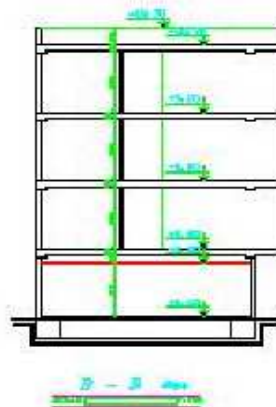
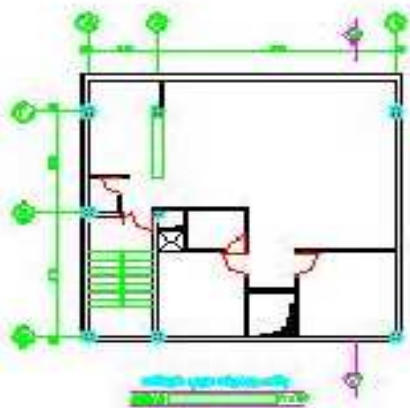
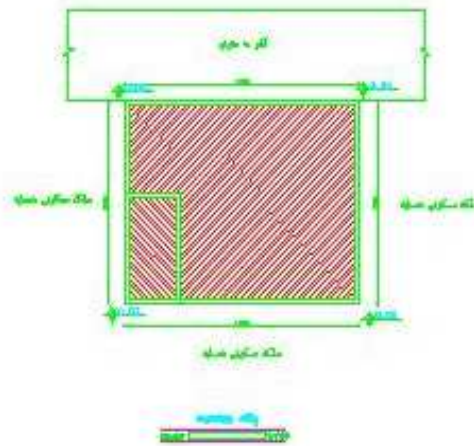
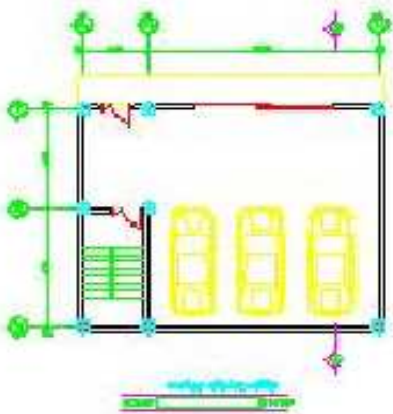


مثال شماره ۲: قطعه زمینی با موقعیت جنوبی به مساحت ۹۹ متر مربع در گذر ۱۰ متری با ارزش منطقه ای ۳۰۰۰۰ ریال وجود دارد با درخواست مالک پروانه ی ساختمانی به تعداد پیلوت بعلاوه سه طبقه بالای آن و هر طبقه به صورت یک واحد مسکونی موافقت شده است، پیلوت قابلیت جایابی ۳ اتومبیل را دارد و در هر طبقه ۱۳.۲ متر مربع بالکن رو پوشیده به شارع وجود دارد عوارض پروانه ی ساختمانی و کل زیر بنای قابل احداث را محاسبه کنید؟

N



$$\left. \begin{array}{l} s = 99m^2 \\ p = 30000Rial \\ d = 10m \\ F = Pi + 3 \\ \text{مفروضات مثال} \\ \text{بالکن} = 13.2m^2 \end{array} \right\}$$

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 ،تامین 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
پیش آمدگی در معبر(بالکن)	پیش آمدگی زیر بنای طبقات نسبت به طبقه ی همکف که به طرف حیاط یا گذر به صورت زیر بنای مفید بالکن رو پوشیده احداث می شود.
خارج از جدول	زیر بناهایی که خارج از جداول و بند های ماده ۱۶ تعرفه ی عوارض محلی شهر تبریز برای احداث آن مجوز صادر می شود ،خارج از جدول محسوب شده و طبق بند ۱۴ ماه ۱۶ همان تعرفه عوارض مازاد بر تراکم مجاز آن ۱/۷ برابر میزان عوارض متعلقه وصول می شود.

