

بخش سوم مقررات و ضوابط معماری و شهرسازی

## عوارض

تهیه شده توسط تیم تولید محتوا تارامید

# آموزش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

(بخش صدور پروانه)

موزه معاونت شهرسازی و معماری

اداره کل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه

بهمن ماه ۸۷

## بخش سوم: عوارض

مربوط به مسکونی جهت تفریب و بازسازی و پروانه ساختمانی:

۱ - عوارض زیر بنا جهت دو واحدی و بیشتر در شرایطی که کل زیر بنا تا ۶۰۰ متر مربع باشد :

$$\frac{(S - (20 \times N))}{100N} \times S$$

K = ضریب طبق جدول یک

قیمت منطقه ای P = تعداد

واحد‌های مسکونی N = تعداد پارکینگ های تامین شده N<sub>P</sub> کل زیر بنای ناخالص S = ضریب بر اساس کل زیر

بنای ناخالص طبق جدول شماره یک مناسبه می گردد:

جدول شماره یک

ضریب K	زیر بنا
۱۵٪	تا ۲۰۰ متر مربع
۲۰٪	تا ۴۰۰ متر مربع
۲۵٪	تا ۶۰۰ متر مربع

مربوط به مسکونی جهت تفریب و بازسازی و پروانه ساختمانی:

۲ - عوارض زیر بنا جهت تک واحدی و دو واحد و بیشتر در ساختمان های ۶۰۰ متر مربع و بالاتر :

$$\frac{(S - (20 \times N))}{100N} \times S$$

$$۳۰K =$$

% قیمت منطقه ای P= تعداد

وامدهای مسکونی N= تعداد

پارکینگ های تامین شده N<sub>P</sub>=

### عوارض مربوط به مسکونی جهت تفریب و بازسازی و پروانه ساختمانی:

۳- عوارض زیر بنا جهت ساختمان های تک واحدی تا ۶۰۰ متر مربع باشد:

$$K \times P \times [S - (۲۰ \times N_P)]$$

ضریب طبق جدول شماره (۲) K=

تعریف: ضریب K بر اساس کل زیربنای نافالص محاسبه می گردد.

تبصره: جهت تعاونی های مسکن کارمندی و کارگری ( مشروط به داشتن مجوزهای لازم ) ضریب K بر اساس میانگین

وامدهای مسکونی ( کل بنای زیر ناخالص ) ( مناسبه می گردد. )  
تعداد واحد

P= قیمت منطقه ای

N= تعداد وامدهای مسکونی

N<sub>P</sub>= تعداد پارکینگ های تامین شده

S= کل زیر بنای نافالص

ضریب K	زیر بنا
۵%	تا ۶۰ متر مربع
۱۰%	تا ۱۰۰ متر مربع
۱۸%	تا ۱۵۰ متر مربع
۳۰%	تا ۲۰۰ متر مربع
۴۵%	تا ۳۰۰ متر مربع
۶۵%	تا ۴۰۰ متر مربع
۹۰%	تا ۵۰۰ متر مربع
۱۲۰%	تا ۶۰۰ متر مربع

مدول شماره (۲)

## تمدید پروانه:

تعریف تمدید پروانه:

۱. تقاضای تمدید پروانه در زمان اعتبار پروانه در صورتیکه ضوابط و مقررات تغییر نکرده باشد بدون افزودن عوارض بهمدت

یکسال تمدید می گردد.

۲. تقاضای تمدید پروانه در صورتیکه اعتبار پروانه به اتمام رسیده باشد و ضوابط و مقررات تغییر نکرده باشد باافز

عوارض مابه التفاوت به شرح زیر دریافت می گردد و به مدت دو سال پروانه تمدید می گردد.

عوارض پرداختی قبلی - عوارض پرداختی به قیمت روز

\* ملاک عمل زمان اعتبار پروانه در تقاضای تمدید پروانه ساختمان تاریخ ثبت درخواست مالک در دبیرخانه منطقه

می باشد.

## عوارض تغییر نقشه:

تعریف تغییر نقشه:

املاکی که دارای پروانه معتبر ساختمانی و یا دارای ساختمانی که بر اساس پروانه صادره ساخته شده باشد چنانچه

هنوز پایان صادر نشده باشد و یا به مرحله اتمام نرسیده باشد پروانه مورد نظر تمت عنوان تغییر نقشه منظور می گردد.

مماسبه عوارض تغییر نقشه:

$F =$  کل عوارض ساختمان طبق نقشه جدید

$F =$  کل عوارض پروانه معتبر به قیمت روز

عوارض زیربنا قابل پرداخت =  $F - F$

### اضافه اشکوب:

(توسعه - تبدیل - تغییرات)

تعریف اضافه اشکوب (توسعه بنا):

در شرایطی که بنای امدائی ملک قبل از سال ۴۹ یا بدون پروانه و یا دارای پروانه قبل از ۴۹ بوده و دارای پایانکار باشد، و یا در مرحله بهره برداری، و نیز بنای موجود تعیین تکلیف شده باشد، اضافه اشکوب، توسعه بنا، تبدیل و تغییرات منظور می گردد.

در صورتیکه  $N=1$  باشد، عوارض اضافه اشکوب، توسعه، تبدیل، تغییرات از جدول شماره ۱ (مماسبه می گردد.

$$K \times P \times [ S - (P_0 \times N_P) ]$$

ضریب K	زیر بنا
۵٪	تا ۶۰ متر مربع

تعداد واحدهای	تا ۱۰۰ متر مربع	۱۰٪
مسکونی N=	تا ۱۵۰ متر مربع	۱۸٪
	تا ۲۰۰ متر مربع	۳۰٪
قیمت منطقه ای P=	تا ۳۰۰ متر مربع	۴۵٪
	تا ۴۰۰ متر مربع	۶۵٪
متراژ مورد	تا ۵۰۰ متر مربع	۹۰٪
	تا ۶۰۰ متر مربع	۱۲۰٪

تقاضا  $S=$  ضریب  $K=$  پارکینگ اضافه شده به

مجاز ( نسبت به وضع موجود تعیین تکلیف شده)  $N_p=$  جدول شماره (۱)

در غیر این صورت اگر  $N > 1$  باشد:

$S$

---

$S = P \times K \times N \times N_p \times 20100$

کسری پارکینگ:

آموزش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

مدرسه معاونت شهرسازی و معماری - اداره کل تدوین ضوابط نظارت و صدور پروانه



۲۵A	پارکینگ مسکونی
۳۵A	پارکینگ تجاری و تولیدی
۳۰A	پارکینگ اداری و صنعتی
۲۵A	پارکینگ غیر (تجاری، تولیدی، اداری، صنعتی)

$$A = \%۸۰ (1+T)(P+۲D)$$

مماسبه A بر اساس روش اعلامی در مازاد تراکم می باشد.

در صورتیکه جهت تبدیل کسر پارکینگ داشته باشد :

۵A	پارکینگ مسکونی به اداری
۱۰A	پارکینگ مسکونی به تجاری
۵A	پارکینگ اداری به تجاری



صورتجلسه شماره ۴ مورفہ ۸/۲/۸۴ شورای معاونین شهرسازی و معماری مناطق

ب) جدول معیارهای پارکینگ ماشین برای استفاده های غیر مسکونی

ردیف	نوع استفاده	درصد سطح طبقات	فضاهای پارکینگ (به واحد)		
			موزه یک	موزه دو	موزه سه
۱	تجاری*	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۳	۳	۳
۲	اداری**	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۲	۲	۲
۳	مرکز اجتماعات	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۳	۲	یک چهارم
۴	هتل	برای هر اتاق	یک پنجم	یک دهم	یک بیستم
۵	بیمارستان	برای هر تختخواب	یک چهارم	یک هشتم	یک دوازدهم
۶	کارخانجات صنعتی و انبارها و کارگاهها	برای هر صد متر مربع از سطح دفتر	۲	۲	۲
۷	کارخانجات صنعتی و انبارها و کارگاهها	برای هر صد متر مربع از سطح کارخانه	یک دوم	یک دوم	یک دوم
۸	مدارس	برای هر معلم و ناظم و مدیر	یک دوم	یک چهارم	یک دهم
۹	سینما و تئاتر	برای هر صندلی	یک دهم	یک دهم	یک چهارم
۱۰	مدارس عالی و هنرستان	برای هر معلم و ناظم و مدیر	۱	۱	۱
۱۱	دانشگاهها	برای هر استاد	۱	۱	۱
۱۲	دانشگاهها	برای هر شاگرد	یک دهم	یک دهم	یک دهم
۱۳	تاسیسات تفریحی	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۱	یک دوم	یک چهارم
۱۴	گرمابه ها	به ازاء هر نمره فصولی	یک سوم	یک ششم	یک دهم
۱۵	فوابگاههای دانشجویی و پانسیونها	برای هر اتاق فواب(۵ مترمربع)	یک دهم	یک دهم	یک دهم
۱۶	ورزشی و تاسیسات تفریحی	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۱	یک دوم	یک چهارم
۱۷	هتل آپارتمان***	هر واحد آپارتمان با مساحت فاصل تا متر از یکصد متر مربع	یک دوم	یک دوم	یک دوم
۱۸	هتل آپارتمان****	هر واحد آپارتمان با مساحت فاصل ۱۰۰ متر مربع و بیشتر	۱	۱	۱
۱۹	درمانگاه	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۲	۱	یک دوم
۲۰	رستوران - تالار - اغذیه فروشی و . . .	برای هر صد متر مربع سطح طبقات	۵	۵	۵
۲۱	مساجد و معابد رسمی	-	-	-	-

موزه معاونت شهرسازی و معماری - اداره کل تدوین ضوابط نظارت و صدور پروانه

آموزش فواید و مقررات شهرسازی و معماری

جهت املاک مسکونی تک واحدی :

تعداد واحد پارکینگ مورد نیاز در هر سه موزه	سطح نافالص طبقات با زیرزمین
نیاز به پارکینگ ندارد	تا ۱۵۰ مترمربع $S \leq 150$
یک واحد	بین ۱۵۰ تا ۲۰۰ مترمربع $150 < S \leq 200$
دو واحد	بیش از ۲۰۰ متر مربع* $S > 200$

 $S =$  کل زیر بنای نافالص

جدول پارکینگ های مورد نیاز واحدهای مسکونی :

موزه پارکینگ			مساحت واحد	نوع استفاده
سه	دو	یک		
۰/۵	۰/۵	۱	تا ۱۰۰ مترمربع	مسکونی درآمد تراکم
۱	۱	۱	تا ۱۰۰ مترمربع	مسکونی مازاد تراکم
۱	۱	۱	از ۱۰۰ تا ۲۰۰ مترمربع	مسکونی
۱/۵	۱/۵	۱/۵	از ۲۰۰ متر مربع و بالاتر	مسکونی

عوارض مازاد تراکم:

$T =$  ضریب منطقه ای در مصوبه ۸۶/۹/۱  
 = قیمت یک متر مربع مازاد تراکم ملاک عمل

$T =$  ضریب منطقه در مصوبه ۸۲/۲/۲ A

$A_1 =$  قیمت یک متر مربع مازاد تراکم بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی سال ۸۱

$A_p =$  قیمت یک متر مربع مازاد تراکم بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی سال ۸۴

$P_1 =$  قیمت منطقه ای قدیم  $P_p =$  قیمت منطقه ای جدید

$D_1 =$  ۲۰۰۰۰۰ ریال  $D_p =$  ۲۵۰۰۰۰ ریال

$$A_1 = \%80 (1+T)(P_{1+} + D_1)$$

$$A_p = \%80 (1+T)(P_{p+} + D_p)$$

اگر  $A \implies A_p =$

در غیر این صورت

$$A_p \leq 1/135 A$$

بافت فرسوده  $A_1$

$$A = 1/135 * \text{در ملاک مناسبه قرار}$$

می گیرد.

قیمت یک متر مربع مازاد تراکم	در صد تراکم استفاده شده در ملک
A	%۱۲۰ تا %۱۸۰
۱/۵ A	%۱۸۰ تا %۲۴۰
۲ A	%۲۴۰ تا %۳۰۰
۲/۵ A	%۳۰۰ تا %۳۶۰
۳ A	%۳۶۰ تا %۴۲۰

\* از %۳۰۰ به بالا ضریب A به میزان می کند.

به ازای هر %۶۰ ،  
 ۰/۵ افزایش پیدا

## عوارض تغییر کاربرد:

جدول فرمول عوارض تغییر کاربرد:

کاربرد	فرمول تغییر کاربرد	فرمول تعدد و امد	فرمول مجموع تغییر کاربرد و تعدد کاربرد
تجاری	$S(KA)$	$S[A(1 + \frac{n}{10})]$	$S[KA + A(1 + \frac{n}{10})]$
اداری	$S(KA)$	$S[\frac{A}{3}(1 + \frac{n}{10})]^n$	$S[KA + \frac{A}{3}(1 + \frac{n}{10})]$
صنعتی	$S(KA)$	$S[\frac{A}{2}(1 + \frac{n}{10})]$	$S[KA + \frac{A}{2}(1 + \frac{n}{10})]$

### توضیحات:

- در صورت داشتن حقوق مکتسبه بر اساس مصوبه فوق الذکر شامل ۱۰٪ عوارض تغییر کاربرد می گردد مگر اینکه ارنظر تعداد و یا مترائ یا وضع موجود که دارای حقوق مکتسبه می باشند متفاوت باشد که جهت مترائ افزوده شده و یا تغییر تعدد و امد عوارض اخذ گردد.
- عوارض قابل پرداخت = مناسبه عوارض شکل قدیم به قیمت روز - مناسبه عوارض شکل جدید به قیمت روز
- در صورت جابجایی حقوق مکتسبه در طبقات از نظر مسامت معادل سازی می گردد.

جدول شماره (1)

تعیین ضرایب تغییر کاربری ها از مسکونی به غیر مسکونی



ردیف	موضوع	تعداد ضریب (A)
۱	اداری	$\frac{1}{2} (A)$
۲	انبار اداری	$\frac{1}{4} (A)$
۳	تجاری (همکف)	منطقه $A_{12} = 12$ مناطق ۱۶، ۱۸ و ۱۹ $A_5$ دیگر مناطق = $A_7$
۴	تجاری زیرزمین اول	۸۰٪ همکف (براساس تفکیک مناطق)
۵	تجاری طبقه اول	۷۰٪ همکف (براساس تفکیک مناطق)
۶	تجاری زیرزمین دوم و طبقه دوم	۵۰٪ همکف (براساس تفکیک مناطق)
۷	مابقی طبقات و انبار تجاری در زیرزمین و طبقات و نیم طبقه داخل واحد تجاری	۴۰٪ همکف (براساس تفکیک مناطق)
۸	انبار تجاری در همکف	۶۰٪ همکف (براساس تفکیک مناطق)
۹	تولیدی	۷۰٪ تجاری
۱۰	صنعتی (همکف)	(A)
۱۱	صنعتی (سایر طبقات)	$\frac{1}{2} (A)$

توضیح اینکه علاوه بر عوارض تغییر کاربری باید عوارض پذیره نیز اخذ گردد.

از جهت تغییر هر کاربرد به کاربرد مرغوبتر ما به التفاوت ضرایب فوق الذکر اخذ گردد.

چنانچه تغییر کاربری همراه با تعدد واحدها باشد عوارضی به شرح ذیل به عوارض مناسبه شده طبق جدول شماره ۱ اضافه گردد.

۱. (n) ما به التفاوت تعداد مغازه ها یا واحدهای مجاز با مورد تقاضاست.

