طرح تفصیلی قدیم
$4 \times P_{(s)}$	$4 \times P_{(m)}$	$2,5 \times P_{(r)}$	فاقد کاربری
$* 2/5 \times P_{(s)}$	$2/5 \times P_{(m)}$	$2 \times P_{(r)}$	خدماتی
$2 \times P_{(s)}$	$** 2 \times P_{(m)}$	.	مسکونی
.	.	.	تجاری
$2 \times P_{(s)}$	$2 \times P_{(m)}$	.	اداری
$** 3 \times P_{(s)}$	$3 \times P_{(m)}$	$2 \times P_{(r)}$	صنعتی
* ضریب مربوط به تبدیل کاربری خدماتی به زیرپهنه های S اعلامی در جدول شماره ۱ ضوابط و مقررات اختصاصی طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ موضوع بند ۶ صورتجلسه ۶۱۳ مصوبه کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۴ صفر (۰) می باشد.			
** ضریب مربوط به تبدیل کاربری صنعتی به S۳ و همچنین تبدیل کاربری مسکونی به M۲۱۱ و M۲۱۲ صفر (۰) می باشد.			
*** املاک و اراضی با نوعیت باغ که مطابق با دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری به شماره ۱۱۴/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۳ نسبت به اخذ پروانه اقدام می نمایند، مشمول مفاد این تبصره نمی گردند.			

تبصره یکم (۱):

املاکی که دارای پروانه ساختمانی معتبر (صادره قبل از ۱۳۹۴/۰۱/۰۱) براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران ابلاغی به تاریخ ۱۳۹۱/۰۱/۰۵ می باشند و درحال حاضر درخواست صدور پروانه تغییرنقشه (به استثنای املاک تجمیعی) و یا گواهی ساختمانی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش قانونی این بند نمی گردد.

تبصره دوم (۲):

عوارض موضوع این بند (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 (که به استناد مفاد تبصره ذیل بند ۹-۳ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران مجاز به احداث بنای مسکونی درحد حقوق مکسبه 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 (O۲)، در صورت تغییر پهنه های طرح تفصیلی جدید نسبت به نقشه های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، فقط برای یک بار در زمان صدور گواهی ساختمانی (به استثنای باغات) یا پروانه براساس فرمول زیر محاسبه می گردد.

$$O_2 = S_1 \times z$$

متغیرها:

O_2 = عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری

S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره های اصلاحی

z = ضریب عوارض افزایش ارزش قانونی عرصه ناشی از تغییر پهنه های طرح تفصیلی جدید نسبت به نقشه های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران براساس جدول شماره بیست (۲۰)

مشخصات مصوبه

جدول شماره بیست (۲۰): جدول ضریب Z

S	M	R	پهنه تغییر یافته
			پهنه اولیه
$\frac{4}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) [P(s) - P(r)]$	$\frac{5}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) \times [P(m) - P(r)]$	$\frac{2}{5} \times \left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{60} \right) \times P(r)$	R
$\frac{7}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) * [P(s) - P(r)]$	$\left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{60} \right) \times P(m)$	-	M
$\frac{0}{8} \times \left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{60} \right) \times P(s)$	-	-	S
$\frac{14}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) \times P(s)$	$\frac{12}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) \times P(m)$	$\frac{9}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{60} \right) \times P(r)$	G

* منفی شدن مابه التفاوت تراکم ساختمانی قبلی با تراکم ساختمانی جدید، معادل صفر (۰) منظور می گردد.

مشخصات مصوبه

تبصره سوم (۳):

املاکی که دارای پروانه ساختمانی معتبر (صادره قبل از ۱۳۹۴/۰۱/۰۱) براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران می باشند و درحال حاضر درخواست صدور پروانه تغییرنقشه (به استثنای املاک تجمیعی) یا گواهی ساختمانی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه این بند نمی گردد.

تبصره چهارم (۴):

عوارض موضوع این بند (O_۲) 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 درحد حقوق مکتسبه می باشند) درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی گردد.

۲-۲- به منظور رفع نیاز به خدمات عمومی شهر تهران و تأمین سرانه ها 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 محدوده های ذخیره توسعه و نوسازی شهری قرار دارند، در صورت تغییر زیرپهنه های فعالیت به زیرپهنه های مسکونی و یا تقاضای مالکین جهت صدور پروانه مسکونی در پهنه فعالیت (S) مطابق با مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران در چهارچوب قانون "منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی"، عوارض، به شرح فرمول زیر محاسبه می گردد. این عوارض صرفاً جهت تأمین خدمات و زیرساخت ها در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران صرف خواهد شد.

$$O_2 = 20 \times S_1 \times P(r)$$

متغیرها

O_2 = عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری

S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت برهای اصلاحی

تبصره پنجم (۵):

