جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره : .....
تاریخ : .....
پیوست : .....

# مشخصات مصوبه

**عنوان:**

**« 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»**

مشتمل بر مقدمه، یازده (۱۱) ماده و سی و شش (۳۶) تبصره و جداول و پیوست مربوط

(ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران )

به انضمام گردش کار تصویب

**شناسه مصوبه : ۴۰۲۰**

**رده‌بندی مصوبه :(۶/۴۰۲/۲۱۶/۱)**

**مصوب دویست و چهاردهمین الی دویست شانزدهمین**
**جلسات رسمی دوره ششم شورای اسلامی شهر تهران**
**به تاریخ های هفدهم ، بیست و چهارم و بیست و نهم**
**بهمن ماه سال ۱۴۰۲**

این مصوبه در سامانه جامع مصوبات شورای اسلامی شهر تهران به نشانی http://laws.tehran.ir قابل دسترسی است.

مصوبات شورای اسلامی شهر تهران

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**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 هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، به شهرداری تهران اجازه داده می‌شود از ابتدای سال ۱۴۰۳ نسبت به اخذ عوارض ساختمانی، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی شهرداری تهران و ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری، به شرح مواد زیر اقدام نماید:

## ماده یکم(۱): تعاریف

### الف- عناوین عوارض

**۱- عوارض صدور پروانه**

۱-۱- **عوارض زیربنای مسکونی:** عوارض محاسبه شده جهت زیربنای ناخالص مسکونی که فضاهای مشاعی طبقات دارای کاربرد از جمله راه‌پله آسانسور و فضای انتظار طبقه در آن مورد محاسبه قرار می‌گیرد.

۱-۲- **عوارض زیربنای غیرمسکونی:** عوارض محاسبه شده جهت زیربنای ناخالص کاربردهای تجاری/ اداری/ صنعتی/ خدماتی و امثلهم 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 نسبت‌به 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 تغییرکاربری عرصه در اجرای طرح های توسعه شهری**: عوارضی که در صورت تغییر پهنه‌های آخرین طرح تفصیلی مصوب نسبت به نقشه های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران اخذ می‌گردد.

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

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

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**ب-ارزش معاملاتی کاربری های مختلف**

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

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

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

**تبصره:**

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

۳- در محاسبه عوارض چنانچه زمینی دارای چند بر باشد، قیمت 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 براساس بزرگترین بلوک دارایی هم جوار به محدوده ملک محاسبه و اخذ می‌گردد.

## 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 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:

$T_r$= عوارض زیربنای مسکونی

$C_{(r)}$= [(میانگین مساحت واحد مسکونیِ بیش از ۲۰۰ مترمربع)×۰.۰۰۱+ (۰,۲-(۱۰N/S))]

$C_{(r)} \geq 0$

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 براساس جداول ۲ الی ۷ در هر کران

شورای اسلامی شهر تهران

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

## 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 | ۱,۴۵ | ۳ | ۳_۱ | ۱,۳۵ | ۵ | ۵_۸ | ۰,۹۰ |
| | ۱_۰۲ | ۱,۶۰ | | ۳_۲ | ۱,۳۵ | | ۵_۹ | ۰,۹۰ |
| | ۱_۰۳ | ۱,۴۵ | | ۳_۳ | ۱,۳۵ | | ۵_۱۰ | ۰,۹۵ |
| | ۱_۰۴ | ۱,۸۰ | | ۳_۴ | ۱,۳۵ | | ۵_۱۱ | ۰,۹۰ |
| | ۱_۰۵ | ۱,۴۵ | | ۳_۵ | ۱,۳۵ | | ۵_۱۲ | ۰,۹۰ |
| | ۱_۰۶ | ۱,۴۰ | | ۳_۶ | ۱,۴۰ | | ۵_۱۳ | ۰,۹۵ |
| | ۱_۰۷ | ۱,۴۵ | | ۳_۷ | ۱,۳۵ | | ۵_۱۴ | ۰,۹۵ |
| | ۱_۰۸ | ۱,۴۵ | | ۳_۸ | ۱,۶۵ | | ۵_۱۵ | ۰,۹۵ |
| | ۱_۰۹ | ۱,۴۵ | | ۳_۹ | ۱,۴۵ | | ۵_۱۶ | ۰,۹۰ |
| | ۱_۱۰ | ۱,۶۰ | | ۳_۱۰ | ۱,۳۵ | | ۵_۱۷ | ۰,۸۰ |
| | ۱_۱۱ | ۱,۴۵ | | ۳_۱۱ | ۱,۳۵ | | ۵_۱۸ | ۰,۹۰ |
| | ۱_۱۲ | ۱,۷۰ | | ۳_۱۲ | ۱,۳۵ | | ۵_۱۹ | ۰,۸۰ |
| | ۱_۱۳ | ۱,۴۵ | | ۳_۱۳ | ۱,۳۵ | | ۵_۲۰ | ۰,۸۰ |
| | ۱_۱۴ | ۱,۴۵ | | ۳_۱۴ | ۱,۳۵ | ۶ | ۶_۱ | ۰,۹۵ |
| | ۱_۱۵ | ۱,۶۰ | | ۳_۱۵ | ۱,۳۵ | | ۶_۲ | ۱,۱۰ |
| | ۱_۱۶ | ۱,۴۵ | | ۳_۱۶ | ۱,۳۵ | | ۶_۳ | ۱,۱۰ |
| | ۱_۱۷ | ۱,۴۵ | ۴ | ۴_۱ | ۱,۰۰ | | ۶_۴ | ۰,۸۰ |
| | ۱_۱۸ | ۱,۴۵ | | ۴_۲ | ۱,۰۰ | | ۶_۵ | ۱,۲۵ |
| | ۱_۱۹ | ۱,۴۵ | | ۴_۴ | ۱,۰۰ | | ۶_۶ | ۱,۰۵ |
| | ۱_۲۰ | ۱,۵۰ | | ۴_۵ | ۰,۸۰ | | ۶_۷ | ۰,۹۰ |
| | ۱_۲۱ | ۱,۵۰ | | ۴_۶ | ۰,۸۰ | | ۶_۸ | ۰,۸۰ |
| | ۱_۲۲ | ۱,۶۰ | | ۴_۷ | ۱,۰۰ | | ۶_۹ | ۰,۶۰ |
| | ۱_۲۳ | ۲,۴۰ | | ۴_۸ | ۰,۸۰ | | ۶_۱۰ | ۰,۷۰ |
| ۲ | ۲_۰۱ | ۱,۲۵ | | ۴_۹ | ۰,۹۵ | | ۶_۱۱ | ۱,۲۰ |
| | ۲_۰۲ | ۱,۴۰ | | ۴_۱۰ | ۱,۰۰ | | ۶_۱۲ | ۱,۱۵ |
| | ۲_۰۳ | ۱,۷۵ | | ۴_۱۱ | ۱,۰۰ | | ۶_۱۳ | ۱,۰۰ |
| | ۲_۰۴ | ۱,۰۰ | | ۴_۱۲ | ۱,۱۰ | | ۶_۱۴ | ۱,۰۰ |
| | ۲_۰۵ | ۱,۱۰ | | ۴_۱۳ | ۱,۲۰ | | ۶_۱۵ | ۱,۳۰ |
| | ۲_۰۶ | ۱,۳۵ | | ۴_۱۴ | ۱,۰۰ | | ۶_۱۶ | ۱,۲۵ |
| | ۲_۰۷ | ۱,۱۰ | | ۴_۱۵ | ۱,۱۰ | ۷ | ۷_۱ | ۰,۹۵ |
| | ۲_۰۸ | ۱,۱۵ | | ۴_۱۶ | ۱,۱۰ | | ۷_۲ | ۰,۹۰ |
| | ۲_۰۹ | ۱,۲۰ | | ۴_۱۷ | ۱,۰۰ | | ۷_۳ | ۰,۸۰ |
| | ۲_۱۰ | ۱,۳۵ | | ۴_۱۸ | ۱,۱۰ | | ۷_۴ | ۰,۸۰ |
| | ۲_۱۱ | ۱,۳۵ | | ۴_۱۹ | ۰,۸۰ | | ۷_۵ | ۰,۷۰ |
| | ۲_۱۲ | ۱,۱۰ | | ۴_۲۰ | ۱,۱۰ | | ۷_۶ | ۰,۸۰ |
| | ۲_۱۳ | ۱,۱۵ | ۵ | ۵_۱ | ۰,۹۵ | | ۷_۷ | ۰,۹۰ |
| | ۲_۱۴ | ۱,۲۵ | | ۵_۲ | ۰,۹۵ | | ۷_۸ | ۰,۹۰ |
| | ۲_۱۵ | ۱,۰۵ | | ۵_۳ | ۰,۸۰ | ۸ | ۸_۱ | ۰,۶۷ |
| | ۲_۱۶ | ۱,۴۰ | | ۵_۴ | ۰,۸۰ | | ۸_۲ | ۰,۶۲ |

