

مشخصات مصوبه

عنوان:

لایحه «عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری»

مشخصات مصوبه

مقدمه

به استناد جزء (الف) و (ب) تبصره یکم (۱) ماده دوم (۲) قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها مصوب ۱۴۰۱/۰۴/۰۱ مجلس شورای اسلامی و دستورالعمل اجرایی "عناوین عوارض و بهای خدمات و ترتیبات وصول" آن ابلاغی به شماره ۲۰۲۸۶۵، مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ وزیر محترم کشور و در اجرای بندهای شانزدهم (۱۶) و بیست و ششم (۲۶) ماده هشتاد (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود از ابتدای سال ۱۴۰۳ نسبت به اخذ عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری، به شرح مواد زیر اقدام نماید:

ماده یکم (۱): تعاریف

الف- عناوین عوارض

۱- عوارض صدور پروانه

- ۱-۱- عوارض زیربنای مسکونی: عوارض محاسبه شده جهت زیربنای ناخالص مسکونی
- ۱-۲- عوارض زیربنای غیرمسکونی: عوارض محاسبه شده جهت زیربنای ناخالص کاربردهای تجاری/اداری/صنعتی/خدماتی و
- ۱-۳- عوارض مستحقات 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.
- 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 R، M و S براساس ضوابط آخرین طرح تفصیلی مصوب تبدیل می‌شوند.
- ۲-۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه در اجرای طرح‌های توسعه شهری: عوارضی که در صورت تغییر پهنه‌های آخرین طرح تفصیلی مصوب نسبت به نقشه‌های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران اخذ می‌گردد.
- ۳-۱- عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری: عوارضی که بابت ایجاد ارزش افزوده به کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح‌های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میادین در بر گذر احداثی، اصلاحی، تعریضی و یا توسعه ای واقع شده و یا می‌شوند تعلق گرفته و فقط برای یک بار تعلق می‌گیرد.
- ۳-۲- عوارض دیوارکشی و حصارکشی: عوارضی است که در قبال صدور پروانه حصارکشی و دیوارکشی برای اراضی فاقد مستحقات براساس طرح‌های توسعه شهری محاسبه می‌گردد.

ب- ارزش معاملاتی کاربری‌های مختلف

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

مشخصات مصوبه

تبصره یکم (۱):

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

تبصره دوم (۲):

در محدوده بازار تهران ارزش معاملاتی عرصه املاک با کاربری تجاری مطابق با آخرین دفترچه ارزش معاملاتی ملاک عمل موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم با احتساب ضرایب احتمالی تعدیل اعلامی توسط هیات وزیران برای هر سال و ضریب عرض گذر مطابق با حداکثر عرض گذر اعلامی وفق ضوابط اجرایی دفترچه مذکور ملاک محاسبه است.

تبصره سوم (۳):

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

تبصره چهارم (۴):

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

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

الف) عوارض صدور پروانه در محدوده شهر تهران

۱- عوارض زیربنای مسکونی:

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

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

متغیرها:

$$T_r = \text{عوارض صدور پروانه زیربنای مسکونی در محدوده شهر تهران}$$

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

$$N_m = \text{تعداد واحدهای مجاز مسکونی برابر است با مساحت عرصه طبق سند تقسیم بر ۱۲.۵ (بعد خانوار) \times \text{سرانه عرصه مسکونی (۱۷.۵ مترمربع)}$$

$$C(r) = \text{[میانگین مساحت واحد مسکونی بیش از ۱۵۰ مترمربع] \times 0.001 + 0.02 \times (N - N_m)}$$

$$(N - N_m) \geq 0 \quad \text{تفاضل این مقدار تقریب گردد. (به عنوان نمونه ۲.۵ به بالا برابر با ۳ و کمتر از آن تا ۲ برابر با ۲ در نظر گرفته می‌شود) - ۳۰ \leq}$$

$$K(r) = \text{ضریب } P(r) \text{ مطابق با جدول شماره یک (۱) - برای اراضی عباس آباد واقع در بلوک های ۲-۳، ۱۰-۳، ۲-۶ و ۱-۷ معادل دو برابر مقادیر جدول شماره دو (۲) خواهد بود.}$$

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

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

مشخصات مصوبه

جدول شماره یک (۱)-ضریب $K(r)$

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

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

مشخصات مصوبه

تبصره یکم (۱):

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

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

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

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

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

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

تبصره دوم (۲):

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

تبصره سوم (۳):

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

مشخصات مصوبه

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

جدول شماره پنج (۵)

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

تبصره چهارم (۴):

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

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

انقلاب

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

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

انقلاب

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

مشخصات مصوبه

تبصره پنجم (۵):

عوارض زیربنای مسکونی درخصوص پرونده‌های دارای مصوبات کمیسیون ماده پنج قانون تاسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، برابر با مجموع عوارض تبصره های (۳) و (۴) موضوع این ماده می‌باشد.

