



مشخصات لایحه

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 از سال ۱۴۰۴»

یک فوریتی



مشخصات لایحه

۱- 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 از سال ۱۴۰۴

۲- حوزه پیشنهاد دهنده: معاونت شهرسازی و معماری موضوع نامه شماره ۱۱۸۹۴۷۲ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۱

۳- گزارش توجیهی مطابق با بخشنامه ۵۸۷۸۲۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۸: ☒ دارد ☐ ندارد

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

- بندهای (۱۶) و (۲۶) ماده هشتماد (۸۰) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران» مصوب ۱۳۷۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی
- بندهای (الف) و (ب) ذیل تبصره یکم (۱) ماده دوم (۲) «قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها» ابلاغی سال ۱۴۰۱
- جداول شماره (۱) و (۳) «دستورالعمل اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات» ابلاغی به شماره ۱۶۶۰۵۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۸ وزارت کشور

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

۶- جلسه کارگروه تخصصی بررسی لوایح و طرح‌ها:

موضوع در هفتصد و هشتاد و هشتمین جلسه فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۱ کارگروه بررسی و مورد تأیید قرار گرفت.

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 از سال ۱۴۰۴

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 راه پله 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 راه پله 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 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 امضاشده 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 مستحقات 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 سال ۱۴۰۳، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیئت‌وزیران برای هر سال

$P(m)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری اداری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۳، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیئت‌وزیران برای هر سال

$P(s)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۳، موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیئت‌وزیران برای هر سال

تبصره یکم (۱):

- ۱- در مورد گذرهای فصل مشترک بلوک‌هایی که دارای $P(r/m/s)$ متفاوت هستند، $P(r/m/s)$ بزرگ‌تر ملاک عمل می‌باشد.
- ۲- در محدوده بازار تهران ارزش معاملاتی عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با حداکثر عرض گذر اعلامی در نقشه پیوست شماره یک (۱) وفق ضوابط اجرایی دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم ملاک محاسبه است. (پیوست شماره ۱)
- ۳- در محاسبه عوارض چنانچه زمینی دارای چند بر باشد، قیمت منطقه‌ای گران‌ترین بر ملک مشرف و دارای دسترسی به معبر ملاک محاسبه خواهد بود.
- ۴- ارزش معاملاتی املاک و اراضی واقع در حریم شهر تهران بر اساس بزرگ‌ترین بلوک دارایی هم‌جوار به محدوده ملک محاسبه و اخذ می‌گردد.

ج- کاربری تثبیت‌شده:

قطعاتی که در طرح تفصیلی ملاک عمل دارای هر یک از کاربری‌های نه‌گانه به شرح بهداشتی-درمانی، ورزشی، مذهبی، فرهنگی، تاسیسات-تجهیزات، سبز و باز (فضای عمومی)، تفریحی-تفریحی-گردشگری، آموزشی، پارکینگ باشند یا کاربری آن‌ها از طرح قبلی در طرح جدید (ملاک عمل) تثبیت و تنفیذ شده باشد.

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

۱- عوارض زیربنای مسکونی:

به ازای مساحت بنای ناخالص مورد درخواست مسکونی مطابق با جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت‌وساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، به شرح جداول و 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:

$$T_r = \text{عوارض زیربنای مسکونی}$$

$$C(r) = [(\text{میانگین مساحت واحد مسکونی بیش از } 150 \text{ مترمربع}) \times 0.001 + (2, 0.001 \times (10 \times N/S))]$$

$$(10 \cdot N/S)^{-0.2} \geq 0$$

$=N$ تعداد واحد مسکونی مورد تقاضا

$=S$ مساحت عرصه

$=K(r)$ ضریب $P(r)$ مطابق با جدول شماره یک (۱)

$=S(f)$ مساحت زیربنای ناخالص مسکونی در هر کران

$=C(f)$ ضریب پلکانی بر اساس جداول ۲ الی ۷ در هر کران

جدول شماره یک (۱) - ضریب $K(r)$

منطقه	بلوک دارایی	ضریب $K(r)$	منطقه	بلوک دارایی	ضریب $K(r)$	منطقه	بلوک دارایی	ضریب $K(r)$
۱	۱_ ۰۱	۱.۳۱	۳	۳_ ۱	۱.۲۲	۵	۵_ ۸	۰.۸۱
	۱_ ۰۲	۱.۴۴		۳_ ۲	۱.۲۲		۵_ ۹	۰.۸۱
	۱_ ۰۳	۱.۳۱		۳_ ۳	۱.۲۲		۵_ ۱۰	۰.۸۶
	۱_ ۰۴	۱.۶۲		۳_ ۴	۱.۲۲		۵_ ۱۱	۰.۸۱
	۱_ ۰۵	۱.۳۱		۳_ ۵	۱.۲۲		۵_ ۱۲	۰.۸۱
	۱_ ۰۶	۱.۲۶		۳_ ۶	۱.۲۶		۵_ ۱۳	۰.۸۶
	۱_ ۰۷	۱.۳۱		۳_ ۷	۱.۲۲		۵_ ۱۴	۰.۸۶
	۱_ ۰۸	۱.۳۱		۳_ ۸	۱.۴۹		۵_ ۱۵	۰.۸۶
	۱_ ۰۹	۱.۳۱		۳_ ۹	۱.۳۱		۵_ ۱۶	۰.۸۱
	۱_ ۱۰	۱.۴۴		۳_ ۱۰	۱.۲۲		۵_ ۱۷	۰.۷۲
	۱_ ۱۱	۱.۳۱		۳_ ۱۱	۱.۲۲		۵_ ۱۸	۰.۸۱
	۱_ ۱۲	۱.۵۳		۳_ ۱۲	۱.۲۲		۵_ ۱۹	۰.۷۲
	۱_ ۱۳	۱.۳۱		۳_ ۱۳	۱.۲۲		۵_ ۲۰	۰.۷۲
	۱_ ۱۴	۱.۳۱		۳_ ۱۴	۱.۲۲	۶	۶_ ۱	۰.۸۶
	۱_ ۱۵	۱.۴۴		۳_ ۱۵	۱.۲۲		۶_ ۲	۰.۹۹
	۱_ ۱۶	۱.۳۱		۳_ ۱۶	۱.۲۲		۶_ ۳	۰.۹۹
	۱_ ۱۷	۱.۳۱	۴	۴_ ۱	۰.۹۰		۶_ ۴	۰.۷۲
	۱_ ۱۸	۱.۳۱		۴_ ۲	۰.۹۰		۶_ ۵	۱.۱۳
	۱_ ۱۹	۱.۳۱		۴_ ۴	۰.۹۰		۶_ ۶	۰.۹۵
	۱_ ۲۰	۱.۳۵		۴_ ۵	۰.۷۲		۶_ ۷	۰.۸۱
	۱_ ۲۱	۱.۳۵		۴_ ۶	۰.۷۲		۶_ ۸	۰.۷۲
	۱_ ۲۲	۱.۴۴		۴_ ۷	۰.۹۰		۶_ ۹	۰.۵۴
	۱_ ۲۳	۲.۱۶		۴_ ۸	۰.۷۲		۶_ ۱۰	۰.۶۳
	۲_ ۰۱	۱.۱۳		۴_ ۹	۰.۸۶		۶_ ۱۱	۱.۰۸
	۲_ ۰۲	۱.۲۶		۴_ ۱۰	۰.۹۰		۶_ ۱۲	۱.۰۴
	۲_ ۰۳	۱.۵۸		۴_ ۱۱	۰.۹۰		۶_ ۱۳	۰.۹۰
	۲_ ۰۴	۰.۹۰		۴_ ۱۲	۰.۹۹		۶_ ۱۴	۰.۹۰
	۲_ ۰۵	۰.۹۹		۴_ ۱۳	۱.۰۸		۶_ ۱۵	۱.۱۷
	۲_ ۰۶	۱.۲۲		۴_ ۱۴	۰.۹۰		۶_ ۱۶	۱.۱۳
	۲_ ۰۷	۰.۹۹	۵	۵_ ۱۰	۰.۹۹	۷	۷_ ۱	۰.۸۶
	۲_ ۰۸	۱.۰۴		۵_ ۱۶	۰.۹۹		۷_ ۲	۰.۸۱
	۲_ ۰۹	۱.۰۸		۵_ ۱۷	۰.۹۰		۷_ ۳	۰.۷۲
	۲_ ۱۰	۱.۲۲		۵_ ۱۸	۰.۹۹		۷_ ۴	۰.۷۲
	۲_ ۱۱	۱.۲۲		۵_ ۱۹	۰.۷۲		۷_ ۵	۰.۶۳
	۲_ ۱۲	۰.۹۹		۵_ ۲۰	۰.۹۹		۷_ ۶	۰.۷۲
	۲_ ۱۳	۱.۰۴		۵_ ۱	۰.۸۶		۷_ ۷	۰.۸۱
	۲_ ۱۴	۱.۱۳		۵_ ۲	۰.۸۶		۷_ ۸	۰.۸۱
	۲_ ۱۵	۰.۹۵		۵_ ۳	۰.۷۲	۸	۸_ ۱	۰.۶۰
	۲_ ۱۶	۱.۲۶		۵_ ۴	۰.۷۲		۸_ ۲	۰.۵۶
	۲_ ۱۷	۱.۴۰		۵_ ۵	۰.۸۶		۸_ ۳	۰.۶۸
	۲_ ۱۸	۱.۲۶		۵_ ۶	۰.۸۶		۸_ ۴	۰.۸۱
	۲_ ۱۹	۱.۲۶		۵_ ۷	۰.۸۶		۸_ ۵	۰.۷۷

منطقه	بلوک دارایی	ضریب $K(r)$	منطقه	بلوک دارایی	ضریب $K(r)$	منطقه	بلوک دارایی	ضریب $K(r)$
۹	۹_۱	۰.۶۸	۱۳	۱۳_۳	۰.۳۷	۱۸	۱۸_۴	۰.۳۸
	۹_۲	۰.۴۷		۱۳_۴	۰.۶۳		۱۸_۵	۰.۴۲
	۹_۳	۰.۴۷		۱۴_۱	۰.۴۴		۱۸_۶	۰.۵۰
	۹_۴	۰.۵۳		۱۴_۲	۰.۴۴		۱۸_۷	۰.۴۲
۱۰	۱۰_۱	۰.۳۸	۱۴	۱۴_۳	۰.۴۴	۱۹	۱۸_۸	۰.۴۲
	۱۰_۲	۰.۳۸		۱۴_۴	۰.۴۴		۱۸_۹	۰.۵۰
	۱۰_۳	۰.۳۸		۱۴_۵	۰.۴۴		۱۹_۱	۰.۵۸
	۱۱_۱	۰.۸۴		۱۵_۱	۰.۴۴		۱۹_۲	۰.۴۹
۱۱	۱۱_۲	۰.۴۷	۱۵	۱۵_۲	۰.۴۴	۲۰	۱۹_۳	۰.۴۹
	۱۱_۳	۰.۴۷		۱۵_۳	۰.۵۸		۱۹_۴	۰.۴۹
	۱۱_۴	۰.۴۷		۱۵_۴	۰.۴۴		۱۹_۵	۰.۴۹
	۱۱_۵	۰.۴۷		۱۵_۵	۰.۴۴		۱۹_۶	۰.۵۳
	۱۱_۶	۰.۴۲		۱۵_۶	۰.۴۴		۱۹_۷	۰.۴۹
	۱۱_۷	۰.۴۲		۱۵_۷	۰.۴۴		۱۹_۸	۰.۵۳
	۱۱_۸	۰.۴۲		۱۵_۸	۰.۴۴		۲۰_۱	۰.۷۶
	۱۱_۹	۰.۴۲		۱۵_۹	۰.۴۴		۲۰_۲	۰.۷۶
۱۲	۱۲_۱	۰.۳۷	۱۶	۱۵_۱۰	۰.۴۴	۲۱	۲۰_۳	۰.۷۶
	۱۲_۲	۰.۳۷		۱۵_۱۱	۰.۶۳		۲۰_۴	۰.۵۸
	۱۲_۳	۰.۳۷		۱۶_۱	۰.۴۲		۲۰_۵	۰.۷۶
	۱۲_۴	۰.۶۸		۱۶_۲	۰.۴۲		۲۰_۶	۰.۷۶
	۱۲_۵	۰.۷۹		۱۶_۳	۰.۵۳		۲۰_۷	۰.۷۶
	۱۲_۶	۰.۴۷		۱۶_۴	۰.۴۲		۲۰_۸	۰.۷۶
	۱۲_۷	۰.۳۷		۱۶_۵	۰.۵۳	۲۲	۲۱_۱	۱.۰۵
	۱۲_۸	۰.۵۳		۱۶_۶	۰.۴۲		۲۱_۲	۰.۶۸
۱۳	۱۲_۹	۰.۳۷	۱۷	۱۶_۷	۰.۴۲		۲۱_۳	۰.۷۹
	۱۲_۱۰	۰.۳۷		۱۷_۱	۰.۶۷		۲۱_۴	۰.۸۹
	۱۲_۱۱	۰.۳۷		۱۷_۲	۰.۸۴		۲۱_۵	۰.۸۹
	۱۲_۱۲	۰.۳۷		۱۷_۳	۰.۶۷		۲۱_۶	۰.۸۹
	۱۲_۱۳	۰.۵۳		۱۷_۴	۰.۶۷		۲۲_۱	۰.۷۲
	۱۲_۱۴	۰.۵۳		۱۷_۵	۰.۶۷		۲۲_۲	۰.۹۰
	۱۲_۱۵	۰.۵۳		۱۷_۶	۰.۶۷		۲۲_۳	۱.۳۵
	۱۲_۱۶	۰.۴۲	۱۸	۱۸_۱	۰.۵۰		۲۲_۴	۱.۴۰
	۱۳_۱	۰.۴۵		۱۸_۲	۰.۵۰		۲۲_۵	۱.۱۷
	۱۳_۲	۰.۴۵		۱۸_۳	۰.۵۹			

※: در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق ضریب $K(r)$ بزرگتر ملاک عمل می باشد و برای اراضی عباس آباد واقع در بلوک های 3-15، 6-3، 3-15 و ۱-۷ معادل دو برابر مقادیر جدول شماره دو (۲) خواهد بود

۱-۱- ضریب Cf

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 مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی مندرج در جداول چهارگانه استفاده از اراضی و ساخت‌وساز و ضوابط و مقررات طرح تفصیلی طبق جداول شماره سه (۳) و چهار (۴) تعیین می‌گردد.