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره: .....
تاریخ: .....
پیوست: .....

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

| منطقه | بلوک دارایی | ضریب K(r) | منطقه | بلوک دارایی | ضریب K(r) | منطقه | بلوک دارایی | ضریب K(r) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ۲_۱۷ | ۱,۵۵ | | ۵_۵ | ۰,۹۵ | | ۸_۳ | ۰,۷۶ |
| | ۲_۱۸ | ۱,۴۰ | | ۵_۶ | ۰,۹۵ | | ۸_۴ | ۰,۹۰ |
| | ۲_۱۹ | ۱,۴۰ | | ۵_۷ | ۰,۹۵ | | ۸_۵ | ۰,۸۶ |
| ۹ | ۹_۱ | ۰,۶۵ | ۱۳ | ۱۳_۳ | ۰,۳۵ | ۱۸ | ۱۸_۴ | ۰,۳۶ |
| | ۹_۲ | ۰,۴۵ | | ۱۳_۴ | ۰,۶۰ | | ۱۸_۵ | ۰,۴۰ |
| | ۹_۳ | ۰,۴۵ | ۱۴ | ۱۴_۱ | ۰,۴۲ | | ۱۸_۶ | ۰,۴۸ |
| | ۹_۴ | ۰,۵۰ | | ۱۴_۲ | ۰,۴۲ | | ۱۸_۷ | ۰,۴۰ |
| ۱۰ | ۱۰_۱ | ۰,۳۶ | | ۱۴_۳ | ۰,۴۲ | | ۱۸_۸ | ۰,۴۰ |
| | ۱۰_۲ | ۰,۳۶ | | ۱۴_۴ | ۰,۴۲ | | ۱۸_۹ | ۰,۴۸ |
| | ۱۰_۳ | ۰,۳۶ | | ۱۴_۵ | ۰,۴۲ | ۱۹ | ۱۹_۱ | ۰,۵۵ |
| ۱۱ | ۱۱_۱ | ۰,۸۰ | ۱۵ | ۱۵_۱ | ۰,۴۲ | | ۱۹_۲ | ۰,۴۷ |
| | ۱۱_۲ | ۰,۴۵ | | ۱۵_۲ | ۰,۴۲ | | ۱۹_۳ | ۰,۴۷ |
| | ۱۱_۳ | ۰,۴۵ | | ۱۵_۳ | ۰,۵۵ | | ۱۹_۴ | ۰,۴۷ |
| | ۱۱_۴ | ۰,۴۵ | | ۱۵_۴ | ۰,۴۲ | | ۱۹_۵ | ۰,۴۷ |
| | ۱۱_۵ | ۰,۴۵ | | ۱۵_۵ | ۰,۴۲ | | ۱۹_۶ | ۰,۵۰ |
| | ۱۱_۶ | ۰,۴۰ | | ۱۵_۶ | ۰,۴۲ | | ۱۹_۷ | ۰,۴۷ |
| | ۱۱_۷ | ۰,۴۰ | | ۱۵_۷ | ۰,۴۲ | | ۱۹_۸ | ۰,۵۰ |
| | ۱۱_۸ | ۰,۴۰ | | ۱۵_۸ | ۰,۴۲ | ۲۰ | ۲۰_۱ | ۰,۷۲ |
| | ۱۱_۹ | ۰,۴۰ | | ۱۵_۹ | ۰,۴۲ | | ۲۰_۲ | ۰,۷۲ |
| ۱۲ | ۱۲_۱ | ۰,۳۵ | | ۱۵_۱۰ | ۰,۴۲ | | ۲۰_۳ | ۰,۷۲ |
| | ۱۲_۲ | ۰,۳۵ | | ۱۵_۱۱ | ۰,۶۰ | | ۲۰_۴ | ۰,۵۵ |
| | ۱۲_۳ | ۰,۳۵ | ۱۶ | ۱۶_۱ | ۰,۴۰ | | ۲۰_۵ | ۰,۷۲ |
| | ۱۲_۴ | ۰,۶۵ | | ۱۶_۲ | ۰,۴۰ | | ۲۰_۶ | ۰,۷۲ |
| | ۱۲_۵ | ۰,۷۵ | | ۱۶_۳ | ۰,۵۰ | | ۲۰_۷ | ۰,۷۲ |
| | ۱۲_۶ | ۰,۴۵ | | ۱۶_۴ | ۰,۴۰ | | ۲۰_۸ | ۰,۷۲ |
| | ۱۲_۷ | ۰,۳۵ | | ۱۶_۵ | ۰,۵۰ | ۲۱ | ۲۱_۱ | ۱,۰۰ |
| | ۱۲_۸ | ۰,۵۰ | | ۱۶_۶ | ۰,۴۰ | | ۲۱_۲ | ۰,۶۵ |
| | ۱۲_۹ | ۰,۳۵ | | ۱۶_۷ | ۰,۴۰ | | ۲۱_۳ | ۰,۷۵ |
| | ۱۲_۱۰ | ۰,۳۵ | ۱۷ | ۱۷_۱ | ۰,۶۴ | | ۲۱_۴ | ۰,۸۵ |
| | ۱۲_۱۱ | ۰,۳۵ | | ۱۷_۲ | ۰,۸۰ | | ۲۱_۵ | ۰,۸۵ |
| | ۱۲_۱۲ | ۰,۳۵ | | ۱۷_۳ | ۰,۶۴ | | ۲۱_۶ | ۰,۸۵ |
| | ۱۲_۱۳ | ۰,۵۰ | | ۱۷_۴ | ۰,۶۴ | ۲۲ | ۲۲_۱ | ۰,۸۰ |
| | ۱۲_۱۴ | ۰,۵۰ | | ۱۷_۵ | ۰,۶۴ | | ۲۲_۲ | ۱,۰۰ |
| | ۱۲_۱۵ | ۰,۵۰ | | ۱۷_۶ | ۰,۶۴ | | ۲۲_۳ | ۱,۵۰ |

