

Factors affecting the prioritization of the most important construction violations in the article 100 commission: Case study of Yasuj city

Ameneh Fatehipoor *

Department of Civil Engineering, Faculty of Engineering, Islamic Azad University (Yasouj Branch), Yasouj, Iran

Ali Aram

Assistant Professor, Department of Civil Engineering, Faculty of Engineering, Islamic Azad University (Yasouj Branch), Yasouj, Iran

عوامل موثر در بررسی اولویت بندی مهمترین تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۱۰۰: نمونه موردی شهر یاسوج

آمنه فاتحی پور *

گروه مهندسی عمران، دانشکده مهندسی، دانشگاه آزاد اسلامی (واحد یاسوج)،

یاسوج، ایران

علی آرام

استادیار، گروه مهندسی عمران، دانشکده مهندسی، دانشگاه آزاد اسلامی (واحد

یاسوج)، یاسوج، ایران

*Corresponding author's email address:

afshoon3484@gmail.com

تاریخ دریافت: ۱۴۰۰/۱۲/۲۸، تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۵/۲۹

How to cite this article:

Ameneh Fatehipoor, Ali Aram, Factors affecting the prioritization of the most important construction violations in the article 100 commission: Case study of Yasuj city, *Journal of Engineering and Construction Management (JECM)*, 2023, 7(2):31-37.

ارجاع به مقاله:

آمنه فاتحی پور، علی آرام، عوامل موثر در بررسی اولویت بندی مهمترین تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۱۰۰: نمونه موردی شهر یاسوج، مهندسی و مدیریت ساخت، ۱۴۰۱، ۷(۲): ۳۱-۳۷.

Abstract

The basis and reference for investigating construction violations within the legal framework and approved by cities is Article 100 of the Municipalities Law and its 11 notes. Despite the penalties provided for in Article 100 of the Iranian Municipal Law for such violations, it does not appear to be effective. The purpose of this study was to investigate the factors affecting the prioritization of the most important construction violations in the Article 100 Commission (case study of Yasuj city). This research was a descriptive survey in terms of practical purpose and data collection in terms of data collection and data collection tool in this field research was a questionnaire. The statistical population of this research is the members of Yasuj Building Engineering System Organization. Morgan's table was used to estimate the sample size, which is equal to 100 people. Research data were analyzed using hierarchical method. AHP method was used to analyze the data and test the main research hypothesis. Data were collected using a questionnaire and analyzed by Expert Chice software. The results showed that the most important factors in prioritizing the most important construction violations in the Article 100 Commission (case study of Yasuj city) from the strongest to the weakest factors are: violation of construction against the use of the building (23%), lack of strength (21%), non-observance of technical principles (17%), encroachment on urban thoroughfares (14%), violation of unlicensed building (8%), violation of non-construction of parking (7%), violation of building density (6%), engineer violations Observer (4%).

Keywords

Effective factors, construction violations, article 100 commission, hierarchical analysis, Yasuj city

چکیده

به رغم مجازات هایی که در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ایران برای چنین تخلفاتی در نظر گرفته شده است، به نظر می رسد اثرگذار نیست. هدف از تحقیق حاضر عوامل موثر در بررسی اولویت بندی مهمترین تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ (نمونه موردی شهر یاسوج) بود. این تحقیق از نظر هدف کاربردی و از جنبه جمع آوری داده ها از نوع توصیفی پیمایشی و ابزار گرد آوری داده ها و اطلاعات در این تحقیق میدانی، پرسشنامه بود. جامعه آماری این تحقیق اعضای سازمان نظام مهندسی ساختمان شهر یاسوج می باشند. برای تخمین حجم نمونه از جدول مورگان استفاده شده است که تعداد نمونه برابر ۱۰۰ نفر می باشد. داده های تحقیق با استفاده از روش سلسله مراتبی تحلیل شد. به منظور تحلیل داده ها و آزمون فرضیه اصلی تحقیق از روش AHP استفاده گردید. داده ها با استفاده از پرسشنامه گردآوری و توسط نرم افزار Expert Chice تحلیل گردید. نتایج نشان داد مهمترین عوامل موثر در بررسی اولویت بندی مهمترین تخلفات ساختمانی در کمیسیون ماده ۱۰۰ (نمونه موردی شهر یاسوج) به ترتیب از قوی ترین عامل تا ضعیف ترین عامل عبارتند از: تخلف احداث بنا مغایر با کاربری ساختمان (۲۳ درصد)، عدم استحکام بنا (۲۱ درصد)، عدم رعایت اصول فنی (۱۷ درصد)، تجاوز به معابر شهری (۱۴ درصد)، تخلف بنای فاقد پروانه (۸ درصد)، تخلف عدم احداث پارکینگ (۷ درصد)، تخلف تراکم ساختمانی (۶ درصد)، تخلفات مهندس ناظر (۴ درصد).

کلمات کلیدی

عوامل موثر، تخلفات ساختمانی، کمیسیون ماده ۱۰۰، تحلیل سلسله مراتبی، شهر یاسوج

تاسیس کند اما موفق نشد. سرانجام در سال ۱۲۸۳ ه.ش قانون بلدیة در مجلس شورای ملی تصویب شد [۱]. پس از تشکیل بلدیة مردم هر شهر طبق آداب و رسوم و اعتقادات شخصی و دینی بدون مداخله حکومت خدمات شهری را انجام می دادند نخستین بلدیة یا شهرداری

۱- مقدمه

در گذشته به شهرداری بلدیة گفته می شد ناصرالدین شاه در سال ۱۲۶۲ ه.ش به دنبال اصلاح امور داخلی تصمیم گرفت بلدیة در تهران



7 (2), 2023

دوره ۷، شماره ۲

زمستان ۱۴۰۱

فصلنامه پژوهشی



۵. صدور پروانه ساختمان [۷]

۱. ثبت درخواست در شهرداری

شهروند درخواست را در شهرداری ثبت و به قسمت نقشه برداری مراجعه می کند.