جدول شماره دو (۲) - ضریب Cf(f)		
کران بالا	C(f)	کران پایین
۱۸۰٪	۳	۰
۲۴۰٪	۴	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۵	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٪	۶	۰
۲۴۰٪	۸	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۱۰	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٪	۶	۰
۲۴۰٪	۸	۱۸۰٪
۳۰۰٪	۱۰	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 می‌شود)) و زیربنای مسکونی دارای حقوق مکتسبه قانونی، با ضریب C_f دو (۲) محاسبه می‌شود.

تبصره دوم (۲):

ضریب C_f در محاسبه عوارض ساختمانی اراضی و املاک واقع در زیرپهنه سکونت $R251$ در مناطق ۶، ۷ در شرایط مزاد بر حداکثر تراکم ساختمانی معادل هشتاد درصد (۸۰٪) جداول شماره ۳ و ۴ محاسبه می‌گردد.

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 (از جمله بند ۶ صورت جلسه ۶۱۴ کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۸) ضریب پلکانی در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی مطابق جدول شماره پنج (۵) تعیین می‌گردد.

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

جدول شماره پنج (۵)

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

۲-۱-۳- به استناد مفاد ماده هفدهم (۱۷) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها مصوب ۱۴۰۱ در صورت افزایش تراکم بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران نسبت به آخرین ابلاغ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، ضریب C_f بر مبنای جدول شماره شش (۶) و هفت (۷) محاسبه و اخذ می‌گردد.

جدول شماره شش (۶) - ضریب پلکانی املاک واقع در مناطق ۱۱ الی ۸

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٪

جدول شماره هفت (۷) - ضریب پلکانی املاک واقع در مناطق ۱۹ 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٪

تبصره سوم (۳):

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 دو (۲) محاسبه می‌شود.

تبصره چهارم (۴):

عوارض زیربنای مسکونی در خصوص پرونده‌های دارای مصوبات کمیسیون ماده پنج قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، برابر با مجموع عوارض بر اساس 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.

۲- عوارض زیربنای غیرمسکونی:

الف- عوارض زیربنای تجاری:

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

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

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
 $=L \cdot$ طول دهنه مجاز برابر با ۳ متر می باشد
 $=H$ طول ارتفاع به متر
 $=H \cdot$ طول ارتفاع مجاز به متر (ارتفاع مجاز تجاری در محدوده سطح اشغال مجاز ملک بدون نیم طبقه برابر با ۴.۵ متر و با نیم طبقه برابر با ۶.۵ متر و در حیاط ۳ متر می باشد).
 $=\Psi$ نسبت مساحت خالص تجاری به مساحت ناخالص هر طبقه $\frac{S_f}{S}$ ، در ساختمان های تجاری در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد تجاری باشد، ضریب Ψ ، یک (۱) منظور می گردد.
 $=K_{(s)}$ مطابق جدول شماره هشت (۸)
 $K_{(ps)}$ بر اساس جدول شماره نه (۹) عمل می گردد.
 $=C_{(s)}$ مطابق جدول شماره ده (۱۰) و یازده (۱۱)
 $=C_{(f)}$ مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده
 $=C_{(P)}$ حد اکثر مقدار $\frac{N-Nm}{10} + \sum \frac{L-L_0}{10} + \sum \frac{H-H_0}{10}$ - حد اکثر مقدار $C_{(P)}$ برابر ۴ می باشد
 حد اکثر مقدار $\frac{N-Nm}{10}$ در کاربردهای تجاری معادل $\frac{Cs}{4}$ و در انباری تجاری برابر با صفر می باشد.

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 $K_{(s)}$ بزرگ تر ملاک عمل می باشد.	

جدول شماره نه (۹) - ضریب $K_{(ps)}$

طبقه	$K_{(ps)}$
همکف	۵
زیرزمین	۳
اول	۲.۵

جدول شماره نه (۹) - ضریب $K_{(ps)}$

طبقه	$K_{(ps)}$
دوم	۲.۲۵
سوم به بالا	۱.۷۵
نیم طبقه	پنجاه 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 دو) 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 M و S	۱۳ در طبقه همکف
پهنه M و S در منطقه ۱۲	۱۷ در طبقه همکف
سایر پهنه ها	۱۲ در طبقه همکف
سایر پهنه ها در منطقه ۱۲	۱۶ در طبقه همکف
در محدوده بازار تهران	مطابق با نقشه پیوست شماره ۳
راسته ها	مطابق با جدول شماره ۲۷ پیوست این مصوبه ممه‌ور به مهر شورای اسلامی شهر تهران
در طرفین گذرها $C_{(s)}$ بزرگ تر 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	$(۸۰\% C_{(s)})$
طبقه اول و نیم طبقه همکف	$(۷۰\% C_{(s)})$

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

تبصره ششم (۶):

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 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 می‌شود، با ضریب Cf دو (۲) محاسبه می‌شود.

تبصره هشتم (۸):

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

تبصره نهم (۹):

با عنایت به ضرورت کمک به ساماندهی تولید و توزیع نان در شهر تهران جهت ارتقاء شاخص‌های فنی و کیفیت پخت نان و بهبود شاخص‌های سلامت و بهداشت محیط کار مطابق ضوابط و مقررات موضوعه، شهرداری تهران موظف است از واحدهای تولید نان (سنتی، مسطح، حجیم، نیمه حجیم، خمیر منجمد، و نان نیم‌پز) که دارای پروانه بهره‌برداری از وزارت صنایع و معادن و یا پروانه کسب از اتحادیه صنف ذی‌ربط هستند و طبق ضوابط و مقررات شهرسازی احداث می‌شوند و کلیه مقررات مربوط به بهداشت محیط (موارد اعلامی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی) را نیز لحاظ نموده‌اند، تا مادامی‌که صرفاً به تولید نان اشتغال دارند با اخذ تعهد محضری مبنی بر اینکه در صورت تغییر شغل کلیه مطالبات شهرداری تهران را به قیمت روز پرداخت نمایند، مطالبات شهرداری در خصوص عوارض زیربنای تجاری را دریافت ننمایند.

تبصره دهم (۱۰):

به منظور تسریع و حمایت از احداث و نوسازی مجتمع‌های سینمایی در مناطق ۹ الی ۲۰ در صورت هماهنگی طرح با طرح تفصیلی شهر تهران، شهرداری تهران مکلف است در زمان صدور پروانه نسبت به اعطای تسهیلات تجاری معادل زیربنای سالن نمایش با اخذ ده درصد (۱۰٪) عوارض موضوع این بند اقدام نماید.

ب- عوارض زیربنای اداری:

عوارض زیربنای اداری در هر طبقه بر اساس فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

$$T_m = \sum \left\{ S \times \left(1 + \frac{N - Nm}{30} \right) \times [Km \times Pm \times Cm \times \Psi + K(pm) \times Pm] + [Kr \times Pr \times Cf] \right\}$$

متغیرها:

$$= T_m \text{ عوارض زیربنای اداری در هر طبقه}$$

$$= S \text{ کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای مؤثر در محاسبه عوارض زیربنای اداری در هر طبقه عبارت است از زیربنای آن طبقه منهای زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ در آن طبقه (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲.۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود)}$$

$$= S' \text{ مساحت خالص اداری}$$

$$= N \text{ تعداد واحد اداری مورد تقاضا در هر طبقه}$$

$$= Nm \text{ تعداد واحد اداری مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.}$$

$$\text{حداکثر مقدار } \frac{N - Nm}{30} \text{ در کاربردهای اداری معادل ۱/۵ و در انباری اداری برابر با صفر می باشد.}$$

$$= \Psi \text{ نسبت مساحت خالص اداری به مساحت ناخالص اداری هر طبقه } \frac{S'}{S}, \text{ در ساختمان‌های اداری در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد اداری باشد، ضریب } \Psi \text{ یک (۱) منظور می‌گردد.}$$

$$= K_m \text{ مطابق جدول شماره دوازده (۱۲)}$$

$$= C_m \text{ در اداری معادل ۲.۵ و در انباری اداری معادل ۰.۶ در نظر گرفته می‌شود}$$

$$= K_{(pm)} \text{ مطابق جدول شماره سیزده (۱۳)}$$

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

جدول شماره دوازده (۱۲) - $K(m)$

منطقه	$K(m)$
۳، ۱ 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	پنجاه درصد ضریب هر طبقه
انباری در کلیه طبقات	۱

تبصره یازدهم (۱۱):

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 دو (۲) محاسبه می‌شود.

ج - عوارض زیربنای صنعتی:

عوارض زیربنا صنعتی بر اساس جداول و فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

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

متغیرها:

Ti عوارض زیربنای صنعتی در هر طبقه

= S کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای 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.

حداکثر مقدار $\frac{N - Nm}{20}$ در کاربردهای صنعتی معادل ۱/۵ و در انباری صنعتی برابر با صفر می‌باشد.

= Φ در فعالیت سفره‌خانه سنتی برابر بیست (۲۰) و در سایر موارد برابر با یک (۱) می‌باشد.

Ψ = نسبت مساحت خالص صنعتی به مساحت ناخالص صنعتی هر طبقه $\frac{S_i'}{S}$ ، 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

$=C_i$ 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)

$=ou$ فضای باز صنعتی = "مساحت عرصه ملک" منهای "مساحت بنای همکف، فضای سبز و رامپ" و صرفاً در طبقه همکف محاسبه می‌گردد

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 دوازدهم (۱۲):

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 سیزدهم (۱۳):

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 C_f دو (۲) 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، کتاب‌فروشی، ناشران و مراکز فرهنگی، اماکن ورزشی، پست‌های امداد و تأسیسات و تجهیزات شهری، جایگاه‌های سوخت‌رسانی، پارکینگ‌های عمومی و ... (Tse) معادل پنجاه درصد (۵۰٪) و در مدارس مورد تأیید وزارت آموزش و پرورش

مشمول ۱۰٪ عوارض زیربنای مسکونی موضوع بند (۱) این ماده محاسبه و اخذ می‌گردد. ضمناً ضریب Cr در محاسبه عوارض زیربنای خدماتی معادل صفر (۰) در نظر گرفته می‌شود.

تبصره چهاردهم (۱۴):

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

تبصره پانزدهم (۱۵):

مساجد، مصلی‌ها، اماکن صرفاً مذهبی اقلیت‌های دینی مصرح در قانون اساسی و حوزه‌های علمیه شامل مرکز آموزشی، پژوهشی و اداری از پرداخت عوارض این بند فقط برای فضاهای اصلی معاف می‌باشند.