اراضی و املاک دارای کاربری خدماتی تا زمان وجود کاربری تثبیت شده خدماتی و یا اراضی و املاکی که نسبت به واگذاری قسمتی از مساحت عرصه به شهرداری براساس مواد قانونی از جمله تبصره ۴ ذیل ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۸۰، قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۹۱ و بند ۸-۲ ضوابط اختصاصی طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ تهران و مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج شهر تهران، به صورت رایگان اقدام و یا معادل آن وجهی به شهرداری پرداخت نموده باشند، اراضی و املاکی که مطابق با بند (ج) دستورالعمل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی اقدام به تأمین خدمات در همان پلاک (مطابق با مصوبات کمیسیون ماده پنج) می نمایند و همچنین اراضی و املاکی که بیش از ۴۰ درصد مساحت عرصه مطابق با سند مالکیت آن ها در طرح گذر واقع گردیده اند -مشروط به واگذاری رایگان آن به شهرداری- مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری (O_۱) و O_۲ و O_۳ (مفاد بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه) نمی گردند.

مشخصات مصوبه

۳- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری:

کلیه اراضی و املاکی که از تاریخ ۱۳۷۰/۱۱/۰۳ به بعد بر اثر اجرای طرح های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میادین در بر گذر احداثی، اصلاحی، تعریضی و یا توسعه ای واقع شده و یا می شوند عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری برای یک بار در زمان صدور پروانه یا گواهی ساختمانی تعلق می گیرد. نحوه محاسبه عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری:

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

متغیرها:

$=Va$ ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری

$=S$ مساحت قبل اصلاحی

$=S'$ مساحت بعد از اصلاحی

$=P(r/m/s)$ قیمت ارزش معاملاتی بزرگترین عرض گذر موجود مشرف به ملک قبل از احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر

$=P'(r/m/s)$ قیمت ارزش معاملاتی بزرگترین عرض گذر مشرف به ملک بعد از احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر

تبصره ششم (۶):

در صورتی که بیش از ۲۰ درصد از مساحت املاک در نتیجه اجرای طرح های مصوب شهری بدون دریافت هرگونه گرامتی به خیابان احداثی جدید، الحاق شده باشد، برای باقیمانده این قبیل املاک عوارض ارزش اضافه شده شامل نمی شود.

ماده چهارم (۴): عوارض حصار / دیوارکشی

چنانچه بر اساس ضوابط ملاک عمل و اسناد طرح های توسعه شهری اجازه محصور نمودن اراضی با مصالح بنایی / غیر بنایی داده شود، عوارض مربوطه (TW) به شرح ذیل محاسبه و وصول می گردد. همچنین در حریم دو برابر این ماخذ محاسبه و اخذ می گردد.

$$Tw = P(r/m/s) \times (\text{طول دیوار/حصار} \times \text{ارتفاع دیوار/حصار})$$

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

الف - در راستای بند ۱۶-۱۶ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و تا زمان تصویب و ابلاغ دستور العمل انتقال حق توسعه و در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ وفق بند ۱ صورت جلسه ۶۴۹ کمیسیون ماده پنج مصوب ۱۴۰۱/۰۸/۰۹ و ساختمان هایی که تا قبل از ابلاغ این مصوبه دارای حقوق مکتسبه مجاز بوده، پس از اتمام عملیات ساختمانی، بهای خدمات «بهره برداری پارکینگ از معابر شهری» به صورت سالیانه، مطابق با جدول شماره بیست و یک (۲۱) و براساس دستورالعملی که تا پایان اردیبهشت ۱۴۰۳ توسط شهرداری تهران با هماهنگی کمیسیون های شهرسازی و معماری و برنامه و بودجه شورای اسلامی تهیه و ابلاغ و مبنای محاسبه قرار می گیرد. بدیهی است صدور هرگونه گواهی منوط به ارائه اسناد مالکیت پارکینگ های مورد نیاز مطابق با ضوابط طرح تفصیلی می باشد.

جدول شماره بیست و یک (۲۱) - بهای خدمات بهره برداری پارکینگ از معابر شهری

کاربرد	تعرفه
مسکونی / خدماتی / صنعتی	$150 \times K(r) \times P(r)$
اداری	$120 \times K(m) \times P(m)$
تجاری	$100 \times K(s) \times P(s)$

مشخصات مصوبه

تبصره یکم (۱):

شهرداری تهران موظف است وجوه حاصل از اجرای بند "الف" 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 بازه های زمانی شش ماهه به کمیسیون‌های شهرسازی و معماری و حمل و نقل و ترافیک شورای شهر تهران ارائه نماید .