۲. از جهت تبدیل یک واحد اداری به چند واحد هر متر مربع بر اساس  $(1 + \frac{n}{A_3})$  -  $10 \cdot A_3$  مناسبه خواهد شد.

۳. از میث تبدیل یک واحد تجاری به چند واحد هر متر مربع بر اساس  $(10 \cdot A + \frac{n}{A})$  مناسبه خواهد شد.

۴. از جهت تبدیل واحدهای اداری به تجاری با به التفاوت ضرایب فوق اخذ خواهد شد.

۵. از جهت تبدیل یک واحد صنعتی به چند واحد هر متر مربع بر اساس  $(1 + \frac{n}{A_2})$  -  $10 \cdot A_2$  مناسبه خواهد شد.

جدول راسته های تجاری- اداری طبق مصوبه جلسه پنجاه و یکم شورای اسلامی شهر تهران (دوره سوم)

منطقه	موقعیت
۱	فیابان شهرداری مد فاصل میدان تجریش و میدان قدس، باهنر
۲	فیابان ولیعصر
	بازار تجریش
	فیابانهای پاسداران - دربند
۳	بر میدانهای قدس و تجریش
	فیابان شریعتی
	فیابان ستارخان
	فیابان صادقیه از ۲۴ متری فسرو تا فلکه دوم صادقیه
۴	بر فیابان آزادی، بر میدان تومید
	بر میدان صادقیه، بر گیشا از جلال آل احمد تا فیابان پیروزی
	بر فیابان شریعتی، پاسداران، ولیعصر
	بر فیابان میرداماد
	بر فیابان گرمسار، سامان، شیراز
۵	بر فیابان آفریقا، گلشهر، گل آذین، ناهید
	بر فیابان شیخ بهایی، ملاصدرا، دولت
	میدان مادر
	بلوار دلاوران، شمیران نو ادامه جدول ۵
۶	فیابان تهران پارس، فیابان فرخی یزدی
	فیابان بنی هاشم، فیابان پرتوی
	پاسداران، استاد مسن بنا
	آیت اله کاشانی - بلوار فردوس
	میرزا بابایی از میدان پونک تا سردار جنگل
۷	شهران از زیر گذر تا فلکه
	فیابان اکباتان بلوار اصلی
	فیابان ۲۰ متری گلستان
	فیابان ولیعصر مد فاصل چهار راه ولیعصر تا تقاطع دکتر فاطمی
	فیابان کریمخان زند، کارگر از انقلاب تا شهید گمنام
	انقلاب، آزادی، ولیعصر
	طالقانی، سپهبد قرنی، قائم مقام فراهانی، فالد اسلامبلی، گاندی
سمیه، وصال شیرازی، شهید بهشتی، مطهری، میرزای شیرازی	
۷	فلسطین، فاطمی، اسد آبادی
	ویلا، ایرانشهر، جمالزاده، اسکندری شمالی
	فیابان شهید بهشتی - مطهری

بر خیابان

۱۱

انقلاب، شریعتی، خیابان طالقانی، بهار، سپاه	
بر خیابان مفتوح تا میدان هفت تیر	
سلیمان فاطر، سمیه، بهار شیراز، هویزه	
استاد مسن بنا، سهروردی، فرم شهر، شهید مدنی، فلیل مسینی	
بر خیابان آیت	۸
میدان هفت موز	
خیابان آیت اله مدنی	
ماشیه فلک اول تهران پارس	
زرد، دستخیز، شمشیری	۹
بر خیابان آزادی، دامپزشکی، قزوین	
خیابان رودکی (مد فاصل آذربایجان تا کمیل)	۱۰
کارون، قصر الدشت، کمیل	
دامپزشکی، امام خمینی، هاشمی، آذر بایجان، بریانک	
قزوین	

جمهوری

	بر خیابان مولوی و ومدت اسلامی
	بر خیابان انقلاب ادامه جدول ۵
	بر خیابان ولیعصر مد فاصل خیابان جمهوری تا چهار راه ولیعصر
۱۲	بر خیابان های جمهوری- فردوسی- لاله زار- منوچهری- اکباتان- بر میدان و خیابان امام خمینی
۱۳	بر خیابانهای دماوند، پیروزی ، هفده شهریور
	بر خیابان انقلاب از پل چوبی تا میدان امام مسین
	بر خیابان شهرستانی از میدان امام مسین تا خیابان ایران مهر
	بر خیابان ایران از سه راه امین مضور تا مجاهدین
	بر خیابان بیست و یک متری دهقان ( کوکا کولا ) از خیابان بر خیابان ۵ نیروی هوایی از خیابان پیروزی تا خیابان ۵/۳۷
۱۴	آهنگ ، مملاتی ، پرستار ، ۱۳ آبان ، خیابان نبرد ، ف شکوفه
	بر خیابانهای خاوران ، پیروزی ، ۱۷ شهریور
۱۵	خیابان ۱۷ شهریور مد فاصل تیر دو قلو تا میدان فراسان
	خیابان خاوران مد فاصل میدان فراسان و اتابک
	خیابان بیست متری افسریه
۱۶	خیابان مدائن از ف شهید رجایی تا میدان بازار دوم
	بازار دوم نازی آباد - بازارچه جوادیه و بیست متری جوادیه
	بر خیابانهای پارس ، فزانة بوعلی جنوبی ، دستواره
۱۷	خیابان صابونیان از میدان شوش تا بزرگراه بعثت ، بر خیابان
	بر خیابان امین الملک از تقاطع خیابان قزوین تا پل یافت آباد
	بر کوچه سید جواد از خیابان امین الملک تا فط آهن تبریز
۱۸	بر خیابان یافت آباد از پل یافت آباد تا جاده ساوه ( بازار میل )
	بر خیابان یافت آباد از میدان معلم تا جاده ساوه
	بر خیابان یاران از جاده ساوه تا شهرک ولیعصر
	۱۷ شهریور مابین ۱۵ متری اول و سوم ممدوده بازار آهن، بر جاده ساوه
۱۹	شهرک شکوفه ۳۵ متری شکوفه
	شهرک شکوفه ۱۲ متری شهید امسانی
	شهرک شکوفه ۱۹ متری بدر
	خیابان شهید لطیفی
	میعاد از تقاطع شهید لطیفی تا فلک اول میعاد از بزرگراه تند گویان تا انتهای خیابان میعاد

بلوار دهکده ( معابر کند رو)

فیابان درفتی از تقاطع شقایق تا انتهای درفتی	مازاد
فیابان مهران صمدادامه ی و نی جدول کوهو بین تعرفه واگذاری امتیاز تراکم	
جاده ساوه	
۲۰ متری طالقانی، فیابان زمزم	
شهرک شکوفه ۱۰ متری امد	
فیابان ۲۴ متری تا تقاطع فیابان شهید مجتبی ( بابک)	۲۰
فیابان مرمره از میدان شهر ری تا درب شمالی مرمره مطهر و فیابان	
بر میدان شهر ری و فیابان سپاهیان انقلاب تا انتهای زکریای	
بر جاده قدیم قم و فدائیان اسلام از میدان شهر ری به عمق	
بر فیابان بازار نو مرمره و فیابان مضرتی	
فیابان تهرانسر اصلی مد فاصل جاده مفصوص کرچ تا چارراه	۲۱
بلوار لاله مد فاصل بلوار گلها و فیابان اصلی تهرانسر	
فیابان امام مسین واقع در وردآورد	
فیابان ۱۴ تهرانسر مد فاصل بلوار اصلی تهرانسر تا فیابان نفت	
بلوار کاج	۲۲
بلوارهاشم زاده، بلوار امیر کبیر	

## پیش آمدگی:

از ابتدای سال ۱۳۷۳ از متقاضیان امداد پیش آمدگی مشرف به معابر عمومی در وامدهای تجاری، اداری، صنعتی و مسکونی که مطابق مقررات و ضوابط طرح تفصیلی ایجاد و امداد شود؛ عوارض بر اساس آفرین مصوبه مربوطه ( چهل و سومین جلسه رسمی و علنی به شماره ۱۶۵۹۵/۱۴۴۱/۱۶۰ مورخ ۸/۱۱/۸۲ ) محاسب می گردد.

۱. پیش آمدگی به صورت بسته

$$2 \times P \times S$$

S = مسامت پیش آمدگی

P = قیمت منطقه ای

توجه: در صورتیکه از پنجاه درصد قیمت روز زمین تجاوز ننماید.

۲. پیش آمدگی به صورت تراس یا باز

$$1,0 \times P \times S$$

S = مسامت پیش آمدگی

P = قیمت منطقه ای

تبصره ۱: چنانچه پیش آمدگی سقف آفرین طبقه بنا صرفاً به صورت سایه بان استفاده گردد، مشمول عوارض پیش آمدگی نمی گردد.

تبصره ۲: پیش آمدگی های فاقد سقف مشمول عوارض پیش آمدگی نمی گردند.

## بیمه کارگران:

$S =$  سطح نافالص کل زیر بنا

الف)  $S$  کمتر از ۱۰۰ متر مربع باشد:  $S \times ۱۰۶۶ =$  عوارض متعلقه

الف)  $S$  بیشتر از ۱۰۰ متر مربع باشد:  $S \times ۱۴۲۱ =$  عوارض متعلقه

عوارض ایمنی ساختمانها در شهر تهران:



ردیف	نوع ساختمان	مساحت (هر پروانه)	میزان عوارض (مترمربع- ریال)
۱	مسکونی اداری	تا ۲۰۰ مترمربع	۱۵۰۰ (هزار و پانصد)
		تا ۵۰۰ مترمربع	۳۰۰۰ (سه هزار)
		تا ۱۰۰۰ مترمربع	۴۵۰۰ (چهار هزار و پانصد)
		تا ۲۰۰۰ مترمربع	۶۰۰۰ (شش هزار)
		تا ۳۰۰۰ مترمربع	۷۵۰۰ (هفت هزار و پانصد)
		تا ۴۰۰۰ مترمربع	۹۰۰۰ (نه هزار)
		تا ۵۰۰۰ مترمربع	۱۰۵۰۰ (ده هزار و پانصد)
		از ۵۰۰۰ و بیشتر	۱۵۰۰۰ (پانزده هزار)
۲	تجاری	هر مترمربع	۱۵۰۰۰ (پانزده هزار)
۳	صنعتی	هر مترمربع	۷۵۰۰ (هفت هزار و پانصد)
۴	ورزشی، عمومی با مالکیت فصولی	هر مترمربع	۵۰۰۰ (پنج هزار)
۵	آموزشی، ورزشی، عمومی با مالکیت دولتی و سایر	هر مترمربع	۲۵۰۰ (دو هزار و پانصد)

### مجمعی استنفر:

طبق مصوبه چهل و چهارمین جلسه رسمی- علنی شورای معتمد اسلامی شهر تهران به شماره ۱۶۶۰۹/۱۴۵۳/۱۶۰ مورخ

۸۲/۱۱/۸ ، شهرداری تهران مجاز است نسبت به افذ عوارض استنفرهای اقتصادی در منازل و مجتمع های مسکونی در

هنگام صدور پروانه ساختمان یا پایانکار و بازدید های دوره ای سالانه برای یک بار طبق جدول پیوست اقدام نماید.

تذکر ۱: حجم استخر تا ۳۰ متر مکعب شامل عوارض نمی باشد تذکر

۲: از ۳۰ متر مکعب و بالاتر مطابق فرمول ذیل محاسبه می گردد:

$$V \times 500000 = \text{عوارض استخر} \quad \text{حجم استخر} = V$$

جدول محاسبه عوارض استخرهای اختصاصی در منازل و مجتمع های مسکونی

ردیف	مشخصات استخر	حجم استخر (مترمکعب)	عوارض هر متر مکعب
۱	رو باز و در فاصله مناسب از بنای مسکونی	از ۳۰ متر مکعب به بالا	پانصد هزار ( ۵۰۰۰۰۰ ) ریال
۲	در فضای بسته و با رعایت کلیه مقررات ایمنی ساختمان مسکونی	از ۳۰ متر مکعب به بالا	پانصد هزار ( ۵۰۰۰۰۰ ) ریال

## معافیت از جمعیت در کاربرهای مسکونی و مختلف:

شرط استفاده از معافیت از جمعیت:

متر مربع  $\leq 120$  کل مجموع قطعات جمعیتی قبل از اصلاحی

توضیحات:

K ضریب تعریف شده در جدول (درصد عوارض متعلقه)

N: تعداد قطعات جمعیت شده

S: کل مسامت جمعیت پس از اصلاحی

$$1. \text{ اگر: } S \leq 120 \text{ m}^2$$

الف:  $300 \leq S, S_1, S_2, \dots$  عوارض متعلقه بر اساس جدول مصوبه دویست و شصت و پنجمین جلسه شورای محترم اسلامی شهر تهران، مناسبه خواهد شد.

ب:  $300 < S_1$  یا  $S_2$  یا  $S_3$  یا  $S_4$

$N_1$ : تعداد قطعات با مسامت بیش از 300 متر مربع

$N_2$ : تعداد قطعات با مسامت کمتر از 300 متر مربع

$S_{(N)}$ : مجموع مسامت قطعات زیر 300 متر مربع

$$S_{\text{کل}} = N_1 \times 300 + S_{(N_2)}$$

$$1 \text{ (-K)} \left( \frac{S_{\text{کل}}}{S} - 1 \right) \times \text{عوارض کل} = \text{عوارض متعلقه}$$

$$2. \text{ اگر: } S > 120 \text{ m}^2 \text{ — } S \text{ — } N \times 120$$

$$1 \text{ (-K)} \left( \frac{S_{\text{کل}}}{S} - 1 \right) \times \text{عوارض کل} = \text{عوارض متعلقه}$$

## عوارض پذیره

براساس فرمول ذیل محاسبه می

### فرهنگ داده ها جهت عوارض پذیره:

$S =$  مسامت تجاری مورد تقاضا  $\square S =$  مسامت مجاز  $= K$  ضریب طبقه مطابق جدول (ضریب

تجاری)، جدول ۲ (ضریب اداری) و جدول ۳ (ضریب صنعتی)  $N =$  ما به التفاوت تعداد واحد مورد

تقاضا با تعداد واحد مجاز  $\square N =$  تعداد واحد مجاز

$L =$  دهنه مورد تقاضا

$L_0 = 3 \square N \square N \square N$

$H =$  ارتفاع مورد تقاضا



	K	طبقه
	۵	همگف
	۳	زیر زمین
	۰.۲۵	اول
	۲.۲۵	دوم
	۱.۷۵	سوم به بالا
	۱	انباری
	۰.۰۵	نیم طبقه
	$\frac{5}{3}$	انباری در همگف

تبصره ۱: در

تمامی حالات ذکر شده در جدول شماره یک اگر عوارض مناسبه شده بر اساس فرمول از سقف عوارض بیشتر شود ملاک عمل سقف عوارض است.

تبصره ۲: اگر تجاری موجود دارای سوابق کسبی باشد عوارض پذیره در تفریب و نوسای براساس فرمول زیر مناسبه می گردد.

$$Y = KPS \left( 1 - \frac{N}{L} \right) \left( \frac{L_0}{L} \right) \left( \frac{H}{H_0} \right) - 20\%$$

□      □ 10      10      10 □□

تبصره ۳: جهت تبدیل یک واحد تجاری موجود به چند واحد از فرمول ذیل استفاده میگردد:

$$10 \frac{N}{KPS}$$

تبصره ۴: اگر مسامت نافالص تجاری با زیرزمین و نیم طبقه و غیره تا ۳۰ متر باشد ضریب K در همگف از ۵ به ۳ تقلیل می یابد.