به‌منظور خودکفائی در اداره مساجد شهرداری تهران موظف است با رعایت قوانین و مقررات از جمله طرح تفصیلی نسبت به اعطای مجوز حداکثر ۵۰۰ مترمربع کاربری فرهنگی، اداری و تجاری بدون دریافت هزینه جهت مستغلات داخل حریم مساجد و زمین پیرامون متعلق به مساجد (با مالکیت مسجد یا وقف‌شده برای مسجد) اقدام نماید. اعطای تسهیلات به ترتیب به کاربردهای تجاری، اداری، صنعتی، مسکونی و خدماتی تعلق می‌گیرد.

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

تبصره شانزدهم (۱۶):

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 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 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.

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

تبصره هفدهم (۱۷):

مستند به «دستورالعمل اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات» ابلاغی به شماره ۱۶۶۰۵۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۸ وزیر 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 صورت جلسه ۶۵۸ کمیسیون ماده پنج شهر تهران، مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۵ مطابق با جدول شماره پانزده (۱۵) محاسبه و اخذ خواهد شد.

جدول شماره پانزده (۱۵)

T_r	$\sum [(K_{(r)} \times P_{(r)} \times C_{(f)} \times S_{(f)})] \times (1 + C_{(r)}) \times r$
T_{se}	$\sum [(K_{(r)} \times P_{(r)} \times C_{(f)} \times S_{(f)})] \times r^{1/5}$
T_s	$\sum \{S \times [(K_s \times r^{1/5} P_s \times (C_s + \frac{N - Nm}{r^{1/5}}) \times \psi) + Kps \times r^{1/5} P_s \times Cp] + r \times [Kr \times Pr \times Cf]\}$
T_m	$\sum \{S \times [(1 + \frac{N - Nm}{r^{1/5}}) \times [Km \times r^{1/5} Pm \times Cm \times \psi + K(pm) \times r^{1/5} Pm] + r \times [Kr \times Pr \times Cf]]\}$
T_i	$\sum \{S \times [(1 + \frac{N - Nm}{r^{1/5}}) \times [Kr \times r^{1/5} Pr \times Ci \times \psi + K(pi) \times r^{1/5} Pr] + r \times [Kr \times Pr \times Cf]]\}$
کلیه پارامترهای فرمول‌های فوق مطابق شرایط بیان شده در ماده دوم محاسبه می‌گردد *ضریب ۱/۵ در بناهای آموزشی معادل ۰/۳ لحاظ می‌گردد	

تبصره هجدهم (۱۸):

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 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 عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک به صورت سالیانه و به شرح جدول شماره شانزده (۱۶) محاسبه و اخذ نماید. بدیهی است عوارض مذکور منجر به ایجاد هیچ‌گونه حقی برای مالک در خصوص استفاده دائمی نگردیده و صرفاً جهت استفاده موقت از ملک در نظر گرفته می‌شود.

جدول شماره شانزده (۱۶) - نحوه محاسبه عوارض T_e

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

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 (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 M ، R و S طبق طرح تفصیلی جدید برای یک بار بر اساس پهنه وقوع ملک در زمان صدور اولین پروانه یا گواهی ساختمانی بر اساس فرمول زیر محاسبه و در صورت تغییر متغیرهای مؤثر در محاسبه این عوارض، مابه التفاوت عوارض 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 ، r و s بر اساس جدول شماره هفده (۱۷)

β = کمینه "تراکم پهنه وقوع ملک" یا "تراکم مجاز ساختمانی" $\frac{\%60}{\%}$

جدول شماره هفده (۱۷): 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 اندیس دار از جمله زیرپهنه های 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) می باشد.			
** ضریب مربوط به تبدیل کاربری صنعتی به S_2 و همچنین تبدیل کاربری مسکونی به M_{211} و M_{212} 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 بند نمی گردند.			

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 می باشند و در حال حاضر درخواست صدور پروانه تغییر نقشه (به استثنای املاک تجمیعی) و یا گواهی ساختمانی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش افزوده این بند نمی گردد. بدیهی است در صورت تغییرات زیرپهنه که

موجب افزایش ارزش افزوده تعیین کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (O_1) گردد، مابه‌التفاوت عوارض یادشده محاسبه و اخذ می‌گردد.

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 شهر تهران مجاز به احداث بنای مسکونی در حد حقوق مکتسبه می‌باشند) درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی‌گردد بدیهی است در صورت استفاده از تسهیلات زیر پهنه وقوع ملک در نوع استفاده از اعیانی شهرداری موظف به دریافت عوارض موضوع این بند به صورت قدرالسهم مربوطه می‌باشد.

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 (O_2)، در صورت تغییر پهنه‌های طرح تفصیلی جدید نسبت به نقشه‌های امضاشده طرح تفصیلی شهر تهران بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، فقط برای یک‌بار در زمان صدور گواهی ساختمانی (به‌استثنای باغات) یا پروانه بر اساس فرمول زیر محاسبه می‌گردد. در صورت تغییر متغیرهای مؤثر در محاسبه این عوارض، مابه‌التفاوت عوارض اخذ می‌گردد.

$$O_2 = S_1 \times Z$$

متغیرها:

$$O_2 = \text{عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری}$$

$$S_1 = \text{مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره‌های اصلاحی}$$

$$Z = \text{ضریب عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری نسبت به نقشه‌های امضاشده طرح تفصیلی شهر تهران بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران بر اساس جدول شماره هجده (۱۸)}$$

مشخصات مصوبه

جدول شماره هجده (۱۸): جدول ضریب Z

S	M	R	پهنه تغییر یافته
			پهنه اولیه
$\frac{4}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{760} \right) [P(s) - P(r)]$	$\frac{5}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{760} \right) \times [P(m) - P(r)]$	$\frac{2}{5} \times \left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{760} \right) \times P(r)$	R
$\frac{7}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{760} \right) * [P(s) - P(m)]$	$\left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{760} \right) \times P(m)$	-	M
$\frac{0}{8} \times \left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل" - "حداکثر تراکم جدید"}}{760} \right) \times P(s)$	-	-	S
$\frac{14}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{760} \right) \times P(s)$	$\frac{12}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{760} \right) \times P(m)$	$\frac{9}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{760} \right) \times P(r)$	G

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

* در صورت تبدیل زیرپهنه‌های R و M و S به کاربری‌های خدماتی (از جمله S اندیس دار)، ضریب Z برابر با صفر (۰) و در صورت تبدیل زیرپهنه‌های G به کاربری‌های خدماتی (از جمله S اندیس دار)، ضریب Z مطابق با فرمول زیر می‌باشد.

$$\frac{6}{5} \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{760} \right) \times P(r)$$

مشخصات مصوبه

تبصره سوم (۳):

املاکی که دارای پروانه ساختمانی معتبر (صادره قبل از ۱۳۹۴/۰۱/۰۱) بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی جدید شهر تهران می‌باشند و در حال حاضر درخواست صدور پروانه تغییر نقشه (به‌استثنای املاک تجمیعی) یا گواهی ساختمانی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش‌افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه این بند نمی‌گردد. بدیهی است در صورت تغییرات زیرپه‌په که موجب افزایش ارزش‌افزوده تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (O۲) گردد، مابه‌التفاوت عوارض یادشده محاسبه و اخذ می‌گردد.

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 در حد حقوق مکتسبه می‌باشند) درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی‌گردد بدیهی است در صورت استفاده از تسهیلات زیر پهنه وقوع ملک در نوع استفاده از اعیانی شهرداری موظف به دریافت عوارض موضوع این بند به صورت قدرالسهم مربوطه می‌باشد.

تبصره پنجم (۵):

در صورت اخذ عوارض ارزش‌افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (O۱)، ملک یادشده مشمول عوارض ارزش‌افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (O۲) نمی‌گردد.

۲-۲- به منظور رفع نیاز به خدمات عمومی شهر تهران و تأمین سرانه‌ها، در موارد ذیل عوارض تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (O۳)، فقط برای یک‌بار و به هنگام صدور پروانه به شرح فرمول زیر محاسبه می‌گردد. این عوارض صرفاً جهت تأمین خدمات و زیرساخت‌ها در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران صرف خواهد شد.

۱- 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 اراضی املاک با وسعت کمتر از هزار مترمربع که بعد از تاریخ ۱۳۹۰/۰۴/۰۷ تفکیک شده‌اند

۲- در صورت تغییر زیرپهنه‌های فعالیت به زیرپهنه‌های مسکونی و نیز 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"،

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

متغیرها

O_r = عوارض ارزش‌افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری

S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره‌های اصلاحی

مشخصات مصوبه

تبصره ششم (۶):

اراضی و املاک دارای پروانه ساختمانی معتبر مسکونی در پهنه فعالیت (صادره قبل از ۱۴۰۲/۰۱/۰۱)، در صورت درخواست پروانه تغییر نقشه بدون هرگونه افزایش بنای مفید مسکونی، مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه این بند نمی گردد.

تبصره هفتم (۷):

اراضی و املاک دارای کاربری تثبیت شده خدماتی تا زمان وجود کاربری تثبیت شده خدماتی و یا اراضی و املاکی که نسبت به واگذاری قسمتی از مساحت عرصه به شهرداری بر اساس 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 (۵۱ و ۵۲ و ۵۳) (مفاد بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه) نمی گردند.

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

الف- 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 هفتم (۷):

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.

مشخصات مصوبه

ب- به منظور جلوگیری از ایجاد فضاهای ناایمن شهری و ارتقای امنیت اجتماعی و ساماندهی اغتشاش بصری با پرهیز از ایجاد جداره‌های صلب، از مالکین ساختمان‌هایی که دارای درخواست تعبیه پنجره به منظور نورگیری از فضاهای سبز عمومی با مالکیت شهرداری تهران که در مجاورت بلافاصله پلاک‌ها می‌باشند، عوارض ارزش افزوده‌ای به شرح زیر برای یک مترمربع تراکم ساختمانی، برای یک‌بار در زمان صدور پروانه و گواهی ساختمانی محاسبه و اخذ می‌گردد.

$$V_g = 2,5 \times P(r/m/s)$$

ماده چهارم (۴): 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 مآخذ 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، ساختمان‌هایی که تا قبل از ابلاغ این مصوبه دارای حقوق مکتسبه مجاز بوده و املاکی که مطابق با بند ۱-۱۲ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران موظف به تأمین پارکینگ در شعاع مناسب می‌باشند، پس از اتمام عملیات ساختمانی، بهای خدمات «بهره‌برداری پارکینگ از معابر شهری» به صورت سالیانه، مطابق با جدول شماره نوزده (۱۹) و بر اساس دستورالعملی که تا پایان اردیبهشت ۱۴۰۴ توسط شهرداری تهران با هماهنگی کمیسیون‌های شهرسازی و معماری و برنامه‌بودجه شورای اسلامی تهیه و ابلاغ و مبنای محاسبه قرار می‌گیرد. بدیهی است صدور هرگونه گواهی منوط به ارائه اسناد مالکیت پارکینگ‌های مورد نیاز مطابق با ضوابط طرح تفصیلی می‌باشد.

جدول شماره نوزده (۱۹) - بهای خدمات بهره‌برداری 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	$100 \times K(s) \times P(s)$

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 و توسعه حمل‌ونقل عمومی هزینه نموده و گزارش اجرای این مصوبه را به صورت مستمر در بازه‌های زمانی شش‌ماهه به کمیسیون‌های شهرسازی و معماری و حمل‌ونقل و ترافیک شورای شهر تهران ارائه نماید.

مشخصات مصوبه

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

به‌منظور کنترل مدت‌زمان 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 به‌عنوان 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 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 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 بیست (۲۰) اقدام نماید. ضمناً از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه، همه کارگاه‌های ساختمانی دارای پروانه ساختمانی مشمول مفاد این بند می‌گردند.

جدول شماره بیست (۲۰) - بهای خدمات بهره‌برداری از معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه‌های ساختمانی به‌صورت ماهیانه

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

* 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 معین‌شده 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 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.

مشخصات مصوبه

ج - در صورت داشتن مجوز از مراجع ذیصلاح (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 راههای دسترسی سواره و پیاده اختصاصی، به ازای هر مترمربع از سطوح اشغال شده، مشمول اخذ عوارض بهره‌برداری سالیانه مطابق با فرمول زیر می‌باشد:

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

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

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 عوارض صدور پروانه بناهای مسکونی واقع در محدوده‌های مصوب بافت فرسوده به شرح فرمول زیر و جداول شماره بیست و یک (۲۱) و بیست و دو (۲۲) محاسبه می‌گردد:

$$T_r = (1 - (W_1 + W_2)) \times T_r$$

عوارض زیربنای مسکونی واقع در محدوده‌های مصوب بافت فرسوده

جدول شماره بیست و یک (۲۱):

درصد فرسودگی بلوک شهری مطابق با سامانه اطلاعات مکانی (F)	درصد تخفیف عوارض (W_1)
$0 < F \leq 50\%$	۵۰ درصد
$50\% < F \leq 60\%$	۵۵ درصد
$60\% < F \leq 70\%$	۶۰ درصد
$70\% < F \leq 80\%$	۶۵ درصد
$80\% < F \leq 100\%$	۷۰ درصد

جدول شماره بیست و دو (۲۲):

تعداد قطعات تجمیعی	درصد تخفیف عوارض (W_2)
۲ قطعه	۱۰ درصد
۳ قطعه	۱۵ درصد
۴ قطعه	۲۰ درصد
۵ قطعه	۲۵ درصد
۶ قطعه و بیشتر	۳۰ درصد

تبصره یکم (۱):

شهرداری تهران موظف است نسبت به بازنگری محدوده بافت فرسوده ظرف مدت ۶ ماه از زمان ابلاغ این مصوبه اقدام نماید.