ب- اخذ بهای خدمات بهره برداری از معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه های ساختمانی

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، 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 مورد نظر 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 صددرصد (۱۰۰٪) عرض پیاده‌رو) را اشغال نماید و توأم با رعایت کلیه الزامات ایمنی مندرج در مباحث مقررات ملی ساختمان باشد، شهرداری تهران ملزم است در زمان ثبت شروع عملیات ساختمانی نسبت به محاسبه و دریافت بهای بهره‌برداری از معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه های ساختمانی (حداقل به مدت شش ماه) به شرح جدول شماره بیست و دو (۲۲) اقدام نماید. ضمناً از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه، همه کارگاه‌های ساختمانی دارای پروانه ساختمانی مشمول مفاد این بند می‌گردند.

جدول شماره بیست و دو (۲۲) - بهای خدمات بهره برداری از معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه های ساختمانی به صورت ماهیانه

زمان اشغال پیاده رو	نوع ساختمان	شمالی		جنوبی	
		ساختمانهای گروه "الف" و "ب"	ساختمانهای گروه "ج"	ساختمانهای گروه "الف" و "ب"	ساختمانهای گروه "ج" و "د"
کمتر از یک سال از شروع عملیات ساختمانی		$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 2$
		$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 4$	$p(r/m/s) \times L \times 2$	$p(r/m/s) \times L \times 4$

*L : برابر مجموع طول بر تصرف شده ملک

** مهلت مقرر: زمان اشغال پیاده رو در کلیه املاک شمالی حداکثر از شروع عملیات ساختمانی تا زمان اتمام سقف سازه‌ای طبقه همکف می باشد. زمان اشغال پیاده رو در کلیه املاک جنوبی حداکثر از شروع عملیات ساختمانی تا زمان اتمام آخرین سقف سازه‌ای طبقات می باشد.

مشخصات مصوبه

تبصره دوم (۲):

شهرداری تهران موظف است نسبت به اطلاع‌رسانی و اعلام مفاد این مصوبه به مالکین املاک مشمول، ظرف مدت حداکثر یک‌ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه اقدام نماید. در پایان مدت معین شده مالک یا مالکان موظف به جمع‌آوری حصار حفاظتی موقت کارگاهی، دیپوی مصالح ساختمانی و ماشین‌آلات کارگاهی و رفع سد معبر از پیاده‌رو با رعایت کلیه الزامات ایمنی می‌باشند در صورت عدم جمع‌آوری توسط مالک، شهرداری مطابق قانون می‌بایست راساً نسبت به جمع‌آوری حصار کارگاهی، مصالح ساختمانی و ماشین‌آلات کارگاهی و رفع سد معبر اقدام نماید و هزینه اقدامات انجام شده به اضافه ۱۵ درصد مازاد آن را اخذ نماید.

ج - در صورت داشتن مجوز از مراجع ذی صلاح (شورای عالی شهرسازی و معماری و کمیسیون ماده پنج) جهت برخورداری از حقوق ارتفاقی مربوط به معابر عمومی اعم از: احداث پل، تونل ارتباطی و یا هرگونه راه های دسترسی سواره و پیاده اختصاصی، به ازای هر مترمربع از سطوح اشغال شده، مشمول اخذ عوارض بهره برداری سالیانه مطابق با فرمول زیر می باشد:

$$\Delta \times K(r/m/s) \times P(r/m/s)$$

$P(r/m/s)$: ارزش معاملاتی ملک مورد تقاضا

S: مساحت اشغال شده از عرصه شهری بر روی پلان دوبعدی در هر طبقه

ماده ششم (۶): عوارض صدور پروانه املاک دارای شرایط خاص

الف - بافت فرسوده

به استناد ماده شانزدهم (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ صدور پروانه املاک مسکونی واقع در محدوده‌های مصوب بافت فرسوده مشمول تخفیف پنجاه درصد (۵۰٪) و برای املاک نجمیعی مسکونی واقع در جنوب محور انقلاب مشمول تخفیف صد درصد (۱۰۰٪) عوارض ماده دوم (۲) این مصوبه می‌گردد.

تبصره یکم (۱):

شهرداری تهران موظف است تخفیف های مندرج در مفاد این بند را در عملکرد تعهد درآمدی منطقه لحاظ و ضمن ثبت آنها در دفاتر مالی و درج در لوایح بودجه سنواتی و با استناد به مواد (۱۶) و (۲۲) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن وماده (۴۶) آیین نامه اجرایی آن اقدامات لازم را جهت دریافت معادل آن از دولت در قالب مطالبات سالیانه شهرداری تهران صورت دهد.

تبصره دوم (۲):

شهرداری تهران موظف است در راستای اجرای مفاد این بند کلیه درآمدهای ناشی از دریافت مطالبات شهرداری تهران از دولت را ثبت و در پروژه های تأمین خدمات در محلات بافت فرسوده و برنامه اقدام مشترک دولت و شهرداری مصوب ستاد بازآفرینی پایدار کلان شهر تهران تخصیص و هزینه نماید.