تبصره ششم (۶):

در پروانه‌های توسعه بنا، اضافه اشکوب، تغییرات، تبدیل، تغییرنقشه، 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 این ماده به نرخ روز محاسبه و مابه‌التفاوت آن اخذ می‌گردد.

تبصره هفتم (۷):

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

تبصره هشتم (۸):

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

۲- عوارض زیربنای غیرمسکونی

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

$$T_s = \sum \left\{ S \times \left[(K_s \times P_s \times \left(C_s + \frac{N - Nm}{10} \right) \times \Psi) + K_{ps} \times P_s \times C_p \right] + [K_r \times P_r \times C_f] \right\}$$

متغیرها:

عوارض زیربنای تجاری در هر طبقه	T _s
کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای موثر در محاسبه عوارض زیربنای تجاری در هر طبقه عبارتست از زیربنای آن طبقه منهای زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ در آن طبقه (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲.۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود)	= S
مساحت خالص تجاری	= S'
تعداد واحد تجاری مورد تقاضا در هر طبقه	= N
تعداد واحد تجاری مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.	= Nm
طول دهنه به متر	= L
طول دهنه مجاز برابر با ۳ متر می‌باشد	= L ₀
طول ارتفاع به متر	= H
طول ارتفاع مجاز به متر (ارتفاع مجاز تجاری در محدوده سطح اشغال مجاز ملک بدون نیم طبقه برابر با ۴.۵ متر و با نیم طبقه برابر با ۶.۵ متر و در حیاط ۳ متر می‌باشد)	= H ₀
نسبت مساحت خالص تجاری به مساحت ناخالص هر طبقه S' _s در ساختمان‌های تجاری در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد تجاری باشد، ضریب Ψ، یک (۱) منظور می‌گردد.	= Ψ
مطابق جدول شماره هشت (۸)	= K _(s)
بر اساس جدول شماره نه (۹) عمل می‌گردد.	K _(ps)
مطابق جدول شماره ده (۱۰) و یازده (۱۱)	= C _(s)

مشخصات مصوبه

مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده $= C (f)$
 $= C (P)$
 $C_p = 1 + \sum \frac{N-Nm}{10} + \frac{L-L_0}{10} + \sum \frac{H-H_0}{10}$ - حداکثر مقدار $C (P)$ برابر ۳ می باشد
 حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{10}$ در کاربردهای تجاری معادل ۳ و در انباری تجاری برابر با صفر می باشد.

جدول شماره هشت (۸) - ضریب $K(s)$

منطقه	ضریب $K(s) = P(s)$
۱۲	۲.۳
۳	۲.۲
۱	۲.۱
۷، ۶، ۵	۲
۲۱ و ۱۳، ۸، ۴، ۲	۱.۹
۱۱	۱.۸
۲۰ و ۱۹، ۱۷، ۱۶، ۱۵، ۱۴، ۱۰، ۹	۱.۷
۱۸	۱.۶
۲۲	۱.۳

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

جدول شماره نه (۹) - ضریب $K(ps)$

طبقه	$K(ps)$
همکف	5
زیر زمین	3
اول	2.5
دوم	2.25
سوم به بالا	1.75
نیم طبقه	0.5
انباری در همکف	$\frac{5}{3}$
انباری در سایر طبقات	1

تبصره نهم (۹):

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

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

موقعیت قرارگیری پلاک	ضریب $C(s)$
پهنه R	۱۲ در طبقه همکف
پهنه R در منطقه ۱۲	۱۶ در طبقه همکف
پهنه S و M	۱۳ در طبقه همکف
پهنه S و M در منطقه ۱۲	۱۷ در طبقه همکف
راسته ها	مطابق با جدول شماره ۳۰ پیوست این مصوبه مهپور به مهر شورای اسلامی شهر تهران

