

مثال: مالک ملکی به مساحت عرصه ۱۱۰ متر مربع در گذر ۶ متری با ارزش منطقه ای ۲۲۰۰۰ ریال تقاضای تجدید بنا کرده است. با توجه به اینکه قطعه شمالی است و ۱۵ متر مربع عمق کنشی دارد مساحت باقیمانده ۹۵ متر مربع می باشد) با درخواست پروانه به صورت همکف بلوت و سه طبقه بالای آن و ۳ متر مربع بالکن رو پوشیده به شارع در هر طبقه ، با ۱۰۰٪ سطح اشغال موافقت شده است عوارض پروانه ساختمانی براساس تعرفه عوارض محلی سال ۱۳۹۴ به صورت زیر محاسبه می شود:

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 7P برای هر متر مربع می باشد.
مازاد بر تراکم مجاز	مساحت اعیانی مازاد بر ۲۰۰٪ عرصه (تراکم مجاز)
ارزش منطقه ای اراضی	آخرین قیمت اعلامی برای عرصه و ارزش معاملاتی دارایی موضوع تبصره ذیل ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم می باشد.
سطح اشغال	عبارت است از قسمتی از سطح هر قطعه زمین که جهت احداث ساختمان در هر طبقه اختصاص داده شده است که در طرح تفصیلی جدید ۶۰٪ مساحت عرصه را تشکیل می دهد و در قطعات زیر ۱۰۰ متر مربع شامل ۱۰۰٪ عرصه می باشد.
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 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 پیوست شماره ۳ تعرفه ی عوارض محلی شهر برای احداث آن مجوز صادر می شود ، خارج از جدول محسوب شده و طبق بند ۶ ماه ۱۰ تعرفه عوارض مازاد بر تراکم مجاز آن وصول می شود.

حل مساله

مساحت قطعه ۱۱۰ متر مربع می باشد که با کسر ۱۵ متر مربع ۹۵ متر مربع باقی می ماند که ۱۰٪ سطح اشغال احداث شده است

گام ۱: محاسبه ی مساحت تراکم پایه

تراکم پایه = $120\% \times$ مساحت قطعه

$$110(m^2) \times 120\% = 132(m^2)$$

تراکم (پایه و مجاز)

قبل از عقب کشی محاسبه می شود

گام ۲: محاسبه ی مساحت تراکم مجاز

تراکم مجاز = $200\% \times$ مساحت قطعه

$$110(m^2) \times 200\% = 220(m^2)$$

گام ۳: محاسبه ی اختلاف مساحت تراکم پایه و مجاز

فاصله ی بین تراکم مجاز ($220m^2$) و تراکم پایه ($132m^2$) شرح زیر است.

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

$$220(m^2) - 132(m^2) = 88(m^2)$$

گام ۴: محاسبه ی کل مساحت زیر بنا

با توجه به موافقت پروانه ساختمانی، پیلوت ۳+ طبقه (مجموعاً ۴ طبقه سازه ای) با سطح اشغال ۱۰٪ و با پیش آمدگی به صورت بالکن روپوشیده به شارع ۳ متر مربع مساحت زیر بنا به صورت زیر محاسبه می شود:

کل مساحت زیر بنا = [تعداد طبقه \times مساحت پیش آمدگی یک طبقه] + [۴ طبقه سازه ای \times زیر بنای هر طبقه]

$$[95 \times 4] + [3 \times 3(m^2)] = 389(m^2)$$

گام ۵: محاسبه ی عوارض زیر بنا

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 تا ۴۰۰ متر مربع 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 مترمربع سطح ناخالص کل بنا	سطح ناخالص کل بنا (مترمربع)
$\frac{\text{میانگین سطح واحد}}{100} \times (0.3P) \text{ (حداقل } 6000 \text{ ریال)}$	تا 400 متر مربع

$$\frac{389(m^2)}{3 \times 100} \times 30\% \times 22,000 \times 389(m^2) = 3/329/917 \text{ ریال}$$