مشخصات مصوبه

تبصره سوم (۳):

بهای خدمات بهره برداری از معابر، برای املاک واقع در بافت فرسوده معادل پنجاه درصد (۵۰٪) بند الف ماده پنجم این مصوبه محاسبه می گردد.

تبصره چهارم (۴):

تسهیلات تشویقی موضوع این بند صرفاً شامل بخشی از بافت های 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 شده اند.

تبصره پنجم (۵):

چنانچه تجمیع پلاک های صرفاً مسکونی منجر به حذف گذرهای اختصاصی فی مابین چند پلاک ثبتی گردد، شهرداری تهران در قبال عرصه گذر حذف شده در بافت فرسوده هیچ گونه وجهی دریافت نمی نماید و در خارج از بافت فرسوده شهرداری تهران معادل قیمت کارشناسی عرصه گذر حذف شده را به نرخ روز محاسبه و دریافت می نماید. ضمناً مساحت گذر یادشده می بایست در مساحت ملاک عمل املاک منظور گردد.

ب- عوارض صدور پروانه جهت مالکین دارای شرایط خاص:

عوارض صدور پروانه برای ساختمان های مسکونی غیرتجمیعی جهت مشمولان این ماده به شرح زیر که مالکیت شش دانگ عرصه املاک و اراضی را داشته باشند، معادل نود درصد (۹۰٪) مآخذ موضوع ماده دوم این مصوبه فقط برای یک بار از تاریخ ابلاغ این مصوبه محاسبه و اخذ خواهد شد.

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

ب - خانواده شهدای آتش نشان به تایید سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی شهر تهران

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

ت - زنان سرپرست خانوار به تایید سازمان بهزیستی کشور

ث - جانبازان، آزادگان و خانواده های شهدا، اسرا و مفقودالائرها (والدین، همسر و فرزندان) به تایید بنیاد شهید و امور ایثارگران انقلاب اسلامی

ج - رزمندگان با سابقه حداقل ۶ ماه حضور در جبهه و خانواده جانبازان بیست و پنج درصد (۲۵٪) و بالاتر (والدین، همسر و فرزندان) به تایید بنیاد شهید و امور ایثارگران انقلاب اسلامی

چ - خانواده های با حداقل ۳ فرزند کمتر از ۲۰ سال برای هر خانواده حداکثر برای ۱۳۰ مربع زیربنا مطابق ماده پنجم (۵) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب سال ۱۴۰۱

تبصره ششم (۶):

عوارض موضوع این ماده پس از اعمال تسهیلات قانونی مندرج در ماده ششم (۶) «قانون جامع خدمات رسانی به ایثارگران» مصوب سال ۱۳۹۱ و ماده نوزدهم (۱۹) «قانون جامع حمایت از حقوق معلولان» مصوب سال ۱۳۹۷ و ماده پنجم (۵) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت ابلاغی به شماره ۹۳۹۸۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۴ رئیس محترم جمهور، محاسبه و اعمال می گردد، ضمن این که حائزین شرایط بیش از یکی از موارد مندرج در این بند صرفاً مشمول یکی از شرایط فوق الذکر می باشند.

مشخصات مصوبه

ج- ساختمان پایدار و هوشمند: عوارض صدور پروانه ساختمان‌های صرفاً مسکونی که کنترل نقشه‌های معماری آن‌ها در فرآیند صدور پروانه با رویکرد مدل‌سازی اطلاعات ساختمان (BIM) صورت پذیرد، ساختمان‌های سبز و پایدار و ساختمان‌های رده کم انرژی معادل نود درصد (۹۰٪) ماخذ این مصوبه محاسبه خواهد شد. در خصوص حمایت از احداث ساختمان‌های سبز و پایدار و ساختمان‌های رده کم انرژی شهرداری مکلف به تدوین و ارائه لایحه به شورای شهر ظرف مدت سه ماه اقدام نماید.

تبصره ششم (۶):

به منظور تحقق اهداف و اغراض قانون گذار از قانون جهش تولید مسکن ابلاغی به شماره ۶۷۵۸۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۰ و قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت ابلاغی به شماره ۹۳۹۸۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۴ رئیس محترم جمهور، عوارض موضوع بند ۱ ماده دوم این مصوبه برای کلیه تعاونی‌های مسکن مورد تأیید وزارت تعاون، کار و رفاه و امور اجتماعی، با ضریب هشتاد درصد (۸۰٪) محاسبه می‌گردد.