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

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

طبقه	ضریب
زیرزمین	$(۸۰\%/C(s))$
طبقه اول و نیم طبقه همکف	$(۷۰\%/C(s))$
زیرزمین دوم و طبقه دوم	$(۵۰\%/C(s))$
سایر طبقات	$(۴۰\%/C(s))$

مشخصات مصوبه

۵۰٪ ضریب همان طبقه	نیم طبقه داخل واحد هر طبقه
۶۰٪ ضریب همان طبقه	انبساط تجاری در هر طبقه

تبصره دهم (۱۰):

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

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

تبصره یازدهم (۱۱):

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

تبصره دوازدهم (۱۶):

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

ب- عوارض زیربنای اداری:

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

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

متغیرها:

- $=T_m$ عوارض زیربنای اداری در هر طبقه
- $= S$ کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای موثر در محاسبه عوارض زیربنای اداری در هر طبقه عبارتست از زیربنای آن طبقه منهای زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ در آن طبقه (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲.۵ مترمربع در نظر گرفته می شود)
- $=S'$ مساحت خالص اداری
- $= N$ تعداد واحد اداری مورد تقاضا در هر طبقه
- $= Nm$ تعداد واحد اداری مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.
حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{30}$ در کاربردهای اداری معادل ۱/۵ و در انباری اداری برابر با صفر می باشد.
- $= \Psi$ نسبت مساحت خالص اداری به مساحت ناخالص اداری هر طبقه $\frac{S'}{S}$ ، در ساختمانهای اداری در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعا یک واحد اداری باشد، ضریب Ψ یک (۱) منظور می گردد.
- $= K_m$ مطابق جدول شماره دوازده (۱۲)
- $= C_m$ در اداری معادل ۲.۵ و در انباری اداری معادل ۰.۶ در نظر گرفته می شود
- $= K_{(pm)}$ مطابق جدول شماره سیزده (۱۳)
- $= C_{(f)}$ مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده

مشخصات مصوبه

جدول شماره دوازده (۱۲) - $K(m)$

$K(m)$	منطقه
۲.۵	۱، ۳ و ۶
۲	سایر مناطق
در گذرهای فصل مشترک مناطق، ضریب $K(m)$ بزرگتر ملاک عمل می‌باشد.	

جدول شماره سیزده (۱۳) - ضریب $K(pm)$

$K(pm)$	طبقه
۳	همکف
۲.۵	زیر زمین
۲	اول
۱.۵	دوم
۱	سوم به بالا
۰.۵	نیم طبقه
۱	انباری در کلیه طبقات

تبصره سیزدهم (۱۳):

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

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

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

متغیرها:

	Ti
عوارض زیربنای صنعتی در هر طبقه	= S
کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای موثر در محاسبه عوارض زیربنای صنعتی در هر طبقه عبارتست از زیربنای آن طبقه منهای زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ در آن طبقه (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲.۵ مترمربع در نظر گرفته می‌شود)	= S'
مساحت خالص صنعتی	= N
تعداد واحد صنعتی مورد تقاضا در هر طبقه	= Nm
تعداد واحد صنعتی مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.	= $\frac{N - Nm}{20}$
حداکثر مقدار $\frac{N - Nm}{20}$ در کاربردهای صنعتی معادل ۱/۵ و در انباری صنعتی برابر با صفر می‌باشد.	= ψ
نسبت مساحت خالص صنعتی به مساحت ناخالص صنعتی هر طبقه $\frac{S'}{S}$ در ساختمان‌های صنعتی در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعاً یک واحد اداری باشد، ضریب ۰.۵، یک (۱) منظور می‌گردد.	= $K(r)$
مطابق جدول شماره دو (۲) بند (۱) این ماده	= Ci
در صنعتی معادل ۱ و در انباری صنعتی معادل ۰.۵ در نظر گرفته می‌شود. (در مناطق ۹ و ۲۱ در صنعتی معادل ۲ و در انباری صنعتی معادل ۱ در نظر گرفته می‌شود).	= $K(pi)$
مطابق جدول شماره چهارده (۱۴)	= $C(f)$
مطابق با ضرایب تعریف شده در بند ۱ این ماده	= Ou
فضای باز صنعتی = مساحت عرصه ملک منهای "مساحت بنای همکف و رامپ و فضای سبز" و صرفاً در طبقه همکف محاسبه می‌گردد.	