تبصره دوم (۲):

شهرداری تهران موظف است تخفیف‌های 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

مشخصات مصوبه

و ماده (۴۶) آیین نامه اجرایی آن اقدامات لازم را جهت دریافت معادل آن از دولت در قالب مطالبات سالیانه شهرداری تهران صورت دهد.

تبصره سوم (۳):

شهرداری تهران موظف است در راستای اجرای مفاد این 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.

تبصره چهارم (۴):

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

تبصره پنجم (۵):

تسهیلات تشویقی موضوع این بند صرفاً شامل بخشی از بافتهای 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 ششم (۶):

در بافت فرسوده چنانچه تجمیع پلاک های صرفاً مسکونی منجر به حذف گذرهای دارای دسترسی اختصاصی فی مابین چند پلاک ثبتی گردد، شهرداری تهران در قبال عرصه گذر حذف شده هیچ گونه وجهی دریافت نمی 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 غیرتجمیعی جهت مشمولان این ماده به شرح زیر و معادل نود درصد (۹۰٪) مآخذ موضوع ماده دوم این مصوبه بر اساس میزان قدرالسهم از سند مالکیت، 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 آتش نشان به تأیید سازمان آتش نشانی 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 خانواده های شهدا، اسرا و مفقودالاثرا (والدین، همسر و فرزندان) به تأیید 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 تأیید بنیاد شهید و امور ایثارگران انقلاب اسلامی

مشخصات مصوبه

چ - خانواده‌های 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

ح - مددجویان تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) با تائید کمیته امداد امام خمینی (ره)

تبصره هفتم (۷):

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.

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، معادل نود درصد (۹۰٪) مآخذ این مصوبه محاسبه خواهد شد.

د - به‌منظور 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 صنعتی و تولیدی دارای تعهد خدمت حداقل ۱۰ سال) و تشویق متقاضیان صدور پروانه نسبت به ساخت‌وساز مجتمع‌های مسکونی در نزدیکی محل کار؛ به‌گونه‌ای که فاصله دسترسی مستقیم و صرف پیاده از محل سکونت تا محل اشتغال حداکثر ۵۰۰۰ متر باشد، عوارض زیربنای مسکونی املاک یادشده برای هر خانواده یک واحد سکونی حداکثر ۱۲۰ مربع زیربنا فقط برای یک‌بار، به مآخذ پنجاه‌درصد (۵۰٪) موضوع بند ۱ ماده دوم این مصوبه محاسبه خواهد شد.

ه - به‌منظور تقویت الگوی ساخت‌وساز مسکن به‌صورت خانواده محور، عوارض زیربنای مسکونی پرونده‌هایی که مالکین آن‌ها از یک خانواده (پدر، مادر، خواهر، برادر) می‌باشند، به مآخذ پنجاه‌درصد (۵۰٪) موضوع بند ۱ ماده دوم این مصوبه محاسبه خواهد شد.

تبصره هشتم (۸):

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 بند ۱ ماده دوم این مصوبه برای کلیه تعاونی‌های مسکن مورد تائید وزارت تعاون، کار و رفاه و امور اجتماعی، با ضریب هشتاد درصد (۸۰٪) محاسبه می‌گردد.

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

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

مشخصات مصوبه

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

تعداد کل طبقات - مساحت	$0 < S \leq 2000$	$2000 < S \leq 5000$	$S > 5000$
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 می شود. اگر همچنان در پایان سال دوم ساختمان تکمیل نشود، بهای خدمات تمدید پروانه هر سال به میزان دو درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز افزایش می یابد 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 می گردد. در این صورت بهای خدمات تمدید پروانه برای سال اول رایگان و برای سال دوم برابر با ۳ درصد عوارض صدور پروانه به نرخ روز (زمان رسیدگی) تعیین می شود. اگر همچنان در پایان سال دوم ساختمان تکمیل نشود، بهای خدمات تمدید پروانه هر سال به میزان دو درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز افزایش می یابد 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 می گردد. در این حالت عوارض پروانه جدید به نرخ روز و عوارض پرداخت شده قبلی به عنوان طلب مؤدی لحاظ می گردد.

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 می گردد.

تبصره دوم (۲):

در مواردی که مؤدی 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 می پذیرد.

مشخصات مصوبه

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 که بر اساس آن جرائم تخلفات ساختمانی (موضوع تبصره های دوم، سوم، چهارم و پنجم ذیل این قانون) در کمیسیون های ماده صد تعیین می گردد ارزش معاملاتی ساختمان (هر مترمربع) معادل مجموع عوارض مشمول موضوع ماده دوم این مصوبه تعیین می گردد.

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 می گردد.

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 شماره بیست و چهار (۲۴) نسبت به محاسبه و اخذ عوارض ایمنی و آتش نشانی اقدام نماید. ضمناً مساجد، اماکن مذهبی اقلیت های دینی، مدارس دولتی، مراکز آموزش عالی دولتی و حوزه های علمیه از شمول این ماده خارج می باشند.

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

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

*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 ۱۴۰۴ 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 پهنه بندی طرح تفصیلی در سایت <http://shafaf.tehran.ir> ظرف مدت ۳ ماه 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 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 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.

مشخصات مصوبه

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.

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

ریز فضا	مسکونی	غیرمسکونی	اقدامات	ملاحظات طراحی
بام	*	*	تعویض پوشش (قیر و گونی و آسفالت، اجرا و تعویض ایزوگام) - نصب و تعویض انواع کف‌پوش‌ها اعم از موزاییک و ...، تعویض و مرمت شیروانی	----
	*	*	رفع نواقص بهداشتی و ایمنی ساختمان در حد استاندارد، اعم از اصلاح ابعاد و مصالح 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	----
	*	*	تعمیر و تعویض کابینت آشپزخانه/آبدارخانه	----
	*	*	تعمیر و تعویض پارتیشن‌های داخلی غیر باربر	مشروط به عدم تغییر در نظام فنی، معماری و کاربرد ساختمان

مشخصات مصوبه

ریزفضا	مسکونی	غیرمسکونی	اقدامات	ملاحظات طراحی
داخلی	*	*	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 ترده 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 نمی‌باشد:

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.

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

۳-۵- باهدف 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 ثبت‌شده 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 مستحقات 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- به‌منظور 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

مشخصات مصوبه

تا سقف ۲۰۰ مترمربع، 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 می باشد.

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

۴- در زمان صدور گواهی های ساختمانی جهت بناهای احداثی قبل از سال ۱۳۶۶، عوارض متعلقه بناهای مسکونی برابر با عوارض موضوع بند یک (۱) ماده دوم و بناهای غیرمسکونی برابر با تبصره شانزدهم (۱۶) ذیل ماده دوم این مصوبه محاسبه و اخذ می گردد.

۵- در زمان صدور گواهی های ساختمانی املاک دارای اختلاف مترکشی بین اسناد اعیانی مالکیت و پایان کار صادره قبل از آن، عوارض متعلقه آن بر اساس بندهای ۱ و ۲ ماده دوم این مصوبه محاسبه و اخذ می گردد.

۶- در زمان صدور گواهی های ساختمانی، در صورت تقلیل مساحت مشاعات و بالکن در طبقات دارای کاربرد اصلی و افزایش بناهای مسکونی و غیرمسکونی، عوارض متعلقه برابر با تبصره شانزدهم (۱۶) ذیل ماده دوم این مصوبه محاسبه و اخذ می گردد.

۷- در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی، در درخواست های تعویض سقف و تعمیرات اساسی دارای حقوق مکتسبه قانونی با کاربرد مسکونی، ضریب Cf برابر با یک (۱) در نظر گرفته می شود.

۸- در پروانه های 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 مابه التفاوت آن اخذ می گردد.

۹- 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 می گردد.

۱۰- برای پرونده های ارسالی به کمیسیون ماده پنج به استثنای کاربری های تثبیت شده خدماتی و پهنه های 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 حسابداری 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.

۱۱- 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.

۱۲- کلیه تسهیلات غیر عوارضی 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

مشخصات مصوبه

مجمع‌های 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 استفساریه 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 ملاک عمل بوده و مصوبات

جدول شماره بیست‌وشش (۲۶)

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

«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 لغو می‌گردد.

تبصره یکم (۱) :

زمان دریافت عوارض مرتبط با هتل‌ها و تأسیسات گردشگری موضوع بند "و" ذیل ماده‌واحد بند مصوبه "ساماندهی و توسعه تأسیسات گردشگری" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱، مطابق با جدول شماره بیست‌وشش (۲۶) اصلاح می‌گردد.

تبصره دوم (۲):

بند "هـ" ذیل ماده‌واحد بند مصوبه "ساماندهی و توسعه تأسیسات گردشگری" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱، مطابق با جدول شماره بیست‌وسه (۲۳) این مصوبه اصلاح می‌گردد.

۱۱- به استناد به ماده دوازدهم (۱۲) آیین‌نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایران‌گردی و جهانگردی، مصوب ۱۳۸۳/۴/۱۵ هیئت دولت و اصلاحات بعدی عوارض زیربنای هتل، متل و مهمان‌پذیر، مراکز اقامتی خودپذیرایی شامل هتل آپارتمان‌ها، زائرسراها و خانه مسافرها، اقامتگاه‌های بوم گردی و اقامتگاه‌های سنتی، در زمان صدور پروانه بر اساس بیست درصد (۲۰٪) تعرفه صنعتی موضوع بند (ج) ماده دوم این مصوبه و عوارض ارزش‌افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (O۱ و O۲ و O۳) هتل، متل و مهمان‌پذیر، مراکز اقامتی خودپذیرایی شامل هتل آپارتمان‌ها، زائرسراها و خانه مسافرها بر اساس بیست درصد (۲۰٪) مفاد بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه به میزان قدرالسهم از عرصه محاسبه می‌گردد.

۱۲- 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 مستحدثات اساسی معادل بیست درصد (۲۰٪) تعرفه اماکن صنعتی محاسبه می‌شود.

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

مشخصات مصوبه

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 مورد نیاز 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 ۱۶۶۰۵۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۸ 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 از سال ۱۴۰۳» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۰۲۰/۲۴۵۷۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۹ در سال ۱۴۰۳ و تغییرات صورت گرفته در آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک شهر تهران موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم و با مدنظر قراردادن 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 «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 از سال ۱۴۰۴» ارسال می‌گردد.



تاریخ: 1403/11/03

شماره:

1196945/10
پیوست: 8

بسم الله الرحمن الرحيم

جناب آقای مهندس چمران
رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

**موضوع: ارسال لایحه عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای
طرح های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی
موضوع تبصره 11 ماده صد قانون شهرداری از سال 1404**

سلام علیکم

با احترام، به استناد بندهای (16) و (26) ماده (80) «قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران» مصوب 1375 با اصلاحات و الحاقات بعدی و بندهای (الف) و (ب) ذیل تبصره (1) ماده (2) «قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها» ابلاغی سال 1401 و مفاد جدول شماره (1) و (3) «دستورالعمل اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات» ابلاغی به شماره 166051 مورخ 1403/09/28 وزیر کشور، به پیوست «لایحه عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی موضوع تبصره 11 ماده صد قانون شهرداری از سال 1404»، منضم به گزارش توجیهی مربوطه با قید یک فوریت برای سیر مراحل تصویب در شورای اسلامی شهر تهران تقدیم می گردد.

علیرضا زاکانی

رونوشت: جناب آقای باقری، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا
جناب آقای صارمی، معاون محترم شهرسازی و معماری

تاریخ: 1403/11/03

شماره: 20561/160

پیوست: 0

شماره:
تاریخ:
پیوست:



بسم الله الرحمن الرحيم

به: 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 طرح های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی موضوع تبصره 11 ماده صد قانون شهرداری از سال 1404

سلام علیکم؛

به پیوست تصویر نامه شماره 10/1196945 مورخ 1403/11/03 جناب آقای علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی موضوع تبصره 11 ماده صد قانون شهرداری از سال 1404 را ایفاد می نماید.

