

هزینه جواز ساخت ۱۴۰۴ چقدر است؟ | بررسی کامل تمام هزینه‌ها از صفر تا صد

روند اداری دریافت جواز ساخت، مجموعه‌ای از مراحل است که هر کدام هزینه‌های مشخصی دارند و تا زمانی که این مبالغ پرداخت نشود، پرونده شما در شهرداری پیش نخواهد رفت. بخش قابل توجهی از هزینه جواز ساخت ۱۴۰۴ به **عوارض شهرداری و فیش پرداخت هزینه نظارت** نظام مهندسی مربوط می‌شود؛ اما این تمام ماجرا نیست. هزینه‌هایی مانند عوارض نوسازی، عوارض پسماند، تعرفه‌های دفتر خدمات الکترونیک، آزمایشات ژئوتکنیک و هزینه طراحی نقشه‌ها نیز از جمله مواردی هستند که تا پیش از صدور جواز باید تسویه شوند. در این مقاله تلاش می‌کنیم تمامی این موارد را بررسی کنیم تا بدانید سهم هر بخش در هزینه جواز ساخت ۱۴۰۴ چقدر است.



هزینه دریافت دستور نقشه

هزینه دریافت دستور نقشه معمولاً نسبت به سایر مراحل اخذ جواز ساخت، مبلغ زیادی نیست و می‌توان آن را یکی از کم‌هزینه‌ترین بخش‌های فرایند دانست. به‌طور کلی هزینه‌های مرتبط با دستور نقشه در دو گروه اصلی طبقه‌بندی می‌شوند:

۱) هزینه‌های دفتر خدمات الکترونیک

دفتر خدمات الکترونیک شهر به‌عنوان واسطه رسمی بین مالک و شهرداری فعالیت می‌کند و خدمات مختلفی را ارائه می‌دهد. برای ثبت درخواست دستور نقشه، این دفتر هزینه‌هایی را بابت موارد زیر دریافت می‌کند:

- تشکیل پرونده
- اسکن و ثبت مدارک
- هماهنگی و اعزام مأمور برای بازدید ملک
- ثبت گزارش بازدید و ارسال پرونده به شهرداری

این مبالغ باید در همان زمان ثبت درخواست دستور نقشه پرداخت شود و بدون پرداخت آن، پرونده وارد مرحله بررسی نخواهد شد.

۲) هزینه عوارض ملک (عوارض نوسازی و پسماند)

دسته دوم هزینه‌هایی است که به عوارض سالانه ملک مربوط می‌شود. این عوارض شامل موارد زیر است:

- عوارض نوسازی
- عوارض پسماند

این مبالغ برای همه املاک، هر ساله توسط شهرداری تعیین و قابل پرداخت هستند. اگر شما طی چند سال گذشته این عوارض را پرداخت نکرده باشید، هنگام ثبت درخواست دستور نقشه باید تمام بدهی سال‌های قبل را به‌طور کامل تسویه کنید. همچنین فارغ از اینکه در چه ماهی از سال مراجعه می‌کنید، باید عوارض ملک را تا پایان همان سال پرداخت و تسویه نمایید.

هزینه‌های طراحی نقشه‌های ساختمان

برای اخذ جواز ساخت، تهیه و ارائه نقشه‌های اصولی و مهندسی‌شده در چهار گرایش معماری، سازه، برق و مکانیک به‌همراه طراحی نما الزامی است. این نقشه‌ها پایه اصلی بررسی‌های شهرداری و نظام مهندسی هستند و بدون آن‌ها امکان ادامه روند صدور جواز وجود نخواهد داشت. به همین دلیل، مالک یا سازنده باید با یک دفتر فنی مهندسی معتبر قرارداد رسمی منعقد کند تا طراحی پروژه بر اساس ضوابط شهرداری و مقررات ملی ساختمان انجام شود.