مشخصات مصوبه

جدول شماره چهارده (۱۴) - ضریب $K(pi)$	
$K(pi)$	طبقه
۳	همکف
۲.۵	زیر زمین
۲	اول
۱.۵	دوم
۱	سوم به بالا
۰.۵	نیم طبقه
۱	انباری

تبصره چهاردهم (۱۴) :

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

تبصره پانزدهم (۱۵) :

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

تبصره شانزدهم (۱۶) :

با استناد به ماده دوازدهم (۱۲) آیین‌نامه اجرایی قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی، مصوب ۱۳۸۳/۴/۱۵ هیات دولت و اصلاحات بعدی، عوارض زیربنای هتل‌ها و تأسیسات گردشگری براساس بیست درصد (۲۰٪) تعرفه صنعتی محاسبه می‌گردد.

تبصره هفدهم (۱۷) : 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 هشتاد درصد (۸۰٪) تعرفه اماکن صنعتی محاسبه می‌شود.

د- عوارض زیربنای خدماتی

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

مشخصات مصوبه

ه- عوارض زیربنای ساختمان‌های مختلط

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

تبصره هجدهم (۱۸):

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

$$K_{(r)} \times P_{(r)} \times 4$$

تبصره نوزدهم (۱۹):

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

جدول شماره شانزده (۱۶)

T_r	$(1 + C_{(r)}) \times \sum [(K_{(r)} \times P_{(r)} \times C_{\theta}) \times S_{\theta}]$
T_s	$\sum \left\{ S \times \left[(K_s \times 3P_s \times \left(C_s + \frac{N - Nm}{10} \right) \times \psi) + Kps \times 3Ps \times Cp \right] + [Kr \times Pr \times Cf] \right\}$
T_m	$\sum \left\{ S \times \left[\left(1 + \frac{N - Nm}{30} \right) \times [Km \times 3Pm \times Cm \times \psi + K(pm) \times 3Pm] + [Kr \times Pr \times Cf] \right\} \right\}$
T_i	$\sum \left\{ S \times \left[\left(1 + \frac{N - Nm}{20} \right) \times [Kr \times 3Pr \times Ci \times \psi + K(pi) \times 3Pr] + [Kr \times Pr \times Cf] \right\} \right\}$

مشخصات مصوبه

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

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

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

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

تبصره بیستم (۲۰):

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

۳- عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک

در صورت استقرار سازه موقت (با استفاده از مصالح سبک و غیر بنائی) در محوطه املاک اعم از فضای باز باقی مانده عرصه، تراس و بام املاک، در چارچوب عملکردهای مجاز به استقرار در پهنه‌های طرح تفصیلی، مشروط به اخذ رضایت سایر مالکین مشاعی و عدم مشرفیت جهت املاک همجوار، شهرداری تهران با رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی می‌تواند به ازای هر مترمربع عوارض مستحدثات واقع در محوطه املاک به صورت سالیانه و به شرح جدول شماره پانزده (۱۵) محاسبه و اخذ نماید.

جدول شماره پانزده (۱۵) - نحوه محاسبه عوارض T_e

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

ب) عوارض صدور پروانه در حریم شهر تهران

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

مشخصات مصوبه

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

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

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

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

متغیرها:

O_1 = عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری
 S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره های اصلاحی
 α = ضریب عوارض افزایش ارزش قانونی عرصه از فاقد کاربری، خدماتی، مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی به پهنه m، s² و براساس جدول شماره نوزده (۱۹)

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

جدول شماره نوزده (۱۹): جدول ضریب α

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

تبصره یکم (۱):

املاکی که دارای پروانه ساختمانی معتبر (صادرده قبل از ۱/۰۱/۱۳۹۴) براساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران ابلای به تاریخ ۱/۰۱/۱۳۹۱) می باشند و درحال حاضر درخواست صدور پروانه تغییرنقشه (به استثنای املاک تجمیعی) و یا گواهی ساختمانی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش قانونی این بند نمی گردد.

تبصره دوم (۲):

عوارض موضوع این بند (O₁) برای املاکی که در طرح تفصیلی قدیم، دارای کاربری مسکونی و در زمان صدور پروانه 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

مشخصات مصوبه

شهر تهران مجاز به احداث بنای مسکونی در حد حقوق مکتسبه می باشند) درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی گردد.