لایحه مزبور به صورت عادی ارائه و به شماره 160/20480 مورخ 1403/11/03 در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در دوپست و نود و هشتمین جلسه رسمی شورا اعلام وصول شده است.

ضمن ارجاع لایحه مزبور به آن کمیسیون ها به عنوان کمیسیون مشترک سیاستگذار است موضوع به فوریت بررسی و وفق مقررات موضوعه و بندهای چهارم، پنجم و ششم ماده چهاردهم (14) آیین نامه اجرایی تشکیلات، انتخابات داخلی و امور مالی شوراهای اسلامی شهرها مصوب 1378/1/11 هیأت وزیران و ماده یازدهم (11) و سیزدهم (13) دستورالعمل نحوه اداره جلسات، رأی گیری و بررسی پیشنهادهای واصل شده به شورا مصوب 1392/2/19 شورای عالی استان ها، گزارش مشترک آن کمیسیون ها دال بر تأیید یا رد عین لایحه و یا انجام اصلاحات در متن آن را حداکثر یک هفته به دفتر هیأت رئیسه و مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ارسال فرمایید تا متعاقباً در دستور کار صحن علنی شورا قرار گیرد. /م 106/6

پرویز سوزنی

نایب رئیس شورای اسلامی شهر تهران

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

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

- رئیس محترم امور پژوهش های شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و اعلام نظر کارشناسی.

- رئیس محترم کمیته تفکیک مصوبات شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات جهت پی گیری (6/106).

جناب آقای چمران - رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

موضوع: پیرو 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 از سال ۱۴۰۴

سلام علیکم

با احترام، پیرو 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 از سال ۱۴۰۴" طی نامه شماره ۱۶۰/۲۰۵۶۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۳ با عنایت به لایحه مطرح شده در جلسه اخیر کمیسیون، بدینوسیله نسخه نهایی به شرح پیوست جهت صدور دستور بررسی لایحه در صحن شورای اسلامی شهر تهران ایفاد می گردد.


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

رونوشت: اعضای محترم شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.

جناب آقای باقری، معاون محترم برنامه ریزی، توسعه سرمایه انسانی و امور شورا شهرداری تهران جهت استحضار.

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 از سال ۱۴۰۴»

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 ابلاغی وزیر محترم کشور به شماره ۱۶۶۰۵۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۸ 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 ۱۴۰۴ 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
- ۱-۲- 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
- ۱-۳- عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک: عوارض استفاده موقت از تراس/بام/حیاط
- ۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های 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.
- ۲-۱- 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 طرح های توسعه شهری: عوارضی که در صورت تغییر پهنه های آخرین طرح تفصیلی مصوب نسبت به نقشه های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اخذ می‌گردد.
- ۲-۳- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری: عوارض متعلقه به 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 و نیز احداث پارک و فضای سبز برای آنها ارزش افزوده ایجاد شده 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 کاربری های مختلف

- $P(r)$: ارزش معاملاتی هر مترمربع عرصه املاک با کاربری مسکونی مطابق با دفترچه ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۳، 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 دفترچه ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۳، 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 دفترچه ارزش معاملاتی سال ۱۴۰۳، 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 در نقشه پیوست شماره یک (۱) وفق ضوابط اجرایی دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم ملاک محاسبه است. (پیوست شماره ۱)
- 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 گرانترین بلوک دارایی هم جوار به محدوده ملک محاسبه و اخذ می گردد.

ج- کاربری تثبیت شده:

قطعاتی که در طرح تفصیلی ملاک عمل دارای هر یک از کاربری های نه گانه به شرح بهداشتی-درمانی، ورزشی، مذهبی، فرهنگی، تاسیسات-تجهیزات، سبز و باز (فضای عمومی)، تفریحی-تفرجی-گردشگری، آموزشی، پارکینگ باشند یا کاربری آن ها از طرح قبلی در طرح جدید (ملاک عمل) تثبیت و تنفیذ شده باشد.

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:

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

$$= C_{(r)} [(\text{میانگین مساحت واحد مسکونی بیش از } 200 \text{ مترمربع}) \times 0.001 + (10N/S) - 0.2]$$

$$\geq 0 \text{ (} (10N/S) - 0.2 \text{)}$$

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

$$= S \text{ مساحت عرصه}$$

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

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

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

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	۱_۰۱	۱.۱۰	۳	۳_۱	۱.۰۰	۵	۵_۸	۰.۷۰
	۱_۰۲	۱.۲۰		۳_۲	۱.۰۰		۵_۹	۰.۷۰
	۱_۰۳	۱.۱۰		۳_۳	۱.۰۰		۵_۱۰	۰.۷۰
	۱_۰۴	۱.۳۰		۳_۴	۱.۰۰		۵_۱۱	۰.۷۰
	۱_۰۵	۱.۱۰		۳_۵	۱.۰۰		۵_۱۲	۰.۷۰
	۱_۰۶	۱.۰۰		۳_۶	۱.۰۰		۵_۱۳	۰.۷۰
	۱_۰۷	۱.۱۰		۳_۷	۱.۰۰		۵_۱۴	۰.۷۰
	۱_۰۸	۱.۱۰		۳_۸	۱.۲۰		۵_۱۵	۰.۷۰
	۱_۰۹	۱.۱۰		۳_۹	۱.۱۰		۵_۱۶	۰.۷۰
	۱_۱۰	۱.۲۰		۳_۱۰	۱.۰۰		۵_۱۷	۰.۶۰
	۱_۱۱	۱.۱۰		۳_۱۱	۱.۰۰		۵_۱۸	۰.۷۰
	۱_۱۲	۱.۳۰		۳_۱۲	۱.۰۰		۵_۱۹	۰.۶۰
	۱_۱۳	۱.۱۰		۳_۱۳	۱.۰۰		۵_۲۰	۰.۶۰
	۱_۱۴	۱.۱۰		۳_۱۴	۱.۰۰	۶	۶_۱	۰.۷۰
	۱_۱۵	۱.۲۰		۳_۱۵	۱.۰۰		۶_۲	۰.۸۰
	۱_۱۶	۱.۱۰		۳_۱۶	۱.۰۰		۶_۳	۰.۸۰
	۱_۱۷	۱.۱۰	۴	۴_۱	۰.۷۰		۶_۴	۰.۶۰
	۱_۱۸	۱.۱۰		۴_۲	۰.۷۰		۶_۵	۰.۹۰
	۱_۱۹	۱.۱۰		۴_۳	۰.۷۰		۶_۶	۰.۸۰
	۱_۲۰	۱.۱۰		۴_۴	۰.۶۰		۶_۷	۰.۷۰
	۱_۲۱	۱.۱۰		۴_۵	۰.۶۰		۶_۸	۰.۶۰
	۱_۲۲	۱.۲۰		۴_۶	۰.۶۰		۶_۹	۰.۴۰
	۱_۲۳	۱.۸۰		۴_۷	۰.۷۰		۶_۱۰	۰.۵۰
				۴_۸	۰.۶۰		۶_۱۱	۰.۹۰
	۲_۰۱	۰.۹۰		۴_۹	۰.۷۰		۶_۱۲	۰.۹۰
	۲_۰۲	۱.۰۰		۴_۱۰	۰.۷۰		۶_۱۳	۰.۷۰
	۲_۰۳	۱.۳۰		۴_۱۱	۰.۷۰		۶_۱۴	۰.۷۰
۲	۲_۰۴	۰.۷۰		۴_۱۲	۰.۸۰		۶_۱۵	۱.۰۰
	۲_۰۵	۰.۸۰		۴_۱۳	۰.۹۰		۶_۱۶	۰.۹۰
	۲_۰۶	۱.۰۰		۴_۱۴	۰.۷۰	۷	۷_۱	۰.۷۰
	۲_۰۷	۰.۸۰		۴_۱۵	۰.۸۰		۷_۲	۰.۷۰
	۲_۰۸	۰.۹۰		۴_۱۶	۰.۸۰		۷_۳	۰.۶۰
	۲_۰۹	۰.۹۰		۴_۱۷	۰.۷۰		۷_۴	۰.۶۰
	۲_۱۰	۱.۰۰		۴_۱۸	۰.۸۰		۷_۵	۰.۵۰
	۲_۱۱	۱.۰۰		۴_۱۹	۰.۶۰		۷_۶	۰.۶۰
	۲_۱۲	۰.۸۰		۴_۲۰	۰.۸۰		۷_۷	۰.۷۰
	۲_۱۳	۰.۹۰	۵	۵_۱	۰.۷۰		۷_۸	۰.۷۰
	۲_۱۴	۰.۹۰		۵_۲	۰.۷۰	۸	۸_۱	۰.۵۰
	۲_۱۵	۰.۸۰		۵_۳	۰.۶۰		۸_۲	۰.۵۰
	۲_۱۶	۱.۰۰		۵_۴	۰.۶۰		۸_۳	۰.۶۰
	۲_۱۷	۱.۱۰		۵_۵	۰.۷۰		۸_۴	۰.۷۰
	۲_۱۸	۱.۰۰		۵_۶	۰.۷۰		۸_۵	۰.۶۰
	۲_۱۹	۱.۰۰		۵_۷	۰.۷۰			

منطقه	ضریب $K(r)$	بلوک دارایی	منطقه	ضریب $K(r)$	بلوک دارایی	منطقه	ضریب $K(r)$	بلوک دارایی
۹	۰.۵۰	۹_۱	۱۳	۰.۳۰	۱۳_۳	۱۸	۰.۳۰	۱۸_۴
	۰.۳۰	۹_۲		۰.۴۰	۱۳_۴		۰.۳۰	۱۸_۵
	۰.۳۰	۹_۳	۱۴	۰.۳۰	۱۴_۱		۰.۴۰	۱۸_۶
	۰.۴۰	۹_۴		۰.۳۰	۱۴_۲		۰.۳۰	۱۸_۷
۱۰	۰.۳۰	۱۰_۱		۰.۳۰	۱۴_۳		۰.۳۰	۱۸_۸
	۰.۳۰	۱۰_۲		۰.۳۰	۱۴_۴	۱۹	۰.۴۰	۱۸_۹
	۰.۳۰	۱۰_۳		۰.۳۰	۱۴_۵		۰.۴۰	۱۹_۱
۱۱	۰.۶۰	۱۱_۱	۱۵	۰.۳۰	۱۵_۱		۰.۳۰	۱۹_۲
	۰.۳۰	۱۱_۲		۰.۳۰	۱۵_۲		۰.۳۰	۱۹_۳
	۰.۳۰	۱۱_۳		۰.۴۰	۱۵_۳		۰.۳۰	۱۹_۴
	۰.۳۰	۱۱_۴		۰.۳۰	۱۵_۴		۰.۳۰	۱۹_۵
	۰.۳۰	۱۱_۵		۰.۳۰	۱۵_۵		۰.۴۰	۱۹_۶
	۰.۳۰	۱۱_۶		۰.۳۰	۱۵_۶		۰.۳۰	۱۹_۷
	۰.۳۰	۱۱_۷		۰.۳۰	۱۵_۷	۲۰	۰.۴۰	۱۹_۸
	۰.۳۰	۱۱_۸		۰.۳۰	۱۵_۸		۰.۵۰	۲۰_۱
	۰.۳۰	۱۱_۹		۰.۳۰	۱۵_۹		۰.۵۰	۲۰_۲
۱۲	۰.۳۰	۱۲_۱	۱۶	۰.۳۰	۱۵_۱۰		۰.۵۰	۲۰_۳
	۰.۳۰	۱۲_۲		۰.۴۰	۱۵_۱۱		۰.۴۰	۲۰_۴
	۰.۳۰	۱۲_۳		۰.۳۰	۱۶_۱		۰.۵۰	۲۰_۵
	۰.۵۰	۱۲_۴		۰.۳۰	۱۶_۲		۰.۵۰	۲۰_۶
	۰.۶۰	۱۲_۵		۰.۴۰	۱۶_۳		۰.۵۰	۲۰_۷
	۰.۳۰	۱۲_۶		۰.۳۰	۱۶_۴	۲۱	۰.۵۰	۲۰_۸
	۰.۳۰	۱۲_۷		۰.۴۰	۱۶_۵		۰.۷۰	۲۱_۱
	۰.۴۰	۱۲_۸		۰.۳۰	۱۶_۶		۰.۵۰	۲۱_۲
	۰.۳۰	۱۲_۹		۰.۳۰	۱۶_۷		۰.۶۰	۲۱_۳
	۰.۳۰	۱۲_۱۰	۱۷	۰.۵۰	۱۷_۱		۰.۶۰	۲۱_۴
	۰.۳۰	۱۲_۱۱		۰.۶۰	۱۷_۲	۲۲	۰.۶۰	۲۱_۵
	۰.۳۰	۱۲_۱۲		۰.۵۰	۱۷_۳		۰.۶۰	۲۱_۶
	۰.۴۰	۱۲_۱۳		۰.۵۰	۱۷_۴		۰.۶۰	۲۲_۱
	۰.۴۰	۱۲_۱۴		۰.۵۰	۱۷_۵		۰.۷۰	۲۲_۲
	۰.۴۰	۱۲_۱۵		۰.۵۰	۱۷_۶		۱.۱۰	۲۲_۳
۱۳	۰.۳۰	۱۲_۱۶	۱۸	۰.۴۰	۱۸_۱		۱.۲۰	۲۲_۴
	۰.۳۰	۱۳_۱		۰.۴۰	۱۸_۲		۱.۰۰	۲۲_۵
	۰.۳۰	۱۳_۲		۰.۴۰	۱۸_۳			

*: در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق ضریب $K(r)$ بزرگتر ملاک عمل می باشد و برای اراضی عباس آباد واقع در بلوک های ۱۵-۶، ۳-۳، ۱۵-۳ و ۱-۷ معادل دو برابر مقادیر این جدول خواهد بود

۱-۱- ضریب Cf

ضریب Cf در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی درحد 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 می گردد.