۲. بازدید مسئولان بازید از زمین و ملک

در این قسمت مبلغ هزینه گزارش بازدید به قسمت امور مالی شهرداری واریز می گردد و به شهروند روز و ساعت بازدید اعلام می شود و کارشناس نقشه برداری مربوطه متر از ملک را اندازه گیری و در نهایت گزارشی به عنوان گزارش بازدید و نقشه (UTM) را به شهروند ارائه می دهد [۸]

۳. دستور نقشه و طراحی آن

به قسمت صدور پروانه مراجعه و از مسئول صدور پروانه دستور تهیه نقشه را گرفته که در آن فرم کد پرونده، کد نوسازی، پلاک ثبتی، نوع درخواست، تاریخ و شماره درخواست، آدرس و کدپستی، و مشخصات مالک، کاربری ملک، مساحت ملک، نوع تراکم (که به تراکم مسکونی و خیابان بستگی دارد)، UTM نقشه اطلاعات اضلاع ملک (متر از جنوب، شمال، غرب، شرق) استفاده مجاز طبقات، مشخصات مجاز ساخت، مشخصات درب مجاز تعیین می شود و فرم دستور نقشه به شهروند ارائه می گردد. نامه ای به اداره برق آن شهرستان ارسال می شود که ملک فوق در حریم اداره برق باشد و بتواند از ترانس ها برق مورد نیاز ساختمان تغذیه کند. بعد از این نامه و تهیه نقشه شهروند به شهرداری مراجعه خواهد کرد و نقشه خود و دفترچه محاسباتی ساختمان را به نظام مهندسی ساختمان ارائه می دهد تا توسط سازمان مورد تایید قرار گیرد و مهندسین نظارت و محاسبات اجرا مشخص و به شهرداری طی نامه ای معرفی گردند. سپس شهروند برای پرداخت عوارض به شهرداری عودت داده می شود [۹].

۴. پرداخت عوارض شهرداری

بعد از رفع ایرادات نظارتی و نهایی شدن نقشه نوبت به عوارض ساختمان می رسد که باید توسط مالک ساختمان به اداره پرداخت شود. بعد از تعیین ناظر بین مالک و ناظر قرارداد بسته می شود در این قسمت ریز درآمد های شهرداری و نحوه محاسبه آن ها به ترتیب ارائه می شود.

(۱) مساحت ناخالص زیر بنا = ضریب * (مساحت ناخالص زیر بنا) - (تعداد پارکینگ تامین شده * ۲۰) * قیمت منطقه ای

مساحت ناخالص زیر بنا همان مجموعه کلیه بناهای موجود در ساختمان است [۱۰]. درصد ضریب منطقه بندی مطابق جدول ۱ تعیین می شود.

جدول ۱ درصد ضریب منطقه بندی در شهرها.

ضریب	سطح زیر بنا
۵٪	تا ۶۰ متر مربع
۱۰٪	تا ۱۰۰ متر مربع
۱۸٪	تا ۱۵۰ متر مربع

که براساس قانون جدید فوق الذکر تاسیس شد، شهرداری تهران بود که در سال ۱۳۸۶ پایه گذاری شد و با تشکیلات جدید آغاز به کار کرد. بعد از آن تا سال ۱۳۰۴ فقط در ۱۶ شهر (اصفهان، شیراز، همدان، مشهد، تبریز، آستارا، مراغه، کرمان، ماکو، بندرانزلی، اهر، بوشهر، خوی، زنجان، آبادان، سباهکل) شهرداری تاسیس شد و به تدریج تمام شهرهای ایران دارای شهرداری شدند [۲]. شهرداری در ایران یک نهاد اجرایی محلی است که زیر نظر شهردار اداره می شود وظیفه این سازمان مدیریت شهر است که شامل پاکیزه نگهداشتن، حمل زباله های شهری، صدور مجوز های ساخت و ساز، دریافت عوارض منازل مسکونی و خودرویی است [۳]. شهرداری یک نهاد عمومی و غیر دولتی است. شوراهای شهر و شهرداری ها در کشور ایران در صدر شکایات مردمی قرار دارند و بخش های زیادی از شکایات مطرح در دیوان عدالت اداری کشور مربوط به شهرداری ها و شوراهای اسلامی شهرهاست. شهرداری ها به عنوان یک موسسه عمومی غیر دولتی، تمایل و گرایش زیادی برای ایفای اقتدار خود در حوزه های مختلف دارند ولی در بسیاری از موارد اقدامات آنها در تعارض با حقوق ملت و احترام و قداستی که اصل تسلیط در حقوق اسلامی دارد قرار می گیرد [۴]. طبق قانون درآمد های شهرداری از ۶ طریق ممکن است

۱. درآمد های ناشی از عوارض عمومی (شامل عوارض نوسازی و عوارض پسماند)
۲. درآمد های ناشی از عوارض اختصاصی (شامل فروش تراکم و ...)
۳. بهای خدمات و درآمد های موسسات انتفاعی شهرداری (شامل بلیت اتوبوس و ...)
۴. درآمدهای حاصله از وجوه اموال شهرداری
۵. کمک های دولت و سازمان های دولتی
۶. کمک های اهدایی اشخاص و سازمان های خصوصی و اموال دارائی هایی که به طور اتفاقی با به موجب قانون به شهرداری تعلق می گیرد.