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

۱-۲- عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری، در صورت تغییر پهنه های طرح تفصیلی جدید نسبت به نقشه های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، فقط برای یک بار در زمان صدور اولین پروانه یا گواهی ساختمانی براساس فرمول زیر محاسبه می گردد.

$$O_2 = S_1 \times z$$

متغیرها:

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

S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره های اصلاحی

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

مشخصات مصوبه

جدول شماره بیست (۲۰): جدول ضریب Z

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

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

مشخصات مصوبه

تبصره سوم (۳):

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) یا گواهی ساختمانی را داشته باشند، مشمول عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه این بند نمی گردند.

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.

تبصره پنجم (۵):

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

جدول شماره بیست و یک (۲۱):

S	M	R	پهنه تغییر یافته
			پهنه اولیه
$6/3 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) [P(s) - P(r)]$	$7 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) \times [P(m) - P(r)]$	$2/8 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم قبل - حداکثر تراکم جدید}}{\%60} \right) \times P(r)$	R
$10/5 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) * [P(s) - P(r)]$	$1/4 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم قبل - حداکثر تراکم جدید}}{\%60} \right) \times P(m)$	-	M
$1/12 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم قبل - حداکثر تراکم جدید}}{\%60} \right) \times P(s)$	-	-	S
$9/8 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) \times P(s)$	$8/4 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) \times P(m)$	$6/3 \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{\%60} \right) \times P(r)$	G

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

مشخصات مصوبه

۲-۲- به منظور رفع نیاز به خدمات عمومی شهر تهران و تأمین سرانه‌ها و در راستای اجرای تبصره سوم (۳) ذیل بند ۲-۵ دستورالعمل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی، در هنگام صدور پروانه برای کلیه اراضی و املاکی با وسعت عرصه از هزار مترمربع تا ده هزار مترمربع واقع در پهنه سکونت که در محدوده‌های ذخیره توسعه و نوسازی شهری قرار دارند و یا در صورت تقاضای مالکین جهت صدور پروانه مسکونی در پهنه فعالیت (S) و یا تغییر زیرپهنه‌های فعالیت به زیرپهنه‌های مسکونی مطابق با مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران در چهارچوب قانون "منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی"، عوارض ارزش بهینه ناشی از تغییر ضوابط ساخت و ساز در طرح تفصیلی، به شرح فرمول زیر محاسبه می‌گردد. این عوارض صرفاً جهت تأمین خدمات و زیرساخت‌ها در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران صرف خواهد شد.

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

متغیرها

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

S_1 = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت بره‌های اصلاحی

تبصره ششم (۶):

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

تبصره هفتم (۷):

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

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

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

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

متغیرها:

Va = ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های عمران شهری

S = مساحت قبل اصلاحی

S' = مساحت بعد از اصلاحی

$P(r/m/s)$ = قیمت ارزش معاملاتی بزرگترین 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

مشخصات مصوبه

تبصره هشتم (۸):

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

ماده پنجم (۵): عوارض حصار / دیوارکشی

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

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

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

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

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

کاربرد	تعرفه
مسکونی / خدماتی / صنعتی	$۱۵۰ \times K(r) \times P(r)$
اداری	$۱۵۰ \times K(m) \times P(m)$
تجاری	$۱۵۰ \times K(s) \times P(s)$

تبصره یکم (۱):

شهرداری تهران موظف است وجوه حاصل از اجرای بند "الف" این ماده را در حسابی جداگانه واریز نموده و با نظارت شورای اسلامی شهر تهران، صرفاً در جهت احداث پارکینگهای محلهای هزینه نموده و گزارش اجرای این مصوبه را به صورت مستمر در 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 هزینه های 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 پیاده رو به عنوان محل تعبیه حصار حفاظتی موقت کارگاهی، انبار کردن مصالح، استقرار ماشین آلات ساختمانی یا انجام عملیات

مشخصات مصوبه

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

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

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

* 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 می‌باشد. زمان اشغال پیاده رو در کلیه املاک جنوبی حداکثر از شروع عملیات ساختمانی تا زمان اتمام آخرین سقف سازه‌ای طبقات می‌باشد.

