



مثال: قطعه زمینی با موقعیت جنوبی به مساحت ۲۸۰ متر مربع با گذر ۱۸ متری با ارزش منطقه ای ۶۰۰۰۰ ریال با سطح اشغال ۷۰٪ در خواست پروانه کرده است و با پیلوت بعلاوه ۷ طبقه و پیش آمدگی ۷۰٪ و هر طبقه به صورت یک واحد مسکونی و در هر طبقه ۱/۲ متر بالکن رو پوشیده به شارع موافقت شده است، لذا میزان زیر بنا و عوارض پروانه ی ساختمانی را محاسبه کنید.

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.
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 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 هر طبقه 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.
زیر بنای 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.



حل مساله

گام ۱: محاسبه ی مساحت سطح اشغال موافقت شده

$$\text{سطح اشغال} = 70\% \times \text{مساحت قطعه}$$

$$280(m^2) \times 70\% = 196(m^2)$$

یعنی ملکی با ابعاد ۲۸۰ متر مربع، سطح اشغال ۱۹۶ متر مربع خواهد داشت.

گام ۲: محاسبه ی مساحت سطح اشغال مجاز

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

$$280(m^2) \times 60\% = 168(m^2)$$

گام ۳: محاسبه ی مساحت اضافه پیش آمدگی در هر طبقه

$$(m^2) \text{ مساحت اضافه پیش آمدگی در هر طبقه} = (m^2) \text{ مساحت سطح اشغال } 60\% - (m^2) \text{ مساحت سطح اشغال } 70\%$$

$$196(m^2) - 168(m^2) = 28(m^2)$$

گام ۴: محاسبه ی مساحت تراکم پایه

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

$$280(m^2) \times 120\% = 336(m^2)$$

یعنی در قطعه ای به مساحت ۲۸۰ متر مربع تراکم پایه معادل ۳۳۶ متر مربع خواهد بود.

گام ۵: محاسبه ی مساحت تراکم مجاز

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

$$280(m^2) \times 200\% = 560(m^2)$$

که فاصله ی بین تراکم مجاز ($560 m^2$) و تراکم پایه که در گام ۴ ($336 m^2$) محاسبه شده است به شرح زیر است.

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

$$560(m^2) - 336(m^2) = 224(m^2)$$

که از این $224 m^2$ برای محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم پایه در گام های بعدی استفاده می کنیم.



گام ۶: محاسبه ی کل مساحت زیر بنا با توجه به موافقت با پیلوت +۷ طبقه (مجموعاً ۸ طبقه سازه ای) با سطح اشغال ۷۰٪ 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] + [۸ طبقه سازه ای × سطح اشغال]

$$[196 \times 8] + [13.2 \times 7(m^2)] = 1660.4(m^2)$$

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

گام ۷: 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

$$60000 \times 115\% = 69000 \text{ ریال}$$

گام ۸: 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 مربع 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.

سطح ناخالص کل بنا (متر مربع)	مبنای محاسبه عوارض برای هر متر مربع سطح ناخالص کل بنا
بیش از ۱۰۰۰	$P \times 0.45 (\text{حداقل } 10500) \times \frac{\text{میانگین سطح واحد}}{100}$

عوارض زیر بنا طبق ماده ی ۱۰ تعرفه ی عوارض محلی ریال $122/358/196 = \frac{1660.4(m^2)}{7 \times 100} \times 45\% \times 69000 \times P$

۷ واحد مسکونی

گام ۹: 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.

عوارض مزاد تراکم پایه طبق ماده ی ۱۶ تعرفه ی عوارض محلی $224m^2 \times 69000 \times 7 = 108/192/000$ ریال



گام ۱۰: 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 ۱۶ دریافت می شود. طبق بند ۲ ماه 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.

$$904.4(m^2) - [196(m^2) + 560(m^2)] = 168(m^2) \quad \text{زیر بنای مازاد بر تراکم مجاز}$$

حال بر اساس جدول الف ماده ۱۶ تعرفه عوارض محلی مساحت ۶۰٪ اول تا ششم را تعیین می کنیم .

$$904.4 \div 168 = 5.3$$

$168(m^2)$	زیر بنای مازاد بر تراکم ۶۰٪ اول
$168(m^2)$	زیر بنای مازاد بر تراکم ۶۰٪ دوم
$168(m^2)$	زیر بنای مازاد بر تراکم ۶۰٪ سوم
$168(m^2)$	زیر بنای مازاد بر تراکم ۶۰٪ چهارم
$168(m^2)$	زیر بنای مازاد بر تراکم ۶۰٪ پنجم

$$168 \times 5 = 840$$

$$904.4 - 840 = 64.4$$

$$64.4(m^2) \quad \text{زیر بنای مازاد بر تراکم ۶۰٪ ششم}$$

گام ۱۱: محاسبه ی مساحت زیر بنای مازاد بر تراکم خارج از جدول ماده ۱۶ تعرفه ی عوارض محلی

در هر طبقه ۲۵ متر مربع اضافه پیش آمدگی داریم (طبق گام ۲) که خارج از جداول ماده ۱۶ می باشد، لذا نحوه ی محاسبه ی مساحت زیر بنای مازاد بر تراکم آن به شرح زیر است.

