



مثال: قطعه زمینی به مساحت ۵۰ متر مربع با کاربری تجاری درخواست احداث دو باب مغازه با عرض دهنه و ارتفاع مجاز نموده است اگر ارزش منطقه ای مبلغ ۵۰۰۰۰ ریال بوده باشد محاسبه کنید عوارض پروانه‌ی قابل اخذ را؟ (به دلیل وجود درختان کهن سال در جلوی ملک امکان احداث پارکینگ وجود ندارد و عوارض کسری پارکینگ اخذ خواهد شد)

**گام ۱۱:** 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 محاسبه‌ی عوارض اضافه می‌کنیم.

**p** ضریب افزایش ارزش معاملاتی طبق ماده‌ی ۱۰ تعرفه‌ی عوارض  $Rial \ 57/500 = 110\% \times 50000$

**گام ۱۲:** برای واحد های تجاری عوارض صدور پروانه‌ی ساختمانی تحت عنوان پذیره محاسبه می‌شود. عوارض یک متر مربع از چند واحد تجاری با ارتفاع و دهنه‌ی مجاز طبق جدول (ب) ذیل ماده ۱۱ تعرفه عوارض محلی شهر تبریز محاسبه می‌شود.

**توجه:** طبق مقررات و ضوابط طرح تفصیلی شهر تبریز ارتفاع مجاز برای واحد های تجاری ۴ و عرض یا دهنه‌ی مجاز برابر ۳ متر می‌باشد.

ردیف	طبقه	تجاری	اداری و نظامی و انتظامی	فرهنگی و ورزشی و آموزشی و بهداشتی
۱	همکف	$90\% p(n+10)$	$60\% p(n+10)$	$20\% p(n+10)$

چون در این مثال مغازه‌ها در همکف احداث می‌شوند و کاربری ملک تجاری می‌باشد از ردیف یک جدول (ب) ماده‌ی ۱۱ تعرفه عوارض محلی عوارض مربوطه را محاسبه می‌کنیم:

$$Rial \ 31/050/000 = 90\% \times 57500 \times (2 + 10) \times 50$$

**گام ۱۳:** طبق ماده‌ی ۲۲ تعرفه‌ی عوارض محلی در صورتی که ملکی فاقد پارکینگ احداث شده باشد به هر متر مربع فضای حذف شده‌ی پارکینگ و کسری مساحت آن (مطابق ضوابط طرح تفصیلی شهری عوارض حذف پارکینگ به ازای هر واحد قابل بهره برداری از واحد های فوق‌الذکر به مساحت ۲۵ متر مربع و برای واحد های صنعتی این مساحت ۵۰ متر مربع می‌باشد) ۲۰ برابر ارزش معاملاتی اراضی برای واحد های مسکونی به عنوان عوارض حذف پارکینگ تعلق خواهد گرفت.

**توجه:** احداث پارکینگ در ساختمان‌هایی که امکان احداث آن وجود دارد اجباری است و شهرداری حق دریافت عوارض حذف پارکینگ را ندارد مگر در مواردی که امکان احداث آن وجود ندارد که شامل موارد زیر است:

۱- عرض کوچه کم بوده و ماشین رو نباشد

۲- در مقابل ملک درختان کهن سال وجود داشته باشد

۳- عرض ملک کم بوده و ماشین رو نباشد.



← در نتیجه عوارض حذف پارکینگ به صورت زیر قابل اخذ می‌باشد.

$$20 \times 57/500 \times 2 \times 25 = 57/500/000 \text{ Rial} \quad \text{عوارض حذف پارکینگ طبق ماده ۲۲ تعرفه عوارض محلی}$$

**گام ۳:** عوارض قطار شهری به موجب ردیف ۱ جدول ماده ۲۸ تعرفه عوارض محلی:

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

$$\text{عوارض قطار شهری} = 2\% \times [\text{عوارض پروانه}]$$

$$31/050/000 \times 5\% = 1/552/500 \text{ Rial}$$

**گام ۵:** عوارض کتابخانه به موجب ماده ۴۹ تعرفه عوارض محلی

$$\text{عوارض کتابخانه} = 0.5\% \times \text{عوارض پذیره}$$

$$31/050/000 \times 0.5\% = 155/250 \text{ Rial}$$

**گام ۶:** عوارض به دست آمده در گام‌های ۲، ۳، ۴، ۵ را با هم جمع می‌کنیم تا مبلغ کل عوارض به دست آید.

$$31/050/000 + 57/500/000 + 1/552/500 + 155/250 = 90/257/750 \text{ Rial}$$



فرایند محاسبه‌ی عوارض پذیره در این مثال