مل مساله

گام ۱: محاسبه ی مساحت سطح اشغال

طبق بند ۴ ماده ی ۱۶ تعرفه ی عوارض محلی سال ۱۳۹۲ شهرداری تبریز تعداد طبقات در قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع پیلوت و دو طبقه در صد در صد عرصه خواهد بود و در صورت تامین پارکینگ و رعایت اشرافیت و سایه اندازی به شرطی که معابر ملک فوق از ۶ متر کمتر نباشد صدور پروانه به صورت پیلوت و ۳ طبقه بالای آن (با محاسبه ی عوارض طبقه ی سوم مطابق بند ۱۴ ماده ۱۶) خواهد بود.

$$\text{سطح اشغال} = ۱۰۰\% \times \text{مساحت قطعه}$$

$$۹۹(m^2) \times ۱۰۰\% = ۹۹(m^2)$$

یعنی ملکی با ابعاد ۹۹ متر مربع، سطح اشغال ۹۹ متر مربع خواهد داشت. (یعنی احداث در ۱۰۰٪ عرصه)

گام ۲: محاسبه ی مساحت تراکم پایه

$$\text{تراکم پایه} = ۱۲۰\% \times \text{مساحت قطعه}$$

$$۹۹(m^2) \times ۱۲۰\% = ۱۱۸.۸(m^2)$$

یعنی در قطعه ای به مساحت ۹۹ متر مربع تراکم پایه معادل ۱۱۸.۸ متر مربع خواهد بود.

گام ۳: محاسبه ی مساحت تراکم مجاز

$$\text{تراکم مجاز} = ۲۰۰\% \times \text{مساحت عرصه}$$

$$۹۹(m^2) \times ۲۰۰\% = ۱۹۸(m^2)$$

یعنی در قطعه ای به مساحت ۹۹ متر مربع تراکم مجاز معادل ۱۹۸ متر مربع خواهد بود.

که فاصله ی بین تراکم مجاز ($۱۹۸m^2$) و تراکم پایه که در گام ۲ ($۱۱۸.۸m^2$) محاسبه شده است به شرح زیر است.

فاصله بین تراکم مجاز و تراکم پایه = مساحت تراکم پایه - مساحت تراکم مجاز

$$۱۹۸(m^2) - ۱۱۸.۸(m^2) = ۷۹.۲(m^2)$$

که از این $۷۹.۲m^2$ 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 درخواست مالک مبنی بر احداث ۳ واحد مسکونی در ۳ طبقه بدلیل تامین پارکینگ و رعایت ضوابط اشرافیت و موافقت شهرداری منطقه با احداث پیلوت ۳+ طبقه (مجموعاً ۴ طبقه سازه ای) با سطح اشغال ۱۰۰٪ و با پیش آمدگی به صورت بالکن روپوشیده به شارع به عمق (m) ۱.۲۰ که جمع مساحت پیش آمدگی در هر طبقه ۱۳.۲ متر مربع خواهد بود.

کل مساحت زیر بنا = [تعداد طبقه × مساحت پیش آمدگی یک طبقه] + [۴ طبقه سازه ای × سطح اشغال]

$$[۹۹(m^2) \times ۴] + [۱۳.۲ \times ۳(m^2)] = ۴۳۵.۶(m^2)$$

☆ **نکته:** طبق بند ۱ ماده ۱۷ تعرفه ی عوارض محلی پیش آمدگی در معبر(بالکن) هم در محاسبه ی زیر بنا و هم در محاسبه ی تراکم منظور می شود.

گام ۵: طبق ماده ۱۰ با توجه به اینکه ارزش معاملاتی املاک 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.

ضریب افزایش ارزش معاملاتی طبق ماده ی ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی

$$\text{ریال } ۳۴/۵۰۰ = ۱۱۵\% \times ۳۰۰۰۰$$

↓
p

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 کمتر از ۱۰۰۰ متر است لذا با استفاده از جدول شماره ۲ ماده ی ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی عوارض زیر بنا را به شرح زیر محاسبه می کنیم.

مبنای محاسبه عوارض برای هر متر مربع سطح ناخالص کل بنا	سطح ناخالص بنا
$\frac{\text{میانگین سطح واحد}}{۱۰۰} \times \text{P } ۰/۲۵$ (حداقل ۳۵۰۰ ریال)	تا ۲۰۰ مترمربع
$\frac{\text{میانگین سطح واحد}}{۱۰۰} \times \text{P } ۰/۳۰$ (حداقل ۶۰۰۰ ریال)	تا ۴۰۰ مترمربع
$\frac{\text{میانگین سطح واحد}}{۱۰۰} \times \text{P } ۰/۳۵$ (حداقل ۹۰۰۰ ریال)	تا ۶۰۰ مترمربع
$\frac{\text{میانگین سطح واحد}}{۱۰۰} \times \text{P } ۰/۴۰$ (حداقل ۹۰۰۰ ریال)	تا ۱۰۰۰ مترمربع

عوارض زیر بنا طبق ماده ی ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی ریال $۷/۶۴۹/۳۵۳ = ۴۳۵.۶(m^2) \times ۳۴/۵۰۰ \times ۳۵\% \times \frac{۴۳۵.۶(m^2)}{۳ \times ۱۰۰}$