جدول شماره دو (۲) - ضریب Cf		
کران بالا	C (f)	کران پایین
%۱۸۰	۳	۰
%۲۴۰	۴	%۱۸۰
%۳۰۰	۵	%۲۴۰
%۳۶۰	۶	%۳۰۰
%۴۲۰	۹	%۳۶۰
%۴۸۰	۱۲	%۴۲۰
%۵۴۰	۱۶	%۴۸۰
%۶۰۰	۲۰	%۵۴۰
.....	۲۰	%۶۰۰

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

کران بالا	C (f)	کران پایین
%۱۸۰	۵	۰
%۲۴۰	۸	%۱۸۰
%۳۰۰	۱۰	%۲۴۰
%۳۶۰	۱۵	%۳۰۰
%۴۲۰	۱۶	%۳۶۰
%۴۸۰	۱۷	%۴۲۰
%۵۴۰	۱۸	%۴۸۰
%۶۰۰	۲۰	%۵۴۰
%۶۶۰	۲۱	%۶۰۰
%۷۲۰	۲۲	%۶۶۰
...	...	...

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

کران بالا	C (f)	کران پایین
%۱۸۰	۵	۰
%۲۴۰	۸	%۱۸۰
%۳۰۰	۱۰	%۲۴۰
%۳۶۰	۲۰	%۳۰۰
%۴۲۰	۲۲	%۳۶۰
%۴۸۰	۲۴	%۴۲۰
%۵۴۰	۲۶	%۴۸۰
%۶۰۰	۲۸	%۵۴۰
%۶۶۰	۲۹	%۶۰۰
%۷۲۰	۳۰	%۶۶۰
...	...	...

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 مکتسبه قانونی، با ضریب Cf یک و نیم (۱/۵) محاسبه می‌شود.

تبصره دوم (۲):

ضریب Cf در محاسبه عوارض ساختمانی اراضی و املاک واقع در زیرپهنه سکونت R251 در مناطق ۶، ۷ در شرایط مزاد بر حداکثر تراکم ساختمانی معادل هشتاد درصد (۸۰٪) جداول شماره ۳ و ۴ محاسبه می گردد.

۲-۱- ضریب Cf 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 (از جمله بند ۶ صورتجلسه ۶۱۴ کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۸ و بند ۱۷ صورتجلسه ۶۹۸ کمیسیون ماده پنج) 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)

طبقات دارای کاربرد	C (f)
تا طبقه سوم	۵
طبقه چهارم	۶
طبقه پنجم	۷
.....	
طبقه ۲۰ و بالاتر	۲۲

۲-۱-۳-

به استناد مفاد ماده هفدهم (۱۷) قانون درآمدهای پایدار مصوب ۱۴۰۱ در صورت افزایش تراکم براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران نسبت به آخرین ابلاغ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، ضریب Cf بر مبنای جدول شماره شش (۶) و هفت (۷) محاسبه و اخذ می گردد.

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

کران بالا	C (f)	کران پایین
٪۱۸۰	۶	۰
٪۲۴۰	۹	٪۱۸۰
٪۳۰۰	۱۲	٪۲۴۰
٪۳۶۰	۱۸	٪۳۰۰
٪۴۲۰	۲۰	٪۳۶۰
٪۴۸۰	۲۱	٪۴۲۰
٪۵۴۰	۲۲	٪۴۸۰
٪۶۰۰	۲۳	٪۵۴۰
٪۶۶۰	۲۴	٪۶۰۰

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

کران بالا	C (f)	کران پایین
٪۱۸۰	6	۰
٪۲۴۰	9	٪۱۸۰
٪۳۰۰	12	٪۲۴۰
٪۳۶۰	30	٪۳۰۰
٪۴۲۰	33	٪۳۶۰
٪۴۸۰	36	٪۴۲۰
٪۵۴۰	39	٪۴۸۰
٪۶۰۰	42	٪۵۴۰
٪۶۶۰	43	٪۶۰۰

۶۶۰٪	۲۵	۷۲۰٪
...	...	...

۶۶۰٪	۴۴	۷۲۰٪
...	...	...

تبصره سوم (۳):

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 مکتسبه قانونی، با ضریب Cf یک‌ونیم (۱٫۵) محاسبه می‌شود.

تبصره چهارم (۴):

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.

۲- عوارض زیربنای غیرمسکونی:

الف - عوارض زیربنای تجاری:

عوارض زیربنای تجاری براساس فرمول ذیل محاسبه می گردد:

$$Ts = \sum_{i=1}^n Ts_i$$

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

متغیرها:

=Ts	عوارض زیربنای تجاری ملک
=Ts _i	عوارض زیربنای تجاری در هر طبقه
=n	تعداد کل طبقات دارای کاربرد تجاری
=S	کل مساحت ناخالص زیربنای تجاری در هر طبقه
=S'	مساحت خالص تجاری
=N	تعداد واحد تجاری مورد تقاضا در هر طبقه
=L	طول دهنه به متر
=L0	طول دهنه مجاز برابر با ۳ متر می باشد
=H	طول ارتفاع به متر
=H0	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 می باشد).
= □	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 می گردد.
=K _(s)	مطابق جدول شماره هشت (۸)
K _(ps)	بر اساس جدول شماره نه (۹) عمل می گردد.
=C _(s)	مطابق جدول شماره ده (۱۰) و یازده (۱۱)
=C _(f)	مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده

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

جدول شماره نه (۹) - ضریب $K_{(ps)}$

جدول شماره هشت (۸) - ضریب $K_{(s)}$

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

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

طبقه	$K_{(ps)}$
همکف	5
زیر زمین	3
اول	2.5
دوم	2.25
سوم به بالا	1.75
نیم طبقه	پنجاء درصد ضریب هر طبقه
انباری در همکف	1.5
انباری در سایر طبقات	1

تبصره پنجم (۵):

ضریب $K_{(ps)}$ جهت محاسبه عوارض زیربنای واحدهای تجاری واقع در محدوده بازار (مطابق با نقشه پیوست دو) 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 S و M	۱۳ در طبقه همکف
پهنه S و M در منطقه ۱۲	۱۷ در طبقه همکف
سایر پهنه ها	۱۲ در طبقه همکف
سایر پهنه ها در منطقه ۱۲	۱۶ در طبقه همکف
در محدوده بازار تهران	مطابق با نقشه پیوست شماره ۳
راسته ها	مطابق با جدول شماره ۲۷ پیوست این مصوبه مهیور به مهر شورای اسلامی شهر تهران
در طرفین گذر ها $C_{(s)}$ 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	$(/A \cdot C_{(s)})$
طبقه اول و نیم طبقه همکف	$(/Y \cdot C_{(s)})$
زیرزمین دوم و طبقه دوم	$(/D \cdot C_{(s)})$
سایر طبقات	$(/F \cdot C_{(s)})$
نیم طبقه داخل واحد هر طبقه	$0.5 \cdot$ 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 پارکینگ های مورد نیاز (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲,۵ مترمربع در نظر گرفته می شود)، با ضریب Cf یک و نیم (۱/۵) 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.

تبصره نهم (۹):

با عنایت به ضرورت کمک به ساماندهی تولید و توزیع نان در شهر تهران جهت ارتقاء شاخص های فنی و کیفیت پخت نان و بهبود شاخص های سلامت و بهداشت محیط کار مطابق ضوابط و مقررات موضوعه، شهرداری تهران موظف است از واحدهای تولید نان (سنتی، مسطح، حجیم، نیمه حجیم، خمیر منجمد، و نان نیم پز) که دارای پروانه بهره برداری از وزارت صنایع و معادن و یا پروانه کسب از اتحادیه صنف ذی ربط هستند و طبق ضوابط و مقررات شهرسازی احداث می شوند و کلیه مقررات مربوط به بهداشت محیط (موارد اعلامی وزارت بهداشت، درمان و آموزش پزشکی) را نیز لحاظ نموده اند، تا مادامی که صرفاً به تولید نان اشتغال دارند با اخذ تعهد محضری مبنی براینکه در صورت تغییر شغل کلیه مطالبات شهرداری تهران را به قیمت روز پرداخت نمایند، مطالبات شهرداری در خصوص عوارض زیربنای تجاری را دریافت ننمایند.

تبصره دهم (۱۰):

به منظور تسریع و حمایت از احداث و نوسازی مجتمع های سینمایی در مناطق ۹ الی ۲۱ در صورت هماهنگی طرح با طرح تفصیلی شهر تهران، شهرداری تهران مکلف است در زمان صدور پروانه نسبت به اعطای تسهیلات تجاری معادل زیربنای سالن نمایش با اخذ ده درصد (۱۰٪) عوارض موضوع این بند اقدام نماید.

ب- عوارض زیربنای اداری:

عوارض زیربنای اداری براساس فرمول ذیل محاسبه می گردد:

$$Tm = \sum_{i=1}^n Tm_i$$

$$Tm_i = S \times \left[\left(1 + \frac{N-1}{30} \right) \times [Km \times Pm \times Cm \times + K(pm) \times Pm] + [Kr \times Pr \times Cf] \right]$$

متغیرها:

$=T_m$ عوارض زیربنای اداری ملک

$=Tm_i$ عوارض زیربنای اداری در هر طبقه

$=n$ تعداد کل طبقات دارای کاربرد اداری

$=S$ 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

حداکثر مقدار $\frac{N-1}{30}$ در کاربردهای اداری معادل ۱/۵ و در انباری اداری برابر با صفر می باشد.

$=\square$ 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 $\square$ ، 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

جدول شماره دوازده (۱۲) - $K_{(m)}$

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

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

جدول شماره سیزده (۱۳) - ضریب $K_{(pm)}$

طبقه	$K(pm)$
همکف	۳
زیر زمین	۲,۵
اول	۲
دوم	۱,۵
سوم به بالا	۱
نییم طبقه	پنجاه درصد ضریب هر طبقه
انباری در کلیه طبقات	۱

تبصره یازدهم (۱۱):

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 می شود))، با ضریب Cf یک و نیم (۱/۵) محاسبه می‌شود.

ج - عوارض زیربنای صنعتی:

عوارض زیربنا صنعتی براساس جداول و فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

$$Ti = \sum_{i=1}^n Ti_i$$

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

متغیرها:

Ti	عوارض زیربنای صنعتی در ملک
Ti_i	عوارض زیربنای صنعتی در هر طبقه
n	تعداد کل طبقات دارای کاربرد صنعتی
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 می شود)
S'	مساحت خالص صنعتی
φ	در فعالیت سفره خانه سنتی برابر بیست (۲۰) و در سایر موارد برابر با یک (۱) می باشد.
N	تعداد واحد صنعتی مورد تقاضا در هر طبقه
$\square$	حداکثر مقدار $\frac{N-1}{20}$ در کاربردهای صنعتی معادل ۱/۵ و در انباری صنعتی برابر با صفر می باشد.
$K(r)$	نسبت مساحت خالص صنعتی به مساحت ناخالص صنعتی هر طبقه $\frac{Sr}{S}$ ، در ساختمان‌های صنعتی در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد اداری باشد، ضریب ۰,۷ (۱) منظور می گردد.
Ci	مطابق جدول شماره دو (۲) بند (۱) این ماده
$K(pi)$	در صنعتی معادل ۱ و در انباری صنعتی معادل ۰,۵ در نظر گرفته می شود. (در مناطق ۹, ۱۸ و ۲۱ در صنعتی معادل ۲ و در انباری صنعتی معادل ۱ در نظر گرفته می شود).
ou	مطابق جدول شماره چهارده (۱۴)
	فضای باز صنعتی = "مساحت عرصه ملک" منهای "مساحت بنای همکف، فضای سبز و رامپ" و صرفاً در طبقه همکف محاسبه می گردد

جدول شماره چهارده (۱۴) - 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 دوازدهم (۱۲):

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 سیزدهم (۱۳):

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 و نیم (۱/۵) محاسبه می شود.

