

# Financial evaluation and the steps until the issuance of a permit for the construction of residential houses by the municipality

# ارزیابی مالی و مراحل تکمیلی تا صدور مجوز پروانه ساخت منازل مسکونی توسط شهرداری

Ehsan Roostaee

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

احسان روستایی

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:

aliaram172@yahoo.com

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۱/۲۴، تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۲۰

How to cite this article:

Ehsan Roostaee, Ali Aram, Financial evaluation and the steps until the issuance of a permit for the construction of residential houses by the municipality, *Journal of Engineering and Construction Management (JECM)*, 2023, 7(2):38-44.

ارجاع به مقاله:

احسان روستایی، علی آرام، ارزیابی مالی و مراحل تکمیلی تا صدور مجوز پروانه ساخت منازل مسکونی توسط شهرداری، مهندسی و مدیریت ساخت، ۱۴۰۱، ۷ (۲): ۳۸-۴۴.

## Abstract

The municipality is a government office under the Ministry of Interior, and in the past, the municipality of Baladieh was said to exist only in Tehran. The purpose of this article is to calculate several files of tolls received per square meter and to separate the tolls of each file in the city. The research method of this article has been done in the field with the help of an interview. In this article, paragraph 4 of issuing tolls from 3 building files from 3 areas of the city with a city such as Meshgin Dasht is compared and discussed, and according to the calculations made in the analysis section for residential houses from 100 meters to 200 meters, the amount is about 20 Up to 60 million Tomans depending on the region, climate, land density and the amount of tolls per meter that you saw in the file, the municipality receives about 200 to 400 thousand Tomans per meter from the subscribers, and as a result, according to studies and inquiries from respected employees of the municipality, about 40% of the municipal revenues are provided from the construction license of the subscribers.

## Keywords

Financial evaluation, construction permit issuance, municipality, residential houses, tolls.

## چکیده

شهرداری یک اداره دولتی است که زیر نظر وزارت کشور فعالیت می کند. در گذشته به شهرداری بلدیة گفته می شد که فقط در تهران وجود داشت. با پیدایش شهرها شهرداری های زیاد بوجود آمد و هزینه های این اداره از طریق عوارضی که از مردم گرفته می شود، تامین می گردد. هدف این مقاله بررسی، تفکیک عوارض و محاسبه چند پرونده از عوارضی که به ازای هر متر مربع دریافت می شود است. روش تحقیق این مقاله به صورت میدانی و با کمک مصاحبه انجام شده است. در این مقاله بند ۴ صدور عوارض از ۳ پرونده ی ساختمان از ۳ منطقه شهر در شهری مانند مشگین دشت مقایسه و مورد بحث و بررسی قرار گرفته و طبق محاسبات انجام شده در بخش آنالیز و بررسی برای منازل مسکونی از ۱۰۰ متر تا ۲۰۰ متر مبلغی حدود ۲۰ تا ۶۰ میلیون تومان بر حسب منطقه و آب هوا و تراکم زمین و مبلغ عوارض به ازای هر متر حدود ۲۰۰ تا ۴۰۰ هزار تومان به ازای هر متر شهرداری از مشترکین دریافت می شو. طبق مطالعات و پرس و جو از کارمندان محترم شهرداری حدود ۴۰ درصد از درآمد های شهرداری از مجوز ساخت و ساز مشترکین تامین می شود. همچنین شهروندان ساخت غیر مجاز املاک را انجام داده و بعد از آن با مراجعه به کمیسیون های ماده ۱۰۰ شهرداری گواهی عدم خلاف دریافت می کنند و اکثر این املاک دارای اصول مهندسی ساز نیست.

## کلمات کلیدی

ارزیابی مالی، صدور پروانه ساخت، شهرداری، منازل مسکونی، عوارض

که براساس قانون جدید فوق الذکر تاسیس شد، شهرداری تهران بود که در سال ۱۲۸۶ 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، سیاهکل) 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 و وظیفه این سازمان مدیریت شهر است که شامل پاکیزه

## 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 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



7 (2), 2023

دوره ۷، شماره ۲

زمستان ۱۴۰۱

فصلنامه پژوهشی



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 و 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
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 بازدید 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 مترژ 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 (مترژ 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.

$$(۱) \text{ مساحت ناخالص زیر بنا} = \text{ضریب} * (\text{مساحت ناخالص زیر بنا}) - (\text{تعداد پارکینگ تامین شده} * ۲۰) * \text{قیمت منطقه ای}$$

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

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 [۱۱].