ماده هفتم (۷): عوارض تمدید و تجدید پروانه ساختمانی

مدت اعتبار پروانه‌های ساختمانی بر اساس جدول شماره بیست و سه (۲۳) خواهد بود. در مواردی که تاریخ اتمام عملیات ساختمانی درج شده در پروانه ساختمانی به پایان رسیده باشد در خصوص تمدید و تجدید پروانه به شرح زیر اقدام گردد:

جدول شماره بیست و سه (۲۳) - مهلت اعتبار پروانه های ساختمانی

تعداد کل طبقات - مساحت	۰ تا ۲۰۰۰	۲۰۰۰ تا ۵۰۰۰	۵۰۰۰ و بالاتر
۱ و ۲ طبقه	۳۰ ماه	۳۶ ماه	۴۲ ماه
۳ الی ۵ طبقه	۳۶ ماه	۴۲ ماه	۴۸ ماه
۶ و ۷ طبقه	۴۲ ماه	۴۸ ماه	۵۴ ماه
۸ الی ۱۱ طبقه	۴۸ ماه	۵۴ ماه	۶۰ ماه
۱۲ طبقه و بیشتر	۵۴ ماه	۶۰ ماه	۶۶ ماه

الف- عملیات ساختمانی پروانه صادره در مهلت مقرر درج شده در پروانه شروع شده باشد، تمدید مهلت پروانه عملیات ساختمانی 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 مصوبه

ب- عملیات ساختمانی پروانه صادره در مهلت مقرر درج شده در پروانه شروع نشده باشد، در صورت 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 صورت عدم مطابقت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی با پروانه، پروانه قبلی غیر قابل 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 مودی لحاظ می‌گردد.

تبصره یکم (۱):

زمان توقف عملیات ساختمانی به دستور مراجع قضایی و شبه قضایی که منجر به توقف عملیات ساختمانی شده باشد به مهلت اتمام عملیات ساختمانی اضافه می‌گردد.

تبصره دوم (۲):

در مواردی که مودی درخواست اصلاح پروانه ساختمانی را داشته باشد، با پرداخت مابه التفاوت عوارض بنای مورد درخواست و پروانه صادره به نرخ روز، نسبت به صدور پروانه ساختمانی اقدام لازم صورت می‌پذیرد.

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

در اجرای تبصره یازدهم ماده صد قانون شهرداری مبنی بر تهیه آیین نامه ارزش معاملاتی که براساس آن جرائم تخلفات ساختمانی (موضوع تبصره های دوم، سوم، چهارم و پنجم ذیل این قانون) در کمیسیونهای ماده صد تعیین میگردد ارزش معاملاتی ساختمان (هر مترمربع) معادل مجموع عوارض مشمول موضوع ماده دوم این مصوبه تعیین می‌گردد.

ارزش معاملاتی ساختمان هر مترمربع پارکینگ (موضوع تبصره پنجم ماده صد قانون شهرداری) برابر با $20 \times K_r/m/s \times P_r/m/s$ تعیین می‌گردد.

ماده نهم (۹): عوارض ایمنی و آتش نشانی

شهرداری تهران مکلف است در هنگام صدور پروانه و گواهی علاوه بر عوارض دریافتی، به شرح جدول ذیل نسبت به محاسبه و اخذ عوارض ایمنی و آتش نشانی اقدام نماید. ضمناً مساجد، اماکن مذهبی اقلیت‌های دینی، مدارس دولتی، مراکز آموزش عالی دولتی و حوزه های علمیه از شمول این تبصره خارج می‌باشند.

جدول شماره بیست و چهار (۲۴) - عوارض ایمنی و آتش نشانی

درصد مجموع عوارض موضوع ماده دوم این مصوبه			کاربرد
۶ طبقه و بیشتر	۴ و ۵ طبقه	تا ۳ طبقه	
۳	۲	۱	مسکونی
۴	۳	۳	غیر مسکونی

*ملاك محاسبه طبقات در جدول فوق از صفر- صفر دستور نقشه پلاك می باشد

مشخصات مصوبه

ماده دهم (۱۰): شفافیت و محاسبه پذیری

در اجرای مفاد این مصوبه شهرداری تهران مکلف است از ابتدای سال ۱۴۰۳ به شرح زیر اقدام نماید:

الف- نسبت به انتشار p ملاک عمل و ماشین حساب محاسبه عوارض هر پارسل شهر تهران، مبتنی بر تراکم مندرج در جداول چهارگانه پهنه‌بندی طرح تفصیلی در سایت <http://shafaf.tehran.ir> اقدام نماید.

ب- نسبت به درج بارکد «مبتنی بر آدرس یکتا از وبگاه شهرداری تهران» در تمامی فرم‌های اعلام وصول عوارض اقدام نماید. صدور فرم‌های عوارض غیرسیستمی و بدون بارکد تخلف محسوب می‌شود.