د- عوارض زیربنای خدماتی:

عوارض صدور پروانه ساختمانی برای احداث کاربری‌های خدماتی از قبیل مراکز آموزشی و آموزش عالی، بهداشتی، درمانی، مراکز اجتماعی، کتابفروشی، ناشران و مراکز فرهنگی، اماکن ورزشی، پست‌های امداد و تأسیسات و تجهیزات شهری، جایگاه‌های سوخت‌رسانی، پارکینگ‌های عمومی و ... (Tse) معادل پنجاه درصد (۵۰٪) و در مدارس مورد تایید وزارت آموزش و پرورش مشمول ۱۰٪ عوارض زیربنای مسکونی موضوع بند (۱) این ماده محاسبه و اخذ می گردد. ضمناً ضریب Cf در محاسبه عوارض زیربنای خدماتی معادل صفر (۰) در نظر گرفته می شود.

تبصره چهاردهم (۱۴):

در ساختمان‌های مسکونی عوارض کاربردهای خدماتی از قبیل سالن‌های ورزش، استخر، سرایداری دو برابر مشاعات طبقات فاقد کاربرد اصلی محاسبه می گردد.

تبصره پانزدهم (۱۵):

مساجد، مصلی ها، اماکن صرفاً مذهبی اقلیت های دینی مصرح در قانون اساسی و حوزه های علمیه شامل مرکز آموزشی، پژوهشی و اداری از پرداخت عوارض این بند فقط برای فضاهای اصلی معاف می باشند. به منظور خودکفائی در اداره مساجد شهرداری تهران موظف است با رعایت قوانین و مقررات از جمله طرح تفصیلی نسبت به اعطای مجوز حداکثر ۳۰۰ مترمربع کاربری فرهنگی، اداری و حداکثر ۲۰۰ تجاری بدون دریافت هزینه جهت مستغلات داخل حریم مساجد و زمین پیرامون متعلق به مساجد (با مالکیت مسجد یا وقف شده برای مسجد) اقدام نماید. اعطای تسهیلات به ترتیب به کاربردهای تجاری، اداری، صنعتی، مسکونی و خدماتی تعلق می گیرد.

ه- عوارض زیربنای ساختمان‌های مختلط:

عوارض زیربنای ساختمان‌های مختلط برابر با مجموع عوارض بند (۱) و ردیف های "الف"، "ب"، "ج" و "د" بند (۲) این ماده محاسبه می گردد. در محاسبه این عوارض کمترین ضریب Cf به ترتیب متعلق به کاربردهای خدماتی، مسکونی، صنعتی، اداری و تجاری می باشد.

تبصره شانزدهم (۱۶):

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 هفدهم (۱۷):

مستند به دستورالعمل "اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات ابلاغی به شماره ۱۶۶۰۵۱، مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۸ 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 پانزده (۱۵) محاسبه و اخذ خواهد شد.

جدول شماره پانزده (۱۵)

T_r	$3^{**} \times (1 + C_{(r)}) \times \sum [(K_{(r)} \times P_{(r)} \times C_{(f)} \times S_{(f)})]$
T_{se}	$1,5^* \times \sum [(K_{(r)} \times P_{(r)} \times C_{(f)} \times S_{(f)})]$
Ts_i	$S \times \left[\left(Ks \times 3/5Ps \times \left(Cs + \frac{N-1}{10} \right) \times \right) + Kps \times 3/5Ps \times Cp \right] + 3^{**} \times [Kr \times Pr \times Cf]$
Tm_i	$S \times \left[\left(1 + \frac{N-1}{30} \right) \times [Km \times 3/5Pm \times Cm \times \quad + K(pm) \times 3/5Pm] + 3^{**} \times [Kr \times Pr \times Cf] \right]$
Ti_i	$S \times \left[\left(1 + \frac{N-1}{20} \right) \times [Kr \times 3/5Pr \times Ci \times \quad + K(pi) \times 3/5Pr] + 3^{**} \times [Kr \times Pr \times Cf] \right]$
کلیه پارامترهای فرمول‌های فوق مطابق شرایط بیان شده در ماده دوم محاسبه می‌گردد * ضریب ۱/۵ در بناهای آموزشی معادل ۰/۳ لحاظ می‌گردد. ** ضریب ۳ به هنگام رسیدگی به تراکم ساختمانی مازاد ۳۰۰٪ معادل ۳/۵ لحاظ می‌گردد. ضریب Cf در محاسبه عوارض ساختمانی اراضی و املاک واقع در زیرپهنه سکونت R251 در مناطق ۶، ۷، ۱۱، ۱۲ در شرایط مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی معادل هشتاد درصد (۸۰٪) جداول شماره ۳ و ۴ محاسبه می‌گردد. ضریب Cf در محاسبه عوارض ساختمانی اراضی و املاک کمتر از ۱۰۰ مترمربع (مشمول بخش الف بند ۳ مصوبه ۶۴۲) در شرایط مازاد بر حداکثر تراکم ساختمانی معادل هشتاد درصد (۸۰٪) جداول شماره ۳ و ۴ محاسبه می‌گردد.	

تبصره هجدهم (۱۸):

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، مابه التفاوت 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 شانزده (۱۶) محاسبه و اخذ نماید. بدیهی است عوارض مذکور منجر به ایجاد هیچ‌گونه حقی برای مالک در خصوص استفاده دائمی نگردیده و صرفاً جهت استفاده موقت از ملک در نظر گرفته می‌شود.

جدول شماره شانزده (۱۶) - نحوه محاسبه عوارض Te

کاربری	عوارض هر متر مربع مستحدثات واقع در محوطه املاک به صورت سالیانه Te
مسکونی و خدماتی	$Te = 0.5 \times [Kr \times Pr]$
تجاری اداری صنعتی	$Te = 0.5 \times [Kr/m/s \times Pr/m/s \times Ci/m/s]$

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 (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 S و M ، طبق طرح تفصیلی جدید برای یک بار بر اساس پهنه وقوع ملک در زمان صدور اولین پروانه یا گواهی ساختمانی براساس فرمول زیر محاسبه و در صورت تغییر متغیرهای موثر در محاسبه این عوارض، مابه التفاوت عوارض 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 m و S براساس جدول شماره هفده (۱۷)

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

جدول شماره هفده (۱۷): 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 اندیس دار از جمله 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 ₃ و همچنین تبدیل کاربری مسکونی به M211 و M212 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 بند 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. بدیهی است درصورت تغییرات زیرپهنه که موجب افزایش ارزش افزوده تعیین کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری (O₁) گردد، مابه التفاوت عوارض یادشده محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره دوم (۲):

عوارض موضوع این بند (O₁) 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 بدیهی است درصورت استفاده از تسهیلات زیر پهنه وقوع ملک در نوع استفاده از اعیانی شهرداری موظف به دریافت عوارض موضوع این بند به صورت قدرالسهم مربوطه می باشد.

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 (O2)، 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 یا پروانه براساس فرمول زیر محاسبه می گردد. در صورت تغییر متغیرهای موثر در محاسبه این عوارض، مابه التفاوت عوارض اخذ 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 ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری 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 هجده (۱۸)

مشخصات مصوبه

جدول شماره هجده (۱۸): جدول ضریب Z

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

** در صورت تبدیل زیرپهنه های R و M و S به کاربری های خدماتی (از جمله S اندیس دار)، ضریب Z برابر با صفر (۰) و در صورت تبدیل زیرپهنه های G به کاربری های خدماتی (از جمله S اندیس دار)، ضریب Z مطابق با فرمول زیر می باشد.

$$6 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) \times P(r)$$

*** 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 بند نمی گردند.

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. بدیهی است در صورت تغییرات زیرپهنه که موجب افزایش ارزش افزوده تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری (O₂) گردد، مابه التفاوت عوارض یادشده محاسبه و اخذ می گردد.

تبصره چهارم (۴):

عوارض موضوع این بند (O₂) 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. بدیهی است در صورت استفاده از تسهیلات زیر پهنه وقوع ملک در نوع استفاده از اعیانی شهرداری موظف به دریافت عوارض موضوع این بند به صورت قدرالسهم مربوطه می باشد.

تبصره پنجم (۵):

در صورت اخذ عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری (O₁) ، ملک یادشده مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری (O₂) نمی گردد.

۲-۲- به منظور رفع نیاز به خدمات عمومی شهر تهران و تأمین سرانه ها، درموارد ذیل عوارض تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری (O₃)، فقط برای یک بار و به هنگام صدور پروانه 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.

۱- 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 و اراضی املاک با وسعت کمتر از هزار مترمربع که بعد از تاریخ ۱۳۹۰/۰۴/۰۷ تفکیک شده اند

۲- در صورت تغییر زیرپهنه های فعالیت به زیرپهنه های مسکونی و نیز 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"،

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

متغیرها

- O₃ عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری

- S₁ مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره های اصلاحی

مشخصات مصوبه

تبصره ششم (۶):

اراضی و املاک دارای پروانه ساختمانی معتبرمسکونی در پهنه فعالیت (صادره قبل از ۱۴۰۲/۰۱/۰۱)، در صورت درخواست پروانه تغییر نقشه بدون هر گونه افزایش بنای مفید مسکونی، مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه این بند نمی گردد.

تبصره هفتم (۷):

اراضی و املاک دارای کاربری تثبیت شده خدماتی تا زمان وجود کاربری تثبیت شده خدماتی و یا اراضی و املاکی که بر اساس قوانین، ضوابط و مقررات حداقل ۴۰ درصد از مساحت عرصه مطابق با سند مالکیت آن ها بصورت رایگان به شهرداری تهران واگذار گردیده و مساحت عرصه ملاک تراکم جهت محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی بر اساس باقیمانده زمین تعیین گردد، مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری (O1 و O2 و O3) (مفاد بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه) نمی گردند.

تبصره هشتم (۸):

اراضی و املاکی که بر اساس قوانین، ضوابط و مقررات حداقل ۴۰ درصد از مساحت عرصه مطابق با سند مالکیت آن ها بصورت رایگان به شهرداری تهران واگذار گردیده و مساحت عرصه ملاک تراکم جهت محاسبه سطح اشغال و تراکم ساختمانی بر اساس مساحت سند مالکیت تعیین گردد، مشمول پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری (O1 و O2 و O3) (مفاد بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه) می گردند.

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

الف- کلیه اراضی و املاکی که از تاریخ ۱۳۷۰/۱۱/۰۳ به بعد بر اثر اجرای طرح های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میداین 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

* 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.

ب- به منظور جلوگیری از ایجاد فضاهای نا ایمن شهری و ارتقای امنیت اجتماعی و ساماندهی اغتشاش بصری با پرهیز از ایجاد جداره های صلب، از مالکین ساختمان هایی که دارای درخواست تعبیه پنجره به منظور نورگیری از فضاهای سبز عمومی با مالکیت شهرداری تهران که در مجاورت بلافاصل پلاک ها می باشند، عوارض ارزش افزوده ای

مشخصات مصوبه

به شرح زیر برای یک مترمربع عرصه باقیمانده، برای یک بار در زمان صدور پروانه و گواهی ساختمانی محاسبه و اخذ می‌گردد.

$$V_g = 5 \times P_{(r/m/s)}$$

ماده چهارم (۴): 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 دستور العمل انتقال حق توسعه و در صورت عدم امکان تأمین پارکینگ وفق بند ۱ صورتجلسه ۶۴۹ کمیسیون ماده پنج مصوب ۱۴۰۱/۰۸/۰۹، ساختمان‌هایی که تا قبل از ابلاغ این مصوبه دارای حقوق مکتسبه مجاز بوده و املاکی که مطابق با بند ۱-۱۲ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران موظف به تأمین پارکینگ در شعاع مناسب می‌باشند، پس از اتمام عملیات ساختمانی، بهای خدمات «بهره‌برداری پارکینگ از معابر شهری» به صورت سالیانه، مطابق با جدول شماره نوزده (۱۹) و براساس دستورالعملی که تا پایان اردیبهشت ۱۴۰۴ توسط شهرداری تهران با هماهنگی کمیسیون‌های شهرسازی و معماری و برنامه و بودجه شورای اسلامی تهیه و ابلاغ و مبنای محاسبه قرار می‌گیرد. بدیهی است صدور هرگونه گواهی منوط به ارائه اسناد مالکیت پارکینگ‌های مورد نیاز مطابق با ضوابط طرح تفصیلی می‌باشد.