این مقاله به یکی از بخش های درآمدی شهرداری که مراحل صدور مجوز ساختمان پرداخته و به آنالیز و ارزیابی هزینه ها که به صدور یک مجوز منتهی می شود اشاره دارد [۵].

۱-۱- پروانه ساخت چیست

پروانه ساختمان یا شناسنامه فنی ساختمان دفترچه ای است که توسط مراجع صدور پروانه از جمله شهرداری ها، دهیاری ها و یا مراکز خدمات الکترونیک شهر صادر می شود و در اختیار مالکین ساختمان قرار می گیرد انجام هر گونه عملیات ساخت و ساز بدون صدور پروانه ساختمان غیر قانونی بوده و توسط مراجع نظارت بر ساختمان متوقف خواهد شد [۶].

۱-۲- مراحل اخذ پروانه ساختمان:

۱. ثبت درخواست در شهرداری یا دفاتر خدمات الکترونیک
۲. بازدید مسئولان از زمین و ملک
۳. دستور نقشه و طراحی آن
۴. پرداخت عوارض شهرداری



7 (2) 2023

دوره ۷، شماره ۲
زمستان ۱۴۰۱

فصلنامه پژوهشی

مهندسی مدیریت ساخت

تا ۲۰۰ متر مربع	۳۰٪
تا ۳۰۰ متر مربع	۴۵٪
تا ۴۰۰ متر مربع	۶۵٪
تا ۵۰۰ متر مربع	۹۰٪
تا ۶۰۰ متر مربع به بالا	۱۲۰٪

بنام پروانه ساخت یا توسعه بنا توسط شهرداری به مالک ارائه می شود [13].

۲- پیشینه تحقیق

در مقاله حمید قاسمی، مسئول درآمد نوسازی شهرداری منطقه ۴ زاهدان، که در مورد روش تعیین عوارض نوسازی نگاشته شده است، طبق قانون نوسازی برای تامین هزینه های اداری و وصول عوارض و تجهیزات کادر فنی، شهرداری می تواند ۱۰ درصد از درآمد وصولی عوارض را طبق بودجه تصویب شده به مصرف برساند. در کل در توضیح مفهوم عوارض می توان گفت این کلمه به صیغه جمع به معنی نوعی باج است که فرق عمده آن با مالیات در این است که به عنوان جبران هزینه هایی که یک موسسه عمومی می کند دریافت می شود. تفاوت عوارض با جریمه در این است که جریمه از امور کیفری است و جنبه تنبیهی دارد مانند جریمه تخلفات ساختمانی یا جریمه تخلفات رانندگی. در بیان تفاوت عوارض و مالیات باید گفت در واقع عوارض نوعی مالیات است که توسط نهادهای محلی صرف امور محلی می شود. عوارض عمدتاً به دو نوع عوارض ملی و محلی تقسیم می شود. عوارض ملی به عوارض تصویبی، عوارض تفیذی، عوارض ارزش افزوده بخش بندی می شود [10].

در مقاله دیگر که در سال ۱۳۹۹ به تالیف عباس قاسم نژاد، سید مصطفی ملت دوست، سارا هادی پور در آمده انواع عوارض شهرداری شامل: ۱- عوارض نوسازی و عمران شهری ۲- عوارض کسب و پیشه (مشاغل) ۳- بهای خدمات مدیریت پسماند (مسکونی یا غیرمسکونی) ۴- عوارض سالیانه خودرو ۵- عوارض سالیانه موتور سیکلت ۶- عوارض از تابلوها تبلیغاتی و شناسایی ۷- اخذ عوارض و بهای خدمات کسب و پیشه ۸- تفکیک عرصه و اعیان ۹- عوارض بر معامله و نقل انتقال املاک، مستغلات و سرفقلی ۱۰- عوارض تمدید پروانه ساختمانی ۱۱- عوارض ورود به محدوده شهر ۱۲- عوارض ورود بر جایگاه سوخت ۱۳- عوارض بر اراضی و املاک رها شده و بلا استفاده، در نظر گرفته شده که توسط شهرداری اخذ می شود [14].

در همین راستا در مقاله حاضر نحوه محاسبه تعرفه عوارض شهرداری شهر مشکین دشت در سال ۱۴۰۰ به شرح ذیل مورد بررسی قرار گرفته است.

۱- عوارض ساختمان:

در اجرای بند ۱۶ ذیل ماده ۷۱ و ماده ۷۷ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ مجلس شورای اسلامی و تبصره یک ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده برای محاسبه عوارض صدور پروانه ساختمانی بناهای مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری و سایر عوارض محلی مطابق فرمول ذیل و جداول ۲ الی ۴ محاسبه می شود [15].

$$(۲) \quad \text{عوارض ساختمانی} = \text{درصد عوارض مربوطه} \times \text{قیمت منطقه ای زمین} \times \text{متراژ مجاز}$$

$$A=S \times P \times K$$

جدول بالا و ضریب ها از سایت ها و کتاب ها گردآوری شده و به همین دلیل با مراجعه به شهرداری و کمک متخصصین یک سری از ریز درآمد های شهرداری در زیر ارائه می شود [11].