مساحت خارج از جدول = اضافه پیش آمدگی در هر طبقه \times تعداد طبقات

$$7 \times 28 = 196$$

مساحت خارج از جدول

مساحت باقیمانده برای ۶۰٪ پنجم = مساحت ۶۰٪ ششم - مساحت خارج از جدول

$$196(m^2) - 64.4(m^2) = 131.6(m^2)$$

با توجه به اینکه از زیر بنای ۶۰٪ پنجم ۱۳۱.۶ متر مربع و کل زیربنای ۶۰٪ ششم خارج از جدول می باشد، لذا عوارض آن با ضریب ۱.۷ قابل احتساب است.

گام ۱۲: با توجه به توضیحات مندرج در گام ۱۰ که ۶۰٪ اول تا ششم مشخص شده است عوارض زیر بنای مازاد بر تراکم مجاز را با

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



A = مازاد بر تراکم مجاز یک متر مربع زیر بنا

\bar{x} = میانگین ارزش معاملاتی ساختمان‌های 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 به شرح زیر آورده شده است.

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
چهارم	۵۰	۶۰	۱۰۰
پنجم	۵۰	۶۰	۱۱۰
ششم	۵۰	۶۰	۱۳۰

T	گرانه های ارزش معاملاتی اراضی
۰/۴	$p \leq ۱۰۰۰۰$
۰/۵	$۱۰۰۰۰ < p \leq ۲۰۰۰۰$
۰/۷	$۲۰۰۰۰ < p \leq ۳۰۰۰۰$
۰/۹	$۳۰۰۰۰ < p \leq ۴۰۰۰۰$
۱/۱۰	$۴۰۰۰۰ < p \leq ۵۰۰۰۰$
۱/۳۰	$۵۰۰۰۰ < p \leq ۶۰۰۰۰$
۱/۵	$۶۰۰۰۰ < p \leq ۷۵۰۰۰$

گام ۱۶:

محاسبه ی عوارض مازاد بر تراکم ۶۰% اول:

$$((98750 \times 7) + 69000) \times 1.0 \times 70\% \times 168 = 134/108/100$$

محاسبه ی عوارض مازاد بر تراکم ۶۰% دوم:

$$((98750 \times 7) + 69000) \times 1.0 \times 80\% \times 168 = 103/266/400$$



محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم ۶۰% سوم:

$$((98750 \times 7) + 69000) \times 1.5 \times 90\% \times 168 = 172/424/700$$

محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم ۶۰% چهارم:

$$((98750 \times 7) + 69000) \times 1.5 \times 100\% \times 168 = 191/583/000$$

محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم ۶۰% پنجم:

$$((98750 \times 7) + 69000) \times 1.5 \times 110\% \times 36.4 \times 1.7 = 77/623/545$$

$$((98750 \times 7) + 69000) \times 1.5 \times 110\% \times 131.6 \times 1.7 = 280/637/164$$

محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم ۶۰% ششم:

$$((98750 \times 7) + 69000) \times 1.5 \times 130\% \times 64.4 \times 1.7 = 162/302/731$$

گام ۱۴: محاسبه ی عوارض اضافه پیش آمدگی در پیلوت : (طبق بند ۱۲ ماده ۱۶ برای ۱۰% اضافه پیش آمدگی پیلوت عوارضی معادل ۵۰ برابر ارزش معاملاتی برای هر متر مربع دریافت می شود.

$$50 \times 69000 \times 28 = 96/600/000$$

گام ۱۵: برای پیش آمدگی در معابر (بالکن روپوشیده) طبق بند یک ماده ۱۷ فرمول محاسبه ی عوارض ۶p می باشد.

$$6 \times 69000 \times 92.4 = 38/253/600$$

طبق ماده ی ۱۷ تعرفه ی عوارض محلی

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

عوارض زیر بنا (گام ۸) + عوارض داخل تراکم مجاز (گام ۹) + مجموع عوارض مزاد بر تراکم ۶۰% اول تا ششم (گام ۱۳) + عوارض اضافه پیش آمدگی پیلوت + عوارض بالکن (گام ۱۵)

$$38/253/600 + 96/600/000 + 1/171/945/140 + 108/192/000 + 122/1/537/348/936$$

گام ۱۵:

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 = $2\% \times$ [مجموع عوارض مزاد بر تراکم مجاز (محاسبه شده در گام ۱۳) + عوارض مزاد بر تراکم پایه (محاسبه شده در گام ۹)]



$$[1/171/945/140 + 108/192/000] \times 2\% = 25/602/742 \text{ ریال}$$

پچه عوارض فضای سبز به موجب ماده ۳۱ تعرفه ی عوارض محلی

عوارض فضای سبز = $5\% \times$ [عوارض زیربنا (محاسبه شده در گام ۸) + عوارض مازاد بر تراکم (محاسبه شده در گام ۹ و ۱۳)]

$$ریال 70/124/766 = 5\% \times (1/171/945/140 + 108/192/000 + 122/358/196)$$

پچه عوارض کتابخانه به موجب ماده ۴۹ تعرفه ی عوارض محلی

عوارض کتابخانه = $0.5\% \times$ عوارض مازاد بر تراکم مجاز (محاسبه شده در گام ۱۳)

$$ریال 5/859/725 = 0.5\% \times (1/171/945/140)$$

$$25/602/742 + 70/124/766 + 5/859/725 = \boxed{101/587/233} \leftarrow \text{مجموع عوارض گام ۱۵}$$

جمع کل عوارض متعلقه برای پروانه ی ساختمانی در این مثال ۱/۶۳۸/۹۳۶/۱۶۹ ریال می باشد.

$$1/537/348/936 + 101/587/233 = \boxed{1/638/936/169}$$



فرایند محاسبه ی عوارض پروانه ی ساختمانی این مثال