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

| منطقه | بلوک دارایی | ضریب K(r) | منطقه | بلوک دارایی | ضریب K(r) | منطقه | بلوک دارایی | ضریب K(r) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | ۱۲_۱۶ | ۰,۴۰ | | ۱۸_۱ | ۰,۴۸ | | ۲۲_۴ | ۱,۵۵ |
| ۱۳ | ۱۳_۱ | ۰,۴۳ | ۱۸ | ۱۸_۲ | ۰,۴۸ | | ۲۲_۵ | ۱,۳۰ |
| | ۱۳_۲ | ۰,۴۳ | | ۱۸_۳ | ۰,۵۶ | | | |

*: در مورد گذرهای فصل مشترک مناطق ضریبK(r) بزرگتر ملاک عمل می باشد و برای اراضی عباس آباد واقع در بلوک های ۱۵-۶، ۳-۳، ۳-۱۵ 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 C(f)**

| کران بالا | $C_{(f)}$ | کران پایین |
|---|---|---|
| ٪۱۸۰ | ۲ | ۰ |
| ٪۲۴۰ | ۳ | ٪۱۸۰ |
| ٪۳۰۰ | ۴ | ٪۲۴۰ |
| ٪۳۶۰ | ۶ | ٪۳۰۰ |
| ٪۴۲۰ | ۹ | ٪۳۶۰ |
| ۴۸۰٪ | ۱۲ | ٪۴۲۰ |
| ٪۵۴۰ | ۱۶ | ۴۸۰٪ |
| ٪۶۰۰ | ۲۰ | ٪۵۴۰ |
| ..... | ۲۰ | ٪۶۰۰ |

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

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

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

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

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**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 (۱) محاسبه می‌شود.

**تبصره دوم (۲):**

ضریب Cf در محاسبه عوارض ساختمانی اراضی و املاک واقع در زیرپهنه سکونت R۲۵۱ در مناطق ۶، ۷، ۱۱ و ۱۲، در شرایط مازاد 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 (مطابق بند ۶ صورتجلسه ۶۱۴ کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۸) ضریب پلکانی در محاسبه عوارض زیربنای مسکونی مطابق جدول شماره پنج (۵) تعیین 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)**

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

۲-۱-۳- ضریب پلکانی عوارض زیربنا جهت هر گونه افزایش تراکم بر اساس مصوبات کمیسیون ماده پنج شهر تهران (به استناد مفاد ماده هفدهم (۱۷) قانون درآمدهای پایدار مصوب ۱۴۰۱) نسبت به آخرین ابلاغ دفترچه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران، بر مبنای جدول شماره شش (۶) و هفت (۷) محاسبه و اخذ می‌گردد.

دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

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

| کران بالا | C (f) | کران پایین |
|---|---|---|
| ٪۱۸۰ | ٦ | ۰ |
| ٪۲۴۰ | ۹ | ٪۱۸۰ |
| ٪۳۰۰ | ۱۲ | ٪۲۴۰ |
| ٪۳۶۰ | ۳۰ | ٪۳۰۰ |
| ٪۴۲۰ | ۳۳ | ٪۳۶۰ |
| ٪۴۸۰ | ۳٦ | ٪۴۲۰ |
| ٪۵۴۰ | ۳۹ | ٪۴۸۰ |
| ٪۶۰۰ | ٤۲ | ٪۵۴۰ |
| ..... | ٤۲ | ٪۶۰۰ |

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

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

**تبصره سوم (۳):**

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

**تبصره چهارم (۴):**

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

**۲-عوارض زیربنای غیرمسکونی:**

**الف- عوارض زیربنای تجاری:**

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

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

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

L۰= طول دهنه مجاز برابر با ۳ متر می باشد

H= طول ارتفاع به متر

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

$H_0$= 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 $\frac{S'}{S}$، در ساختمان‌های تجاری در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعا یک واحد تجاری باشد، ضریب $\Psi$، 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

$C_{(P)}$ = $C_P = ۱ + \sum \frac{N-Nm}{10} + \sum \frac{L-L_0}{۱۰} + \sum \frac{H-H_0}{۱۰}$ - حداکثر مقدار $C_{(P)}$ برابر ۴ می باشد

حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{۱۰}$ در کاربردهای تجاری معادل $\frac{Cs}{۴}$ 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، ۷ | ۲ |
| ۴، ۸، ۱۳ و ۲۱ | ۱,۹ |
| ۱۱ | ۱,۸ |
| ۹، ۱۰، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۷، ۱۹ و ۲۰ | ۱,۷ |
| ۱۸ | ۱,۶ |
| ۲۲ | ۱,۳ |
| در گذرهای فصل مشترک مناطق(۲۲) دوگانه، ضریب $K_{(s)}$ بزرگتر ملاک عمل می باشد. | |

**جدول شماره نه (۹)- ضریب $K_{(ps)}$**

| طبقه | $K_{(ps)}$ |
|---|---|
| همکف | ۵ |
| زیر زمین | ۳ |
| اول | ۲,۵ |
| دوم | ۲,۲۵ |
| سوم به بالا | ۱,۷۵ |
| نیم طبقه | پنجاه درصد ضریب هر طبقه |
| انباری در همکف | ۱,۵ |
| انباری در سایر طبقات | ۱ |

دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**تبصره پنجم (۵):**

ضریب $K_{(ps)}$ جهت محاسبه عوارض زیربنای واحدهای تجاری واقع در محدوده بازار (مطابق با نقشه پیوست) سه برابر جدول شماره نه (۹) می باشد.

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

| موقعیت قرارگیری پلاک | ضریب $C_{(s)}$ |
|---|---|
| پهنه R | ۱۲ در طبقه همکف |
| پهنه R در منطقه ۱۲ | ۱۶ در طبقه همکف |
| پهنه M و S | ۱۳ در طبقه همکف |
| پهنه M و S در منطقه ۱۲ | ۱۷ در طبقه همکف |
| راسته ها | مطابق با جدول شماره ۲۷ پیوست این مصوبه ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران |
| در گذرهای فصل مشترک بلوک های دارایی مناطق ۲۲ گانه $C_{(s)}$ بزرگتر ملاک عمل می باشد | |

**جدول شماره یازده (۱۱)- ضرایب $C_{(S)}$ در طبقات مختلف ساختمان تجاری در مناطق۲۲ گانه شهر تهران**

| طبقه | ضریب |
|---|---|
| زیرزمین | (٪۸۰$C_{(S)}$) |
| طبقه اول و نیم طبقه همکف | (٪۷۰$C_{(S)}$) |
| زیرزمین دوم و طبقه دوم | (٪۵۰$C_{(S)}$) |
| سایر طبقات | (٪۴۰$C_{(S)}$) |
| نیم طبقه داخل واحد هر طبقه | ٪۵۰ ضریب همان طبقه |
| انبار تجاری در هر طبقه | ٪۶۰ ضریب همان طبقه |

**تبصره ششم (۶):**

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

۱-در پاساژها دهنه واحدهای تجاری بر راهروهای داخلی محسوب نمی گردد.

۲-چنانچه واحد تجاری دارای چند بر باشند ، بزرگترین دهنه ملاک عمل قرار می دهیم.

۳-در واحدهای تجاری واقع در تقاطع دو گذر، دهنه ملاک عمل برابر است با بزرگترین دهنه مشرف به گذر بعلاوه طول پخ.

۴-دهنه واحدهای تجاری صرفا برای طبقات همکف محاسبه می گردد.

**تبصره هفتم (۷):**

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

شورای اسلامی شهر تهران

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**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 می‌گردد.

## ب- عوارض زیربنای اداری:

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

$$Tm = \sum\{S \times [\left(۱ + \frac{N - Nm}{۳۰}\right) \times [Km \times Pm \times Cm \times \Psi + K(pm) \times Pm] + [Kr \times Pr \times Cf]]\}$$

متغیرها:

$T_m$ = عوارض زیربنای اداری در هر طبقه

S = کل مساحت ناخالص هر طبقه: زیربنای موثر در محاسبه عوارض زیربنای اداری در هر طبقه عبارتست از زیربنای آن طبقه منهای زیربنای اختصاص یافته به پارکینگ در آن طبقه (مساحت هر یک واحد پارکینگ معادل ۱۲,۵ مترمربع در نظر گرفته می شود)

$S'$ = مساحت خالص اداری

N = تعداد واحد اداری مورد تقاضا در هر طبقه

$N_m$ = تعداد واحد اداری مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.

حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{۳۰}$ 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 می‌گردد.

$K_m$ = مطابق جدول شماره دوازده (۱۲)

$C_m$ = در اداری معادل ۲,۵ و در انباری اداری معادل ۰,۶ در نظر گرفته 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 | ۲,۵ |
| سایر مناطق | ۲ |
| در گذرهای فصل مشترک مناطق، ضریب $K_{(m)}$ بزرگتر ملاک عمل می‌باشد. | |

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**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 |
| نیم طبقه | پنجاه درصد ضریب هر طبقه |
| انباری در کلیه طبقات | ۱ |

**تبصره نهم (۹):**

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

## ج- عوارض زیربنای صنعتی:

عوارض زیربنا صنعتی براساس جداول و فرمول ذیل محاسبه می‌گردد:

$$Ti = \sum\{S \times [\left(۱ + \frac{N - Nm}{۲۰}\right) \times [Kr \times Pr \times Ci \times \Psi + K(pi) \times Pr] + [Kr \times Pr \times Cf]]\} + \frac{ou}{۴} \times Pr$$

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 می شود)

=S´ مساحت خالص صنعتی

= N تعداد واحد صنعتی مورد تقاضا در هر طبقه

=Nm تعداد واحد صنعتی مجاز در هر طبقه، در صورت عدم وجود واحد مجاز معادل یک در نظر گرفته شود.

حداکثر مقدار $\frac{N-Nm}{۲۰}$ در کاربردهای صنعتی معادل ۱/۵ و در انباری صنعتی برابر با صفر می باشد.

$= \Psi$ نسبت مساحت خالص صنعتی به مساحت ناخالص صنعتی هر طبقه$\frac{S'}{S}$، در ساختمان‌های صنعتی در صورتی که کل پلاک در چند طبقه مجموعا یک واحد اداری باشد، ضریب **Ψ**، یک(۱) منظور می گردد.

$=K_{(r)}$ مطابق جدول شماره دو(۲) بند(۱) این ماده

= Ci در صنعتی معادل ۱ و در انباری صنعتی معادل ۰،۵ در نظر گرفته می شود. (در مناطق ۹، ۱۸ و ۲۱ در صنعتی معادل ۲ و در انباری صنعتی معادل ۱ در نظر گرفته می شود.