- ۴-۱) عوارض زیر بنا (در حد تراکم)
- ۴-۲) عوارض تفکیک
- ۴-۳) زیر حد نصاب تفکیکی
- ۴-۴) کسر پارکینگ و حذف پارکینگ
- ۴-۵) ارزش افزوده ناشی از درخواست تغییر کاربری املاک
- ۴-۶) تشکیل پرونده کمیسیون ماده ۱۰۰
- ۴-۷) کمیسیون ماده صد (بدوی)
- ۴-۸) کمیسیون ماده صد (مجدد)
- ۴-۹) قدر سهم شهرداری از تفکیک و افراز اراضی
- ۴-۱۰) عوارض مسکونی و غیرمسکونی برای مازاد بر تراکم
- ۴-۱۱) کارشناسی
- ۴-۱۲) نوسازی
- ۴-۱۳) دیوارکشی
- ۴-۱۴) بالکن روباز مشرف به حیاط
- ۴-۱۵) بالکن رو باز مشرف به معبر
- ۴-۱۶) بالکن روبسته مشرف به معبر
- ۴-۱۷) بالکن رو بسته مشرف غیر معبر
- ۴-۱۸) بالکن داخل مغازه
- ۴-۱۹) تابلو
- ۴-۲۰) نقشه
- ۴-۲۱) نظارت
- ۴-۲۲) درب تجاری
- ۴-۲۳) درب بزرگ
- ۴-۲۴) درب کوچک

- ۴-۲۵) عوارض پاسخ به استعلام دفاتر اسناد رسمی و غیر رسمی
- ۴-۲۶) خدمات فضای سبز
- ۴-۲۷) شهرداری الکترونیک

پس از محاسبه ریز درآمدها که تحت فرم نهایی محاسبه عوارض ساختمانی صورت می پذیرد، فرمی به عنوان گزارش جزئیات صادر می شود. بررسی چند پرونده نشان می دهد این فرم در تمام پرونده های منازل مسکونی مشترک است. بسته به شرایط مختلف برخی از مشخصات مانند: قیمت منطقه، متراژ تراکم، متراژ بالکن، با یکدیگر متفاوتند [12].

۵. پروانه ساخت

بعد از محاسبه و پرداخت هزینه ها به شهرداری هزینه بیمه تامین اجتماعی توسط مالک به سازمان تامین اجتماعی پرداخت می گردد و بعد از تایید ناظرها توسط نظام مهندسی و استعلامات فوق، گواهی



7 (2), 2023

دوره ۷، شماره ۲

زمستان ۱۴۰۱

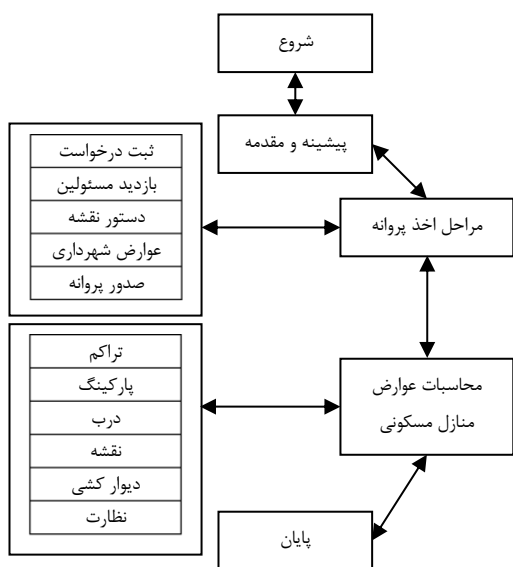
فصلنامه پژوهشی

مهندسی مدیریت ساخت

که در آن

A	عوارض ساختمانی
P	قیمت منطقه ای زمین
K	درصد عوارض مربوطه
S	متراژ مجاز

چارچوب نظری تحقیق حاضر در شکل ۱ آمده است. در این مقاله در ابتدا تاریخچه بوجود آمدن شهرداری ها به صورت اجمالی ارائه گردید. سپس مراحل لازم جهت اخذ پروانه ساخت ساختمان مسکونی به صورت حضوری و با انجام دادن یک پرونده مسکونی بررسی شد. به کمک کارمندان اداری واحد درآمد شهرداری، فرمول هایی که برای دریافت عوارض از شهروندان، در پرونده های مناطق مختلف شهر استفاده می گردد، بررسی و چندین پرونده با شرایط متفاوت تهیه گردید. همانطور که جدول ۵ نشان می دهد، بر اساس بررسی انجام شده، قیمت منطقه بندی، ضریب منطقه بندی، زیر بنای ملک تراکم ملک مورد نظر در منطقه، مجموعه زیر بنا که از مجموع بالکن، خر پشته و زیربنای ساخته شده تشکیل شده و متراژ زمین، طول زمین، درب بزرگ و کوچک و متراژ بالکن ها در فرمول های شهرداری لازم می باشد که با استفاده از اطلاعات زیر محاسبه می شود.