تبصره دوم (۲):

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

ج - در صورت داشتن مجوز از مراجع ذی صلاح جهت برخورداری از حقوق ارتفاعی 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:

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

مشخصات مصوبه

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

الف- بافت فرسوده

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

جدول شماره بیست و چهار (۲۴)

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

تبصره یکم (۱):

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

تبصره دوم (۲):

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

ب- تجمیع خارج از محدوده بافت فرسوده

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

مشخصات مصوبه

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

منطقه	بلوک دارایی	منطقه	بلوک دارایی	منطقه	بلوک دارایی
9	9_01	15	15_01	20	20_01
	9_02		15_02		20_02
	9_03		15_02B		20_03
10	10_01	16	15_03	21	20_04
	10_02		15_04		20_05
11	11_06	17	15_04B	22	20_06
	11_07		15_05		20_07
	11_08		16_01		20_08
12	11_09	18	16_02	23	20_05B
	12_03		16_03		20_06B
	12_06		17_01		20_07B
	12_07		17_02		20_08B
13	12_08	19	17_03	24	21_01
	12_09		18_01		21_02
	12_13		18_02		21_05B
14	12_17	8	18_03	25	22_01A
	13_01		18_04		22_02A
	13_02B		18_05		22_02B
	14_01		18_01B		22_02C
7	14_02	8-01	19_01	26	22_03A
	14_03		19_02		22_04B
	14_04		19_02B		
7	7-02	8-02			
	7-03				

جدول شماره بیست و شش (۲۶)

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

تبصره سوم (۳):

املاکی که از تراکم تشویقی تجمیع مطابق با ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران بهره مند می گردند، مشمول نحوه محاسبه عوارض، مطابق بند فوق نمی گردند.

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

مشخصات مصوبه

ج- عوارض صدور پروانه جهت مالکین دارای شرایط خاص:

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

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

ب - خانواده شهدای آتش‌نشان به تایید سازمان آتش‌نشانی 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 خانواده‌های شهدا، اسرا و مفقودالائرها (والدین، همسر و فرزندان) به تایید بنیاد شهید و امور ایثارگران انقلاب اسلامی

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

چ - ناظر بر ماده پنجم (۵) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب سال ۱۴۰۱، خانواده‌های با حداقل ۳ فرزند کمتر از ۲۰ سال (دختر یا پسر)

تبصره چهارم (۴):

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

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

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

و- **مدیریت کالبدی شهر تهران با رویکرد پیاده‌مداری:** شهرداری موظف است به منظور تقویت الگوی حرکت پیاده و پرهیز از سفرهای خودرویی روزمره در فواصل محل سکونت و اشتغال شهروندان در راستای تسهیل جابه‌جایی و دسترسی ساده‌تر شاغلان ثابت (از جمله اساتید دانشگاهی، کارگران و کارمندان وزارتخانه‌ها، ادارات و نهادها و مراکز

مشخصات مصوبه

صنعتی و تولیدی دارای تعهد خدمت حداقل ۱۰ سال) و تشویق متقاضیان صدور پروانه نسبت به ساخت و ساز مجتمع‌های مسکونی در نزدیکی محل کار؛ به گونه ای که فاصله دسترسی مستقیم و صرف پیاده از محل سکونت تا محل اشتغال حداکثر ۵۰۰۰ متر باشد، عوارض صدور پروانه املاک یادشده به مأخذ پنجاه درصد (۵۰٪) لحاظ گردد.

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

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

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

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

الف - عملیات ساختمانی پروانه صادره در مهلت مقرر درج شده در پروانه شروع شده باشد، تمدید مهلت پروانه عملیات ساختمانی برای سال اول رایگان و برای سال دوم برابر با ۳ درصد عوارض صدور پروانه به نرخ روز (زمان رسیدگی) تعیین می شود. اگر همچنان در پایان سال دوم ساختمان تکمیل نشود، عوارض تمدید پروانه هر سال به میزان دو درصد عوارض صدور پروانه ساختمانی به نرخ روز افزایش 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 عوارض 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، عوارض 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 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 $30 \times K_r/m/s \times P_r/m/s$ 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 تبصره خارج می باشند.

جدول شماره بیست و هشت (۲۸) - درصد عوارض ایمنی و آتش نشانی

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

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

ماده دهم (۱۰): شفافیت و محاسبه پذیری

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

الف- 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> 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.