گام ۷: عوارض حد فاصل زیر بنای تراکم پایه تا زیر بنای مجاز با ضریب Vp محاسبه می شود. بنابراین عوارض مازاد بر تراکم پایه به شرح زیر است.

$$\text{عوارض مازاد تراکم پایه طبق ماده ی ۱۶ تعرفه ی عوارض محلی با توجه به مطالب مندرج در گام ۳ ریال } ۱۹/۱۲۶/۸۰۰ \times ۷ \times ۳۴/۵۰۰ \times ۷۹.۲ m^2$$

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 مازاد 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 مازاد بر تراکم مجاز از کل مساحت زیر بنا مساحت پیلوت و مساحت تراکم مجاز را کم می کنیم تا زیر بنای مازاد بر تراکم مجاز حاصل شود. همچنین طبق بند ۴ ماده ی ۱۶ صدور پروانه به صورت پیلوت و ۳ طبقه بالای آن در قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع با محاسبه ی طبقه ی سوم به صورت خارج از جدول میسر می باشد.

زیربنای مازاد بر تراکم مجاز = [مساحت پیلوت + مساحت تراکم مجاز] - مساحت کل بنا زیر

$$۴۳۵.۶(m^2) - [۱۹۸(m^2) + ۹۹(m^2)] = ۱۳۸.۶(m^2) \quad \text{زیر بنای مازاد بر تراکم مجاز}$$

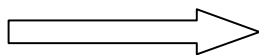
حال بر اساس جدول الف ماده ۱۶ تعرفه عوارض محلی مساحت ۶۰٪ اول و دوم و سوم را تعیین می کنیم

$$۹۹(m^2) \times ۶۰\% = ۵۹.۴(m^2) \quad \text{زیر بنای مازاد بر تراکم ۶۰٪ اول}$$

از این ۷۹.۲ متر مربع ۵۹.۴ متر مربع آن متعلق به ۶۰٪ دوم است. $۱۳۸.۶(m^2) - ۵۹.۴(m^2) = ۷۹.۲(m^2)$

۶۰٪ سوم = ۶۰٪ دوم - باقی مانده

$$۷۹.۲(m^2) - ۵۹.۴(m^2) = ۱۹.۸(m^2)$$



$$\begin{cases} ۶۰\% \text{ اول} = ۵۹.۴(m^2) \\ ۶۰\% \text{ دوم} = ۵۹.۴(m^2) \\ ۶۰\% \text{ سوم} = ۱۹.۸(m^2) \end{cases}$$

گام ۹: محاسبه ی مساحت زیر بنای مازاد بر تراکم خارج از جدول از جدول ماده ۱۶ تعرفه ی عوارض محلی

چون طبقه ی سوم توام با مساحت پیش آمدگی به صورت بالکن روپوشیده به شارع در این مثال خارج از جداول ماده ی ۱۶ می باشد، لذا نحوه ی محاسبه ی مساحت زیر بنای مازاد بر تراکم آن به شرح زیر است.

مساحت خارج از جدول = مساحت بالکن روپوشیده + مساحت طبقه سوم

$$۹۹(m^2) + ۱۳.۲(m^2) = ۱۱۲.۲۰(m^2)$$

مساحت باقیمانده برای ۶۰٪ اول و دوم = مساحت ۶۰٪ سوم - خارج مساحت از جدول

$$۱۱۲.۲۰(m^2) - ۱۹.۸۰(m^2) = ۹۲.۴(m^2)$$

$$92.4(m^2) - 59.4(m^2) = 33(m^2)$$

$$59.4(m^2) - 33(m^2) = 26.4(m^2)$$

با توجه به اینکه از زیر بای ۶۰٪ اول ۳۳ متر مربع و کل زیربنای ۶۰٪ دوم و سوم خارج از جدول می باشد، لذا عوارض آن با ضریب ۱.۷ قابل احتساب است

با توجه به اینکه طبق بند ۴ ماده ی ۱۶ در قطعات کمتر از ۱۰۰ متر مربع در صورت تامین پارکینگ و رعایت اشرافیت و سایه اندازی به شرطی که معبر ملک از ۶ متر کمتر نباشد ، صدور پروانه به صورت پیلوت و ۳ طبقه امکان پذیر است لذا طبقه ی سوم توام با مساحت بالکن همان طبقه خارج از جدول می باشد، که دز محاسبه ی ۶۰٪ مربوطه ضریب ۱.۷ را نیز در محاسبات اعمال می کنیم