ج- گزارش درآمد حاصله از مفاد این مصوبه را هر ۳ ماه یک بار به شورای اسلامی شهر تهران ارائه نماید. نتایج تحلیلی حاصله را تا پایان آبان ماه به کمیسیون معماری و شهرسازی شورای اسلامی شهر تهران ارائه شده تا مبنای لایحه سال آتی قرار گیرد.

د- شهرداری موظف است ظرف حداکثر ۲ ماه از ابلاغ این مصوبه نسبت به ایجاد زیرساخت فناوری پیاده سازی کامل مصوبه و ثبت درخواست‌ها و پایش اجرای مصوبه اقدام نماید.

ماده یازدهم (۱۱): 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 بیست و پنج (۲۵) مشمول عوارض‌های موضوع این مصوبه نمی‌گردد. در سایر موارد ماده دوم این مصوبه ملاک عمل می‌باشد. بدیهی است رعایت کامل قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرایی آن و کلیه مباحث و مقررات ملی ساختمان در کلیه موارد الزامی است.

مشخصات مصوبه

جدول شماره بیست و پنج (۲۵): اقدامات مشمول تعمیرات غیراساسی ساختمان های مسکونی و غیرمسکونی

ریزقضا	مسکونی	غیرمسکونی	اقدامات	ملاحظات طراحی
بام	*	*	تعویض پوشش (قبروگونی و آسفالت، اجرا و تعویض ایزوگام) - نصب و تعویض انواع کفپوش ها اعم از موزائیک 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 غیر اساسی پاسیو در بام	با مصالح نورگذر و غیر ریزنده
محوطه سازی	*		بازسازی حوض، آبنما یا استخر	----
	*	*	تخلیه چاه فاضلاب و اتصال آن به شبکه فاضلاب شهری	----
	*	*	کفسازی (نصب و تعویض انواع کفپوشها)	----
	*	*	باغچه بندی	----
	*	*	تعویض درب ورودی سواره ، پیاده و تعویض کرکره	----
	*	*	تعویض یا ترمیم دیوارها منوط به عدم وجود بر اصلاحی	----
	*	*	تعویض و ترمیم کفسازی پله ورودی	----
	*	*	بازسازی رمپ با مصالح مناسب	----
داخلی	*	*	تعمیر و تعویض کابینت آشپزخانه/ آبدارخانه	----
	*	*	تعمیر و تعویض پارتیشن های داخلی غیر باربر	مشروط به عدم تغییر در نظام فنی، معماری و کاربرد ساختمان
	*	*	نصب و تعمیر یا تعویض سرویس های 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 پنجره ها	مشروط به عدم تغییر در نما، نظام فنی، معماری و کاربرد ساختمان
	*	*	سفید کاری و نقاشی و نصب کاشی	----
	*	*	لوله کشی آب ، فاضلاب ، گاز و نصب شوفاژ	مشروط به اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته باشد.
	*	*	تعویض یا ایجاد سقف کاذب	----
سقف	*	*		
کفسازی	*	*	تعمیر و تعویض کفسازی	زیرزمین و طبقات

۳- موارد زیر ضمن اخذ پروانه از شهرداری مشمول پرداخت عوارض نمی باشد:

- ۳-۱- نماسازی ساختمان یا دیوارهایی که با پروانه ساختمان احداث شده اند، بدون اعمال ضوابط طرح و گذر بندی و برای سایر املاک با رعایت ضوابط گذر بندی مجوز نماسازی زیر نظر مهندس معمار دارای پروانه اشتغال صادر می گردد.
- ۳-۲- تعبیه و جابجایی پنجره و بازشو در بالکن های سه طرف بسته با رعایت ضوابط مشرفیت.
- ۳-۳- اجرای عقب نشینی دیوار حیاط جهت اعمال تعریض معبر وفق ضوابط طرح تفصیلی.
- ۳-۴- مقاوم سازی لرزه ای در محدوده مصوب بافت فرسوده مطابق دستورالعمل ملاک عمل.

مشخصات مصوبه

۵-۳- با هدف ترغیب مالکین بناهای تاریخی و ارزشمند به حفظ و نگهداری از این میراث گرانبها، مطابق ماده ۱۲ «قانون حمایت از مرمت و احیاء بافت‌های تاریخی- فرهنگی» ابلاغی مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۱۹ و قانون "معافیت ابنیه و اماکنی که در زمره آثار ملی ثبت گردیده‌اند از پرداخت عوارض شهرداری" مصوب ۱۳۷۱/۱۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی، در صورت تأیید طرح مرمت توسط وزارت میراث فرهنگی و تکمیل مدارک مورد نیاز، بناهای تاریخی ثبت شده و یا واجد ارزش موضوع قوانین مذکور، از عوارض موضوع مواد دوم (۲) و سوم (۳) این مصوبه معاف می‌باشند.