تبصره ۵: عوارض پذیره در بازار تهران براساس فرمولهای عوارض پذیره به صورت سه برابر مناسبه و اخذ میگردد.

تبصره ۶: ارتفاع مجاز در تجاری در محدوده ۶۰٪ شمال ملک ۵.۴ متر بدون نیم طبقه و در جنوب ملک در میاط ۳ متر میباشد.

تبصره ۷: در بازرسی فنی

عوارض قابل پرداخت = (عوارض پذیره شکل قدیم به قیمت روز) + (عوارض پذیره شکل جدید به قیمت روز) فرمول سقف یک متر مربع عوارض پذیره تجاری به شرح ذیل است:

عوارض پذیره تجاری جهت یک متر مربع		
سقف عوارض	$\frac{N \times L \times L_0 \times H \times H_0}{K \times P \times 1} \times 10 \times 10 \times 10$	طبقه
20P	$\frac{N \times L \times L_0 \times H \times H_0}{5 \times P \times 1} \times 10 \times 10 \times 10$	همکف
12P	$\frac{N \times L \times L_0 \times H \times H_0}{3 \times P \times 1} \times 10 \times 10 \times 10$	زیر زمین
10P	$\frac{N \times L \times L_0 \times H \times H_0}{2.5 \times P \times 1} \times 10 \times 10 \times 10$	اول
9P	$\frac{N \times L \times L_0 \times H \times H_0}{2.25 \times P \times 1} \times 10 \times 10 \times 10$	دوم
7P	$\frac{N \times L \times L_0 \times H \times H_0}{1.75 \times P \times 1} \times 10 \times 10 \times 10$	سوم به بالا
2P	$\frac{N \times L \times L_0 \times H \times H_0}{0.5 \times P \times 1} \times 10 \times 10 \times 10$	نیم طبقه
4P	$\frac{N \times L \times L_0 \times H \times H_0}{P \times 1} \times 10 \times 10 \times 10$	انباری زیرزمین

## عوارض پذیره

براساس فرمول ذیل محاسبه می

$2P$	$5 \times N \times L \times L_0 \times H \times H_0$ $\times \frac{P}{100} \times \frac{1}{100} \times \frac{1}{100} \times \frac{1}{100} \times \frac{1}{100} \times \frac{1}{100} \times \frac{1}{100}$	انباری همگف
------	---	-------------

در پاساژها دهنه مغازه های بر راهروهای داخلی محسوب نمی گردد.

- چنانچه مغازه ها دارای چند بر باشند فقط بزرگترین دهنه را ملاک عمل قرار می دهیم.
- همواره عوارض پذیره بر مبنای مسامت نافالص محاسبه می گردد.



گردد:

$$\frac{N}{KPS(10 - )}$$

### اداری:

عوارض پذیره اداری به تفکیک طبقه

ضریب K جهت اداری بر اساس جدول شماره ۲ می باشد:

K	طبقه
۳	همکف
۰.۲۵	زیر زمین
۲	اول
۰.۱۵	دوم
۱	سوم به بالا
۰.۰۵	نیم طبقه
	انباری

جدول شماره ۲

## عوارض پذیره

براساس فرمول ذیل محاسبه می

عوارض پذیره اداری جهت یک متر مربع		
طبقه	$KP(1 \square 10 \text{---} N)$	سقف عوارض
همکف	$N$ $3P(1 \square \text{---}) 10$	$12P$
زیر زمین	$N$ $2.5P(1 \square \text{---})$ $10$	$10P$
اول	$N$ $2P(1 \square \text{---}) 10$	$8P$
دوم	$N$ $1.5P(1 \square \text{---})$ $10$	$6P$
سوم به بالا	$N$ $1P(1 \square \text{---})$ $10$	$4P$
نیم طبقه	$N$ $0.5P(1 \square \text{---})$ $10$	$2P$

تبصره ۱: در تمامی حالات ذکر شده در جدول شماره ۲ اگر عوارض محاسبه شده بر اساس فرمول از سقف عوارض بیشتر

شود ملاک عمل سقف عوارض می باشد

تبصره ۲: در محاسبه عوارض پذیره اداری دهنه و ارتفاع موثر نمی باشد.

تبصره ۳: عوارض عوارض پذیره اداری (مجاز طبق پایان کار و مدارک کسبی) در تفریب و نوسازی به شکل زیر محاسبه می

گردد:

$N$
$20 \% KPS (1 \square \text{---})$
$10$





## وامدهای کلخانه ای و کشاورزی:

در مواردیکه وامدهای کلخانه ای و کشاورزی دارای موافقت اصولی از وزارت کشاورزی بوده و از نظر مقررات شهرسازی  
نیزامداث آن مجاز باشد عوارض مربوطه مستند به تعاریف مندرج در دستورالعمل نحوه محاسبه و وصول عوارض  
پذیرهمطابق تعرفه اماکن صنعتی محاسبه می شود.

کاربری صنعتی	
فرمول	طبقه
ps	همکف
۰.۵ps	زیرزمین
۰.۳۵ps	کلیه طبقات
۱/۴ ps	فضای باز

## عوارض پذیره

در مزارع کشاورزی جهت

اساسی بوده و یا مصالح غیر

نایلون صورت می گیرد و

بدیهی است امدادها اماکن موقت

نگهداری محصولات که غیر

بنایی و استفاده از پلاستیک و

نیازی به افذ موافقت اصولی از وزارت کشاورزی نداشته باشد با رعایت سایر ضوابط و مقررات بلامانع است.

## جهت شرکتهای مشاوره:

به منظور ایجاد تسهیلات جهت مهندسی مشاور تمت پوشش سازمان مدیریت و برنامه ریزی و وزارت مسکن و شهرسازی و دارای رتبه بندی از آن مراجع که دفتر کار آنها در ساختمان های مسکونی ملکی یا استیجاری به نام شرکت و یا یکی از اعضا (سهامداران) باشد تا زمان تصویب و ابلاغ طرح تفصیلی مناطق با پرافت کامل عوارض پذیره ساختماناداری (مندرج در دستورالعمل نحوه مناسبه پذیره موضوع بخشنامه شماره ۸۱۱/۳۹۶/۶۶۴ مورخ ۷۰/۱/۱۹ می توانند گواهی موقت یا بلامانع جهت اداره فعالیت دریافت دارند. بدیهی است که این گواهی هیچگونه مقوق اداری و یا تجاری برای ملک و مالک و یا مستاجرین ایجاد نمی کند و در صورت انملال مشاور و تخلیه ملک عوارض افذ شده مسترد نمیگردد.

## عوارض

تبصره ۱) پنانچه مهندسین مشاور فوق الذکر از مملی به محل دیگر منتقل شوند ما به التفاوت عوارض پذیره نسبت بهزیربنای سافتمان ممل قبلی و جدید و یا تخییر قیمت منطقه ای ایجاد شود، محاسبه و افذ گردد (در صورت مثبت بودن) شایان ذکر ایت که تسهیلات مذکور شامل شرکتهای کامپیوتری تمت پوشش و (تبه بندی شده توسط سازمان مدیریته برنامه ریزی و همچنین شرتهای طرامی مهندسی و طرامی منتاژ تمت پوشش وزارت صنایع و شرکتهای سافتمانی وتاسیساتی می گردد، در هر صورت رعایت مفاد بند ۲۰ ماده ۵۵ قانون شهرداریها نیز الزامی می باشد.

## ورزشی:

بر اساس دویست و چهارمین و دویست و یکمین و یکصد و هجدهمین مصوبه شورای اسلامی شهر تهران عوارض به شرح ذیل می باشد :





عوارض

## امتیازات تشویقی ویژه ورزشی

۱. این دستورالعمل صرفاً شامل اماکنی می‌گردد که به طور کامل ( کلیه فضاهای اعیانی) جهت بهره برداری رشته های ورزشی ایجاد و مورد استفاده قرار گیرد.

۲. امتیازات ویژه اختصاصی فضاهای جانبی تشویقی شامل ( تجاری، خدماتی و اداری) حداکثر معادل ده درصد (۱۰٪) جهت فضاهای ورزشی سرپوشیده و حداکثر معادل پنج درصد ( ۵٪) در فضاهای ورزشی (و باز متناسب با سطح و نوع فعالیت های ورزشی در فضاها اماکن ورزشی فوق الذکر پس از کسب مجوز از مراجع ذیصلاح اقدام نماید.

۳. فضاهای اختصاصی ورزش های بانوان، میزان افزودن عوارض از اعطای امتیاز تشویقی ویژه فوق الذکر که در قالب فضاهای تجاری، اداری و خدماتی باشند معادل یک دوم ( ۱/۲) مافذ فعلی خواهد بود.

رشته های مشمول امتیاز ویژه عبارتند از:

بسکتبال، بدمینتون، پینگ پنگ، تکواندو، تیراندازی، جودو، دو میدانی، ژیمناستیک، کاراته، فوتسال، فوتبال، کشتی، وزنه برداری، ورزش باستانی (زورخانه)، والیبال، هندبال، تیرو کمان و کلیه رشته های رزمی که تمت پوشش فدراسیون رسمی مربوط می باشند، شنا (استخرهای عمومی)

## هتل ها:

بر اساس مصوبه بیست و سومین جلسه رسمی علنی شورای ممتزم اسلامی مورخ ۸۶/۴/۲۶ به شرح زیر می باشد:

۱. تراکم پایه مالی ملاک عمل ۲۰۰٪ می باشد.
۲. کل فضای هتل را بصورت یک مجموعه منظور می نماییم و عوارض کلیه کاربردهای متفاوت موجود در آن بر اساس تعرفه صنعتی مناسبه می گردد.
۳. عوارض پذیره صنعتی بر اساس آفرین مصوبه ملاک عمل.
۴. عوارض تغییر کاربرد صنعتی بر اساس آفرین مصوبه ملاک عمل.
۵. عوارض مازاد تراکم بر اساس جدول زیر

## عوارض

ضریب A	توزیع پلکانی مازاد تراکم
A	٪۲۶۰ تا ٪۲۰۰
.۱۵A	٪۳۲۰ تا ٪۲۶۰
۲A	٪۳۸۰ تا ٪۳۲۰
۲.۲A	٪۴۴۰ تا ٪۳۸۰
۲.۱۴A	٪۵۰۰ تا ٪۴۴۰

۶. عوارض ایمنی

بر اساس آخرین مصوبه ملاک عمل.

توضیح: از کل عوارض

های فوق ٪۴۰ بر اساس مصوبه افذ

می گردد.

توجه: جهت تفریب و نوسازی هتل های دارای مقوق مکتسب ۲۰ درصد از عوارض مافذ مصوبه افذ می گردد ( فقط

جهت متراژی که دارای مقوق مکتسب می باشد).

زیر بنا جهت صدور پروانه ساختمان های غیر (مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی، ورزشی):

ردیف	سطح بنا	ضریب K	مداقل عوارض (بر حسب متر مربع) (ریال)
۱	تا ۶۰ متر مربع	۵٪	۲۰۰۰
۲	تا ۱۰۰ متر مربع	۱۰٪	۳۰۰۰
۳	تا ۱۵۰ متر مربع	۲۰٪	۵۰۰۰
۴	تا ۲۰۰ متر مربع	۳۰٪	۸۰۰۰
۵	تا ۳۰۰ متر مربع	۴۵٪	۱۲۰۰۰
۶	تا ۴۰۰ متر مربع	۶۵٪	۱۶۰۰۰
۷	تا ۵۰۰ متر مربع	۹۰٪	۲۰۰۰۰
۸	از ۵۰۱ متر مربع به بالا	۱۲۰٪	۲۵۰۰۰

حوزه معاونت شهرسازی و معماری - اداره کل تدوین ضوابط نظارت و صدور پروانه

آموزش ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری

$$K \times P \times S$$

K = ضریب طبق جدول

P = قیمت منطقه ای

S = مسامت ناخالص

N = تعداد پارکینگ تامین شده

توضیحات	ضریب K	نوع کاربری	عوارض ردیف
در فصول سایر کاربری های طرح های توسعه شهری، چنانچه اراضی مذکور به موسسات موضوع بند «ب» ماده نهم قانون زمین شهری برای ارائه خدمات عمومی واگذار گردد (افتصاص یابد)، مشابه بند یک (معادل ۱۰٪) قیمت منطقه ای عوارض اخذ می گردد.	۱۰٪	مسکونی	۱
	۱۰۰٪	تجاری و صنعتی	۲
	۱۰٪	سایر طرح های توسعه شهری	۳

### تفکیک اراضی:

$$S \times P \times K$$

S: مسامت زمین

K: ضریب طبق جدول

P: قیمت منطقه ای



## ۱. بخش‌ودگی‌ها (جهت بافت فرسوده):

کل عوارض مازاد تراکم مناسبه و به میزان  $0.5 A \times$  بیشترین مسامت طبقه از دوم به بالا از آن کسر می‌گردد.

$$M = M_A - (S_T \times 0.5A)$$

$M$  = عوارض متعلقه مازاد تراکم  $M_A$  = کل

عوارض مازاد تراکم  $S_T$  = مسامت بزرگترین

طبقه مازاد تراکم



## ۲. بخش‌ودگی‌ها:

۱. بر اساس جزء ۵-۱ بند د تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ عوارض صدور پروانه، خانواده های معظم شهدا، آزادگان و جانبازان ۲۰٪ به بالا برای یک بار تا صد متر مربع بنای مفید از پرداخت عوارض شهرداری معاف می باشند و نوع محاسبه عوارض به شرح ذیل می باشد:

$$100 \text{ m درصد قابل تخفیف } = \frac{Z}{S}$$

S کل زیربنای مفید مسکونی

$Z =$  درصد قابل تففیف  $K$  سال (رژمندی) (تعداد سالهای مضور در جبهه)

۲. جهت جانبازان زیر ۲۰٪ مناسبه عوارض به شرح ذیل می باشد:

$$\frac{100}{S^m} \times 50\% = Z$$

درصد قابل تففیف  $S^m$

۳. برای رزمندگان به ازای هر سال خدمت ۱۰٪ به شرح ذیل مناسبه گردد:

$$\frac{100}{S^{m_2}} \times 10\% K = Z$$

درصد قابل تففیف  $S^{m_2}$

۴. بر اساس جزء ۵-۳ بند د تبصره ۶ قانون بودجه سال ۱۳۸۶ جهت مددجویان تمت پوشش کمیته امداد

امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور در صورت رعایت الگوی مصرف مسکن، از پرداخت عوارض شهرداری برای صدور پروانه سافت برای یکبار معاف می باشند.

$$\frac{70}{S} = Z$$

درصد قابل تففیف  $m_2$

## عوارض آموزشی دولتی:

بر اساس قانون مجلس شورای اسلامی ایران در صورتیکه ملک متعلق به آموزش و پرورش و موزه های علمی باشد شامل هیچگونه عوارضی نمی گردد.

## عوارض زیربنای فضاهای آموزشی غیر دولتی:

ضریب	سطح نافالص بنا (مترمربع)	
۵٪	۶۰	$K \times P \times (S - p \cdot N)$ <p>K = ضریب طبق جدول</p> <p>P = قیمت منطقه ای</p> <p>S = مسامت نافالص    N = تعداد</p>
۱۰٪	۱۰۰	
۲۰٪	۱۵۰	
۳۰٪	۲۰۰	
۴۵٪	۳۰۰	
۴۵٪	۴۰۰	
۹۰٪	۵۰۰	
۱۲۰٪	۵۰۱ و بالاتر	

پارکینگ تامین شده

### عوارض مزاد بر تراکم فضاهای آموزشی:

بر اساس تراکم پایه مالی ۲۰۰٪ و محاسبه به ازاء هر ۵۰٪ مزاد بر تراکم ۲۰۰٪ ملاک عمل می باشد.