هزینه طراحی نقشه‌ها معمولاً رقم ثابتی ندارد و بسته به عوامل مختلف می‌تواند کمتر یا بیشتر شود. مهم‌ترین مؤلفه‌های تعیین‌کننده هزینه عبارت‌اند از:

- مترژ و حجم پروژه
- سطح پیچیدگی معماری و نوع سازه
- جنس و سبک طراحی نما
- تعداد طبقات و نوع کاربری ساختمان
- تجربه، تخصص و سابقه تیم طراحی

انتخاب یک دفتر فنی حرفه‌ای می‌تواند علاوه بر ارائه نقشه‌های استاندارد، زمان صدور جواز را نیز کوتاه‌تر کند.

فیش عوارض شهرداری

پس از تأیید نقشه‌های فاز یک معماری توسط شهرداری و هم‌زمان با آغاز طراحی‌های فاز دو توسط دفتر فنی مهندسی، شهرداری برای ملک شما فیش اعلام عوارض صادر می‌کند. پرداخت این فیش یکی از اساسی‌ترین بخش‌های روند اخذ جواز ساخت است و تا زمانی که این مبلغ تسویه نشود، پرونده وارد مراحل بعدی نخواهد شد.

عوارض شهرداری جزو **بزرگ‌ترین هزینه** در فرآیند دریافت جواز ساخت محسوب می‌شود. این هزینه بر اساس فرمول‌های مشخص شهرداری محاسبه شده و عوامل متعددی در تعیین آن نقش دارند. مهم‌ترین موارد مؤثر بر مبلغ عوارض عبارت‌اند از:

- مساحت زمین و زیربنا
- کاربری ملک (مسکونی، تجاری، اداری، ترکیبی و ...)
- پهنه و موقعیت شهری ملک (مناطق شمال تهران معمولاً عوارض بالاتری دارند)
- مساحت جبهه و پشت‌جبهه ملک
- سن بنای موجود یا کلنگی بودن ساختمان
- تعداد طبقات مجاز و میزان تراکم ساختمانی

این عوامل در مجموع تعیین می‌کنند که مالک چه میزان باید برای صدور جواز ساخت پرداخت کند. از آنجایی که عوارض شهرداری بخش عمده‌ای از کل هزینه جواز ساخت را تشکیل می‌دهد، بسیاری از سازندگان قبل از شروع پروژه، ابتدا از طریق مشاوران متخصص یا دفاتر خدمات الکترونیک، مبلغ تقریبی این عوارض را استعلام می‌گیرند تا بتوانند برآورد مالی دقیقی از پروژه داشته باشند.

هزینه آزمایشات ژئوتکنیک و مکانیک خاک

یکی از مهم‌ترین الزامات صدور پروانه ساخت برای ساختمان‌هایی با ۵ طبقه یا بیشتر، انجام آزمایشات ژئوتکنیک و مکانیک خاک است. این آزمایش‌ها نقش اساسی در تعیین نوع فونداسیون، ظرفیت باربری خاک، سطح آب زیرزمینی و انتخاب سیستم سازه‌ای مناسب دارند. بنابراین شهرداری بدون ارائه گزارش رسمی ژئوتکنیک، اجازه ادامه روند صدور جواز ساخت را صادر نمی‌کند.

برای انجام این مرحله، مالک موظف است یک آزمایشگاه ژئوتکنیک مورد تأیید نظام مهندسی را انتخاب کرده و با آن قرارداد ببندد. این آزمایشگاه عملیات حفر گمانه‌ها، نمونه‌برداری، انجام آزمایش‌های لازم و ارائه گزارش نهایی را بر عهده دارد.

- هزینه‌های مربوط به این بخش شامل موارد زیر است:
- هزینه صدور و ثبت برگه تعهد ژئوتکنیک
- هزینه حفاری گمانه‌ها و تجهیزات مربوطه
- هزینه آزمایش‌های مکانیک خاک (دانسیته، SPT، مقاومت برشی، تراکم، دانه بندی و ...)