۱-۵-۳) بناهای تاریخی یا ارزشمندی که بخشی از بنای موجود آن کاملاً تخریب شده باشد، در صورت وجود مستندات ثبتی و تاریخی و شواهد معتبر و پس از تأیید وزارت میراث فرهنگی مبنی بر تکمیل مستندات منطبق بر بنای ارزشمند سابق، ضمن درج موارد در پروانه صادره، مالک می‌تواند از تسهیلات بند ۳-۵ این مصوبه بهره‌مند شود. بدیهی است در صورت عدم وجود مستندات معتبر و قابل اثبات، امکان برخورداری از تسهیلات مذکور وجود ندارد.

۲-۵-۳) به منظور حمایت از مرمت و احیای بناهای تاریخی و ارزشمند، در صورت نیاز به احداث الحاقات جدید، مشروط به عدم آسیب‌رسانی هویتی، تاریخی، کالبدی، بصری، سازه‌ای و رعایت ایمنی بنای مذکور، پس از تأیید وزارت میراث فرهنگی، الحاقات جدید با رعایت حقوق مالکین مشاعی و همجوار تا حداکثر ۲۰ درصد مساحت اعیانی بنای تاریخی موجود و تا سقف ۲۰۰ متر مربع، صرفاً جهت تأمین فضای پشتیبانی مرتبط (غیرتجاری) شامل سرویس بهداشتی، آشپزخانه، تأسیسات، پارکینگ و نظایر آن مجاز و عوارض الحاقات جدید به صورت فضای پشتیبان، مشمول بخشودگی بند ۳-۵ این مصوبه می‌باشد.

۳-۵-۳) با توجه به موقعیت ساختمانهای ثبت شده تاریخی یا واجد ارزش، در صورتی که به دلیل ملاحظات تاریخی و حفظ ارزش‌های بنا و بافت موجود، امکان تأمین پارکینگ وجود نداشته باشد، مطابق با دلیل دهم مندرج در صورتجلسه شماره ۶۴۹ مصوب ۱۴۰۱/۰۸/۰۹ کمیسیون ماده ۵، الزامی بر تأمین پارکینگ در ابنیه موضوع این مصوبه نیست و هزینه‌های مرتبط با عدم تأمین پارکینگ شامل عوارض ناشی از کسر پارکینگ و یا بهای خدمات بهره‌مندی از معابر و مشمول بخشودگی بند ۳-۵ این مصوبه بوده و مالک از پرداخت آن معاف می‌باشد.

۴- در زمان صدور گواهی ساختمان‌های احداثی قبل از سال ۱۳۶۶ و همچنین تقلیل مساحت مشاعات و بالکن در طبقات دارای کاربرد اصلی و املاک دارای اختلاف مترکشی بین اسناد اعیانی مالکیت و پایان کار صادره قبل از آن، عوارض متعلقه معادل با مجموع عوارض موضوع ماده دوم این مصوبه محاسبه و اخذ می‌گردد.

۵- در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی، در درخواست‌های تعویض سقف و تعمیرات اساسی دارای حقوق مکتسبه قانونی با کاربرد مسکونی، ضریب Cf برابر با یک (۱) در نظر گرفته می‌شود.

۶- در پروانه‌های توسعه بنا، اضافه اشکوب، تغییرات، تبدیل، تغییر نقشه، شروع عملیات ساختمانی، عوارض بنای مجاز طبق آخرین پروانه/گواهی قبلی و همچنین بنای مورد درخواست، هر کدام متناسب با شرایط محاسبه عوارض مطابق با مفاد ماده دوم این مصوبه به نرخ روز محاسبه و مابه‌التفاوت آن اخذ می‌گردد.

مشخصات مصوبه

۷- عوارض زیربنای غیرمسکونی (تجاری- اداری- صنعتی) مجاز (طبق پروانه ساختمانی، پایانکار و مدارک کسبی معتبر) در هنگام اخذ پروانه تخریب و نوسازی، تعویض سقف و تعمیرات اساسی معادل بیست درصد (۲۰٪) عوارض موضوع بند ۲ ماده دوم این مصوبه محاسبه می‌گردد.

۸- برای پرونده‌های ارسالی به کمیسیون ماده پنج به استثنای کاربری‌های تثبیت شده خدماتی و پهنه‌های حفاظت (G)، شصت درصد (۶۰٪) کل عوارض مطابق با جداول چهارگانه ضوابط استفاده از اراضی و ساخت و ساز طرح تفصیلی شهر تهران محاسبه و به صورت سیستمی دریافت گردد. معاونت مالی و اقتصاد شهری شهرداری تهران موظف است وجوه حاصل از اجرای این بند را در حسابی جداگانه تحت عنوان "وجه تضمین درخواست طرح در کمیسیون ماده ۵" واریز نموده و جهت وصول عوارض فوق ظرف مدت یک ماه از ابلاغ این مصوبه اجرا نماید و در صورت مخالفت و عدم تصویب، وجه مسترد خواهد شد.