A	۲۵۰٪ تا ۲۰۰٪
۱/۵ (A)	۳۰۰٪ تا ۲۵۰٪
۲ (A)	۳۵۰٪ تا ۳۰۰٪
۲/۲ (A)	۴۰۰٪ تا ۳۵۰٪
۲/۴ (A)	۴۵۰٪ تا ۴۰۰٪
.....	.....

### عوارض پارکینگ های طبقاتی:

بر اساس صورتجلسه شماره ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج مورخ ۸۶/۲/۲۶ به شرح ذیل می باشد:

۱. تراکم پایه مالی ۱۲۰٪
۲. هشت طبقه روی همکف و زیرزمین متناسب با پهنه بندی محل قرارگیر ملک
۳. زیرزمین با ۹۰٪ سطح اشغال
۴. طبقه همکف تا هفتم با ۸۰٪ سطح اشغال
۵. طبقه هشتم با ۶۰٪ سطح اشغال

۶. طبقه همکف و اول تجاری و اداری

۷. طبقه هشتم تا لار پذیرایی

الف. عوارض پذیره و تغییر کاربرد بر اساس مصوبات ملاک عمل ب. عوارض پارکینگ عمومی

عوارض زیر بنا =  $K * P * \text{مساحت طبقات پارکینگ عمومی}$

ردیف	سطح بنا	ضریب K	مداقل عوارض (بر مسب متر مربع) (ریال)
۱	تا ۶۰ متر مربع	۵٪	۲۰۰۰
۲	تا ۱۰۰ متر مربع	۱۰٪	۳۰۰۰
۳	تا ۱۵۰ متر مربع	۲۰٪	۵۰۰۰
۴	تا ۲۰۰ متر مربع	۳۰٪	۸۰۰۰
۵	تا ۳۰۰ متر مربع	۴۵٪	۱۲۰۰۰
۶	تا ۴۰۰ متر مربع	۴۵٪	۱۶۰۰۰
۷	تا ۵۰۰ متر مربع	۹۰٪	۲۰۰۰۰
۸	از ۵۰۱ متر مربع به بالا	۱۲۰٪	۲۵۰۰۰

توضیح: کلیه عوارض مربوط به کاربرد هر طبقه بر اساس ضوابط ملاک عمل مناسبه و عوارض مربوط به طبقات فقط با

کاربری پارکینگ عمومی بر اساس مصوبه یکصد و چهل و سومین جلسه شورای اسلامی شهر تهران و جدول فوق مناسبه و

افذ گردد.

**نمونه مناسبه عوارض پمپ بنزین و جایگاه های چند منظوره:**

عوارض پمپ های بنزین و گاز که شامل فضاهای پمپ، اتاق استراحت کارگران، اتاق مدیریت و سرویس های بهداشتی می باشد و براساس بند ۲۶ صورتجلسه ۱۸۲ کمیسیون ماده ۵ خدماتی منظور گردیده و بر اساس مصوبه چهل و سوم امین جلسه رسمی شورای محترم اسلامی شهر تهران جدول زیر مناسبه می گردد. در فصوص جایگاه های چند منظوره بجز فضاهای تعریف شده فوق، عوارض سایر فضاهای جانبی بر اساس ضوابط و مقررات مربوط به هر کاربری مناسبه می گردد.

ردیف	سطح بنا	ضریب K	مداقل عوارض (بر مسب متر مربع) (ریال)
۱	تا ۶۰ متر مربع	۵٪	۲۰۰۰
۲	تا ۱۰۰ متر مربع	۱۰٪	۳۰۰۰
۳	تا ۱۵۰ متر مربع	۲۰٪	۵۰۰۰
۴	تا ۲۰۰ متر مربع	۳۰٪	۸۰۰۰
۵	تا ۳۰۰ متر مربع	۴۵٪	۱۲۰۰۰
۶	تا ۴۰۰ متر مربع	۶۵٪	۱۶۰۰۰
۷	تا ۵۰۰ متر مربع	۹۰٪	۲۰۰۰۰
۸	از ۵۰۱ متر مربع به بالا	۱۲۰٪	۲۵۰۰۰

$$K \times P \times S = \text{کل عوارض}$$

K = ضریب طبق جدول

P = قیمت منطقه ای S =  
مسامت نافلص زیربنا

### نمونه محاسبه عوارض فانه های فدا(مسجد، کلیسا، کنیسه، کنشت):

بر اساس مصوبه ۱۱۶ امین جلسه شورای ممتزم اسلامی شهر تهران (ردیف یک بند د تبصره دوم ماده اول) جهت امداث، نوسازی و توسعه فانه فدا (مسجد، کلیسا، کنیسه، کنشت) و نمازفانه های عمومی فضاهای جنبی مربوطه از جمله فانه فادم، آشپرخانه، شبستان (زنانه و مردانه)، دفتر مسجد، سرویس بهداشتی، وضوفانه، فضای مطالعه و . . . عوارض سافتمانی تعلق نمی گیرد.

تذکرات:

الف: به منظور فودکفایی مسجد امداث تجاری به میزان ۷٪ مسامت زمین مداکتر ۱۵۰ مترمربع و برای زمینهای تا ۷۰۰ متر مربع مسامت مداکتر ۵۰ متر مربع با رعایت ضوابط و مقررات جاری بلامانع است.

ب: مستغلات داخل مریم مساجد تا ۱۰٪ مسامت زیربنا حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع (تجاری فوق الذکر جز این مسامت منظور می گردد) و مستغلات موقوفه وابسته به مساجد واقع در فارچ از مریم آنها جمعاً تا ۲۰۰ متر مربع از پرداخت عوارض ساختمانی معاف می باشند.

ج: در مساجد عوارض پارکینگ فقط در مورد سطوح تجاری طبق ضوابط و مقررات افذ می گردد.

د: پارکینگ مستغلات داخل و فارچ مسجد مدالامکان تامین شود در غیر این صورت طبق ضوابط و مقررات عوارض افذ گردد.

$$(M_d = M_f + M_t) \leq 10\% S \leq 200 \quad M_k \leq 200 \quad (M_f + M_k) K \times P =$$

مصوبه بودجه ۱۷ و ۱۶ عوارض بر اساس مواد ۱۳۸۳

$$M_f = M_d - M_t$$

$$S = \text{مسامت نافالص زیربنا}$$

$$M_d = \text{مسامت مستغلات داخل}$$

$$M_k = \text{مسامت مستغلات فارچ}$$

$$M_t = \text{مسامت تجاری مسجد}$$

$$K = \text{ضریب جدول براساس زیربنای کل}$$

عوارض اماکن موقوفه مذهبی :



۱. عوارض بر اساس چهل و سومین جلسه شورای ممتزم اسلامی شهر تهران طبق جدول مصوبه فوق به شرح زیر محاسبه

و طبق فراز پایانی ماده و امده نود و نهمین جلسه شورای ممتزم اسلامی شهر تهران در ردیف مواد ۱۶ و ۱۷ مصوبه

بودجه سال ۱۳۸۳ شهرداری تهران منظور نماید.

ردیف	سطح بنا	ضریب K	مداقل عوارض (بر حسب متر مربع) (ریال)
۱	تا ۶۰ متر مربع	۵٪	۲۰۰۰
۲	تا ۱۰۰ متر مربع	۱۰٪	۳۰۰۰
۳	تا ۱۵۰ متر مربع	۲۰٪	۵۰۰۰
۴	تا ۲۰۰ متر مربع	۳۰٪	۸۰۰۰
۵	تا ۳۰۰ متر مربع	۴۵٪	۱۲۰۰۰
۶	تا ۴۰۰ متر مربع	۶۵٪	۱۶۰۰۰
۷	تا ۵۰۰ متر مربع	۹۰٪	۲۰۰۰۰
۸	از ۵۰۱ متر مربع به بالا	۱۲۰٪	۲۵۰۰۰

۲. اماکن موقوفه مذهبی از قبیل مسینیه، مهدیه، فاطمیه، رضویه، اماکن موقوفه مذهبی اسلامی، مدارس علوم دینی،

بقاع متبرکه و مستغلات داخل اینگونه اماکن تا ۱۰٪ مسامت زیربنا و تا حداکثر ۲۰۰ مترمربع و همچنین املاک و

موزه معاونت شهرداری و معماری - اداره کل تدوین ضوابط نظارت و

مستغلات موقوفه فارغ آنها تا ۲۰۰ مترمربع از پرداخت عوارض ساختمانی معاف می باشند.

$$M_d \leq 10\% S \leq 200$$

$$M_k \leq 200 \quad K \times P \times S = \text{کل عوارض}$$

$$(M_d + M_k) \times K \times P = \text{عوارض}$$

بفشدگی

$$[S - (M_d + M_k)] K \times P = \text{عوارض متعلقه}$$

$K =$  ضریب طبق جدول

$P =$  قیمت منطقه ای

$S =$  مسامت نافالص زیربنا

$M_d =$  مسامت مستغلات دافل

$M_k =$  مسامت مستغلات فارغ

### عوارض جهت تغییر کاربری املاک واقع در طرح های دولتی:

بر اساس مصوبه دویست و هفتاد و نهمین جلسه رسمی - علنی شورای ممتزم اسلامی شهر تهران مورخ ۸۵/۸/۳۰ و مفاد ابلاغیه شماره ۸۰/۸۵/۳۳۱۴۶ مورخ ۸۵/۱۰/۶ که جهت اصلاح مصوبات یکصد و بیست و چهارمین و دویست و هفتاد و یکمین جلسه رسمی-علنی شورای ممتزم اسلامی شهر تهران در فصوص تعیین عوارض جهت تغییر کاربری املاک واقع در طرح های دولتی به تصویب رسیده است، عوارض تغییر کاربری این گونه املاک بعد از تاریخ ۸۳/۱۱/۷ به شرح ذیل مناسبه و دریافت می گردد:

۱- املاکی که بر اساس طرح جامع مصوب سال ۱۳۴۹ دارای کاربری غیر مسکونی بوده اند.

اگر  $S \leq 500m^2$  باشد  $S \times A =$  عوارض متعلقه اگر  $S > 500m^2$  باشد  $[S \times A] \times 250$

-  $1/5A =$  عوارض متعلقه

S مسامت زمین

A قیمت یک مترمربع مازاد تراکم تراکم پایه مالی یکصد و بیست درصد

۲- املاکی که بر اساس طرح جامع مصوب سال ۱۳۴۹ دارای کاربری مسکونی و بر اساس طرح ساماندهی سال ۱۳۷۱

با مصوبات شورای طرح و بررسی و یا کمیسیون ماده پنج کاربری آنها به غیر مسکونی تغییر یافته باشد.

اگر  $S \leq 500m$  باشد  $S \times 0.5A$  = عوارض متعلقه اگر  $S > 500m$  باشد

$[S \times 0.5A - A] \times 250$  = عوارض متعلقه

S مسامت زمین

A قیمت یک مترمربع مازاد تراکم

تراکم پایه مالی = ۱۲۰٪

### نمونه محاسبه عوارض وامدهای تولیدی نان سنتی:

بر اساس ماده اول از مصوبه ۱۴۱ شورای محترم اسلامی شهر تهران جهت وامدهای تولیدی نان سنتی از مطالبه عوارض

پذیره، تغییر کاربری، پارکینگ و جرائم ماده صد تا مادامی که به تولید نان سنتی اشتغال دارند فودداری گردد.

### نمونه محاسبه عوارض وامدهای تولیدی نان غیرسنتی:

بر اساس ماده دوم از مصوبه ۱۴۱ شورای ممتزم اسلامی شهر تهران جهت وامدهای تولیدی نان غیر سنتی (مجیم و نیمه مجیم) از مطالبه عوارض پذیره و پارکینگ تا مادامی که به تولید نان سنتی اشتغال دارند فودداری گردد. بقیه عوارض براساس تجاری اخذ می گردد.

تذکرات مندرج در کتاب ارزش معاملاتی املاک  
(سال ۱۳۸۱)

## تذکرات

به منظور تعیین ارزش معاملاتی املاک رعایت دقیق کلیه نکات ذیل ضروری است :  
قسمت اول (عرصه) :

- ۱- عمق جبهه برای املاک پنجاه متر محاسبه شود.
- ۲- عمق جبهه برای مغازه‌ها، پاساژها، سراها، تیمچه‌ها، تعمیرگاه‌ها، مراکز تجاری و خدماتی، اماکن عمومی و عام‌المنفعه از قبیل انبار، سینما، هتل، درمانگاه و بیمارستان بیست متر محاسبه شود.
- ۳- ارزش پشت جبهه عرصه املاک، برابر پنجاه درصد ارزش جبهه مربوط محاسبه شود. (به استثنای املاکی که بیش از یک بردارد)
- ۴- ارزش عرصه املاکی که دارای دو بر یا بیشتر باشد ابتدا ارزش جبهه گرانتر و سپس باقیمانده عرصه با ارزش جبهه ارزاتر محاسبه می‌شود بطوریکه ارزش جبهه‌های دوم و بعد از شصت درصد ارزش جبهه اول ارزاتر نباشد در این صورت شصت درصد ارزش جبهه گرانتر محاسبه شود.
- ۵- سراها، پاساژها و کاروانسراهای منشعب از هر خیابان یا بازار که در بلوکهای مربوط برای آن ارزش خاص تعیین نشده برابر با دوسوم ارزش همان خیابان یا بازار منظور شود.
- ۶- عرصه املاک واقع در میدانی که در بلوک مربوط برای آن ارزش خاص تعیین نشده با افزایش ده درصد به ارزش گرانترین جبهه خیابانیکه از میدان منشعب می‌شود محاسبه گردد.
- ۷- ارزش عرصه املاکی که حدی از آن به نهر عمومی، رودخانه، کانال، مسیل محدود شده باشد تا زمانیکه سند مالکیت آن به هر علت اصلاح نشده، ارزش جبهه حد مورد بحث در صورتیکه در بلوک مربوط ردیف خاصی برای آن تعیین نشده باشد مطابق عرض معبر مورد استفاده موجود محاسبه گردد.
- ۸- ارزش عرصه املاکی که حدی از آن به خیابان و کوچه با ذکر عرض مشخص محدود ولی در اثر طرح شهرداری معبر مربوط تعریض شده یا بشود تا زمانیکه سند مالکیت املاک مذکور اصلاح نشده تعیین ارزش معاملاتی آن تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می‌باشد.
- ۹- املاکی که دارای راه عبور مستقلی نبوده و حق عبور از ملک مجاور را دارند. ارزش عرصه آنها کلاً برابر ارزش پشت جنبه ملک مجاور محاسبه گردد.



۱۰- املاکی که بر بزرگراهها و اتوبانها قرار دارند تا زمانیکه از معابر مذکور نظیر خیابانهای داخلی شهر از نظر عبور و مرور استفاده نمی‌شود و رفت و آمد از خیابانهای دیگر صورت می‌پذیرد ارزش جبهه آنها برابر خیابان مورد استفاده محاسبه شود.

۱۱- املاک مشاعی در صورتی که جمع سهام مشاع مورد انتقال و مورد محاسبه کمتر از شش دانگ باشد با کسر ده درصد نسبت به عرصه و اعیان (کل ارزش) محاسبه شود.