گام ۱۰: با توجه به توضیحات مندرج درگام ۸ که ۶۰٪ اول و دوم مشخص شده است عوارض زیر بنای مزاد بر تراکم مجاز را با

$$\text{فرمول } A = (\bar{x} + P) T \text{ محاسبه می کنیم}$$

$$A = \text{مzاد بر تراکم مجاز یک متر مربع زیر بنا}$$

\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

$$P = \text{ارزش معاملاتی اراضی}$$

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

گروه 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

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
سوم	۵۰	۶۰	۹۰

محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم ۶۰٪ اول:

$$\text{ریال } 12/070/674 = (7 \times 98/750 + 34/500) \times 0.9 \times 70\% \times 26.4(m^2) \text{ مطابق بند ۱۴ ماده ۱۶ تعرفه}$$

$$\text{ریال } 25/650/182 = (7 \times 98/750 + 34/500) \times 0.9 \times 70\% \times 33(m^2) \times 1.7$$

محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم ۶۰٪ دوم:

$$\text{ریال } ۵۲/۷۶۶/۰۸۹ = ۱.۷ \times ۰.۹ \times ۸۰\% \times ۰.۹ \times ۵۹.۴ (m^2) \times (۷ \times ۹۸/۷۵۰ + ۳۴/۵۰۰)$$

محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم ۶۰٪ سوم:

$$\text{ریال } ۱۹/۷۸۷/۲۸۳ = ۱.۷ \times ۰.۹ \times ۹۰\% \times ۱۹.۸ (m^2) \times (۷ \times ۹۸/۷۵۰ + ۳۴/۵۰۰)$$

گام ۱۱: برای پیش آمدگی در معابر (بالکن) طبق بند یک ماده ۱۷ فرمول محاسبه ی عوارض عوارض p ۶ می باشد.

طبق ماده ی ۱۷ تعرفه ی عوارض محلی $۸/۱۹۷/۲۰۰ = ۳۹.۶ \times ۳۴۵۰۰ \times ۶$

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 و سوم (گام ۱۰) + عوارض بالکن (گام ۱۱)

$$۱۹/۱۲۶/۸۰۰ + ۷/۶۴۹/۳۵۳ = ۱۴۵/۲۴۷/۵۸۱ + ۱۹/۷۸۷/۲۸۳ + ۵۲/۷۶۶/۰۸۹ + ۲۵/۶۵۰/۱۸۲ + ۱۲/۰۷۰/۶۷۴ + ۸/۱۹۷/۲۰۰$$

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 ۱۲:

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 ۱۰) + عوارض مزاد بر تراکم پایه (محاسبه شده در گام ۷)]

$$\text{ریال } ۲/۵۸۸/۰۲۰ = ۲\% \times [۱۹/۱۲۶/۸۰۰ + (۱۲/۰۷۰/۶۷۴ + ۲۵/۶۵۰/۱۸۲ + ۵۲/۷۶۶/۰۸۹ + ۱۹/۷۸۷/۲۸۳)]$$

عوارض فضای سبز به موجب ماده ۳۱ تعرفه ی عوارض محلی

عوارض فضای سبز = ۵٪ × [عوارض زیربنا (محاسبه شده در گام ۶) + عوارض مزاد بر تراکم (محاسبه شده در گام ۷ و ۱۰)]

$$\text{ریال } 6/852/519 = (12/070/674 + 20/650/182 + 52/766/089 + 19/787/283) + 19/126/800 + 7/649/353 \times 5\%$$

عوارض کتابخانه به موجب ماده ۴۹ تعرفه ی عوارض محلی

عوارض کتابخانه = ۰.۵% × عوارض مزاد بر تراکم مجاز (محاسبه شده در گام ۱۰)

$$\text{ریال } 551/371 = (12/070/674 + 20/650/182 + 52/766/089 + 19/787/283) \times 0.5\%$$

$$2/588/020 + 6/852/519 + 551/371 = \text{ریال } 9/991/910 \quad \leftarrow \text{عوارض گام ۱۲}$$

جمع کل عوارض متعلقه برای پروانه ی ساختمانی در این مثال ۱۵۵/۲۳۹/۴۹۱ ریال می باشد.

$$145/247/581 + 9/991/910 = \text{مجموع } 155/239/491 \text{ ریال}$$

فرایند محاسبه ی عوارض پروانه ی ساختمانی این مثال