۹- در صورت استفاده مالکین اراضی و املاک دارای کاربری خدماتی از تسهیلات این مصوبه، شهرداری تهران موظف است، پس از صدور پروانه نسبت به پیگیری تثبیت کاربری خدماتی از طریق کمیسیون ماده پنج اقدام نماید.

۱۰- کلیه تسهیلات ارائه شده به بناهای خدماتی مطابق با مصوبات «اصلاحیه مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ساماندهی وضعیت مساجد در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۵۹۳/۱۹۸۹۳ به تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۱۴» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۰۱۴/۱۸۶۰۲ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۰۶، «اصلاحیه مصوبه چگونگی جلب و جذب مشارکت بخش خصوصی در توسعه مجتمع‌های فرهنگی و سینمایی شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۹۰/۱۸۵۸۱ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۱۰، مصوبه "ساماندهی و توسعه تاسیسات گردشگری" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱ و مصوبه «پاسخ به استفساریه شهرداری تهران در خصوص چگونگی اجرای مصوبه ساماندهی و توسعه تاسیسات گردشگری شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۷۷۰/۱۰۶۰۷ مورخ ۱۳۹۲/۰۵/۲۷، «چگونگی اعطای تسهیلات تشویقی به واحدهای تولید نان (سنتی، حجیم، نیمه حجیم، مسطح، خمیر منجمد و نان نیم پز)» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۴۶۲/۷۶۴۲ مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۲۵، «دستورالعمل اجرایی مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ایجاد، توسعه و ساماندهی فضاها و اماکن ورزشی تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۶۹۹/۲۰۹۴۶ مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۱۶ و «اصلاحیه مصوبه دستورالعمل اجرایی مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ایجاد، توسعه و ساماندهی فضاها و اماکن ورزشی شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۱۲۲/۸۶۹۷ مورخ ۱۳۸۷/۰۵/۲۲ و مصوبه «ساماندهی حمایت از ناشران، موزعین و کتابفروشان» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و مصوبه «اصلاحیه مصوبه فرآیند حمایت از ناشران، موزعین و کتابفروشان ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و اصلاحیه بعدی آن ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۰۵/۱۶۶۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ ملاک عمل می‌باشد.

مشخصات مصوبه

تبصره یکم (۱) :

موضوع اخذ عوارض استفاده موقت از بند (د) اصلاحی مصوبه «اصلاحیه مصوبه فرآیند حمایت از ناشران، موزعین و کتابفروشان ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و اصلاحیه بعدی آن ابلاغی به شماره ۱۶۰/۳۰۰۵/۱۶۶۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ حذف می گردد.

تبصره دوم (۲):

زمان دریافت عوارض مرتبط با هتل ها و تاسیسات گردشگری موضوع بند "و" ذیل ماده واحده بند مصوبه "ساماندهی و توسعه تاسیسات گردشگری" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱، مطابق با جدول شماره بیست

جدول شماره بیست و شش (۲۶)

تقسیم بندی ساختمان ها	زمان پرداخت اقساط پس از شروع بهره برداری
۱- ساختمان های تا ۱۱ طبقه روی زمین	۵ سال
۲- هتل های ویژه یا زیربنای بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع یا بیشتر از ۱۲ طبقه از روی زمین	۷ سال

و شش (۲۶) اصلاح می گردد.

تبصره سوم (۳) :

بند "ه" ذیل ماده واحده بند مصوبه "ساماندهی و توسعه تاسیسات گردشگری" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱، مطابق با جدول شماره بیست و سه (۲۳) این مصوبه اصلاح می گردد.

۱۱- بااستناد به ماده دوازدهم (۱۲) آیین نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی، مصوب ۱۳۸۳/۴/۱۵ هیات دولت و اصلاحات بعدی، عوارض زیربنای هتل ها و تأسیسات گردشگری براساس بیست درصد (۲۰٪) تعرفه صنعتی موضوع بند (ج) ماده دوم این مصوبه و عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری (O۱ و O۲ و O۳) هتل ها و تأسیسات گردشگری براساس بیست درصد (۲۰٪) مفاد بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه محاسبه می گردد.

۱۲- در مواردی که واحدهای گلخانه ای و کشاورزی دارای موافقت اصولی از وزارت جهاد کشاورزی بوده و از نظر ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری نیز احداث آن مجاز باشد عوارض مربوط به مستحدثات اساسی معادل بیست درصد (۲۰٪) تعرفه اماکن صنعتی محاسبه می شود.

۱۳- از تاریخ ابلاغ این مصوبه، کلیه مصوبات مغایر با این مصوبه باتوجه به اتمام مهلت قانونی لغو می گردند.