شکل ۱ چارچوب نظری تحقیق

جدول ۵ نمونه جدول اطلاعات ملک

p	قیمت منطقه
$B=5*p$	ضریب منطقه بندی
A	زیر بنا
Y	تراکم
X	مجموعه زیر بنا
N	متراژ زمین
L	طول زمین
	درب بزرگ و درب کوچک
	متراژ بالکن روباز به حیاط
	متراژ بالکن رو به معبر

- محاسبه هزینه دیوار کشی که مقدار طول زمین * ضریب منطقه بندی محاسبه می گردد
- عوارض تراکم مسکونی: که مقدار تراکم ملک در منطقه * ۵ برابر ضریب منطقه بندی است.
- هزینه نظارت: مجموعه زیر بنا * ۴۵۰۰ ریال هزینه نرخ سالانه
- درب بزرگ: ۳ برابر ضریب منطقه بندی * تعداد درب
- درب کوچک: ۲ برابر ضریب منطقه بندی * تعداد درب

جدول ۲ عوارض ساخت وساز (خانه های مسکونی تک واحدی) تا ۶۰۰ مترمربع

ردیف	سطح بنا یک واحد مسکونی	درصد عوارض مربوطه	حداقل عوارض هر مترمربع
۱.	تا ۶۰ مترمربع	۳۶٪	۱۷۶۰۰
۲.	تا ۱۰۰ مترمربع	۵۳٪	۲۰۰۰۰
۳.	تا ۱۵۰ مترمربع	۷۰٪	۲۴۲۰۰
۴.	تا ۲۰۰ مترمربع	۸۷٪	۲۸۰۰۰
۵.	تا ۳۰۰ مترمربع	۱۰۶٪	۳۲۰۰۰
۶.	تا ۴۰۰ مترمربع	۱۴۲٪	۳۵۱۰۰
۷.	تا ۵۰۰ مترمربع	۱۹۴٪	۴۰۰۰۰
۸.	تا ۶۰۰ مترمربع	۲۴۶٪	۴۲۵۰۰

جدول ۳ عوارض ساخت وساز مجتمع های مسکونی تا ۶۰۰ مترمربع

ردیف	سطح ناخالص بنا	مبنای محاسبه عوارض برای هر مترمربع
۱	تا ۲۰۰ مترمربع	۵۳٪ قیمت منطقه بندی هر مترمربع زمین (حداقل ۶۱۳۰۰ ریال) / ۱۰۰ (میانگین سطح واحد ها)
۲	تا ۴۰۰ مترمربع	۷۵٪ قیمت منطقه بندی هر مترمربع زمین (حداقل ۶۷۸۰۰ ریال) / ۱۰۰ (میانگین سطح واحد ها)
۳	تا ۶۰۰ مترمربع	۸۷٪ قیمت منطقه بندی هر مترمربع زمین (حداقل ۷۳۱۰۰ ریال) / ۱۰۰ (میانگین سطح واحد ها)

جدول ۴ عوارض ساختمانی مجتمع های مسکونی بیش از ۶۰۰ مترمربع

ردیف	سطح ناخالص بنا	مبنای محاسبه عوارض برای هر مترمربع
۱	بیش از ۶۰۰ مترمربع تا ۱۵۰۰ مترمربع	۱۰۹٪ قیمت منطقه بندی هر مترمربع زمین (حداقل ۱۷۶۰۰ ریال) / ۱۰۰ (میانگین سطح واحد ها)
۲	از ۱۵۰۰ تا ۳۰۰۰ مترمربع	۱۲۰٪ قیمت منطقه بندی هر مترمربع زمین (حداقل ۲۶۶۰۰ ریال) / ۱۰۰ (میانگین سطح واحد ها)
۳	از ۳۰۰۰ به بالا	۱۳۵٪ قیمت منطقه بندی هر مترمربع زمین (حداقل ۴۴۰۰۰ ریال) / ۱۰۰ (میانگین سطح واحد ها)

۳- روش تحقیق

1300000	$2B * تعداد = 2 * 650000 * 1$	درب کوچک
127400000	$A * 7P = 140 * 7 * 130000$	عوارض زیر بنای مسکونی
156000000	$2B = 12 * 2 * 650000$	بالکن رو باز مشرف به حیاط
507000	$B = 0.78 * 650000$	بالکن روباز مشرف به معبر
715500	$X * 4500 = 159 * 4500$	نقشه
100000	نرخ سالانه	عوارض تابلو
1300000	$2 * B = 2 * 650000$	بها خدمات بهسازی معابر عبور و مرور
20670000	$X * P = 159 * 130000$	قدر السهم شهرداری از تفکیک و افراض اراضی
48750000	$3B * 25 * تعداد = 3 * 650000 * 0 * 25 * 1$	کسر پارکینگ مسکونی
.	ندارد	تغییر کاربری ملک
4000000	نرخ سالانه	UTM
*322908000		هزینه بها خدمات مدیریت فضای سبز: 5 درصد از مجموعه
5% =	5٪ از کل مجموع عوارض بالا	مدیریت فضای سبز
1614540		شهری
339053400		مجموع

جدول ۸ اطلاعات ملک پرونده ۲ از منطقه ۱ شهر

قیمت منطقه	$P = 250000$
ضریب منطقه بندی	$B = 5 * P = 5 * 250000 = 1250000$
زیربنای تراکم	$A = 123$ $Y = 30$
مجموعه زیر بنا	$X = 134.5$
متراژ زمین	$N = 212.98$
طول زمین	$L = 27$
درب بزرگ ۱ عدد و درب کوچک ۱ عدد	
بالکن رو باز به حیاط	8
بالکن روباز روبه معبر	0.36