۱۲- ارزش املاک مزروعی آبی که بوسیله قنات، چاه، رودخانه و یا سایر روشها آبیاری می‌شوند در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۵۰۰۰ متر مربع پنجاه درصد و مازاد بر ۵۰۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰۰ متر مربع چهل درصد و مازاد بر ۱۰۰۰۰ متر مربع بیست درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۱۳- ارزش املاک مزروعی دیمزار در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۵۰۰۰ متر مربع چهل درصد و مازاد بر ۵۰۰۰ متر مربع براساس حد نصابهای املاک مزروعی آبی به ترتیب سی و ده درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۱۴- اراضی بایر در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۳۰۰۰ متر مربع بر اساس هشتاد درصد و مازاد بر ۳۰۰۰ متر مربع تا ۶۰۰۰ متر مربع پنجاه درصد و مازاد ۶۰۰۰ متر مربع تا ۱۰۰۰۰ متر مربع سی درصد و مازاد بر ۱۰۰۰۰ متر مربع بیست درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود.

۱۵- آن دسته از املاک مزروعی و بایر که راه عبور مستقلی ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند با کسر بیست درصد ارزش عرصه محاسبه شود.

قسمت دوم (اعیانی):

۱- بیست درصد قیمت هر متر مربع عرصه (بر جبهه) به قیمت هر متر مربع ساختمان تا بند ۱۳ مندرج در جدول (ارزش معاملاتی اعیانی) اضافه و ماخذ محاسبه ارزش هر متر مربع ساختمان قرار گیرد.

۲- در ساختمانهای مسکونی بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقات پنجم به بالا به ازای هر طبقه دو درصد ارزش اعیانی هر متر مربع بر اساس ارزشهای مندرج در جدول به آن اضافه شود.

۳- در ساختمانهای تجاری و صنعتی بیست و پنج درصد ارزش معاملاتی اعیانی به ارزش معاملاتی طبقه همکف اضافه شود و برای هر طبقه بالاتر و پایین‌تر از همکف دودرصد از افزایش مذکور کسر گردد مشروط بر اینکه میزان این کاهش بیشتر از ده درصد نگردد.

۴- در ساختمانهای اداری و خدماتی بیست درصد ارزش معاملاتی اعیانی به ارزش



معاملاتی طبقه همکف اضافه گردد و برای هر طبقه بالاتر و پایین‌تر از همکف دو درصد افزایش مذکور کسر گردد مشروط بر اینکه میزان این کاهش بیشتر از ده درصد نباشد.

۵- ارزش اعیانی هر نوع ساختمان با کسر دو درصد به ازای هر سال قدمت نسبت به سال ۸۰ به ماخذ ارزشهای تعیین شده در این دفترچه محاسبه شود مشروط بر اینکه ارزش ساختمان کمتر از شصت درصد ارزش تعیین شده نگردد.

۶- ارزش هر متر مربع زیر زمین و پیلوت‌های غیر مسکونی که به عنوان انبار، محل تاسیسات، پارک اتومبیل، سرایداری و یا سایر (غیر تجاری) باشد معادل چهل درصد ارزش ساختمان مربوط محاسبه گردد.

۷- گلخانه‌های اختصاصی در منازل جزء اعیانی محسوب نمی‌شود.

۸- ارزش ساختمانهای نیمه تمام :

الف - در مرحله پی کنی و پی سازی بر اساس پنج درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود.

ب - در مرحله اسکلت ساختمان بر اساس بیست و پنج درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود.

ج - در مرحله اسکلت و سقف بر اساس سی درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود.

د - در مرحله اتمام دیوار کشی‌ها و سقف بر اساس چهل درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود.

ه - ساختمانهای موضوع بندهای فوق که دارای تاسیسات (لوله کشی آب سرد و گرم و غیره) نیز باشد براساس پنجاه درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه گردد.

و - ساختمانهایی که در مرحله نازک کاری شامل اجرای نما، سفیدکاری، موزائیک کاری، کاشی کاری و کف سازی می‌باشد براساس هشتاد و پنج درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود.

۹- ارزش سالن‌ها و کارگاههای نیمه تمام :

الف - پس از پایان فونداسیون سی درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود.

ب - سالنها و کارگاههای نیمه تمام موضوع بند الف که کار اسکلت (سوله) و کف و سقف و دیوار کشی آنها به اتمام رسیده باشد بر اساس هشتاد درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه گردد.

۱۰- ارزشهای تعیین شده در این مجموعه به ریال است.

تذکرات مندرجہ در کتاب ارزش معاملات املای

(سال ۱۳۸۴)

## تذکرات

به منظور تعیین ارزش معاملاتی املاک رعایت دقیق کلیه نکات ذیل الزامی است

### قسمت اول (عرصه):

- ۱- عمق جبهه برای املاک به استثنای موارد مندرج در بند دو پنجاه متر محاسبه شود
- ۲- عمق جبهه برای مغازه‌ها، پاساژها، سراها، تیمچه‌ها، تعمیرگاهها، مراکز تجاری و خدماتی، اماکن عمومی و عام‌المنفعه از قبیل انبار، سینما، هتل، درمانگاه و بیمارستان بیست متر محاسبه شود
- ۳- ارزش پشت جبهه عرصه املاک، برابر پنجاه درصد ارزش جبهه مربوط محاسبه شود (به استثنای املاکی که بیش از یک بردارند).
- ۴- ارزش عرصه املاکی که دارای دو بر یا بیشتر باشد ابتدا ارزش جبهه گرانتر و سپس باقیمانده عرصه با ارزش جبهه‌های بعدی به ترتیب بالاترین ارزش محاسبه شود بطوریکه ارزش جبهه‌های دوم و بعد، از شصت درصد ارزش جبهه اول ارزاتر نباشد در غیراین صورت شصت درصد ارزش جبهه گرانتر مبنای محاسبه قرار گیرد
- ۵- سراها، پاساژها کاروانسراهای منشعب از هر خیابان یا بازار که در بلوک‌های مربوط برای آن ارزش خاص تعیین نشده برابر با دو سوم ارزش همان خیابان یا بازار منظور شود
- ۶- عرصه املاک واقع در میدانی که در بلوک مربوط برای آن ارزش خاص تعیین نشده با افزایش ده درصد به ارزش گرانترین جبهه خیابانیکه از میدان منشعب می‌شود محاسبه گردد
- ۷- ارزش عرصه املاکی که حدی از آن به نهر عمومی، رودخانه، کانال و مسیل محدود شده باشد تا زمانیکه سند مالکیت آن به هر علت اصلاح نشده، ارزش جبهه حد مورد بحث در صورتیکه در بلوک مربوط ردیف خاصی برای آن تعیین نشده باشد مطابق عرض معبر مورد استفاده موجود محاسبه گردد
- ۸- ارزش عرصه املاکی که حدی از آن به خیابان و کوچه با ذکر عرض مشخص محدود، ولی در اثر طرح شهرداری معبر مربوط تعریض شده یا بشود تا زمانیکه سند مالکیت املاک مذکور اصلاح نشده تعیین ارزش معاملاتی آن تابع مشخصات مندرج در سند مالکیت می‌باشد
- ۹- املاکی که دارای راه عبور مستقلی نبوده و حق عبور از ملک مجاور را دارند ارزش عرصه آنها کلاً برابر ارزش پشت جبهه ملک مجاور محاسبه گردد

۱۰- املاکی که بر بزرگراهها و اتوبانها قرار دارند تا زمانیکه از معابر مذکور نظیر خیابانهای داخلی شهر از نظر عبور و مرور استفاده نمی شود و رفت و آمد از خیابانهای دیگر صورت می پذیرد ارزش جبهه آنها برابر خیابان مورد استفاده محاسبه شود

۱۱- املاک مشاعی در صورتی که جمع سهام مشاع مورد انتقال و مورد محاسبه کمتر از شش دانگ باشد با کسر ده درصد نسبت به عرصه و اعیان (کل ارزش) محاسبه شود

۱۲- ارزش اراضی زراعی آبی که بوسیله قنات، چاه، رودخانه و یا سایر روشها آبیاری می شوند در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۱۰۰۰۰ مترمربع با کسر سی درصد و مازاد بر ۱۰۰۰۰ مترمربع با کسر پنجاه درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود

۱۳- ارزش اراضی زراعی دیمزار در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۱۰۰۰۰ مترمربع با کسر پنجاه درصد و مازاد بر ۱۰۰۰۰ مترمربع با کسر هفتاد درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود

۱۴- اراضی بایر در هر پلاک ثبتی تا مساحت ۳۰۰۰ مترمربع بر اساس ارزشهای تعیین شده و مازاد بر ۳۰۰۰ مترمربع با کسر بیست درصد ارزشهای تعیین شده در بلوک مربوط محاسبه شود

۱۵- آن دسته از املاک مزروعی و بایر که راه عبور مستقلى ندارند و حق عبور از ملک مجاور را دارند با کسر بیست درصد ارزش عرصه محاسبه شود

### قسمت دوم (اعیانی):

۱- بیست درصد قیمت هر مترمربع عرصه (برجبه اول) به قیمت هر مترمربع ساختمان تا بند چهارده

مندرج در جدول (ارزش معاملاتی اعیانی) اضافه و مأخذ محاسبه ارزش هر مترمربع ساختمان قرار گیرد

۲- در ساختمانهای مسکونی بیش از چهار طبقه (بدون احتساب زیر زمین و پیلوت) از طبقات پنجم به بالا به ازای هر طبقه دو درصد ارزش کل اعیانی هر مترمربع ساختمان به آن اضافه شود

۳- در ساختمانهای تجاری و صنعتی بیست و پنج درصد ارزش معاملاتی اعیانی که طبق قسمت دوم دستورالعمل این دفترچه تعیین می گردد به ارزش معاملاتی طبقه همکف اضافه شود و برای هر طبقه بالاتر و پائین تر از همکف دو درصد از افزایش مذکور کسر گردد مشروط بر اینکه میزان این کاهش بیشتر از ده درصد نگردد

۴- در ساختمانهای اداری و خدماتی بیست درصد ارزش معاملاتی اعیانی که طبق قسمت دوم دستورالعمل این دفترچه تعیین می گردد به ارزش معاملاتی طبقه همکف اضافه گردد و برای هر طبقه بالاتر و پائین تر از همکف دو درصد از افزایش مذکور کسر گردد مشروط بر اینکه میزان این کاهش بیشتر از ده درصد نباشد

۵- ارزش اعیانی هر نوع ساختمان با کسر دو درصد به ازای هر سال قدمت نسبت به سال محاسبه ارزش

۶- ارزش هر مترمربع زیرزمین، راه پله و پیلوتهای غیرمسکونی که به عنوان انبار، محل تأسیسات، پارک اتومبیل، سرایداری یا سایر (غیر تجاری) می باشد معادل چهل درصد ارزش ساختمان مربوط محاسبه گردد

۷- گلخانه های اختصاصی در منازل و نورگیر جزء اعیانی محسوب نمی شود

۸- ارزش اعیانی ساختمانهای نیمه تمام

الف در مرحله پی کنی و پی سازی براساس پنج درصد ارزشهای تعیین شده

ب در مرحله اسکلت ساختمان براساس بیست و پنج درصد ارزشهای تعیین شده

ج در مرحله اسکلت و سقف براساس سی درصد ارزشهای تعیین شده

د در مرحله اتمام دیوارکشی ها و سقف براساس چهل درصد ارزشهای تعیین شده

هـ - ساختمانهای موضوع بندهای فوق که دارای تأسیسات (لوله کشی آب سرد و گرم و غیره) نیز باشد براساس پنجاه درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه گردد

و - ساختمانهایی که در مرحله نازک کاری شامل اجراء نما، سفید کاری، موزائیک کاری، کاشی کاری و کف سازی باشد براساس هشتاد و پنج درصد ارزشهای تعیین شده محاسبه شود

در تمامی موارد مذکور در جزء (الف) تا (و) اگر ملکی بصورت طبقاتی باشد و هر طبقه نیز

وضعیت یکی از جزءهای بالا را دارا باشد ارزش معاملاتی اعیانی هر طبقه براساس وضعیت موجود آن تعیین گردد

۹- ارزش سالن ها و کارگاههای نیمه تمام

الف پس از پایان فونداسیون سی درصد ارزشهای تعیین شده براساس وضعیت موجود ملک

ب سالنها و کارگاههای نیمه تمام موضوع بند الف که کار اسکلت (سوله) و کف و سقف و دیوارکشی آنها به اتمام رسیده باشد براساس هشتاد درصد کل ارزشهای تعیین شده محاسبه گردد

۱۰- ارزشهای تعیین شده در این مجموعه به ریال است

۱۱- شماره هر بلوک از سه قسمت مجزا تشکیل گردیده، که به ترتیب از سمت چپ بیانگر شماره منطقه شهرداری، بخش ثبتي و شماره گردش هر بلوک در منطقه شهرداری می باشد به عنوان مثال بلوک

۲-۱۱-۴

۲- منطقه شهرداری و ۱۱- بخش ثبتي و ۴- شماره بلوک در منطقه دو شهرداری می باشد

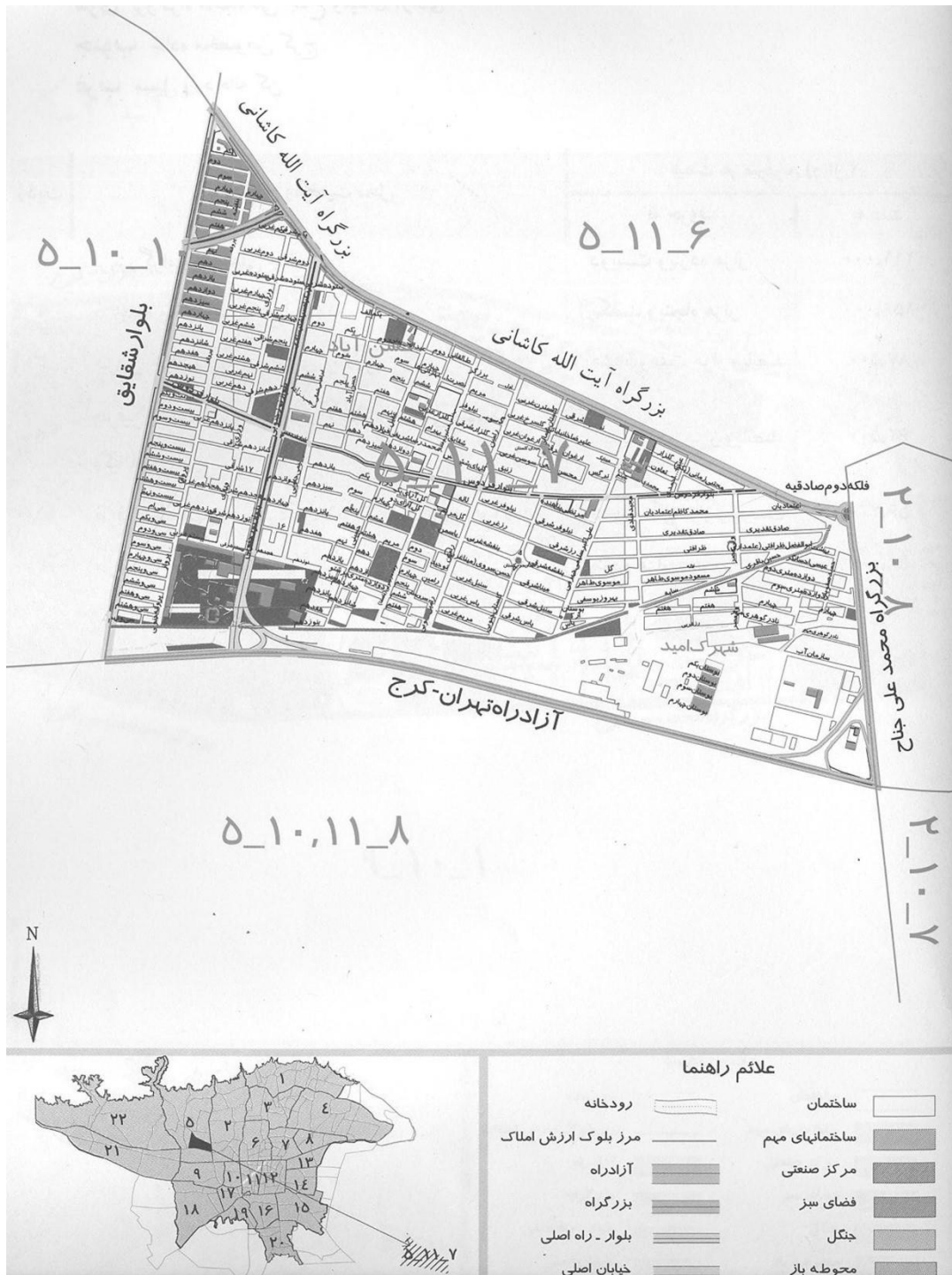


بلوک ۷-۱۱-۵

شمال بزرگراه آیت الله کاشانی و فلکه دوم صادقیه  
 شرق بزرگراه محمدعلی جناح  
 جنوب آزاد راه تهران کرج  
 غرب بلوار شقایق