$=K_{(pi)}$ مطابق جدول شماره چهارده (۱۴)

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**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 دهم (۱۰):**

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

**تبصره یازدهم (۱۱):**

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

## د- عوارض زیربنای خدماتی:

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

**تبصره دوازدهم (۱۲)**

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

دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

## هـ- 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 کاربرد های خدماتی، مسکونی، صنعتی، اداری و تجاری می‌باشد.

**تبصره سیزدهم (۱۳):**

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

$$۱۰ \times K_{(r)} \times P_{(r)}$$

**تبصره چهاردهم (۱۴):**

مستند به دستورالعمل "اجرایی عناوین عوارض و بهای خدمات ابلاغی به شماره ۲۰۲۸۶۵، مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ وزیر محترم کشور ناظر بر تراکم‌های صادره تا حد مجاز طبق مصوبات مراجع تصویب‌کننده طرح‌های توسعه شهری و کمیسیون ماده 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) با احتساب ضریب Cf در جداول شماره شانزده (۱۶) و هفده (۱۷) محاسبه و اخذ خواهد شد.

**جدول شماره پانزده (۱۵)**

| | |
|---|---|
| $T_r$ | $(۱+ C_{(r)}) \times \sum [(K_{(r)} \times P_{(r)} \times C_{(f)} \times S_{(f)})$ |
| $Ts$ | $\sum\{S \times \left[[(Ks \times ۳/۰Ps \times \left(Cs + \frac{N-Nm}{۱۰}\right) \times \Psi) + Kps \times ۳/۰Ps \times Cp] + [Kr \times Pr \times Cf]\right]$ |
| $Tm$ | $\sum\{S \times [\left(۱ + \frac{N-Nm}{۳۰}\right) \times [Km \times ۳/۰Pm \times Cm \times \Psi + K(pm) \times ۳/۰Pm] + [Kr \times Pr \times Cf]]\}$ |
| $Ti$ | $\sum\{S \times [\left(۱ + \frac{N-Nm}{۲۰}\right) \times [Kr \times ۳/۰Pr \times Ci \times \Psi + K(pi) \times ۳/۰Pr] + [Kr \times Pr \times Cf]]\}$ |
| کلیه پارامترهای فرمول‌های فوق مطابق شرایط بیان شده در ماده دوم محاسبه می‌گردد | |

دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**جدول شماره شانزده (۱۶)- ضریب پلکانی املاک واقع در شمال محور انقلاب**

| کران بالا | C (f) | کران پایین |
|---|---|---|
| ٪۱۸۰ | ۱۲ | ۰ |
| ٪۲۴۰ | ۱۸ | ٪۱۸۰ |
| ٪۳۰۰ | ۲۴ | ٪۲۴۰ |
| ٪۳۶۰ | ۶۰ | ٪۳۰۰ |
| ٪۴۲۰ | ۶۶ | ٪۳۶۰ |
| ٪۴۸۰ | ۷۲ | ٪۴۲۰ |
| ٪۵۴۰ | ۷۸ | ٪۴۸۰ |
| ٪۶۰۰ | ۸۴ | ٪۵۴۰ |
| ..... | ۸۴ | ٪۶۰۰ |

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

| کران بالا | C (f) | کران پایین |
|---|---|---|
| ٪۱۸۰ | ۱۲ | ۰ |
| ٪۲۴۰ | ۱۸ | ٪۱۸۰ |
| ٪۳۰۰ | ۲۴ | ٪۲۴۰ |
| ٪۳۶۰ | ۴۵ | ٪۳۰۰ |
| ٪۴۲۰ | ۴۸ | ٪۳۶۰ |
| ٪۴۸۰ | ۵۱ | ٪۴۲۰ |
| ٪۵۴۰ | ۵۴ | ٪۴۸۰ |
| ٪۶۰۰ | ۵۷ | ٪۵۴۰ |
| ..... | ۵۷ | ٪۶۰۰ |

*: ضرایب Cf در محاسبه عوارض ساختمانی اراضی و املاک واقع در زیرپهنه سکونت R۲۵۱ در مناطق ۶، ۷، ۱۱ و ۱۲ مشمول این تبصره، معادل هشتاد درصد (۸۰٪) جداول شماره شانزده (۱۶) و هفده (۱۷) محاسبه می گردد.

**تبصره پانزدهم (۱۵):**

در صورت تبدیل یا تغییر هر یک از واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی به یکدیگر و جابه‌جایی آن‌ها در طبقات (ضمن رعایت ضوابط و مقررات طرح تفصیلی) درصورت 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 هجده (۱۸) محاسبه و اخذ نماید.

**جدول شماره هجده (۱۸) – نحوه محاسبه عوارض Te**

| کاربری | عوارض هر متر مربع مستحدثات واقع در محوطه املاک به صورت سالیانه =Te |
|---|---|
| مسکونی و خدماتی | $Te = ۰.۱ \times [Kr \times Pr]$ |
| تجاری- اداری- صنعتی | $Te = ۰.۱ \times [Kr/m/s \times Pr/m/s \times Ci/m/s]$ |

کمیسیون ماده ۷۰ شورای اسلامی شهر تهران

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

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

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

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

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

متغیرها:

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

$S_1$ = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت برهای اصلاحی

$\alpha$ = ضریب عوارض افزایش ارزش قانونی عرصه از فاقد کاربری، خدماتی، مسکونی، تجاری، اداری و صنعتی به پهنه r ،m و s براساس جدول شماره نوزده (۱۹)

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

**جدول شماره نوزده (۱۹): جدول ضریب α**

| پهنه / کاربری زمین طبق طرح تفصیلی قدیم | R | M | S |
|---|---|---|---|
| **فاقد کاربری** | ۲,۵ × P (r) | ۴ × P (m) | ۴ × P (s) |
| **خدماتی** | ۲ × P (r) | ۲/۵ × P (m) | * ۲/۵× P (s) |
| **مسکونی** | ۰ | ** ۲ × P(m | ۲× P (s) |
| **تجاری** | ۰ | ۰ | ۰ |
| **اداری** | ۰ | ۲ × P(m) | ۲ × P (s) |
| **صنعتی** | ۲ × P (r) | ۳ × P (m) | **۳ × P (s) |
| * 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 M۲۱۱ و M۲۱۲ صفر (۰) می باشد. | | | |
| *** املاک و اراضی با نوعیت باغ که مطابق با دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری به شماره ۱۱۴/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۳ نسبت به اخذ پروانه اقدام می نمایند، مشمول مفاد این تبصره نمی گردند. | | | |

**تبصره یکم (۱):**

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

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**تبصره دوم (۲):**

عوارض موضوع این بند (O۱) برای املاکی که در طرح تفصیلی قدیم، دارای کاربری مسکونی و در زمان صدور پروانه نیز علی رغم وقوع در یکی از پهنه های M و S (که به استناد مفاد تبصره ذیل بند ۹-۳ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران مجاز به احداث بنای مسکونی درحد حقوق مکتسبه می باشند) درخواست بنای صرفاً مسکونی دارند، محاسبه نمی‌گردد.

