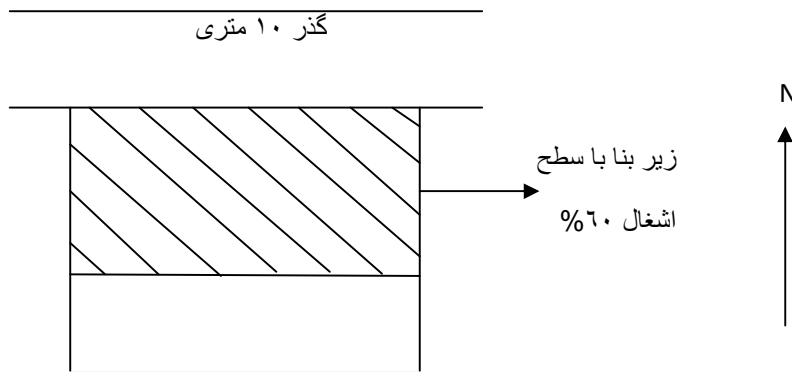


**مثال شماره ۱:** قطعه زمینی با موقعیت جنوبی به مساحت ۴۰۰ متر مربع با کاربری مسکونی و ارزش منطقه ای ۵۰,۰۰۰ ریال در گذری ۱۰ متری درخواست پروانه ی ساختمانی کرده است و با تعداد ۵ طبقه و یک پیلوت با سطح اشغال ۶۰٪ و هر طبقه به صورت یک واحد مسکونی موافقت شده است، کل عوارض پروانه ساختمانی را محاسبه کنید؟

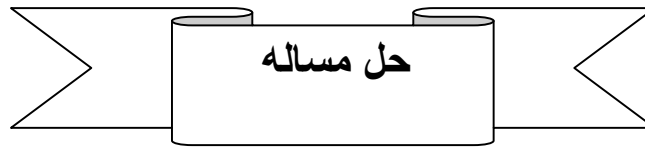


مفروضات مثال

$$\begin{cases} s = 400 m^2 \\ p = 50000 \text{ Rial} \\ d = 10m \\ F = Pi + 5 \\ \text{سطح اشغال} = 60\% \end{cases}$$

برای تفهیم موضوع عناوین و اصطلاحات کاربردی در اعمال ضوابط شهرسازی و محاسبه ی عوارض متعلقه نیاز به تعریف آن ها داریم. بنابراین تعریف تعدادی از اصطلاحات عمومی و کاربردی در شهرسازی از منظر عوارض را به شرح ذیل بیان می کنیم.

تراکم پایه	برای هر ملک معادل ۱۲۰٪ مساحت عرصه می باشد که شامل حداقل عوارض یعنی عوارض زیر بنا می شود.
تراکم مجاز	حداکثر تراکمی است که هر قطعه زمین با توجه به ویژگی های خود شامل ، ابعاد قطعه ، معابر همجوار ،تأمین سرانه ی فضای باز مورد نیاز ، رعایت سقف جمعیت پذیری واحدها تقسیمات شهری می تواند بپذیرد و برای هر ملک ضریب آن معادل ۲۰۰٪ مساحت عرصه می باشد و عوارض حد فاصل تراکم پایه و تراکم مجاز VP برای هر متر مربع می باشد.
تراکم مازاد بر تراکم مجاز	مساحت اعیانی مازاد بر ۲۰۰٪ عرصه (تراکم مجاز) که با رعایت ضوابط شهرسازی بر اساس ماده ی ۱۶ تعرفه ی عوارض محلی شهر تبریز با آن موافقت می شود.
ارزش منطقه ای اراضی	آخرین قیمت اعلامی برای عرصه و اعیانی طبق دفترچه ی ارزش معاملاتی دارایی موضوع تبصره ی ذیل ماده ی ۶۴ قانون مالیات های مستقیم می باشد.
سطح اشغال	عبارت است از قسمتی از سطح هر قطعه ی زمین که جهت احداث ساختمان در طبقه ی همکف اختصاص داده شده است که در طرح تفصیلی جدید ۶۰٪ مساحت عرصه را تشکیل می دهد
میانگین سطح واحد	عبارت از کل زیر بنا تقسیم بر تعداد واحد



**گام ۱:** محاسبه ی مساحت سطح اشغال

$$\text{سطح اشغال} = 60\% \times \text{مساحت قطعه}$$

$$240(m^2) = 60\% \times 400(m^2)$$

یعنی ملکی با ابعاد ۴۰۰ متر مربع، سطح اشغال ۲۴۰ متر مربع خواهد داشت.

**گام ۲:** محاسبه ی مساحت تراکم پایه

$$\text{تراکم پایه} = 120\% \times \text{مساحت قطعه}$$

$$480(m^2) = 120\% \times 400(m^2)$$

یعنی در قطعه ای به مساحت ۴۰۰ متر مربع تراکم پایه معادل ۴۸۰ متر مربع خواهد بود.