ردیف	شرح وموقعیت محل	قیمت هر مترمربع (ریال)	
		به حروف	به عدد
۱	بر بزرگراه آیت الله کاشانی و فلکه دوم صادقیه	دویست و سی هزار	۲۳۰,۰۰۰
۲	بر بزرگراه محمدعلی جناح و بلوار بعثت و بزرگراه ستاری	دویست و یازده هزار	۲۱۱,۰۰۰
۳	بر بلوار شقایق	یکصد و نود هزار	۱۹۰,۰۰۰
۴	طرفین بلوار فردوس	دویست هزار	۲۰۰,۰۰۰
۵	طرفین خیابانهای سی متری و بالاتر	یکصد و هفتاد و چهار هزار و پانصد	۱۷۴,۵۰۰
۶	طرفین خیابانهای بیست متری و بالاتر	یکصد و چهل و هفت هزار	۱۴۷,۰۰۰
۷	طرفین خیابانهای ده متری و بالاتر	یکصد و نه هزار	۱۰۹,۰۰۰
۸	طرفین بقیه کوچه ها	شصت و پنج هزار و پانصد	۶۵,۵۰۰

موزه معاونت شهرداری و معماری - اداره کل تدوین ضوابط نظارت و صدور پروانه



# بخش چهارم: مدارک فنی

مدارک فنی مورد نیاز جهت صدور پروانه:

- نقشه معماری، محاسباتی، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی، آزمایش مکانیک خاک



- ارائه نقشه‌های تأسیسات ( برق و مکانیک )

مالکین ساختمانهای امدائی با متراژ نافالص ۲۰۰۰ مترمربع و بیشتر و همچنین ساختمانهای ۶ طبقه به بالا، باید قبل از صدور پروانه نقشه‌های تأسیساتی برقی و مکانیکی که توسط مهندسین ذیصلاح تهیه و تایید و مهر و امضاء شده است را به شهرداری مناطق ارائه نمایند. (۷۹/۸/۲۱-۷۹۰۱۵۵۷۹) نقشه‌های محاسباتی سازه نگهبان و جداره گود :

- پیرو بخشنامه شماره ۸۰/۱۹۷۷ مورخ ۷۱/۳/۱۷ و به منظور پیشگیری از فطرات احتمالی ناشی از تفریب ابنیه قدیمی و گودبرداریهای غیر اصولی (که غالباً منجر به ایجاد حوادث و فسارات جانبی و مالی به ساکنین پلاکهای مجاور می-گردد).

۱- مهندسین محاسب مکلفند به همراه نقشه‌های محاسباتی طرح سازه نگهبان ساختمانهای مجاور و جداره گود را نیز قبل از صدور پروانه تهیه و ارائه نمایند.

بدیهی است مهندس ناظر، مسئول نظارت بر اجرای صحیح طرح مزبور خواهد بود.

۲- شروع عملیات ساختمانی پلاکهای که پروانه آنها قبل از ابلاغ این بخشنامه صادر گردیده باشد، منوط به ارائه دستورالعمل تفریب بنای قدیمی و طرح سازه نگهبان ساختمانهای مجاور و جداره گود ممهور با مهر و امضاء مهندسین محاسب و ناظر، مربوطه میباشد.

۳- در مورد پلاکهای مشرف به معابر که در شیب قرار داشته و یا نسبت به گذر دارای اختلاف ارتفاع میباشدند، تهیه دستورالعمل نمونه ممانعت از رانش خاک ملک و املاک مجاور توسط مهندس محاسب پروژه الزامی میباشد.

۴- در مورد گودبرداریهای (ها) شده، مطابق بخشنامه شماره ۱۰/۷۳۵۰۴۷۷ مورخ ۲۲/۱۲/۷۲ شهردار محترم وقت تهران مراتب به سازمان آتشنشانی و خدمات ایمنی اعلام، تا نسبت به مورد وفق تبصره ذیل بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، اقدام لازم صورت پذیرد.

شایان ذکر است قطع ارتباط فیزیکی بین عرصه کارگاه با محیط زیست شهری (به منظور تأمین امنیت شهروندان و کاهش مزاحمتهای سافتمانی) با توجه به مفاد بخشنامه شماره ۷۳۰۱۳۱۷۷ / ۸۱۱ - ۷۳/۶/۳۱ اداره کل شهرسازی و معماری (اداره کل معماری و سافتمان) و رعایت سایر ضوابط و مقررات جاری الزامی میباشد. ( ۸۱/۵/۲۷ - ۸۰/ ۸۱۰۰۸۵۸۴ )

- پیرو بخشنامههای شماره ۸۰/۱۹۷۷ مورخ ۱۷/۳/۷۱ و ۸۰/۸۱۰۰۸۵۸۴ مورخ ۲۷/۵/۸۱، به منظور کاهش حوادث مرتبط با گودبرداریهای غیراصولی و جلوگیری از ورود فسارت به مالکین و ساکنین سافتمانهای مجاور املاکی که در حال تخریب و نوسازی و امداد بنا میباشد مراتب ذیل جهت اجرای دقیق ابلاغ میگردد:

الف - ارائه طرح سازه نهبان با امضاء مهندس محاسب پروژه وفق بخشنامه ۸۰/۸۱۰۰۸۵۸۴ مورخ ۲۷/۵/۸۱ قبل از صدور پروانه الزامی است و در مورد پروانههای صادره قبل از بخشنامه فوق منطقه موظف به دریافت طرح سازه نهبان به هنگام شروع عملیات سافتمانی میباشد.

تبصره: چون مهندسین محاسب در زمان تهیه نقشههای محاسباتی و طرح سازه نهبان مکلفند وضعیت خاک محل و بناهای مجاور را بررسی و در محاسبات لحاظ نمایند از این رو لازم است در نقشههای سازه نهبان نحوه فاکبرداری و فاصله مناسب از بناهای مجاور جهت فاکبرداری توسط ماشین آلات سنگین نیز مشخص شود.

ب: در زمان ارائه برگ اعلام شروع عملیات سافتمانی توسط مهندس ناظر، برنامه زمانبندی مراحل تخریب و به همراه رونوشت دستورالعمل ایمنی کارگاه که کتباً توسط مهندسین ناظر به مالک ابلاغ گردیده، به منطقه ارائه شود.

ج: مالکین املاک با عرض کمتر از ۶ متر که ممصور بین سافتمانهای مجاور میباشند مکلفند جهت فاکبرداری فقط از بیل

مکانیکی استفاده نمایند و در این موارد به لحاظ رعایت موارد ایمنی استفاده از لودر مجاز نمیباشد.

د: شروع اجرای فونداسیون منوط به رعایت موارد ایمنی و اجرای سازه نگهبان وارائه گزارش تاییدیه مهندس ناظر مربوطه

میباشد.

ه: در مواردی که عملیات سافتمانی پلاکی منجر به ایجاد فسارت به سافتمانهای مجاور شده یا میشود مشفصات

مهندسین ناظر و مجری پروژه را همراه تصویر گزارشات مهندسین جهت بررسی و اقدامات قانونی و بزفورد قاطع با مجریان

و مهندسین سهلانگار احتمالی به امور مهندسین ناظر ارسال دارند. (۸۰/۸۲۰۰۵۹۵۷ - ۸۲/۴/۲۱) چک لیست زلزله

بسمه تعالی

## پروسی رعایت مفاد آیین نامه طرح ساختمانها در برابر زلزله استاندارد ۲۸۰۰۵

### الف) ساختمانها با اسکلت فلزی یا بتن آرمه

YAVARAINI SAZAZIHI TASHDIH @CONSULTING (ing)

توجه: چنانچه ساختمانها از نوع مصالح بنایی غیر مسلح باشد فرم ب باید تکمیل گردد.

این فرم باید توسط مهندس محاسب و مهندس ناظر ساختمان پر شده و پس از امضا و تایید آن همراهِ بیا برگه نظارت ساختمان و یا برگه استحکام بنا به شهرداری ..... منطقه تحویل گردد.

شماره پرونده ساختمان: ..... شماره پلاک ثبتی: .....

آدرس: .....

### مشخصات کلی

۱- نوع مصالح بکار رفته در اسکلت ساختمان: بتن آرمه فولاد غیره نام ببرید

۲- گروه بندی ساختمان از نظر اهمیت: با اهمیت زیاد با اهمیت متوسط با اهمیت کم

۳- بر طبق بند ۱-۶ ساختمان در کدام گروه قرار می گیرد. منظم نامنظم

۴- تعداد طبقات ساختمان: طبقه

۵- ابعاد ساختمان: ارتفاع متر، طول متر، عرض متر

۶- درصد میزان بار زنده که در محاسبه نیروی جانبی زلزله در نظر گرفته شده است.

۷- برآورد  $W$  مقدار وزن کل ساختمان: تن

۸- در محاسبه ساختمان در برابر زلزله کدام روش بکار رفته است

روش تحلیل استاتیکی معادل روش تحلیل دینامیکی روش تحلیل شبه دینامیکی

۹- ساختمان در کدام منطقه از نظر خطر نسبی زلزله قرار دارد

منطقه ۱-خطر نسبی خیلی بالا منطقه ۲-خطر نسبی بالا

منطقه ۳-خطر نسبی متوسط منطقه ۴-خطر نسبی پایین

۱۰- مقدار  $I$  ضریب اهمیت ساختمان مدل:  $1/2$   $1/1$   $1/8$

چنانچه در محاسبه ساختمان در برابر زلزله روش تحلیل استاتیکی معادل بکار رفته به سوالات زیر پاسخ دهید:

۱۱- مقدار  $A$  شتاب بکار رفته طرح (نسبت به شتاب ثقل زمین):  $0/35$   $0/30$   $0/25$   $0/20$

۱۲- نوع زمینی که ساختمان در آن احداث می شود.  $II$

۱۳- مقدار  $T$  به کار رفته در ساختمان:  $0/3$   $0/4$   $0/5$   $0/7$

۱۴- مقدار  $T$  محاسبه شده زمان تناوب اصلی نوسان ساختمان:

ثابت  $T_X =$  در امتداد طولی ثابت  $T_Y =$  در امتداد عرضی



۱۵- مقدار B ضریب باز تاب ساختمان که با استفاده از طیف بازتاب طرح بدست می آید.

$$By = \text{درامتداد طولی} \quad Bx = \text{درامتداد عرضی}$$

۱۶- ساختمان دارای کدام سیستم سازه ایست.

سیستم دیوار های باربر      سیستم قاب فضایی ساده

سیستم قاب فضایی خمشی      سیستم مختلط

۱۷- برای سیستم سازه ای سوال قبل کدام سیستم مقاوم در برابر نیروهای جانبی در نظر گرفته شده است.

دیوار های برشی بتن آرمه

دیوارهای برشی یا مصالح بنایی مسلح      بادبندیها

قاب فضایی خمشی فولادی      قاب فضایی خمشی بتن آرمه

قاب خمشی + بادبندیها      قاب خمشی + دیوار های برشی بتن آرمه

۱۸- مقدار C ضریب زلزله در هر یک از امتداد های ساختمان.

در امتداد طولی      در امتداد عرضی

۱۹- مقدار V حد اقل نیروی برشی پایه در هر یک از امتداد ساختمان.

45.85      در امتداد طولی      تن 45.85      در امتداد عرضی

۲۰- آیا توزیع نیروی جانبی زلزله در ارتفاع ساختمان بر اساس بند ۲-۴ انجام شده است.  بلی  خیر

۲۱- آیا لنگر پیچشی بر اساس بند ۲-۴-۱۰ محاسبه شده است.  بلی  خیر

۲۲- چنانچه پاسخ سوال قبل مثبت است مقدار این لنگر چقدر است.      تن × متر

۲۳- آیا ساختمان در برابر واژگونی مطابق بند ۲-۴-۱۱ محاسبه شده است.  بلی  خیر

۲۴- چنانچه پاسخ سوال قبل مثبت است مقدار لنگر واژگونی چقدر است.

تن × متر = درامتداد طولی      تن × متر = درامتداد عرضی

۲۵- آیا در محاسبه ساختمان تغییر مکان نسبی طبقات حساب شده است.  بلی  خیر

۲۶- آیا نیروی جانبی زلزله برای اجرا ساختمان و کلیه قطعات الحاقی (بر اساس بند ۲-۴-۱۲) محاسبه شده است.

