



شماره
تاریخ
پست

مهر کتبی
شماره ۱۳۹۶ / ۱ / ۲۱
تاریخ ۱۳۹۶ / ۱ / ۲۱

جناب آقای آذری
معاون محترم اداری و مالی
جناب آقای دکتر حسین نژاد
معاون محترم شهرسازی و معماری

موضوع: بازنگری در نحوه محاسبه عوارض زیربنای مشمول تراکم ساختمانی

سلام علیکم

تصویر مصوبه شماره ۲۰۳۸۲/۴/۹۵/ش - ۹۵/۱۱/۱۴ شورای اسلامی شهر در خصوص بازنگری در نحوه محاسبه عوارض زیربنای مشمول تراکم ساختمانی، به پیوست برای اقدام ابلاغ می‌شود.

۹۵/۱۱/۲۹۳

سیدصولت مرتضوی
شهردار مشهد

۲۱۱۸۴۹۹
۱۳۹۶ / ۱ / ۲۱

رونوشت:

- مدیر محترم امور پارلمانی به همراه تصویر مصوبه برای اطلاع
- مدیر محترم امور مجامع و حسابرسی داخلی به همراه تصویر مصوبه برای اطلاع
- مدیران محترم مناطق ۱ تا ۱۲ و ثامن به همراه تصویر مصوبه برای اطلاع و اقدام لازم
- سرپرست محترم مدیریت حقوقی به همراه تصویر مصوبه برای اطلاع
- اداره محترم تدوین و پیگیری اجرای مصوبات شورای اسلامی شهر مشهد برای اطلاع

اقدام کننده محمود شیررفیعی اردکانی

۶۲، ۲۲۴۸۴۲

میدان شهداء صندوق پستی ۹۱۷۳۵/۳۱۵، تلفن ۳۲۲۲۲۱۷۷، فاکس ۳۲۲۲۴۷۴۵-۰۵۱



ابلاغ مصوبه

مدیریت امور پارلمانی

جناب آقای مرتضوی

شهردار محترم مشهد مقدس

موضوع: بازنگری در نحوه محاسبه عوارض زیربنای مشمول تراکم ساختمانی

سلام علیکم

با احترام، لایحه شماره ۲۱/۲۰۴۸۸۲ مورخ ۹۵/۱۰/۲۲ در خصوص اصلاح و یکپارچه سازی دفترچه ضوابط محاسبات

درآمدی، در جلسه علنی مورخ ۹۵/۱۱/۱۲ شورای اسلامی شهر مشهد مقدس مطرح شد و به شرح زیر بازنگری و به تصویب رسید.

مأموریت

ماده واحده: مواد ۱۴ و ۱۶ دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی (موضوع تبصره ۴۵ مصوبه شماره ۱۴/۶۰۹۱/ش مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۲) به شرح زیر بازنگری شد:

۱- عوارض زیربنای مشمول تراکم ساختمانی به شرح زیر محاسبه می شود:

$$S \times P \times Z = \text{عوارض زیربنای مشمول تراکم ساختمانی}$$

S = مساحت مشمول عوارض زیربنای ساختمان

P = قیمت منطقه ای

Z = یکی از ضرایب جدول مبنای ضرایب تراکم ساختمانی بسته به حوزه درآمدی و میزان تراکم پایه یا مجاز

جدول مبنای ضرایب تراکم ساختمانی (Z)

ردیف	ضریب P برحسب حوزه درآمدی										
	حوزه ۱ درآمدی		حوزه ۲ درآمدی		حوزه ۳ درآمدی		حوزه ۴ درآمدی		حوزه ۵ درآمدی		
	مجاز	پایه	مجاز	پایه	مجاز	پایه	مجاز	پایه	مجاز	پایه	
۱	۲۷	۵,۵	۲۲	۵	۱۷	۴,۵	۱۱	۴	۳,۵	۱۱	تا تراکم ۱۰۰٪
۲	۳۰	۱۱	۲۵	۱۰	۱۹	۹	۱۲	۸	۷	۱۲	بیش از ۱۰۰٪ تا ۱۲۰٪
۳	۳۳	۱۶,۵	۲۸	۱۵	۲۱	۱۳,۵	۱۳	۱۲	۱۰,۵	۱۳	بیش از ۱۲۰٪ تا ۱۸۰٪
۴	۳۶	۲۲	۳۱	۲۰	۲۴	۱۸	۱۴	۱۶	۱۴	۱۴	بیش از ۱۸۰٪ تا ۲۴۰٪
۵	۳۹	۳۳	۳۴	۳۰	۲۷	۲۷	۲۲	۲۴	۲۱	۱۹	بیش از ۲۴۰٪ تا ۴۰۰٪
۶	۴۲	-	۳۷	-	۳۱	-	۲۲	-	-	۲۲	بیش از ۴۰۰٪ تا ۵۰۰٪
۷	۴۵	-	۴۱	-	۳۶	-	۲۵	-	-	۲۵	بیش از ۵۰۰٪