**گام ۳:** محاسبه ی مساحت تراکم مجاز

$$\text{تراکم مجاز} = 200\% \times \text{مساحت عرصه}$$

$$800(m^2) = 200\% \times 400(m^2)$$

که فاصله ی بین تراکم مجاز ( $800m^2$ ) و تراکم پایه که در گام ۲ ( $480m^2$ ) محاسبه شده است به شرح زیر است.

$$800(m^2) - 480(m^2) = 320(m^2)$$

که از این  $320m^2$  برای محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم پایه در گام های بعدی استفاده می کنیم.

**گام ۴:** محاسبه ی کل مساحت زیر بنا با توجه به موافقت با پیلوت + ۵ طبقه (مجموعاً ۶ طبقه سازه ای) با سطح اشغال ۶۰٪

$$\text{کل مساحت زیر بنا} = 6 \text{ طبقه سازه ای} \times \text{سطح اشغال}$$

$$1440(m^2) = 6 \times 240(m^2)$$

**گام ۵:** طبق ماده ۱۰ با توجه به اینکه ارزش منطقه ای اراضی در سال ۱۳۹۲ نسبت به سال ۸۴ هیچگونه افزایشی نداشته است لذا ۱۵ درصد به قیمت منطقه ای به عنوان مبنای محاسبه ی عوارض اضافه می کنیم.

$$\text{ریال } 57/000 = 110\% \times 0.0000$$

ضریب افزایش ارزش منطقه ای طبق ماده ی ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی

**گام ۶:** محاسبه ی عوارض زیر بنا در این مرحله می باشد . برای محاسبه ی عوارض زیر بنا در این مثال با توجه به این که پروانه ی درخواست شده برای ساختمانی بیش از یک واحد میباشد و سطح ناخالص کل بنا بیش از ۱۰۰۰ متر است لذا با استفاده از جدول شماره ۳ ماده ی ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی عوارض زیر بنا را به شرح زیر محاسبه می کنیم.

مبنای محاسبه عوارض برای هر مترمربع سطح ناخالص کل بنا	سطح ناخالص کل بنا ( مترمربع )
$\frac{\text{میانگین سطح واحد}}{۱۰۰} \times ۰/۴۵ P (\text{حداقل } ۱۰۵۰۰)$	بیش از ۱۰۰۰

$$\frac{۱۴۴۰(m^2)}{۵ \times ۱۰۰} \times ۴۵\% \times ۵۷/۵۰۰ \times ۱۴۴۰(m^2) = ۱۰۷/۳۰۸/۸۰۰ \text{ ریال}$$
 عوارض زیر بنا طبق ماده ی ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی

$$P$$

$$\frac{۱۴۴۰(m^2)}{۵ \times ۱۰۰}$$

۵ واحد مسکونی

**گام ۷:** برای حد فاصل زیر بنای تراکم پایه تا زیر بنای مجاز فرمول محاسبه  $V_p$  می باشد. بنابراین عوارض مزاد بر تراکم پایه به شرح زیر است.

$$۳۲۰ m^2 \times ۵۷/۵۰۰ \times ۷ = ۱۲۸/۸۰۰/۰۰۰ \text{ ریال}$$
 عوارض مزاد تراکم پایه طبق ماده ی ۱۶ تعرفه ی عوارض محلی

**گام ۸:** تراکم مجاز طبق طرح تفصیلی جدید ۲۰۰ درصد است و برای اعیانی هایی که تراکم آن ها بیشتر از ۲۰۰ درصد باشد عوارضی تحت عنوان عوارض مزاد بر تراکم مجاز طبق ماده ی ۱۶ دریافت می شود. طبق بند ۲ ماده ۱۶ تعرفه ی عوارض محلی شهر تبریز پیلوت در تراکم محاسبه نمی شود لذا برای محاسبه زیر بنای مزاد بر تراکم مجاز از کل مساحت زیر بنا مساحت پیلوت و مساحت تراکم مجاز را کم می کنیم تا زیر بنای مزاد بر تراکم مجاز حاصل شود.

$$۱۴۴۰(m^2) - [۲۴۰(m^2) + ۸۰۰(m^2)] = ۴۰۰(m^2)$$
 زیر بنای مزاد بر تراکم مجاز

مساحت مزاد بر تراکم مجاز  $۴۰۰(m^2)$  می باشد با توجه به اینکه سطح اشغال این ملک ۶۰٪ است مساحت عرصه را در ۶۰٪ ضرب می کنیم تا زیر بنای مزاد بر تراکم ۶۰٪ اول آن بدست آید.