بلی      خیر

۲۷- آیا برای بالکنها و پیش آمدگیهایی که بصورت طره ساخته می شوند مولفه قائم نیروی زلزله در نظر گرفته شده است

بلی      خیر

مشخصات مهندس ناظر و مهندس محاسب

نام و نام خانوادگی - شماره پروانه اشتغال - شماره امضاء - امضاء

-۱

-۲

















پروانه ساختمانی با ملامت داشتن نظریه اعلامی سازمان آتشنشانی و خدمات ایمنی و رعایت سایر ضوابط و مقررات مربوطه مسبب مورد صادر فواید شد. (۸۱۱/۷۴۰۱۸۷۴۰ - ۷۴/۱۱/۲۴) **تاکید بر اعمال**

**بخشنامه ۸۱۱/۷۴۰۱۸۷۴۰ - ۷۴/۱۱/۲۴ :**

به منظور مسن اجرای طرح ایمنی شهر از فطر آتشنسوزی، ضمن تاکید بر رعایت مفاد بخشنامه شماره ۸۱۱/۷۴۰۱۸۷۴۰ مورخ ۷۴/۱۱/۲۴ مبنی بر استعلام از سازمان آتش نشانی قبل از صدور پروانه ساختمانی جهت امداد ساختمان های شش طبقه روی همگف و بیشتر و همچنین بخشنامه شماره ۸۰/۸۱۰۰۹۵۰۱ مورخ ۸۱/۶/۱۱ در خصوص مبمٹ سوم مقررات ملی ساختمان «مفاظت ساختمان ها در مقابل مریق» که کماکان لازم الاجرا می باشند،

از آنجایی که مشاهده شده برنی از مناطق بعضاً بدون اعمال ضوابط و مقررات فوق اقدام به صدور پروانه ساختمانی مشروط به افذ تاییدیه گواهی ایمنی در مراحل بعدی و یا در زمان صدور گواهی پایانکار از سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی را نموده اند که این امر موجب معضلات عدیده ای گردیده، لذا شایسته است دستور فرمایید ضمن اجرای مقررات موردنظر از صدور پروانه ساختمانی مشروط اکیداً فودداری فرمایند. (۸۱۱/۸۵/۲۷۳۰۹۷ - ۸۵/۵/۲۲) **استعلام آتش**

**نشانی در مورد کاربری های عمومی:**

به منظور مسن اجرای طرح ایمنی شهر از فطر آتشسوزی، ضمن تاکید بر رعایت مفاد بخشنامه های شماره ۸۱۱/۷۴۰۱۸۷۴۰ مورخ ۷۴/۱۱/۲۴ مبنی بر استعلام از سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی قبل از صدور پروانه ساختمانی جهت امداد سافتمان های شش طبقه روی همکف و بیشتر به اطلاع میرساند که از این پس استعلام از سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی در خصوص کلیه پروانه های غیرمسکونی که دارای یکی از کاربریهای زیر می باشند، ضمن ارسال نقشه های تصویبی الزامی می باشد کاربریهای (با بیش از یک طبقه مورد تقاضا) شامل: آموزشی، درمانی، فرهنگی (شامل سالنهای نمایش و گردهمایی)، ورزشی، مذهبی، مجتمعهای اداری، تجاری، پارکینگهای طبقاتی و سالن های انبار، وامدهای خدماتی شامل جایگاههای توزیع سوخت و میدین و ترمینالهای مسافرتی و مجتمعهای تعمیرگاهی (در مد یک طبقه و بالاتر) و بدیهی است مفاد بخشنامه ۸۰/۸۱۰۰۹۵۰۱ مورخ ۱۳۸۱/۶/۱۱ در خصوص رعایت مبحث سوم مقررات ملی ساختمانی «مفاظت ساختمانیها در مقابل مریق» کماکان لازمالاجرا بوده و صدور پروانه با ملحوظ داشتن نظریه اعلامی سازمان آتشنشانی و خدمات ایمنی و رعایت سایر ضوابط و مقررات مربوطه مسبب مورد مقدور فواهد بود. (۸۶/۳/۱۹ - ۸۰/۸۶/۱۳۲۵۳)

### صلامیت مهندسین طراح و ناظر:

در اجرای تبصره ذیل ماده ۱۳ آییننامه اجرایی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و دستورالعمل نحوه عمل ماده ۱۲ آییننامه اجرائی قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مقتضی است دستور فرمایید به هنگام صدور پروانه ساختمانی صلامیت مهندسین ارائه دهنده خدمات مهندسی با توجه به جدول ذیل توسط مسئولین شهرسازی آن منطقه امراز و کنترل گردد.

گروه ساختمانی	مداکثر مترارژ	مداکثر طبقه	صلامیت مهندس طراحی	صلامیت مهندس ناظر
گروه الف	۶۰۰	۲ طبقه روی یک زیرزمین	پایه ۳ یا بالاتر	پایه ۳ یا بالاتر
گروه ب	۲۰۰۰	۵ طبقه روی شالوده	پایه ۲ یا بالاتر	پایه ۳ یا بالاتر

گروه ج	۵۰۰۰	۱۰ طبقه روی شالوده	پایه ۱ یا بالاتر	پایه ۲ یا بالاتر
--------	------	--------------------	------------------	------------------

۱- جهت نظارت بر اجرای ساختمانهای بیشتر از ۵۰۰۰ مترمربع زیربنا و همچنین ساختمانهای بیشتر از ۱۰ طبقه اخذ تاییدیه امور مهندسين ناظر الزامی است.

۲- از تاریخ ابلاغ این بخشنامه، جهت نظارت بر ساختمانهای ده طبقه و کمتر با زیربنای حداکثر ۵۰۰۰ مترمربع نیاز به اخذ تاییدیه امور مهندسين ناظر نمیشود و بخشنامههای شماره ۸۰/۱۶۹۵۰ - ۷۲/۷/۱۳ و ۸۱۱/۷۵۰۰۵۶۶۶۳ - ۷۵/۱۴/۱۴ و ۸۱۱/۷۵۰۱۷۷۱۴ - ۷۵/۱۰/۳۰ موضوع تاییدیه نقشههای معماری ساختمانهای بیشتر از ۲۰۰۰ مترمربع توسط مهندسين مشاور محوقی در مناطق ۱ الی ۵ ملغی اعلام میگردد. ( ۸۰/۷۹۰۱۵۸۲۴ - ۷۹/۸/۲۴ ) (با رعایت توافقنامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی)

### محدوده عمل و نحوه اجرا و کنترل مقررات ملی ساختمان در سافت و ساز (توافقنامه):

در جهت تسهیل در فرآیند اجرای آییننامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان موضوع «محدوده عمل و نحوه اجرا و کنترل مقررات ملی ساختمان در سافت و سازها» این توافقنامه در فصول اجرای مراحلهای مبمٹ دوم مقررات ملی ساختمان به منظور بالا بردن کیفیت ساخت و ساز و روانسازی گردش کار صدور پروانه ساختمان در تاریخ ۸۶/۷/۱۷ به شرح ذیر منعقد میگردد.

الف: مراحل صدور پروانه

۱- مراجعه مالک به شهرداری و اخذ دستور تهیه نقشه.



- ۲- انتخاب طراح توسط مالک از بین طراحان واجد شرایط (در صورت تمایل مالک به یکی بودن طراح و ناظر، طراح معرفی شده در صورت داشتن صلاحیت نظارت و ظرفیت میتواند به عنوان طراح و ناظر معرفی شود. در هر صورت پرداخت مق -الزمه ناظر از سوی نظام مهندسی صورت فواهد گرفت).
- ۳- ارائه نقشه‌های فاز یک معماری به شهرداری جهت کنترل، تأیید و تعیین واخذ عوارض توسط شهرداری.
- ۴- ارائه نقشه‌های مرمه دوم معماری و محاسباتی و تأسیساتی به سازمان نظام مهندسی جهت بررسی.
- ۵- معرفی لیست ناظرین واجد شرایط از سوی نظام مهندسی به شهرداری بر ماسب میزان نیاز.
- ۶- معرفی ناظر بر سافتمان از سوی شهرداری بر اساس فهرست اعلامی از سوی نظام مهندسی موضوع بند ۵ متناسب با ظرفیت و معرفی نظام مهندسی برای عقد قرارداد با نظام مهندسی.
- ۷- معرفی مجری ذیصلاح توسط مالک به شهرداری.
- ۸- واریز عوارض صدور پروانه بر اساس اعلام شهرداری توسط مالک به شرح زیر:
- ۸-۱- واریز عوارض مربوط به هزینه‌های نظارت و صدور شناسنامه فنی و ملکی به مساب نظام مهندسی.
- ۹- صدور پروانه سافتمان توسط شهرداری با درج مشخصات طراح، ناظر و مجری در پروانه و ارسال یک نسخه الکترونیکی از آن به سازمان نظام مهندسی سافتمان استان جهت اطلاع.
- ۱۰- ارائه گزارشات مرمه‌های توسط ناظر به شهرداری و سازمان نظام مهندسی و پرداخت مرمه‌های مقالزومه ناظر از سوی نظام مهندسی پس از بررسی و تأیید گزارش ناظر در هر مرمه.
- ۱۱- تکمیل دفترچه اطلاعات و شناسنامه فنی و ملکی و نقشه‌های چون سافت سافتمان به وسیله مجری و کنترل و تأیید و صدور آن توسط سازمان نظام مهندسی.

۱۲- صدور پایان کار توسط شهرداری پس از افذ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و نقشه‌های چون سافت.

ب: تبصره‌ها

۱- انتخاب طراحان، ناظرین و مجریان در چارچوب صلاحیتها و ظرفیتهای آنان که براساس قانون نظام مهندسی مشخص شده است صورت فواید گرفت.

۲ - به منظور اجرای مطلوب آییننامه فوق‌الذکر در تهران در مرحله اول این توافقنامه جهت ساختمانهای با مسامت زیربنای نافالص بیشتر از ۳۰۰۰ مترمربع از دیماه ۱۳۸۶ تا فرورداد ۱۳۸۷ اجرایی گردد. و پس از آن طی ۶ مرحله در فواصل زمانی ۳ ماهه و در هر مرحله به میزان ۵۰۰ مترمربع کاهش فواید یافت، به نمری که آخر سال ۱۳۸۸ کلیه سافت و سازه‌های تهران زیر پوشش اعمال فرایند این توافقنامه قرار گیرند.

۳ - پس از اعمال اصلاحات در آییننامه و شیوه نامه ماده ۳۳ و استفاده از شرکتهای کنترل و بازرسی ساختمان، بیمه مسئولیت مرفهای (بیمه کیفیت ساختمان) این توافقنامه نیز متناسب با تغییرات مذکور انطباق فواید یافت.

(۸۶/۸/۶ - ۸۰/۸۶/۳۹۰۶۸)

ارائه خدمات مهندسی برای پروژههای با زیربنای نافالص بیش از ۳۰۰۰ مترمربع :

نظر به انعقاد توافقنامه چند جانبه مورخ ۸۶/۷/۱۷ فیما بین وزارت متمرک مسکن و شهرسازی، سازمان متمرک نظام مهندسی ساختمان و مدیریت متمرک شهری (شورای اسلامی شهر تهران، شهرداری تهران) جهت تسهیل در فرآیند اجرای آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و با اهداف "ارتقاء کیفیت سافت و ساز" و "روان سازی گردش کار صدور پروانه ساختمان" مقتضی است دستور فرمایید از تاریخ ۸۶/۱۰/۱ ارائه خدمات مهندسی برای کلیه

پروژه های با زیر بنای نافالص صرفاً تفریب و نوسازی یا پروانه ساختمان (زمین باير يا باغات) بیش از ۳۰۰۰ (سه هزار) مترمربع به شرح ذیل و طبق گردش کار پیوست اقدام گردد:

الف) مرحله صدور پروانه:

- ۱- همراه دستور نقشه های صادره دفترچه (راهنمای متقاضیان پروانه ساختمان (پیوست ۱) را به کلیه مراجعین تمویل گردد.
- ۲- نقشه های معماری می بایست توسط دفاتر مهندسی طراحی یا اشخاص مقوقی که دارای پروانه اشتغال از وزارت مسکن شهرسازی میباشند، تهیه شود و ذیل طرح مذکور توسط طراح مقیقی آن و مدیرعامل شخصیت مقوقی و یا مسئول دفتر مهندسی امضاء و ممهور گردد. در صورت نیاز درخصوص توضیحات نقشه، شخص طراح میبایستی مراجعه نماید.
  - ۲-۱- قبل از اعلام عوارض، در صورت لزوم، استعلامات مرتبط با نقشه معماری انجام پذیرد.
  - ۳- در فرج اعلام عوارض همزمان تعرفه مصوب هزینه های نظارت و صدور شناسنامه فنی و ملکی جهت واریز به مساب نظام مهندسی نیز اعلام میگردد و همچنین دستورالعمل نحوه اقدام طراحان در جهت ارائه نقشه های فاز ۲ معماری، سازه، برق و مکانیک و اذ تائیدیه از سازمان نظام مهندسی تمویل مالکین گردد.
- ۴- پس از پرداخت عوارض متعلقه، مهندسین ناظر از طریق سیستم مکانیزه به مالکین معرفی میگردند، نام ناظران مقیقی یا مقوقی رشته های معماری، سازه، تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی وفق لیست اعلامی سازمان نظام مهندسی ساختمان می باشد نام ناظران تعیین شده به صورت مکانیزه، به سازمان ارسال تا از آن طریق با مهندسان منتفب ناظر انعقاد قرارداد شده و مراتب به شهرداری منعکس گردد. ضمناً ناظر هماهنگ کننده توسط سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران از میان ناظر معماری و یا ناظر سازه معرفی میگردد.

۵- ارائه تاییدیه سازمان نظام مهندسی ساختمان استان تهران در مورد نقشه‌های فاز ۲ معماری (با تاکید بر اجرای

مبامث مقررات ملی ساختمان)، سازه (منضم به گزارش ژئوتکنیک زمین ممل وقوع پروژه که توسط مشاور ذیصلاح تهیه

شده باشد) تاسیسات برقی و تاسیسات مکانیکی که صرفاً توسط اشخاص مقوقی یا دفاتر مهندسی طراحی مجاز

(منضم به مهر و امضاء طراح مقیقی آن) تهیه شده و به همراه لوح فشرده نقشه‌های کنترل شده با فرمت DWG.

۶- معرفی مجری ساختمان توسط مالک که صلاحیت و ظرفیت آن به تایید سازمان رسیده باشد به انضمام فرم تعهد

مجریان به شهرداری منطقه مربوطه (پیوست شماره ۳)

تبصره: مشخصات کلیه مجریان ذیصلاح جهت اطلاع عموم در سایت سازمان نظام مهندسی درج گردیده است.

۷- به هنگام صدور پروانه، افذ امضاء مالک، ناظر هماهنگ کننده و مجری ساختمان در ظهر پروانه الزامی بوده و یک

نسخه از نقشه های مصوب به هریک از نامبردگان تمویل گردد.

تبصره ۱: برگ اعلام شروع عملیات ساختمانی نیز تمویل مجری گردد.

تبصره ۲: یک نسخه از پروانه ساختمان به صورت الکترونیکی به سازمان نظام مهندسی استان تهران ارسال میگردد.

ب) مرحله اجرای عملیات ساختمانی:

۱- قبل از شروع عملیات ساختمانی، ارائه برگ اعلام شروع عملیات ساختمان با امضاء و مهر مجری و تأیید ناظر

هماهنگ کننده ساختمان به شهرداری منطقه و سازمان نظام مهندسی ضمن رعایت سایر ضوابط و مقررات الزامی است.

۲- گزارشات مراحل مختلف کار توسط ناظر هماهنگ کننده به شهرداری منطقه و سازمان نظام مهندسی ساختمان

استان ارائه خواهد شد.

۳- صدور گواهی پایان کار سافتمانی منوط به ارائه گزارش اتمام عملیات سافتمانی و تکمیل شناسنامه فنی و ملکی و نقشه های چون سافت بوسیله مجری که توسط ناظر هماهنگ کننده تأیید و به مهر و امضاء سازمان نظام مهندسی سافتمان استان تهران رسیده باشد، فواید بود.

تبصره ۱: ارائه خدمات مهندسی کلیه پروژه ها با زیربنای نافالص بیش از ۳۰۰۰ مترمربع که برای آنها قبل از تاریخ ۸۶/۱۰/۱ تشکیل پرونده شده است، کماکان وفق روال قبلی صورت پذیرد.

تبصره ۲: سافتمان های آموزشی دولتی و موزه های علمیه و مراکز نظامی و انتظامی مشمول مفاد بخشنامه های موضوعی خود بوده از شمول این بخشنامه مستثنی میباشند.

تبصره ۳: مجری و ناظرین تحت امر سازمان نظام مهندسی علاوه بر مالک، مسئول رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی از نظر کاربری ملک، تراکم، تعداد طبقات و زیربنای مجاز مندرج در پروانه و نیز رعایت مقررات ملی سافتمان هستند و در صورت تخلف طبق مقررات مربوطه پاسفگو خواهند بود.

تبصره ۴: در کلیه موارد مذکور کنترل صلاحیت و ظرفیت مهندسین مشترکاً توسط شهرداری و سازمان نظام مهندسی انجام خواهد شد.