**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 (O۲)، در صورت تغییر پهنه‌های طرح تفصیلی جدید نسبت به نقشه های امضا شده طرح تفصیلی شهر تهران براساس مصوبات کمیسیون ماده پنج و شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، فقط برای یک بار در زمان صدور گواهی ساختمانی (به استثنای باغات) یا پروانه براساس فرمول زیر محاسبه می‌گردد.

$$O_۲ = S_۱ \times z$$

متغیرها:

$O_۲$ = عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری

$S_۱$ = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت برهای اصلاحی

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

دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران

## جدول شماره بیست (۲۰): جدول ضریب Z

| پهنه تغییر یافته / پهنه اولیه | R | M | S |
|---|---|---|---|
| **R** | $۲ \times \left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل"- "حداکثر تراکم جدید"}}{٪۶۰}\right) \times P(r)$ | $۵ \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{٪۶۰}\right) \times [P(m) - P(r)]$ | $۴/۵ \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{٪۶۰}\right) [P(s) - P(r)]$ |
| **M** | - | $\left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل"- "حداکثر تراکم جدید"}}{٪۶۰}\right) \times P(m)$ | $۷/۵ \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{٪۶۰}\right) * [P(s) - P(r)]$ |
| **S** | - | - | $۰/۸. \times \left(\frac{\text{"حداکثر تراکم قبل"- "حداکثر تراکم جدید"}}{٪۶۰}\right) \times P(s)$ |
| **G** | $۹ \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{٪۶۰}\right) \times P(r)$ | $۱۲ \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{٪۶۰}\right) \times P(m)$ | $۱۴ \times \left(\frac{\text{حداکثر تراکم پهنه جدید}}{٪۶۰}\right) \times P(s)$ |

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

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**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 نمی‌گردد.

**تبصره چهارم (۴):**

عوارض موضوع این بند ($O_۲$) برای املاکی که در طرح تفصیلی قدیم، دارای کاربری مسکونی و در زمان صدور پروانه نیز 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 نمی‌گردد.

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

$$O_۳ = ۲۰ \times S_۱ \times P(r)$$

متغیرها

$O_۳$ = عوارض ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری عرصه اجرای طرح های توسعه شهری

$S_۱$ = مساحت عرصه باقیمانده پس از رعایت برهای اصلاحی

**تبصره پنجم (۵):**

اراضی و املاک دارای کاربری خدماتی تا زمان وجود کاربری تثبیت شده خدماتی و یا اراضی و املاکی که نسبت به واگذاری قسمتی از مساحت عرصه به شهرداری براساس مواد قانونی از جمله تبصره ۴ ذیل ماده واحده قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری ها مصوب ۱۳۸۰، قانون اصلاح ماده ۱۰۱ قانون شهرداری ها مصوب ۱۳۹۱ و بند ۸-۲ ضوابط اختصاصی طرح تفصیلی ویژه منطقه ۲۲ تهران و مصوبات موردی کمیسیون ماده پنج شهر تهران، به صورت رایگان اقدام و یا معادل آن وجهی به شهرداری پرداخت نموده باشند، اراضی و املاکی که مطابق با بند (ج) دستورالعمل اراضی ذخیره توسعه و نوسازی اقدام به تامین 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 طرح‌های توسعه شهری (O۱ و O۲ و O۳) (مفاد بند۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه) نمی گردند.

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

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

کلیه اراضی و املاکی که از تاریخ ۱۳۷۰/۱۱/۰۳ به بعد بر اثر اجرای طرح های احداث، تعریض، توسعه و اصلاح معابر و میادین در بر گذر احداثی، اصلاحی، تعریضی و یا توسعه‌ای 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 می‌گیرد. نحوه محاسبه عوارض ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری:

$$Va=۳ \times ((P'_{(r/m/s)} - P_{(r/m/s)}) \times S' \times \frac{S'}{S}$$

متغیرها:

Va= ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های عمران شهری

S= مساحت قبل اصلاحی

S'= مساحت بعد از اصلاحی

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

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

**تبصره ششم (۶):**

درصورتی که بیش از بیست درصد (۲۰٪) از مساحت املاک درنتیجه اجرای طرحهای مصوب شهری بدون دریافت هرگونه غرامتی به خیابان احداثی جدید، الحاق شده باشد، برای باقیمانده این قبیل املاک عوارض ارزش اضافه شده شامل نمی شود.

**ماده چهارم (٤): 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. همچنین در حریم دو برابر این ماخذ محاسبه و اخذ می‌گردد.

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

**ماده پنجم (٥): 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 یک (۲۱) و براساس دستورالعملی که تا پایان اردیبهشت ۱۴۰۳ توسط شهرداری تهران با هماهنگی کمیسیون های شهرسازی و معماری و برنامه و بودجه شورای اسلامی تهیه و ابلاغ و مبنای محاسبه قرار می گیرد. بدیهی است صدور هرگونه گواهی منوط به ارائه اسناد مالکیت پارکینگ‌های مورد نیاز مطابق با ضوابط طرح تفصیلی می باشد.

**جدول شماره بیست و یک (۲۱) - بهای خدمات بهره‌برداری پارکینگ از معابر شهری**

| کاربرد | تعرفه |
|---|---|
| مسکونی /خدماتی/صنعتی | ۱۵۰×K(r) × P(r) |
| اداری | ۱۲۰ ×K(m) × P(m) |
| تجاری | ۱۰۰ ×K(s) × 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 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 و دو (۲۲) اقدام نماید. ضمناً از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه، همه کارگاه‌های ساختمانی دارای پروانه ساختمانی مشمول مفاد این بند می‌گردند.