جدول ۹ محاسبات عوارض ملک پرونده ۲ از منطقه ۱ شهر

عوارض	محاسبه	قیمت کل (ریال)
دیوار کشی	$L * B = 27 * 1250000$	33750000
بها خدمات شهرداری الکترونیک	نرخ سالانه	400000
کارشناسی مسکونی	نرخ سالانه	270000
عوارض تراکم مسکونی	$Y * 5B = 30 * 5 * 1250000$	187500000
نظارت	$X * 4500 = 134.5 * 4500$	605250
درب بزرگ	$3B * تعداد = 3 * 125000 * 0 * 1$	375000
درب کوچک	$2B * تعداد = 2 * 125000 * 0 * 1$	250000
عوارض زیر بنای مسکونی	$A * 7P = 123 * 7 * 250000$	215250000
بالکن رو باز مشرف به حیاط	$2B = 8 * 2 * 12500$	20000000
بالکن روباز مشرف به معبر	$B = 0.36 * 12500$	450000
نقشه	$X * 4500 = 134.5 * 4500$	605250
عوارض تابلو	نرخ سالانه	100000

- عوارض زیر بنای مسکونی: زیر بنا ملک * ۷ برابر قیمت منطقه
 - بالکن روباز مشرف به حیاط: متراژ بالکن رو به حیاط * ۲ برابر ضریب منطقه بندی
 - بالکن روباز مشرف به معبر: متراژ بالکن روباز روبه معبر * ضریب منطقه بندی
 - نقشه: مجموعه کل زیر بنا * ۴۵۰۰ ریال هزینه سالانه
 - هزینه بها خدمات بهسازی معابر عبور و مرور: ۲ برابر ضریب منطقه بندی
 - قدرالسهم شهرداری از تفکیک: مجموعه کل زیر بنا * قیمت منطقه بندی
 - کسر پارکینگ مسکونی: ۳ برابر ضریب منطقه بندی * ۲۵ * تعداد پارکینگ
 - هزینه بها خدمات مدیریت فضای سبز: ۵ درصد از مجموعه عوارضات که از شهروند گرفته می شود.
- در پرونده هایی که دارای تغییر کاربری یا تخلف دارند عوارض تغییر کاربری یا تخلف به این محاسبات اضافه می گردد. در این مقاله سه پرونده با محاسبات ارائه می شود [16].

۴- آنالیز و بحث و بررسی

در این بخش به محاسبه ۳ پرونده در یکی از شهرهای کشور که در جداول شماره های ۶-۸-۱۰ اطلاعات ملک نظیر قیمت هر منطقه، ضریب منطقه بندی، مجموعه زیر بنای ملک، مساحت زمین تعداد درب بزرگ و کوچک، طول زمین، متراژ بالکن های روباز در این قسمت داده می شود و در جداول ۷-۹-۱۱ محاسبات عوارض و قیمت هر عوارض که توسط شهرداری دریافت می گردد محاسبه می شود جدول ۶ و ۷ مربوط به منطقه ۸ شهر، جدول ۸ و ۹ مربوط به منطقه ۱ شهر و جدول ۱۰ و ۱۱ مربوط به منطقه ۵ شهر است.

جدول ۱۰ اطلاعات ملک پرونده ۱ از منطقه ۸ شهر

قیمت منطقه	$P = 130000$
ضریب منطقه بندی	$B = 5 * P = 5 * 130000 = 650000$
زیربنای تراکم	$A = 140$ Y
مجموعه زیر بنا	$X = 159$
متراژ زمین	$N = 250$
طول زمین	$L = 30$
درب بزرگ ۱ عدد و درب کوچک ۱ عدد	
بالکن رو باز به حیاط	12
بالکن روباز روبه معبر	0.78

جدول ۷ محاسبات عوارض ملک پرونده ۱ از منطقه ۸ شهر

عوارض	محاسبه	قیمت کل (ریال)
دیوار کشی	$L * B = 30 * 650000$	19500000
بها خدمات شهرداری الکترونیک	نرخ سالانه	200000
کارشناسی مسکونی	نرخ سالانه	2200000
عوارض تراکم مسکونی	$Y * 5B = 24 * 5 * 650000$	78000000
نظارت	$X * 4500 = 159 * 4500$	715500
درب بزرگ	$3B * تعداد = 3 * 650000 * 1$	1950000



7 (2), 2023

دوره ۷، شماره ۲

زمستان ۱۴۰۱

فصلنامه پژوهشی

مهندسی عمران

عوامل موثر در بررسی اولویت بندی مهمترین تخلفات ساختمانی در

کمپسیون ماده ۱۰۰: نمونه موردی شهر یاسوج

2500000	$2*B=2*1250000$	بها خدمات بهسازی معاير عبور و مرور
33625000	$X*P=134.5*250000$	قدر السهم شهرداری از تفكيك و افراض اراضی
93750000	$3B*25*3=1250000*25*1$	كسر پارکینگ مسكونی
	ندارد	تغییر کاربری ملک
4000000	نرخ سالانه	UTM
600785500*	5%	هزینه بها خدمات مدیریت فضای سبز شهری
30039275	بالا	
مجموع 630824775		

جدول ۱۰ اطلاعات ملک پرونده ۳ از منطقه ۵ شهر		
P=15000	قیمت منطقه	
$B=5*P=5*150000=750000$	ضریب منطقه بندی	
A=160	زیربنای تراکم	
Y	مجموعه زیر بنا	
X=183	متراژ زمین	
N=230	طول زمین	
L=28.75	درب بزرگ اعداد و درب کوچک ۱ عدد	
10	بالکن رو باز به حیاط	
0.95	بالکن روباز روبه معبر	