3 واحد مسکونی

عوارض زیر بنا طبق ماده ی 10 تعرفه ی عوارض محلی

گام 6: تراکم خارج از مجاز

برای اعیانی هایی که تراکم آن ها بیشتر از 200 درصد باشد عوارضی تحت عنوان عوارض مزاد بر تراکم مجاز طبق ماده ی 10 دریافت می شود. طبق بند 3 ماده 10 تعرفه ی عوارض محلی شهر پیلوت به صورت بارکینگ 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. توجه کنید در این مثال تراکم قبل از عقب روی محاسبه می شود.

$$389(m^2) - [95(m^2) + 220(m^2)] = 74(m^2)$$

زیر بنای مزاد بر تراکم مجاز

حال بر اساس جدول شماره 4 ماده 10 تعرفه عوارض محلی مساحت 760 اول تا دوم را تعیین می کنیم .

$$74 \div 57 = 1.29$$

$$57(m^2)$$

زیر بنای مزاد بر تراکم 760 اول

$$17(m^2)$$

زیر بنای مزاد بر تراکم 760 دوم

گام 7: مساحت زیر بنای مزاد بر تراکم خارج از جدول

طبقه سوم و بالکن این طبقه خارج از جدول می باشد

مساحت خارج از جدول = اضافه پیش آمدگی در طبقه X متر از طبقه سوم

$$95 + 3 = 98$$

مساحت خارج از جدول

مساحت باقیمانده برای 60% اول = مساحت 60% دوم - مساحت خارج از جدول

$$98(m^2) - 17(m^2) = 81(m^2)$$

با توجه به اینکه ۶۰٪ اول ۵۷ متر مربع است پس ۲۴ متر مربع از مساحت ۷۰٪ خارج از جدول است .

گام ۸: عوارض حد فاصل تراکم پایه و مجاز (7p)

بنابراین عوارض مزاد بر تراکم پایه با توجه به اینکه ۲۴ متر مربع خارج از جدول است به شرح زیر است:

با توجه به اینکه ۲۴ متر مربع از حدفاصل تراکم پایه و مجاز خارج از جدول است پس بنا به بند ۶ ماده ۱۰ باید با ضریب ۱/۷ محاسبه گردد.

$$24m^2 \times 22/000 \times 7 \times 1.7 = 6/238/200 \text{ ریال}$$

$$64m^2 \times 22/000 \times 7 = 9/856/000 \text{ ریال}$$

$$6/238/200 + 9/856/000 = 16/139/200$$

جمع عوارض 7P

گام ۹: محاسبه ی عوارض مزاد تراکم مجاز

با توجه به توضیحات مندرج در گام ۷ که ۶۰٪ اول تا دوم مشخص شده است عوارض زیر بنا ی مزاد بر تراکم مجاز را با فرمول

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

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

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

$$P = \text{ارزش معاملاتی اراضی}$$

$$T = \text{ضریب اعمالی بر اساس قیمت ارزش معاملاتی اراضی می باشد؛ ضریب T برای مقادیر مختلف P متفاوت است که مقادیر آن در جدول شماره ۵ ماده ی ۱۰ به شرح زیر آورده شده است.}$$

بنا به بند ۶ ماده ۱۰ برای طبقات مزاد جدول ۱۷ برابر علاوه بر عوارض مزاد تراکم ردیف مربوطه محاسبه می شود. یعنی با ضریب ۱/۷ :

محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم ۶۰٪ اول:

$$[(98750 \times 7) + 22000] \times .7 \times 70\% \times 57 \times 1.7 = 33/865/823$$

محاسبه ی عوارض مزاد بر تراکم ۶۰٪ دوم:

$$[(98750 \times 7) + 22000] \times .7 \times 80\% \times 17 \times 1.7 = 11/543/238$$

$$33/865/823 + 11/543/238 = 45/409/061$$

جمع عوارض مزاد تراکم

گام ۱۰: عوارض پیش آمدگی بالکن

برای پیش آمدگی در معابر (بالکن روپوشیده) طبق ماده ۱۷ به صورت زیر محاسبه می شود:

$$20 \times 22000 \times 3 = 1/320/600 \quad \text{طبق ماده ی ۱۷ تعرفه ی عوارض محلی بالکن رو به شارع طبقه اول ۲۰ برابر ارزش منطقه ای است}$$

$$16 \times 22000 \times 6 = 2/112/000 \quad \text{طبق ماده ی ۱۷ تعرفه ی عوارض محلی بالکن رو به شارع طبقه دوم به بعد ۱۶ برابر ارزش منطقه ای است}$$

$$1/320/600 + 2/112/000 = 3/432/600$$

جمع عوارض بالکن

گام ۱۱: جمع کل عوارض (بدون کسر مبلغ تخفیف از پایه عقب روی)