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

| زمان / نوع ساختمان / اشغال پیاده رو | شمالی | | جنوبی | |
|---|---|---|---|---|
| | ساختمانهای گروه "الف" و "ب" | ساختمانهای گروه "ج" و "د" | ساختمانهای گروه "الف" و "ب" | ساختمانهای گروه "ج" و "د" |
| کمتر از یک سال از شروع عملیات ساختمانی | p(r/m/s)×L×۲ | | | |
| مازاد بر یک سال تا مهلت مقرر ** | p(r/m/s)×L×۲ | p(r/m/s)×L×۴ | p(r/m/s)×L×۲ | p(r/m/s)×L×۴ |

*L : برابر مجموع طول بَرِ 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.

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**تبصره دوم (۲):**

شهرداری تهران موظف است نسبت به اطلاع‌رسانی و اعلام مفاد این مصوبه به مالکین املاک مشمول، ظرف مدت حداکثر یک‌ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این مصوبه اقدام نماید. در پایان مدت معین شده مالک یا مالکان موظف به جمع‌آوری حصار حفاظتی موقت کارگاهی، دپوی مصالح ساختمانی و ماشین‌آلات کارگاهی و رفع سد معبر از پیاده‌رو با رعایت کلیه الزامات ایمنی می‌باشند در صورت عدم جمع‌آوری توسط مالک، شهرداری مطابق قانون می‌بایست 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 –** درصورت 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 ویا 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:

$$۵\times K(r/m/s) \times P(r/m/s)$$

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 (٦) : عوارض صدور پروانه املاک دارای شرایط خاص**

**الف- بافت فرسوده**

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

**تبصره یکم (۱):**

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

**تبصره دوم (۲):**

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

شورای اسلامی شهر تهران

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**تبصره سوم (۳):**

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

**تبصره چهارم (۴):**

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

**تبصره پنجم (۵):**

چنانچه تجمیع پلاک‌های صرفا مسکونی منجر به حذف گذرهای اختصاصی فی مابین چند پلاک ثبتی گردد، شهرداری تهران در قبال عرصه گذر حذف شده در بافت فرسوده هیچ گونه وجهی دریافت نمی نماید و در خارج از بافت فرسوده شهرداری تهران معادل قیمت کارشناسی عرصه گذر حذف شده را به نرخ روز محاسبه و دریافت می نماید. ضمنا 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 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٪) ماخذ موضوع ماده دوم این مصوبه فقط برای یک بار از تاریخ ابلاغ این مصوبه محاسبه و اخذ خواهد شد .

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

ب ـ خانواده شهدای آتش‌نشان به تایید سازمان آتش‌نشانی و خدمات ایمنی شهر تهران

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

ت ـ زنان سرپرست خانوار به تایید سازمان بهزیستی کشور

ث ـ جانبازان، آزادگان و خانواده‌های شهدا، اسرا و مفقودالاثرها (والدین، همسرو فرزندان) به تایید بنیاد شهید و امور ایثارگران انقلاب اسلامی

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

چ ـ 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

**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

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

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 صرفا مشمول یکی از شرایط فوق‌الذکر می‌باشند.

**ج- ساختمان‌های سبز و پایدار:** شهرداری تهران موظف است نسبت به ارسال لایحه در خصوص حمایت از احداث ساختمان‌های سبز و پایدار و ساختمان‌های رده کم انرژی برابر مقررات مربوطه به شورای اسلامی شهر تهران ظرف مدت یک ماه پس از لازم الاجرا شدن این مصوبه اقدام نماید.

**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 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 تمدید و تجدید پروانه ساختمانی

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

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

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

**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

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

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 می‌گردد. دراین 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 می‌گردد. 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.

**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 می‌گردد.

ارزش معاملاتی ساختمان هر مترمربع پارکینگ (موضوع تبصره پنجم ماده صد قانون شهرداری) برابر با $۲۰ \times K_{r/m/s} \times P_{r/m/s}$ تعیین می‌گردد.

**ماده نهم (۹): عوارض ایمنی و آتش نشانی**

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

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**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 |

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

## ماده دهم (۱۰): شفافیت و محاسبه‌پذیری

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

الف- به منظور پیش‌بینی‌پذیری اقتصادی و شفافیت محاسبات عوارض برای مودیان (معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران) ظرف مدت حداکثر سه ماه پس از ابلاغ این مصوبه، شبیه‌ساز محاسبه عوارض صدور پروانه برای املاکی که درخواست و پرونده جاری نداشته یا پرونده فعال داشته باشند را ایجاد نماید تا مودیان بتوانند سرفصل‌های عوارض های متناظر خود را محاسبه و رویت نمایند.

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

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

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

## ماده یازدهم (۱۱): کلیات

۱-اعتبار 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 می‌باشد. بدیهی است رعایت کامل قانون تملک آپارتمان‌ها و آئین‌نامه اجرایی آن و کلیه مباحث و مقررات ملی ساختمان در کلیه موارد الزامی است.

شورای اسلامی شهر تهران

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

**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. |
| سقف | * | * | تعویض یا ایجاد سقف کاذب | ---- |
| کفسازی | * | * | تعمیر و تعویض کفسازی | زیرزمین و طبقات |

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

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

۳-۴- مقاوم سازی لرزه‌ای 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 بافت‌های تاریخی- فرهنگی» ابلاغی مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۱۹ و قانون "معافیت ابنیه و اماکنی که در زمره آثار ملی ثبت گردیده‌اند از پرداخت عوارض شهرداری" مصوب ۱۳۷۱/۱۱/۲۸ مجلس شورای اسلامی،در صورت تأیید طرح مرمت توسط وزارت میراث فرهنگی و تکمیل مدارک مورد نیاز، بناهای تاریخی ثبت شده و یا واجد ارزش موضوع قوانین مذکور، از عوارض موضوع مواد دوم (۲) و سوم (۳) این مصوبه معاف می باشند.

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

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

۳-۵-۳) با توجه به موقعیت ساختمانهای ثبت شده تاریخی یا واجد ارزش ، در صورتی که به دلیل ملاحظات تاریخی و حفظ ارزش‌های بنا و بافت موجود، امکان تامین پارکینگ وجود نداشته باشد، مطابق با دلیل دهم مندرج در صورتجلسه شماره ۶۴۹ مصوب ۱۴۰۱/۰۸/۰۹ کمیسیون ماده۵ ، الزامی بر تامین 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 امثلهم مشمول بخشودگی بند ۳-۵ این مصوبه بوده و مالک از پرداخت آن معاف می باشد.

شورای اسلامی شهر تهران

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

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

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

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، هرکدام متناسب با شرایط محاسبه عوارض مطابق با مفاد ماده دوم این مصوبه به نرخ روز محاسبه و مابه‌التفاوت آن اخذ می‌گردد.