جدول ۱۱ محاسبات عوارض ملک پرونده ۳ از منطقه ۵ شهر		
قیمت	محاسبه	عوارض
21562500	$L*B=28.75*750000$	دیوار کشی
200000	نرخ سالانه	بها خدمات شهرداری الکترونیک
2200000	نرخ سالانه	کارشناسی مسكونی
93750000	$Y*5B=25*5*750000$	عوارض تراکم مسكونی
823500	$X*4500=183*4500$	نظارت
2250000	$3B*25*3=750000*3$	درب بزرگ
1500000	$2B*2=750000*2$	درب کوچک
168000000	$A*7P=160*7*150000$	عوارض زیر بنای مسكونی
15000000	$2B*10*2=7500*20$	بالکن رو باز مشرف به حیاط
712500	$B*0.95=75000*0.95$	بالکن روباز مشرف به معبر
823500	$X*4500=183*4500$	نقشه
100000	نرخ سالانه	عوارض تابلو
1500000	$2*B=2*750000$	هزینه بها خدمات بهسازی معاير عبور و مرور
27450000	$X*P=183*150000$	قدر السهم شهرداری از تفكيك و افراض اراضی
56250000	$3B*25*3=750000*3$	كسر پارکینگ مسكونی
	ندارد	تغییر کاربری ملک
4000000	نرخ سالانه	UTM
396122000*	5%	بها خدمات مدیریت فضای سبز شهری
19806100	بالا	
مجموع 415928100		

در محاسبات مشاهده شد که شهرداری در این ۳ منطقه عوارض را چگونه محاسبه و به ازای هر متر مربع از زیر بنا چقدر هزینه دریافت می کند. مطابق جدول ۱۲، در منطقه ۸ شهر از پرونده ۱ مجموع کل عوارض ۳۳۹۰۵۳۴۰ دریافت می شود که با تقسیم بر متراژ کل زیر بنا به ازای هر متر مربع ۲۰۷۲۰۰ تومان خواهد بود. در منطقه ۱ شهر از پرونده ۲ که جز گرانترین مناطق یا منطقه مرکزی شهر محسوب می شود، مجموع کل عوارض ۶۳۰۸۲۴۷۷ است که با تقسیم بر متراژ کل زیر بنا برابر با ۴۴۰۶۰۰ تومان می گردد. در منطقه ۵ شهر از پرونده ۳، مجموع کل عوارض ۴۱۵۹۲۸۱۰ است که با تقسیم بر متراژ کل زیر بنا، معادل ۲۲۶۸۰۰ تومان است. به عبارتی شهرداری به ازای هر یک متر مربع از متراژ کل زیر بنا، مبالغ فوق را از مشترکین خود دریافت می کند.

جدول ۱۲ مقایسه ۳ پرونده			
مجموع عوارض از پرونده ها	محاسبه به ازای هر مترمربع	مجموع عوارض پرونده ها	منطقه ۸ شهر پرونده ۱
207200	33905340/15 9=207200	33905340	منطقه ۸ شهر پرونده ۱
440600	63082477/14 3=440600	63082477	منطقه ۱ شهر پرونده ۲
226800	41592810/18 3=226800	41592810	منطقه ۵ شهر پرونده ۳

جدول ۱۳ محاسبه عوارض در شهر مشکین دشت انجام شده				
ردیف	مترمربع مسكونی (K)	درصد عوارض مربوط (S)	حد اقل عوارض هر مترمربع (P)	محاسبه کل عوارض (ریال) (A)=P*S*K
۱	تا ۶۰	36%	17600	$17600*36*60=38016000$
۲	تا ۱۰۰	53%	20000	$20000*53*100=106000000$
۳	تا ۱۵۰	70%	24200	$24200*70*15=254100000$
۴	تا ۲۰۰	87%	28000	$28000*87*2800=487200000$

که طبق محاسبات برای منازل مسكونی از ۱۰۰ متر تا ۲۰۰ متر مبلغی حدود ۲۰ تا ۶۰ میلیون تومان بر حسب منطقه و آب و هوا و تراکم زمین، مبلغ عوارض به ازای هر مترمربع در پرونده مشاهده گردید. به عبارتی حدود ۲۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان به ازای هر مترمربع شهرداری از مشترکین دریافت می کند. بررسی های این مطالعه نشان می دهد که حدود ۴۰ درصد از درآمد های شهرداری از مجوز ساخت و ساز مشترکین تأمین می شود.

۵- نتیجه گیری

در مقدمه این مقاله ابتدا به پیشینه شهرداری در ایران و تحقیقات و پژوهش هایی بر مفاهیم، خدمات، هزینه ها، ریز درآمدها، نحوه محاسبه درآمدها، مراحل که تا تکمیل و صدور مجوز توسط



7 (2), 2023

دوره ۷، شماره ۲
زمستان ۱۴۰۱

فصلنامه پژوهشی



Faculty of Law and Political Science, Volume 93, Number 1, Summer 2007. (in Persian).