جدول شماره نوزده (۱۹) - بهای خدمات بهره‌برداری پارکینگ از معابر شهری

کاربرد	تعرفه
مسکونی / خدماتی / صنعتی	$150 \times K(r) \times P(r) \times (1 + (N - 1)/100)$
اداری	$120 \times K(m) \times P(m) \times (1 + (N - 1)/100)$
تجاری	$100 \times K(s) \times P(s) \times (1 + (N - 1)/100)$

$N =$ مابه‌التفاوت تعداد پارکینگ مورد نیاز و تأمین شده

تبصره یکم (۱):

مشخصات مصوبه

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 تملک و 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، 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 کارگاه های ساختمانی (حداقل به مدت شش ماه) به شرح جدول شماره بیست (۲۰) اقدام نماید. ضمناً از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه، همه کارگاه‌های ساختمانی دارای پروانه ساختمانی مشمول مفاد این بند می‌گردند.

جدول شماره بیست (۲۰) - بهای خدمات بهره برداری از معابر و فضاهای عمومی اطراف کارگاه های ساختمانی به صورت ماهیانه

زمان اشغال پیاده رو	نوع ساختمان	
	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 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.

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

مشخصات مصوبه

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 عوارض صدور پروانه بناهای مسکونی واقع در محدوده‌های مصوب بافت فرسوده به شرح فرمول زیر محاسبه می گردد:

$$T_r \times (1 - (W_1 + W_2)) = \text{عوارض زیربنای مسکونی واقع در محدوده‌های مصوب بافت فرسوده}$$

جدول شماره بیست و یک (۲۱):

درصد فرسودگی بلوک شهری مطابق با سامانه اطلاعات مکانی (F)	درصد تخفیف عوارض (W_1)
$0 < F \leq 50\%$	۵۰ درصد
$50\% < F \leq 60\%$	۵۵ درصد
$60\% < F \leq 70\%$	۶۰ درصد
$70\% < F \leq 80\%$	۶۵ درصد
$80\% < F \leq 100\%$	۷۰ درصد

جدول شماره بیست و دو (۲۲):

تعداد قطعات تجمیعی	درصد تخفیف عوارض (W_2)
۲ قطعه	۱۰ درصد
۳ قطعه	۱۵ درصد
۴ قطعه	۲۰ درصد
۵ قطعه	۲۵ درصد
۶ قطعه و بیشتر	۳۰ درصد

مشخصات مصوبه

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.

تبصره سوم (۳):

بهای خدمات بهره برداری از معابر، برای املاک با کاربرد مسکونی 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):

در بافت فرسوده چنانچه تجمیع پلاک های صرفاً مسکونی منجر به حذف گذرهای دارای دسترسی اختصاصی فی مابین چند پلاک ثبتی گردد، شهرداری تهران در قبال عرصه گذر حذف شده هیچ گونه وجهی دریافت نمی 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 جهت مشمولان این ماده به شرح زیر و معادل نود درصد (۹۰٪) مآخذ موضوع ماده دوم این مصوبه براساس میزان قدرالسهم از سند مالکیت، 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

مشخصات مصوبه

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 - خانواده‌های 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

ح - مددجویان تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) با تأیید کمیته امداد امام خمینی (ره)

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، معادل نود درصد (۹۰٪) مآخذ این مصوبه محاسبه خواهد شد.

د - به منظور پرهیز از سفرهای خودروبی 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 صنعتی و تولیدی دارای تعهد خدمت حداقل ۱۰ سال) و تشویق متقاضیان صدور پروانه نسبت به ساخت‌وساز مجتمع‌های مسکونی در نزدیکی محل کار؛ به گونه ای که فاصله دسترسی مستقیم و صرف پیاده از محل سکونت تا محل اشتغال حداکثر ۵۰۰۰ متر باشد، عوارض زیربنای مسکونی املاک یادشده برای هر خانواده یک واحد سکونی حداکثر ۱۲۰ مربع زیربنا فقط برای یک بار، به مآخذ پنجاه درصد (۱۰٪) موضوع بند ۱ ماده دوم این مصوبه محاسبه خواهد شد.

ه - به منظور تقویت الگوی ساخت و ساز مسکن به صورت خانواده محور، عوارض زیربنای مسکونی پرونده‌هایی که مالکین آن‌ها از یک خانواده (پدر، مادر، خواهر، برادر) می‌باشند، به مآخذ پنجاه درصد (۱۰٪) موضوع بند ۱ ماده دوم این مصوبه برای هر خانواده یک واحد سکونی حداکثر ۱۲۰ مربع زیربنا محاسبه خواهد شد.

تبصره هفتم (۷):

به منظور تحقق اهداف 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.

مشخصات مصوبه

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

جدول شماره بیست و سه (23) - مهلت اعتبار پروانه های ساختمانی

تعداد کل طبقات - مساحت	$0 < s \leq 2000$	$2000 < s \leq 5000$	$5000 < s$
1 و 2 طبقه	۳۰ ماه	36 ماه	42 ماه
3 الی 5 طبقه	۳۶ ماه	42 ماه	48 ماه
6 و 7 طبقه	۴۲ ماه	48 ماه	54 ماه
8 الی 11 طبقه	۴۸ ماه	54 ماه	60 ماه
12 طبقه و بیشتر	۵۴ ماه	60 ماه	66 ماه

زیر اقدام گردد:

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 می شود. اگر همچنان در پایان سال دوم ساختمان تکمیل نشود، بهای خدمات تمدید پروانه هر سال (بصورت روز شمار) به میزان دو درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز بصورت تجمعی افزایش می یابد 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 می گردد. در این صورت بهای خدمات تمدید پروانه برای سال اول رایگان و برای سال دوم برابر با ۳ درصد عوارض صدور پروانه به نرخ روز (زمان رسیدگی) تعیین می شود. اگر همچنان در پایان سال دوم ساختمان تکمیل نشود، بهای خدمات تمدید پروانه هر سال (بصورت روز شمار) به میزان دو درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز بصورت تجمعی افزایش می یابد 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 می گردد. در این حالت عوارض پروانه جدید به نرخ روز و عوارض پرداخت شده قبلی به عنوان طلب مودی لحاظ می گردد.

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 می گردد.

مشخصات مصوبه

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 می پذیرد.

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 می گردد.

ارزش معاملاتی ساختمان هر مترمربع پارکینگ (موضوع تبصره پنجم ماده صد قانون شهرداری) برابر با $25 \times K_{r/m/s} \times P_{r/m/s}$ تعیین می گردد.

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 اقلیت های دینی، مدارس دولتی، مراکز آموزش عالی دولتی و حوزه های علمیه از شمول این ماده خارج می باشند.

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

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

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

ماده دهم (۱۰): شفافیت و محاسبه پذیری

در اجرای مفاد این مصوبه شهرداری تهران مکلف است از ابتدای سال ۱۴۰۴ 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 پهنه بندی طرح تفصیلی در سایت <http://shafaf.tehran.ir> ظرف مدت ۱ ماه 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.

مشخصات مصوبه

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 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 بیست و پنج (۲۵) 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 آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرایی آن و کلیه مباحث و مقررات ملی ساختمان در کلیه موارد الزامی است.

جدول شماره بیست و پنج (۲۵): 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.

مشخصات مصوبه

ریزفضا	مسکونی	غیر مسکونی	اقدامات	ملاحظات طراحی
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 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.

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 بافت های تاریخی- فرهنگی» ابلاغی مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۱۹ و قانون "معافیت ابنیه و اماکنی که در زمره آثار ملی ثبت گردیده اند 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 می باشند.

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 بهره مند 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 آسیب رسانی هویتی، تاریخی، کالبدی، بصری، سازه ای 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 (غیر تجاری) 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 می باشد.

۳-۵-۳) با توجه به موقعیت ساختمانهای ثبت شده تاریخی یا واجد ارزش، در صورتی که به دلیل ملاحظات تاریخی و حفظ ارزش های 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

مشخصات مصوبه

موضوع این مصوبه نیست و هزینه های مرتبط با عدم تأمین پارکینگ شامل عوارض ناشی از کسر پارکینگ و یا بهای خدمات بهره مندی از معابر و مشمول بخشودگی بند ۳-۵ این مصوبه بوده و مالک از پرداخت آن معاف می باشد.

۴- در زمان صدور گواهی های ساختمانی جهت بناهای احداثی قبل از سال ۱۳۶۶، عوارض متعلقه بناهای مسکونی برابر با عوارض موضوع بند یک (۱) ماده دوم و بناهای غیر مسکونی برابر با تبصره هفدهم (۱۷) ذیل ماده دوم این مصوبه محاسبه و اخذ می گردد.

۵- در زمان صدور گواهی های ساختمانی املاک دارای اختلاف مترکشی بین اسناد اعیانی مالکیت و پایان کار صادره قبل از آن، عوارض متعلقه آن براساس بندهای ۱ و ۲ ماده دوم این مصوبه محاسبه و اخذ می گردد

۶- در زمان صدور گواهی های ساختمانی، در صورت تقلیل مساحت مشاعات و بالکن در طبقات دارای کاربرد اصلی و افزایش بناهای مسکونی و غیر مسکونی، عوارض متعلقه برابر با تبصره هفدهم (۱۷) ذیل ماده دوم این مصوبه محاسبه و اخذ می گردد.

۷- در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی، در درخواست های تعویض سقف و تعمیرات اساسی دارای حقوق مکتسبه قانونی با کاربرد مسکونی، ضریب C_f برابر با یک و نیم ($1/5$) در نظر گرفته می شود.

۸- در پروانه های 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 مابه التفاوت آن اخذ می گردد.

۹- 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 (20%) عوارض موضوع بند ۲ ماده دوم این مصوبه محاسبه می گردد.

۱۰- برای پرونده های ارسالی به کمیسیون ماده پنج به استثنای کاربری های تثبیت شده خدماتی و پهنه های حفاظت (G) و متقاضیان تاسیسات گردشگری (آئین نامه ایجاد تاسیسات گردشگری سال ۱۳۹۴)، شصت درصد (60%) 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.

۱۱- 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.

مشخصات مصوبه

۱۲- کلیه تسهیلات غیر عوارضی ارائه شده به بناهای خدماتی مطابق با مصوبات «اصلاحیه مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ساماندهی وضعیت مساجد در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۴/۱۸۶۰۲ مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۰۶ ، «اصلاحیه مصوبه چگونگی جلب و جذب مشارکت بخش خصوصی در توسعه مجتمع های 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 درخصوص 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 ملاک عمل بوده و مصوبات «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

جدول شماره بیست و شش (۲۶)

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

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 لغو می گردد.

تبصره یکم (۱) :

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 و شش (۲۶) اصلاح می گردد.

تبصره دوم (۲):

بند "هـ" 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 متقاضیان تاسیسات گردشگری(آئین نامه ایجاد اصلاح تکمیل درجه بندی و نرخ گذاری تاسیسات گردشگری سال ۱۳۹۴) عوارض زیربنای مصادیق تاسیسات گردشگری ، در زمان صدور پروانه براساس بیست درصد (۲۰٪) تعرفه صنعتی موضوع بند (ج) ماده دوم این مصوبه و عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر

مشخصات مصوبه

کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (O1 و O2 و O3) براساس بیست درصد (۲۰٪) مفاد بند ۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه به میزان قدرالسهم از عرصه محاسبه می‌گردد.

۱۲- 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 مستحذات اساسی معادل بیست درصد (۲۰٪) تعرفه اماکن صنعتی محاسبه می‌شود.

۱۳- به منظور تسریع در رفع معارضین و مساعدت بازگشایی برخی محورهای دارای اولویت تعریض با حداقل عرض بیست متر و دستیابی به نرخ نوسازی متوازن در کلیه مناطق شهر تهران، شهرداری تهران مکلف است نسبت به تهیه بسته‌های تشویقی با هماهنگی کمیسیون‌های شهرسازی و معماری اقدام نماید.

۱۴- شهرداری تهران موظف است نسبت به بررسی تعدیل نرخ عوارض صدور پروانه ساختمانی در کاربریهای تجاری، اداری، صنعتی متناسب با کاربریهای مسکونی همان منطقه و نیز تبدیل عوارض بر سرمایه به عوارض و بهای خدمات بهره‌برداری از واحدهای احداثی این کاربریها اقدام نماید.

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