7 (2), 2023

دوره ۷، شماره ۲  
زمستان ۱۴۰۱

فصلنامه پژوهشی



- ۱-۴) عوارض زیر بنا (در حد تراکم)  
 ۲-۴) عوارض تفکیک  
 ۳-۴) زیر حد نصاب تفکیکی  
 ۴-۴) کسر پارکینگ و حذف پارکینگ  
 ۵-۴) ارزش افزوده ناشی از درخواست تغییر کاربری املاک  
 ۶-۴) تشکیل پرونده کمیسیون ماده ۱۰۰  
 ۷-۴) کمیسیون ماده صد (بدوی)  
 ۸-۴) کمیسیون ماده صد (مجدد)  
 ۹-۴) قدر سهم شهرداری از تفکیک و افراز اراضی  
 ۱۰-۴) عوارض مسکونی و غیرمسکونی برای مازاد بر تراکم  
 ۱۱-۴) کارشناسی  
 ۱۲-۴) نوسازی  
 ۱۳-۴) دیوارکشی  
 ۱۴-۴) بالکن روباز مشرف به حیاط  
 ۱۵-۴) بالکن رو باز مشرف به معبر  
 ۱۶-۴) بالکن روبسته مشرف به معبر  
 ۱۷-۴) بالکن رو بسته مشرف غیر معبر  
 ۱۸-۴) بالکن داخل مغازه  
 ۱۹-۴) تابلو  
 ۲۰-۴) نقشه  
 ۲۱-۴) نظارت  
 ۲۲-۴) درب تجاری  
 ۲۳-۴) درب بزرگ  
 ۲۴-۴) درب کوچک  
 ۲۵-۴) عوارض پاسخ به استعلام دفاتر اسناد رسمی و غیر رسمی  
 ۲۶-۴) خدمات فضای سبز  
 ۲۷-۴) 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 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 تنفیذی، 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 سرقفلی 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].

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

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

که در آن

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



7 (2), 2023

دوره ۷، شماره ۲

زمستان ۱۴۰۱

فصلنامه پژوهشی



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

ردیف	سطح بناء 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	۱۴۳٪	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 سطح ناخالص کل بنا
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 )

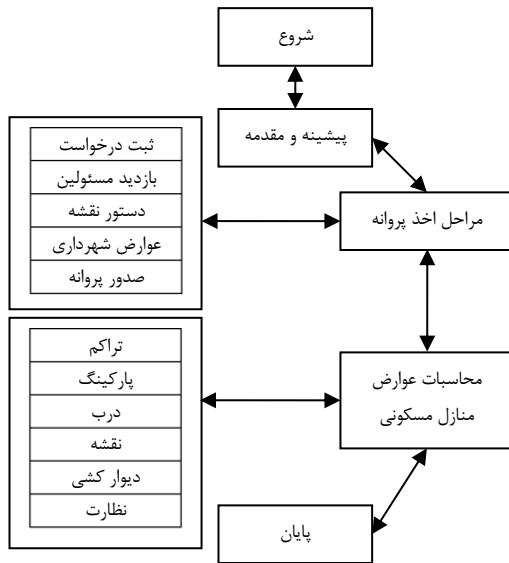
جدول ۴ عوارض ساختمانی مجتمع های مسکونی بیش از ۶۰۰ مترمربع

ردیف	سطح ناخالص بنا	مبنای محاسبه عوارض برای هر مترمربع سطح ناخالص کل بنا
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

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 متر از زمین، طول زمین، درب بزرگ و کوچک و متر از 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	متر از زمین
L	طول زمین
	درب بزرگ و درب کوچک
	متر از بالکن روباز به حیاط
	متر از 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
- عوارض زیر بنای مسکونی: زیر بنا ملک \* ۷ برابر قیمت منطقه
- بالکن روباز مشرف به حیاط: متر از بالکن رو به حیاط \* ۲ برابر ضریب منطقه بندی
- بالکن روباز مشرف به معبر: متر از بالکن روباز روبه معبر \* ضریب منطقه بندی
- نقشه: مجموعه کل زیر بنا \* ۴۵۰۰ ریال هزینه سالانه
- هزینه بها خدمات بهسازی معابر عبور و مرور: آبرابر 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 جدول 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.

قدر السهم شهرداری از تفکیک و افراض اراضی	X*P=159*130000	20670000
کسر پارکینگ مسکونی	3B*25*تعداد=3*65000 0*25*1	48750000
تغییر کاربری ملک	ندارد	۰
UTM	نرخ سالانه	4000000
هزینه بها خدمات مدیریت فضای سبز	۵٪ از کل مجموع عوارض بالا	*322908000 5%= ۰.1614540
مجموع		339053400