عوارض زیر بنا (گام ۵) + عوارض داخل تراکم مجاز (گام ۸) + مجموع عوارض مازاد بر تراکم ۶۰/۷۰ اول و دوم (گام ۹) + عوارض بالکن (گام ۱۰)

$$3/329/917 + 16/139/200 + 45/409/061 + 3/432/600 = 68/310/778$$

گام ۱۲: عوارض قطار شهری، کتابخانه، فضای سبز

الف: عوارض قطار شهری به موجب ردیف ۱ جدول ماده ۱۶ تعرفه عوارض محلی:

ردیف	عنوان	ضریب (درصد)
۱	عوارض پروانه ساختمانی و تفکیک	۲

عوارض قطار شهری = $2\% \times$ مجموع عوارض در گام ۱۱

$$68/310/778 \times 2\% = 1/366/215 \text{ ریال}$$

ب: عوارض فضای سبز به موجب ماده ۱۱ تعرفه ی عوارض محلی

عوارض فضای سبز = $5\% \times$ مجموع عوارض در گام ۱۱

$$68/310/778 \times 5\% = 3/415/538 \text{ ریال}$$

ج: عوارض کتابخانه به موجب ماده ۱۹ تعرفه ی عوارض محلی

عوارض کتابخانه = $0.5\% \times$ مجموع عوارض در گام ۱۱

$$68/310/778 \times 0.5\% = 341/553 \text{ ریال}$$

$$1/366/215 + 3/415/538 + 341/553 = 5/123/306$$

مجموع عوارض

گام ۱۲

گام ۱۲: عوارض نهایی این پروانه ساختمانی (بدون تخفیف عقب روی)

عوارض پروانه ساختمانی بدون کسر عوارض از بابت عقب روی (مجموع عوارض گام ۱۱ و گام ۱۲)

$$68/310/778 + 5/123/306 = 73/434/084$$

گام ۱۴:

در هنگام صدور پروانه ساختمانی شهرداری مکلف به اجرای طرح تفصیلی و اصلاح معابر می باشد و چون برای اینگونه عقب کشی باو عقب روی باغراست تعلق نمی گیرد جهت تشویق شهروندان به نوسازی املاک با اخذ پروانه ساختمانی برای آندسته از املاکی که بیش از ۱۰ متر مربع از عرصه آنها به معابر الحاق می گردد از میانگین مجموع عوارض پروانه ساختمانی (شامل عوارض زیر بنا و مزاد تراکم پذیره) ۲ برابر مساحت الحاقی به معابر از عوارض کسرو مالک ملزم خواهد شد که نسبت به اصلاح سند و اجرای ماده ۴۵ قانون ثبت و اسناد اقدام نماید.

پس به ازای هر متر مربع عوارض زیر بنا و 7p و عوارض مزاد تراکم (به غیر از خارج جدول) را بدست می آوریم سپس میانگین آنها را محاسبه کرده ضربدر ۲ برابر متر از مساحت عقب رفته میکنیم

در این مثال چون مزاد تراکم کلا خارج از جدول است در میانگین عوارض محاسبه نمی کنیم

به ازای هر متر مربع عوارض زیر بنا مبلغ ۸۵۵۸ ریال ، به ازای هر متر مربع 7p مبلغ ۱۵۴۰۰۰ ریال

$$\frac{8558+154000}{2} = 81279 \text{ میانگین این دو مبلغ:}$$

$$30 \times 81279 = 2438370 \text{ تخفیف مربوط به عقب کشی:}$$

گام ۱۴: عوارض نهایی قابل پرداخت:

$$73434084 - 2438370 = 70995714$$