با توجه به اینکه این مرحله برای ساختمان‌های میان‌طبقه و مرتفع اجباری است، طبیعی است که هزینه‌های ژئوتکنیک نیز به‌طور مستقیم در مجموعه هزینه جواز ساخت ۱۴۰۴ قرار می‌گیرد. مبلغ این بخش معمولاً بر اساس تعداد طبقات، عمق گمانه‌ها و شرایط زمین متفاوت است.

فیش پرداخت هزینه نظارت

یکی از مراحل ضروری در فرآیند اخذ پروانه ساخت، تعیین ناظران چهارگانه شامل سازه، معماری، برق و مکانیک است. پس از آنکه سازمان نظام مهندسی استان ناظران پروژه را معرفی کرد، برای شما فیش پرداخت هزینه نظارت صادر می‌شود که تسویه آن برای ادامه روند جواز ساخت الزامی است.

این مبلغ در واقع حق‌الزحمه ناظران برای انجام بازدیدها و کنترل‌های فنی در طول اجراست و معمولاً جزو **هزینه‌های نسبتاً سنگین** در مراحل دریافت جواز ساختمان محسوب می‌شود.

هزینه پنهان جواز ساخت و ساز

وقتی درباره هزینه جواز ساخت صحبت می‌کنیم، معمولاً ذهنمان به سمت پرداختی‌های اداری مثل عوارض، هزینه طراحی یا هزینه نظارت می‌رود. اما یکی از مهم‌ترین هزینه‌هایی که کمتر به آن توجه می‌شود، هزینه پنهان خواب پروژه است. روند اخذ جواز ساخت معمولاً زمان‌بر است و بسته به شرایط پرونده، منطقه شهرداری و کیفیت پیگیری‌ها ممکن است از **۳ ماه تا حتی ۲ سال** طول بکشد.

هرچقدر این روند طولانی‌تر شود، احتمال افزایش هزینه‌های ساخت نیز بیشتر خواهد بود؛ از جمله:

- افزایش قیمت مصالح
- رشد دستمزد نیروی کار
- بالا رفتن نرخ تورم
- رکود یا نوسانات بازار مسکن
- تأخیر در شروع و بهره‌برداری پروژه

به همین دلیل، یکی از شروط مهم برای کنترل هزینه‌ها، استفاده از دفاتر فنی مهندسی و تیم‌های حرفه‌ای و همچنین پیگیری مداوم مراحل پرونده است. مدیریت درست این فرآیند می‌تواند مدت زمان اخذ پروانه ساخت را کاهش داده و از تحمیل هزینه‌های پنهان جلوگیری کند.

سوالات متداول

1) آیا آزمایش ژئوتکنیک برای ساختمان‌های کمتر از ۵ طبقه هم ضروری است؟

به صورت اجباری نه، اما در مناطق دارای خاک سست، زمین‌های پرریسک، یا املاکی با سابقه گودبرداری، شهرداری یا نظام مهندسی ممکن است انجام آزمایش را ضروری اعلام کند.

2) آیا منطقه ملک روی مبلغ نهایی هزینه جواز ساخت ۱۴۰۴ تأثیر مستقیم دارد؟

بله. عوارض ساخت در مناطق مختلف تهران متفاوت است؛ مناطق شمالی و مرکزی معمولاً به دلیل ارزش معاملاتی بالاتر، هزینه بیشتری نسبت به مناطق جنوبی و شرقی دارند.

3) آیا پرداخت هزینه آزمایشگاه بتن و مجری ذیصلاح جزو هزینه‌های پروانه ساخت است؟

بسته به زیربنای پروژه، در ساختمان‌هایی با زیربنای بالا یا تعداد طبقات بیشتر، شهرداری و سازمان نظام مهندسی معمولاً معرفی آزمایشگاه بتن و همچنین مجری ذیصلاح را در همان مرحله جواز الزامی می‌دانند. زیرا کنترل کیفیت بتن، نظارت بر ایمنی کارگاه و مدیریت اجرای صحیح عملیات ساختمانی از همان ابتدا اهمیت زیادی دارد.