جدول ۸ اطلاعات ملک پرونده ۲ از منطقه ۱ شهر

قیمت منطقه	P=250000
ضریب منطقه بندی	B=5*P=5*2500000 =1250000
زیربنای تراکم	A=123 Y=30
مجموعه زیر بنا	X=134.5
متراژ زمین	N=212.98
طول زمین	L=27
درب بزرگ اعداد 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 0	187500000
نظارت	X*4500=134.5*450 0	605250
درب بزرگ	3B*تعداد=3*125000 0*1	3750000
درب کوچک	2B*تعداد=2*125000 0*1	2500000
عوارض زیر بنای مسکونی	A*7P=123*7*25000 0	215250000
بالکن رو باز مشرف به حیاط	متراژ * 2B=8*2*12500 00	20000000
بالکن روباز مشرف به معبر	متراژ * 0.36*12500 00	450000
نقشه	X*4500=134.5*450 0	605250
عوارض تابلو	نرخ سالانه	100000
بها خدمات بهسازی معابر عبور و مرور	2*B=2*1250000	2500000
قدر السهم شهرداری از تفکیک و افراض اراضی	X*P=134.5*250000	33625000
کسر پارکینگ مسکونی	3B*25*تعداد=3*1250 000*25*1	93750000
تغییر کاربری ملک	ندارد	۰
UTM	نرخ سالانه	4000000
هزینه بها خدمات مدیریت فضای سبز	۵٪ از کل مجموع عوارض بالا	600785500* 5%= 30039275
مجموع		630824775

جدول ۶ اطلاعات ملک پرونده ۱ از منطقه ۸ شهر

قیمت منطقه	P=13000
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 اعداد 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
درب کوچک	2B*تعداد=2*650000*1	1300000
عوارض زیر بنای مسکونی	A*7P=140*7*130000	127400000
بالکن رو باز مشرف به حیاط	متراژ * 2B=12*2*650000	15600000
بالکن روباز مشرف به معبر	متراژ * 0.78*650000	507000
نقشه	X*4500=159*4500	715500
عوارض تابلو	نرخ سالانه	100000
بها خدمات بهسازی معابر عبور و مرور	2*B=2*650000	1300000



7 (2) , 2023

دوره ۷، شماره ۲

زمستان ۱۴۰۱

فصلنامه پژوهشی



ارزیابی مالی و مراحل تکمیلی تا صدور مجوز پروانه ساخت منازل مسکونی توسط شهرداری

جدول ۱۰ اطلاعات ملک پرونده ۳ از منطقه ۵ شهر

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

جدول ۱۱ محاسبات عوارض ملک پرونده ۳ از منطقه ۵ شهر

عوارض	محاسبه	قیمت کل (ریال)
دیوار کشی	L*B=28.75*750000	21562500
بها خدمات شهرداری الکترونیک	نرخ سالانه	200000
کارشناسی مسکونی	نرخ سالانه	2200000
عوارض تراکم مسکونی نظارت	Y*5B=25*5*750000	93750000
درب بزرگ	X*4500=183*4500	823500
درب کوچک	3B*25=3*750000*1	2250000
عوارض زیر بنای مسکونی	2B*2=2*750000*1	1500000
بالکن رو باز مشرف به حیاط	A*7P=160*7*150000	168000000
بالکن روباز مشرف به معبر	2B*10*2*750000	150000000
نقشه عوارض تابلو	X*B=0.95*750000	712500
هزینه بها خدمات بهسازی معابر عبور و مرور	X*4500=183*4500	823500
قدر السهم شهرداری از تفکیک و افراز اراضی	نرخ سالانه	100000
کسر پارکینگ مسکونی	2*B=2*750000	1500000
تغییر کاربری ملک	X*P=183*150000	27450000
UTM	3B*25=3*750000*1	56250000
بها خدمات مدیریت فضای سبز شهری	ندارد	0
مجموع	نرخ سالانه	4000000
	5% از کل مجموع عوارض	396122000*
	بالا	19806100
		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 مترآژ 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 مترآژ 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 مترآژ کل زیر بنا، مبالغ فوق راز مشتری خود دریافت می کند.

جدول ۱۲ مقایسه ۳ پرونده

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

جدول ۱۳ محاسبه عوارض در شهر مشکین دشت انجام شده

ردیف	مترمربع سطح بنا	درصد عوارض مربوط	حد اقل عوارض هر مترمربع	محاسبه کل عوارض (ریال)
	(K)	(S)	(P)	(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	200*87*2800= 487200000

که طبق محاسبات برای منازل مسکونی 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 مشتری دریافت می کند. بررسی های این مطالعه نشان می دهد که حدود ۴۰ درصد از درآمد های شهرداری از مجوز ساخت و ساز مشتری 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، مراحمی که تا تکمیل و صدور مجوز توسط شهرداری طی می شود، پرداخته شد. کلیه ریز درآمدها 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 نظام 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

- [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 Zahedanhttps://saktehmanonline.com/blog/how-much-cost-to-get-production-license/(in Persian).

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 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).

## 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



ارزیابی مالی و مراحل تکمیلی تا صدور مجوز پروانه ساخت منازل مسکونی توسط شهرداری