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

۸- برای پرونده‌های ارسالی به کمیسیون ماده پنج به استثنای 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 حسابی جداگانه تحت عنوان "وجه تضمین درخواست طرح در کمیسیون ماده ۵" واریز نموده و جهت وصول عوارض فوق ظرف مدت یک ماه از ابلاغ این مصوبه اجرا نماید و در صورت مخالفت و عدم تصویب، وجه مسترد خواهد شد.

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

۱۰- کلیه تسهیلات ارائه شده به بناهای خدماتی مطابق با مصوبات «اصلاحیه مصوبه چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ساماندهی وضعیت مساجد در شهر تهران ابلاغی به شماره ۱۶۰/۵۹۳/۱۹۸۹۳به 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، 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 ، «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

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

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 ۱۶۰/۳۰۰۵/۱۶۶۸۷مورخ 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 ۱۶۰/۳۰۰۵/۱۶۶۸۷مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۲۱ حذف می گردد.

**تبصره دوم (۲):**

زمان دریافت عوارض مرتبط با هتل ها و تاسیسات گردشگری موضوع بند "و" ذیل ماده واحده بند مصوبه "ساماندهی و توسعه تاسیسات گردشگری" ابلاغی به شماره ۱۶۰/۹۰۷/۷۳۳۵ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۱، مطابق با جدول شماره بیست و شش (۲۶) اصلاح می گردد.

جدول شماره بیست و شش (۲۶)

| تقسیم بندی ساختمان ها | زمان پرداخت اقساط پس از شروع بهره برداری |
|---|---|
| ۱- ساختمان های تا ۱۱ طبقه روی زمین | ۵ سال |
| ۲- هتل های ویژه با زیربنای بیش از ۱۰۰۰۰ مترمربع یا بیشتر از۱۲ طبقه از روی زمین | ۷ سال |

**تبصره سوم (۳) :**

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-باستناد 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 موضوع بند (ج) ماده دوم این مصوبه و عوارض ارزش افزوده ناشی از تعیین کاربری و تغییر کاربری عرصه اجرای طرح‌های توسعه شهری (O۱ و O۲ و O۳) هتل‌ها و تأسیسات گردشگری براساس بیست درصد (۲۰٪) مفاد بند۱ و ۲ ماده سوم این مصوبه 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 باتوجه به اتمام مهلت قانونی لغو می گردند.

شورای اسلامی شهر تهران

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

## گردش کار تصویب

نامه شماره ۱۰/۱۲۹۲۰۲۶ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۰ جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی شهردار محترم تهران در خصوص لایحه « عوارض ساختمانی، ارزش‌افزوده ناشی از اجرای طرح‌های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی موضوع تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری تهران از سال ۱۴۰۳» با قید یک‌فوریت ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۳۳۴۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۰ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت گردید . بررسی یک فوریت لایحه مزبور در دویست و یازدهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران منعقده در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۰ با کسب اتفاق آرای موافق اعضای شورای اسلامی شهر تهران از هفده عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری را احراز نمود و طی نامه شماره ۱۶۰/۲۳۵۴۳ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۱ جهت بررسی به کمیسیون های برنامه و بودجه و شهرسازی و معماری به عنوان کمیسیون مشترک ارجاع شد. پس از وصول گزارش کمیسیون های مذکور بررسی آن در دستور دویست و چهاردهمین الی دویست و شانزدهمین جلسات شورای اسلامی شهر تهران قرار گرفت . در جلسات مزبور که در روز های هفدهم، بیست و چهارم و بیست و نهم بهمن ماه سال ۱۴۰۲ به صورت رسمی منعقد گردید مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون برنامه و بودجه کفایت مذاکرات اعلام ودر خصوص مفاد آن مشتمل مقدمه، یازده (۱۱) ماده و سی و شش (۳۶) تبصره و جداول و پیوست مربوط (ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران ) رأی‌گیری به عمل آمد که با اکثریت آرای موافق ( سیزده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران ( از بیست و یک عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری ) به تصویب رسید. ۶/۴۰۲ م ۷۲/۴۰۲۰/ل ۶

**شناسه مصوبه: ۴۰۲۰** **رده‌بندی مصوبه: ۶/۴۰۲/۲۱۶/۱**

نقشه پیوست

موضوع ماده تبصره پنجم ذیل ماده دوم (۲)

کمیسیون ماده ۵ شورای اسلامی شهر تهران

بسمه تعالی

وزارت کشور
استانداری تهران
فرمانداری تهران

شماره : ۱۴۰۲/۱/۱۴۳۵۷
تاریخ : ۱۴۰۲/۱۱/۳۰
پیوست :

**جناب آقای مهندس مهدی چمران** زید عزه

**رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران**

موضوع: مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با شناسه (۴۰۲۰)

سلام علیکم

احتراما، بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۴۰۲۰/۲۴۵۷۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۹ با عنوان «عوارض ساختمانی ، ارزش افزوده ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری و بهای خدمات حوزه شهرسازی و ارزش معاملاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۱۰۰) قانون شهرداری تهران از سال ۱۴۰۳ » ثبت شده در دبیرخانه هیات تطبیق به شماره ۱۴۲۵۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۳۰ به آگاهی میرساند مصوبه یاد شده به استناد ماده(۹۰) قانون « تشکیلات ، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و اصلاحات بعدی » در هیات تطبیق مصوبات شورای اسلامی شهر تهران مطرح و اجرای آن با تاکید بر رعایت جزء(۸)بند(الف)تبصره(۱)ماده(۱) قانون«درآمد پایدار و هزینه شهرداری ها و دهیاری ها مصوب۱۴۰۱/۰۴/۰۱ » و ماده(۸) دستورالعمل اجرایی«عناوین عوارض و بهای خدمات و ترتیبات وصول آنها» ابلاغی به شماره ۲۰۲۸۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۸ وزیر محترم کشور ، بلامانع می باشد.

**احمد قیومی**

**معاون استاندار و فرماندار تهران**

رونوشت:

جناب آقای دکتر علیرضا زاکانی زید عزه شهردار محترم تهران جهت استحضار.


پایگاه اطلاع رسانی
www.tehran.gov.ir
تلفن : ۸۸۷۵۰۲۳۸
۸۸۷۵۹۹۵۱
نمابر : ۸۸۷۵۹۹۵۲

خیابان شهید مطهری ، خیابان میر عماد ، نبش کوچه چهارم ، فرمانداری تهران