ماده یازدهم (۱۱): کلیات

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

مشخصات مصوبه

۲- درخواست های تعمیرات غیراساسی به شرح جدول شماره بیست و نه (۲۹) مشمول عوارض های موضوع این مصوبه نمی گردد. در سایر موارد ماده دوم این مصوبه ملاک عمل می باشد. بدیهی است رعایت کامل قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن و کلیه مباحث و مقررات ملی ساختمان در کلیه موارد الزامی است.

جدول شماره بیست و نه (۲۹): 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 زرده 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 شופاژ	مشروط به اینکه محل موتورخانه نیاز به احداث ساختمان جدیدی نداشته باشد.
سقف	*	*	تعویض یا ایجاد سقف کاذب	----
کفسازی	*	*	تعمیر و تعویض کفسازی	زیرزمین و طبقات

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

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

۳-۲- تعبیه و جابجایی پنجره و 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.

مشخصات مصوبه

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

۳-۵- هرگونه مرمت، احیاء، تعمیرات اساسی و بهره برداری از املاک تاریخی - فرهنگی ثبت شده و یا املاک واجد ارزشهای تاریخی - فرهنگی (قانون حمایت از مرمت و احیای بافتهای تاریخی - فرهنگی مصوب ۱۳۹۸)، در صورت استقرار فعالیت های مطابق با ضوابط میراث فرهنگی، از هزینه های مربوط به تغییر کاربری، مرمت و بازسازی معاف می باشند.

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

۵- 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.

۶- برای پرونده های ارسالی به کمیسیون ماده پنج، حداقل به میزان 30 درصد کل عوارض مطابق سطح و سطوح مورد درخواست متقاضی محاسبه و به صورت سیستمی دریافت گردد.

۷- 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.

۸- کلیه تسهیلات ارائه شده به بناهای خدماتی مطابق با مصوبات «اصلاحیه مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ساماندهی وضعیت مساجد در شهر تهران ابلاغی به شماره 160/593/19893 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 مجتمع های فرهنگی و سینمایی شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۹۰/۱۸۵۸۱ مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۱۰، «اصلاحیه مصوبه چگونگی تثبیت کاربری خدماتی از طریق کمیسیون ماده پنج اقدام نماید» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۷۷۰/۱۰۶۰۷ مورخ ۱۳۹۲/۰۵/۲۷، «چگونگی اعطای تسهیلات تشویقی به واحدهای تولید نان (سنتی، حجیم، نیمه حجیم، مسطح، خمیر منجمد و نان نیم پز)» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۴۶۲/۷۶۴۲ مورخ ۱۳۸۹/۰۵/۲۵، «دستورالعمل اجرایی مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ایجاد، توسعه و ساماندهی فضاها و اماکن ورزشی تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۶۹۹/۲۰۹۴۶ مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۱۶ و «اصلاحیه مصوبه دستورالعمل اجرایی مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ایجاد، توسعه و ساماندهی فضاها و اماکن ورزشی شهر تهران» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۱۲۲/۸۶۹۷ مورخ ۱۳۸۷/۰۵/۲۲ و مصوبه «ساماندهی حمایت از ناشران، موزعین و کتابفروشان» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و مصوبه «اصلاحیه مصوبه فرآیند حمایت از

مشخصات مصوبه

ناشران، موزعین و کتابفروشان ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و اصلاحیه بعدی آن ابلاغی به شماره 160/3005/16687 مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ ملاک عمل می باشد.

تبصره یکم (۱) :

موضوع اخذ عوارض استفاده موقت از بند (د) اصلاحی مصوبه «اصلاحیه مصوبه فرآیند حمایت از ناشران، موزعین و کتابفروشان ابلاغی به شماره ۱۶۰/۱۳۵۵/۱۵۹۹۸ مورخ ۱۳۸۸/۱۰/۲۸ و اصلاحیه بعدی آن ابلاغی به شماره 160/3005/16687 مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ حذف می گردد.

تبصره دوم (۲) :

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 سی (۳۰) اصلاح می گردد.

جدول شماره سی (۳۰)

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

تبصره سوم (۳) :

بند "ه" ذیل ماده واحده بند مصوبه "ساماندهی و توسعه تاسیسات گردشگری" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱، مطابق با جدول شماره بیست و هفت (۲۷) این مصوبه اصلاح می گردد.

۹- زمان دریافت عوارض مرتبط با هتل ها و تاسیسات گردشگری پس از شروع بهره برداری از تاسیسات ذیربط و به صورت اقساط مطابق با جدول شماره سی (۳۰) خواهد بود.

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