تبصره ۱- عوارض زیربنای ساختمان در تراکم مشمول ضرایب ستون پایه، شامل زیربنای ساختمانی تا حد تراکم طرح های مصوب توسعه شهری و مصوبات کمیسیون ماده پنج که ابلاغ اجرای طرح قبل از تاریخ ۱۳۸۵/۰۸/۲۲ صورت پذیرفته است می باشد، که در



مذکور

کاربری مسکونی وفق ضرایب ستون پایه جدول فوق و در سایر کاربری‌ها مشمول عوارض پذیره مربوطه می‌شود. بدیهی است در صورت تصویب طرح‌های توسعه شهری، طرح‌های موضوعی و موضعی و مصوبات کمیسیون ماده پنج بعد از تاریخ مذکور تا حد تراکم مندرج در طرح قبلی مشمول این بند می‌شوند.

تبصره ۲- عوارض زیربنای ساختمانی در تراکم مشمول ستون مجاز، شامل زیربنای ساختمانی از زیربنای مشمول تراکم پایه تا تراکم مصوب طرح‌های توسعه شهری، طرح‌های موضوعی و موضعی و مصوبات کمیسیون ماده پنج، که ابلاغ اجرای آن‌ها از تاریخ ۱۳۸۵/۰۸/۲۲ به بعد بوده، یا بر اساس طرح‌های توسعه شهری، طرح‌های موضوعی و موضعی، قوانین موضوعه، مجوزهای موردی مندرج در طرح‌های توسعه شهری و نیز طرح‌های توسعه شهری در دست تهیه توسط مشاور ذیصلاح می‌باشد، که به ترتیب مشمول ردیف ۱ تا ۷ ستون مجاز مندرج در جدول مبنای ضرایب تراکم ساختمانی (Z) می‌شوند.

تبصره ۳- املاکی که با توجه به عملکرد گذشته شهرداری، بهای خدمات انتفاع تراکم را پرداخت نموده‌اند، به میزان زیربنای تصفیه شده، مشمول پرداخت عوارض، وفق ستون مجاز جدول مبنای ضرایب تراکم ساختمانی (Z) نمی‌شوند.

تبصره ۴- به منظور تشویق شهروندان و مالکان برای تأمین سرانه‌های فضاهای عمومی در ساختمان‌ها، زیربناهایی که وفق ضوابط طرح تفصیلی جزو تراکم ساختمانی محسوب نمی‌شوند، مشمول پرداخت عوارض زیربنا نمی‌شوند.

تبصره ۵- در صورت افزایش عوارض زیربنای مشمول تراکم در مجوزهای ساختمانی، نسبت به عوارض و بهای خدمات سال قبل (۹۶ نسبت به ۹۵)، درصد مذکور باید به نحوی تعیین شود که عوارض و وجوه یاد شده در تمامی مناطق درآمدی مشهد بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افزایش نداشته باشد.

تبصره ۶- در محدوده‌های جدید شهر (که فاقد طرح تفصیلی مصوب قبلی هستند) عوارض زیربنای ساختمانی بر مبنای ضرایب ستون تراکم پایه محاسبه خواهد شد.

۲- عوارض احداث هر نوع پیش‌آمدگی یا بهره‌برداری مسکونی در معابر عمومی، مطابق ضوابط و مقررات طرح‌های تفصیلی، به ازای هر مترمربع زیربنا، طبق جدول زیر محاسبه می‌شود.

طبقه اول و دوم	طبقه سوم	طبقه چهارم	طبقه پنجم الی هشتم	طبقه نهم به بالا
۷	۸	۹	۱۰	۱۱
ضریب P				

بدیهی است این مصوبه با رعایت قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور لازم الاجراست. (۱) ۱۵۴

محمدکمال سروپنا
رئیس شورای اسلامی شهر مشهد مقدس

شهرداری مشهد
شماره: ۶۴/۲۲۳۸۲۲
تاریخ: ۹۵/۱۱/۱۴