- [15] Ranjbari, Abolfazoo B. Badamchi, Ali, Financial Law in Public Finance, Tehran, Majd, 1931(in Persian).
- [16] Zandi Haghighi, Manouchehr, Economic and Public Finance, Tehran University Press, 1931(in Persian).
- [17] Saeed Nia, Mehdi. Collection of tolls from the perspective of Islamic jurisprudence, Quarterly Journal of Criticism and Opinion, No. 21(in Persian).
- [18] Ziaei Bildi, Mohammad Taghi B. Tahmabi Beldachi, Farhad, Dadrami Adalan, Tehran, Publications of the Faculty of Economic Affairs, 2017(in Persian).
- [19] Abedian, Seyed Mohsen, Types of Municipal Tolls, Law Quarterly, Journal of the Faculty of Law and Political Science, Volume 93 Number 1(in Persian).
- [20] Amid, Hassan, Intentional Dictionary, Amirkabir Publications, Fourteenth Edition, Tehran, 2976
- [21] Ghahari, Ataullah, Principles governing toll collection, Journal of Islamic Law Article 6, Volume 22, Number 92(in Persian).
- [22] Tariffs of Meshkin Dasht Municipality - Year 1400 - Meshkin Dasht Municipality(in Persian).
- [23] -Ghasemi, Hamid, Investigation of renovation fees in the municipality, responsible for the renovation revenue of the municipality of District 5 of Zahedan <https://sakhtemanonline.com/blog/how-much-cost-to-get-production-license/>(in Persian).

شهرداری طی می شود، پرداخته شد. کلیه ریز در آمد ها ارائه شد و چندین پرونده مورد بررسی قرار گرفت. شهرداری های سراسر کشور هر کدام طبق این ریز درآمد ها از شهروندان عوارض دریافت می کنند. همچنین هزینه های نظارت و اجرا هم در سازمان نظان مهندسی از شهروندان دریافت می شود. در این مقاله ریز هزینه ها و نحوه محاسبه عوارض که شهروندان باید برای گرفتن پروانه ساخت پرداخت نمایند ارائه شد. بررسی ها نشان می دهد که در صورت کاهش هزینه ها و عوارض دریافتی از شهروندان، تمایل آنها به گسترش ساخت و ساز بیشتر خواهد شد و هزینه های کاسته شده از این فرایند می تواند در مسیر ساخت و ساز تحت اصول مهندسی صرف شود. تحمیل قوانین سخت شهرداری و هزینه های گزاف، شهروندان را بیش از آنکه به ساخت و ساز صحیح و مهندسی هدایت کند، آنها را به ساخت غیر مجاز املاک متمایل کرده است. مسیری که در نهایت با مراجعه به کمیسیون های ماده ۱۰۰ شهرداری و پرداخت جرائم به گواهی عدم خلاف ختم می شود و بازار آشفته مسکن پرداخت این نوع جرائم را توجیه پذیر می نماید.

۶- مراجع

- [1] Jamshidzadeh, Ebrahim (2008), The place of renovation tolls in municipal financing, The first conference on municipal finance, problems and solutions, Tehran, Sharif University of Technology.
- [2] 2-Ghaderi, Jafar (2008) Evaluation of the financial and revenue system of municipalities in Iran, Quarterly Journal of Economic Studies, Volume 3., Issue 8 (in Persian).
- [3] Nasrasfahani, Reza and Shahidi, Ameneh and Momeni, Elham (2006), Property Tax, a Suitable Source for Financing the Urban Public Sector in Iran) Case Study: Isfahan Municipality (Quarterly Journal of Urban Management, Spring and Summer 2006 (in Persian).
- [4] Hadi Zanouz, Behrooz (2005), Reform of Tehran Municipality Revenue System, Deputy of Coordination and Planning of Tehran Municipality. (in Persian).
- [5] Ebrahimi, Reza, Rules governing tolls, Tehran, Mizan Publishing, 1931
- [6] Ehsankhah, Gholamreza., The place of tolls in municipal revenue, The first national conference on accounting, auditing and management, Jami Institute of Higher Education, (in Persian).
- [7] Ayati, Abbas Ali, An Introduction to Governmental Jurisprudence, Islamic Government Quarterly, No. 61(in Persian).
- [8] Pajouyan, Jamshid, Toll Collection in Iranian Law, Economic Research Journal, Licensee of the Institute of Economic Affairs, 2013, (in Persian).
- [9] Piraei, Khosrow and Farhanian, Mohammad Javad, Toll collection by the municipality, Journal of Economic Research, No. 66, Fall (in Persian).
- [10] Toko, Mohammad, Legal Reconciliation of Tolls, Tehran, Publications of the Specialized Journal of Taxation, Faculty of Economic Affairs, 1933 (in Persian).
- [11] Tavakoli, Saeed) 2018 (The harmless rule and the rule of domination in the Iranian legal system, Journal of Judiciary, No. 99 (in Persian).
- [12] Jafari Len Rabdi, Mohammad Jafar, Legal Terminology, Tehran, Kiab Khan Ganj Danesh, 1931(in Persian).
- [13] Remimi, Yes, public finance, Tehran, Mizan Publishing, 1933(in Persian).
- [14] Rezaeizadeh, Mohammad Javad and Darvishvand, Abolfazl, "Article 77 Commission Review", Law Quarterly, Journal of the

COPYRIGHTS

©2023 by the authors. Published by **Journal of Engineering & Construction Management (JECM)**. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>)



7 (2) , 2023

دوره ۷، شماره ۲

زمستان ۱۴۰۱

فصلنامه پژوهشی



عوامل موثر در بررسی اولویت بندی مهمترین تحولات ساختمانی در کمیسیون ماده ۱۰۰: نمونه موردی شهر یاسوج