شایان ذکر است این موزه در راستای تسهیل اجرای توافقنامه چند جانبه و دستورالعمل فوق با تشکیل "شورای هماهنگی امور مهندسان سافتمان" در اداره کل معماری و سافتمان آمادگی پذیرش هرگونه پیشنهاد و رفع ابهام را فواید

داشت. (۸۶/۱۰/۱-۸۱۱/۸۶/۴۱۵۴۶)



روند مراحل کنترل و بررسی آیتمهای ضروری در فرآیند صدور پروانه (صرفاً در بخش کنترل فنی):

فهرست موضوعات مرتبط:

1- قوانین فاص مرتبط با صدور پروانه

2- انواع درخواست ها

3- مراحل کنترل

- بررسی اطلاعات پرونده و طرح ها و مقوق مکتسب

- عدم امکان صدور پروانه(اعلام دلایل)

- صدور دستور نقشه

- بررسی نقشه های معماری

- پک لیست کنترل

4- اعلام عوارض

5- سایر مدارک فنی و مهندسی

6- استعلامات

## قوانین مرتبط با صدور پروانه

۱- قانون شهرداری

۲- قانون زمین شهری و آیین نامه اجرایی آن

۳- قانون تملک آپارتمان ها

۴- قانون اصلاح قانون ثبت اسناد - مواد ۱۴۷ و ۱۴۸

۵- قانون حفظ باغات و اراضی کشاورزی

۶- قانون نحوه تعیین وضعیت املاک واقع در طرح های دولتی و شهرداری

۷- قانون توزیع عادلانه آب

۸- قانون تشکیل شورای آموزش و پرورش

۹- مقررات استفاده از اراضی طرح جامع

الف- مقررات استفاده از اراضی محدوده ۵ ساله فدماتی

ب - مقررات استفاده از اراضی داخل محدوده ۲۵ ساله فدماتی - ج - مقررات استفاده از اراضی واقع در مریم

شهر تهران - ج ۱) کمربند فضای سبز

- ج ۲) اراضی مزروعی

- ج ۳) دهات واقع در مریم



- ۱۰- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و کمیسیون ماده ۵ از قانون فوق
- ۱۱- قانون منع فروش املاک فاقد کاربری و یا کاربری غیر مسکونی برای امرمسکن و تعاونی های مسکن
- ۱۲- قوانین (مرتبط) مصوب مجلس شورای اسلامی
- ۱۳- قوانین بودجه سال های مختلف
- ۱۴- آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری
- ۱۵- آراء قطعی شعب دیوان عدالت اداری
- ۱۶- مصوبات شورای اسلامی شهر تهران
- ۱۷- مصوبات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
- ۱۸ - مصوبات کمیسیون ماده پنج

## ۲. انواع درخواست ها

تفریب و نوسازی
امدادات
اضافه اشکوب
توسعه
تعمیرات اساسی و تقویت اسکلت و پی
تعمیرات غیر اساسی
تعویض سقف
دیوارکشی
تبدیل (به تجاری و اداری و ...)
تغییر نقشه
تغییرات

تعویض ناظر - مناسب - مجری
تمدید پروانه
ابطال پروانه

### انواع کاربردهای مورد درخواست

۱- مسکونی
۲- آموزشی
۳- فرهنگی - مذهبی
۴- بهداشتی و درمانی
۵- تفریحی و ورزشی
۶- پارکینگ عمومی
۷- تجهیزات شهری
۸- هتل
۹- اداری

۱۰- تجاری
۱۱- صنعتی
۱۲- انبار
۱۳- کارگاه
۱۴- تعمیرگاه
۱۵- گلخانه
۱۶- اداری - دولتی
۱۷- انتظامی
۱۸- نظامی
۱۹- دولتی
۲۰- فرهنگی
۲۱- مذهبی
۲۲- ورزشی
۲۳- تولیدی
۲۴- کتابخانه
۲۵- ثانوی
و ....

کنترل سند مالکیت		
مالکین (مالک - وکیل - نماینده - و...)		
وجود عرصه و اعیان قبل از ۵/۴/۵۸	کنترل رعایت قانون زمین شهری	
عدم وجود عرصه و اعیان املاک زیر ۱۰۰۰ مترمربع گواهی ۴ و ۸ ماده ۱۲		
رأی کمیسیون ماده ۱۲ (دایر - بایر- موات) انواع دایر(باغ مشجر-سافتمانی-تأسیساتی-مزروعی)		
رأی کمیسیون ماده ۱۴ تبدیل باغات و اراضی کشاورزی		
تراکم بیشتر از طرح تفصیلی		وضع موجود - حقوق مكتسب
بلامانع بودن و عدم وجودتلف		
عدم وجود بدهی	مطابقت با مصوبات افزایش تراکم مازاد (اسلامیه ۱۳۲۹ کمیسیون ماده پنج - بلندمرتبه سازی)	
مطابقت با مصوبات شورای اسلامی شهر تهران (یافتفرسوده و...)		

تجاری

اداری	طرح تفصیلی و پروکف	عدم صدور پروانه	ذکر علت
صنعتی			
ترانم			
کاربری			
اصلاحی - پخ			
طرح			

بررسی نقشه های معماری پک لیست کنترل نقشه

ضوابط معلولین
تراکم
کاربری زمین
سطح اشغال
طول مجاز زیر بنا
طول بنای مجاورین
تراکم مجاز
قدمت بنای موجود
لزوم یا عدم لزوم رعایت پخ
موقعیت درفتان

آفرین ضوابط تراکم  
های مصوب

### مازاد بر تراکم مجاز

طرح تفصیلی
اصلاحیه مصوبه ۳۲۹ ک. م. ۵
بلند مرتبه سازی
بافت فرسوده
مصوبات فاص ک. م. ۵.

محدودیت ارتفاعی

میراث فرهنگی
فرودگاه
اماکن تاریخی
مراکز نظامی و انتظامی و

## ضوابط باغات

تراکم
طبقات
سطح اشغال
رأی کمیسیون توسعه و عمران شهری شورای اسلامی شهرتهران
آراء دیوان عدالت بدوی و تجدید نظر
کنترل رأی کمیسیون ماده ۱۲
رأی کمیسیون ماده ۱۴
رأی کمیسیون ماده ۷

## مراجم لازم الرعایه

خطوط لوله ( نفت و گاز)
نیروگاه
خطوط فشار قوی
نهر - رودخانه - قنات - شبکه های آبرسانی
اماکن نظامی - انتظامی
خطوط راه آهن و مترو

## ضوابط کلی محلولین در ساختمان های مسکونی

عدم نیاز

صرفا دسترسی در مشاعات

وامد معلول

۵ طبقه و بیشتر

۸ وامد و بیشتر

در هر طبقه ۴ وامد و بیشتر

۲۰ وامد و بیشتر - اختصاص ۵٪ کل وامدها

پارکینگ معلول - اختصاص ۵٪ وامدها

کنترل ضوابط معلولین



عرض راه پله و راهرو برای دسترسی معلولین
تعداد واحد معلول مورد نیاز (۵٪ واحدها)
ضوابط معلولین در ساختمان های عمومی و مراکز خرید و فرهنگی ...و
پارکینگ معلولین در ساختمان های عمومی و مراکز خرید (تعداد- محل وقوع و دسترسی نسبت به پله و آسانسور)
رامپ معلولین ( شیب- عرض- پاگرد- محل توقف و انتظار - طول مداکتر)
مک معلولین
آسانسور معلولین (مبم ۱۵)
ابعاد سرویس ها و میلمان سرویس و حمام
جهت باز شو درب ها
عرض درب ها
ابعاد پارکینگ معلولین ( ۳/۵×۵)
ارتفاع پارکینگ معلولین (۲/۴ متر)

## ضوابط واحد معلولین

مطابقت با مقررات ایمنی و آتش نشانی و فروج (مبم ۳ مقررات ملی ساختمان)

۶ طبقه و بیشتر (ساختمانهای مسکونی - تعداد واحد در هر طبقه - فاصله دورترین نقطه در واحد تا پله فروج)
۷ طبقه و بیشتر ( رعایت و افذ تاییدیه سازمان آتش نشانی)

محل پله های فرار - دسترسی کلیه واحد ها به پله فرار
محل پله های اصلی ( رعایت مبمٹ ۳ و ۱۵ مقررات ملی ساختمان )
فروچی های اضطراری
محل تأسیسات (در طبقات)
(درراه پله همگف با زیرزمین) مشخص بودن طبقه همگف از سایر طبقات
جهت پله ها
دور بند بودن پله و آسانسور و جدا سازی ورودی واحدها از لابی از طریق راه پله

## کنترل نقشه

کنترل شمال جغرافیایی
کنترل کد کف و پروفیل های عرضی و طولی
کنترل ابعاد نقشه با سند
کنترل اصلاعی / پخ و طرح اجرایی (زوايا و قوس)
تعداد واحد مسکونی در طبقات
مسامت واحد های مسکونی (زیر ۱۰۰ و زیر ۲۰۰ مترمربع و بالای ۲۰۰ متر مربع)
موزه پارکینگ
تعداد پارکینگ مورد نیاز
تامین صددرصد پارکینگ
تعهد واگذاری عرصه واقع در طرح و اصلاعی سند
ارایه تعهد در صورت واگذاری و اعطای تسهیلات اصلاعی
ضوابط و لفاف و سطح اشغال بلند مرتبه سازی

رعایت مقررات ملی ساختمان

مبحث ۳
مبحث ۱۵
مبحث ۱۹ و ۱۸
مبحث ۶
آیین نامه ۲۸۰۰

کنترل فضای پارک خودرو

مجاز

ابعاد محل ایست فودرو
مانور فودرو
رامپ مثبت و منفی
عرض رامپ-مداقل ۳/۵ متربرای تا ۲۵ وامد
عرض رامپ-بیشتر از ۲۵ وامد یا عرض مداقل ۵ متر و یا دو رامپ ورودی و فروجی هر کدام بعرض ۳/۵ متر
ارتفاع نورگیر زیرزمین حداکثر ۰/۹ متر
تیر برق
محل درفتان (کهن، نهال، بن) در ملک و سایت و اتمتال قطع و یا امکانجابهایی آنها
عرض درب ورودی
کنترل مسامت فضای باز و مازاد فضای باز(تامین پارکینگ)
ارتفاع سرگیری ورودی ماشین رو و راهپله
املاک دارای وامد تجاری و اداری ارتفاع پارکینگ ۲/۲۰ متر
ارتفاع پارکینگ (در همگف ۲/۴ در زیرزمین ۲/۶ - بالای ۲۵ وامد یا ۱۰۰۰ مترمربع و بیشتر ارتفاع ۳ متر)
ماشین رو بودن گذر-شرایط ششگانه عدم تامین پارکینگ
۰۰۰ کنترل شیب زمین با نقشه ارایه شده - کد
تعداد ورودی و فروجی بالای ۲۵ وامد
برهای ۲۰ متر و بیشتر
عرض رامپ ورودی و فروجی ۵ متر
شعاع رامپ ۶/۵ متر
عدم دسترسی درب به فضای سبز - ردیف پنجره
ورودی پارکینگ - عدم قطع و جابه جایی درفت یا تیر برق
پیاده
سواره- تعداد درب از یک بر- برهای مختلف
معلولین

تعداد ورودی سواره رو

دسترسی ها

پاسیو

مسکونی بالای ۴۰۰	ابعاد پاسیو اتاق های اصلی ۲ مترمربع
	ابعاد پاسیو آشپزخانه ۶ مترمربع
	عرض میاط فلوت حداقل ۳ متر
بلند مرتبه سازی	ابعاد پاسیو و مسامت آن مطابق ضوابط فاص آن
زیر ۴۰۰ مسکونی	ابعاد پاسیو اتاق های اصلی ۶٪ مسامت
	ابعاد پاسیو آشپزخانه ۳٪ مسامت
	عرض میاط فلوت ۲ متر
مشرفیت	فاصله مشرفیت اتاق های اصلی در واحدهای مجزا - ۶ متر
	فاصله مشرفیت آشپزخانه ها و اتاقهای اصلی دو واحد مجزا - ۴ متر
تجاری	پاسیو تجاری - اداری حداقل ۲۵ مترمربع
	پاسیو در بلند مرتبه سازی با ضوابط فاص

محدودیت ارتفاع
تعلق آسانسور (۵ طبقه یا ۱۰/۵ متر آفرین کف)
پله فرار (۶ طبقه و بیشتر از روی زمین یا ۱۵ متر آفرین کف)
ضوابط ایمنی و آتش نشانی (۷ طبقه و بیشتر از روی زمین) با رعایت میمت ۳
محدودیت روی گسل های درجه ۱ و ۲

ارتفاع ساختمان

کنترل نقشه

کنترل تایید نقشه

رعایت اصلاحی در نقشه
رعایت پیچ دو گذر در نقشه
نقشه گود برداری و سازه نگهدارنده

## ضوابط بلند مرتبه سازی - ضوابط برج باغ

نقاط ممنوعه
طبقات
مکان یابی - ضریب آلودگی هوا و ...
ژئوتکنیک، گسلش در مریم درجه دو
سطح اشغال
ساقتمان های متصل - ساقتمان های منفصل
فضای باز
کنترل لفاف فضایی - (شیب های ۲۰٪ در شمال و جنوب ۷۰٪ شرق و غرب و ۶۰ درجه)
کنسول
پارکینگ

محدوده های باطرح خاص

منطقه ۲۱ و ۲۲
بازار تهران
بازار تجریش
شهرک قدس
برفورد با بنا
برفورد با رامپ
برفورد با ورودی ماشین رو

قطع و جابه جایی درفتان

۴. اعلاہ عوارض

زیر بنا
پارکینگ
پذیره
پیش آمدگی
بیمه کارگران
الگوی مصرف
آموزش و پرورش
ایمنی و آتش نشانی
عرصه ( پذیره صنعتی)
تفکیک
تراکم مسکونی (مازاد بر تراکم پایه مالی)
تغییر کاربرد ( تجاری- اداری- صنعتی)
تغییر کاربری املاک واقع در طرح های دولتی ( مصوبات شورای اسلامی شهر تهران)
راسته بازار
قطع درفت
طرح تفصیلی - ماده ۵ ( افتلاف تراکم مصوب تا تراکم پایه مالی)

## سلامیت مهندسین

پایه یک- دو- سه
ارشد
مقوقی
دفاتر مهندسی

## بررسی تاییدیه های مختلف

بررسی نظریه سازمان ترافیک
بررسی نظریه سازمان پارک ها و فضای سبز منطقه
تاییدیه آتش نشانی

تایید پیش نویس

## ۶. استعلامات

استعلامات صدور پروانه
استعلام کمیسیون ماده پنج (درخواستهای امداد مجتمعهای تجاری یا اداری)
استعلام موزه معاونت ترافیک منطقه ( طرح های تجاری - اداری ) - بلند مرتبه سازی بیشتر از ۳۰ و امده - طرح های چند منظوره*
استعلام اداره کل املاک
استعلام اداره کل مقوقی
استعلام شرکت ساماندهی مشاغل مزاحم*
استعلام اداره کل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه
استعلام اداره کل معماری و ساختمان
استعلام اداره کل شهرسازی و طرحهای شهری
استعلام برق (تاریخ نصب کنتور)
استعلام مشاور معین منطقه
استعلام اداره درآمد و نوسازی (قدمت بنا)*



استعلام از سازمان نظام مهندسی

استعلام سازمان آتش نشانی و خدمات ایمنی (پیشبینی تمهیدات ایمنی)\*

استعلام سازمان پارکها و فضای سبز منطقه ( قطع و جابجایی درختان)\*

افذ استعلامات مورد نیاز فوق به طور همزمان امکان پذیر بوده و انتقال به مرحله بعد منوط به ارائه کلیه پاسخ استعلامات می باشد.

\* استعلامات جنبه کلی داشته و یک بار استعلام بر روی نقشه توسط سازمان ارائه می گردد و هر نوع تغییرات بعدی می بایست توسط سازمان

مربوطه به روز گردد.