$$۴۰۰(m^2) \times ۶۰\% = ۲۴۰(m^2)$$
 زیر بنای مزاد بر تراکم ۶۰٪ اول =  $۲۴۰ m^2$

سپس از مساحت مزاد بر تراکم مجاز  $۲۴۰ m^2$  را کم می کنیم

$$۴۰۰(m^2) - ۲۴۰(m^2) = ۱۶۰(m^2)$$
 زیر بنای مزاد بر تراکم ۶۰٪ اول =  $۱۶۰(m^2)$

گام ۹ با توجه به توضیحات مندرج درگام ۸ که ۶۰٪ اول و دوم مشخص شده است عوارض زیر بنای مزاد بر تراکم مجاز را با فرمول

$$A = (V \bar{x} + P) T$$

محاسبه می کنیم

$A =$  مزاد بر تراکم مجاز یک متر مربع زیر بنا

$\bar{x}$  = میانگین ارزش معاملاتی ساختمان های اسکلت فلزی و بتنی بر اساس دفترچه ارزش معاملاتی اراضی ( بند ۱ و ۴ دفترچه ارزش معاملاتی) می باشد که مقدار آن برابر با ۹۸۷۵۰ ریال می باشد

$P =$  ارزش معاملاتی اراضی

$T =$  ضریب اعمالی بر اساس قیمت ارزش معاملاتی اراضی می باشد ضریب  $T$  برای مقادیر مختلف  $P$  متفاوت است که مقادیر آن در جدول ب ماده ی ۱۶ آورده شده است

جدول ب

کرنه های ارزش معاملاتی اراضی	T
$p \leq 10000$	۰/۴
$10000 < p \leq 20000$	۰/۵
$20000 < p \leq 30000$	۰/۷
$30000 < p \leq 40000$	۰/۹
$40000 < p \leq 50000$	۱/۱۰
$50000 < p \leq 60000$	۱/۳۰

جدول الف

ردیف	در تراکم کم (درصد)	در تراکم متوسط و زیاد مسکونی (طرح تفصیلی جدید)(درصد)	ضرایب A (درصد)
اول	۵۰	۶۰	۷۰
دوم	۵۰	۶۰	۸۰

محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم ۶۰٪ اول:

$$\text{ریال } (7 \times 98750 + 57/500) \times 1.3 \times 70\% \times 240 (m^2) = 163/527/000$$

$\bar{x}$

مساحت ۶۰٪ اول

محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم ۶۰٪ دوم:

$$\text{ریال } (7 \times 98750 + 57/500) \times 1.3 \times 80\% \times 160 (m^2) = 124/592/000$$

تا این مرحله جمع عوارض متعلقه به شرح زیر می باشد.

جمع کل عوارض = عوارض زیر بنا (گام ۶) + عوارض داخل تراکم مجاز (گام ۷) + عوارض مزاد بر تراکم ۶۰٪ اول و دوم (گام ۹)

$$(124/592/000 + 163/527/000) + 128/800/000 + 107/308/800 = 534/327/800$$

☆ علاوه بر عوارض فوق الذکر پاره ای از عوارض نیز حسب تعرفه ی عوارض محلی برای پروانه های ساختمانی به شرح ذیل محاسبه و اعمال می شود.

گام ۱۰

عوارض قطار شهری به موجب ردیف ۱ جدول ماده ۲۸ تعرفه عوارض محلی:

ردیف	عنوان	ضریب (درصد)
۱	عوارض پروانه شامل (تراکم مجاز - مزاد بر تراکم مجاز) و تفکیک	۲

عوارض قطار شهری = ۲٪ [ عوارض مزاد بر تراکم مجاز (محاسبه شده در گام ۹) + عوارض مزاد بر تراکم پایه (محاسبه شده در گام ۷) ]

$$\text{ریال } 8/338/380 = 2\% \times [(128/800/000 + 163/527/000 + 124/592/000)]$$

عوارض فضای سبز به موجب ماده ۳۱ تعرفه ی عوارض محلی

عوارض فضای سبز = ۵٪ [ عوارض زیر بنا (محاسبه شده در گام ۶) + عوارض مزاد بر تراکم (محاسبه شده در گام ۷ و ۹) ]

$$\text{ریال } 26/211/390 = 5\% \times (128/800/000 + 163/527/000 + 124/592/000 + 107/308/800)$$

عوارض کتابخانه به موجب ماده ۴۹ تعرفه ی عوارض محلی

عوارض کتابخانه = ۰.۵٪ × عوارض مزاد بر تراکم مجاز (محاسبه شده در گام ۹)

$$\text{ریال } 1/440/595 = 0.5\% \times (163/527/000 + 124/592/000)$$

$$833/8380 + 2/621/1390 + 1/440/595 = 35/990/365$$

\* جمع کل عوارض متعلقه برای پروانه ی ساختمانی در این مثال ۵۶۰/۲۱۸/۱۶۵ ریال می باشد.

$$524/227/800 + 35/990/365 = 560/218/165 \text{ ریال}$$

فرایند محاسبه ی عوارض پروانه ی ساختمانی این مثال

