



سیاستها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری

زمستان ۱۴۰۱

وضعیت محدوده های ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری

تعداد ابنیه ناپایدار	جمعیت	مساحت	تعداد شهر	گونه ناکارآمدی
۱۴۳۱۲۰۷	۱۰۹۴۲۴۰۲	۷۴۲۰۱	۵۹۹	بافت های فرسوده
۳۲۸۴۶۷	۲۵۴۲۷۸۸	۳۲۶۶۸	۱۹۷	بافت های تاریخی
۹۲۷۰۶۹	۶۲۲۵۰۱۹	۵۹۱۹۳	۱۴۱	سکونتگاه غیررسمی
۲۶۸۶۷۴۳	۱۹۷۱۰۲۰۹	۱۶۶۰۶۲	۶۳۷	جمع

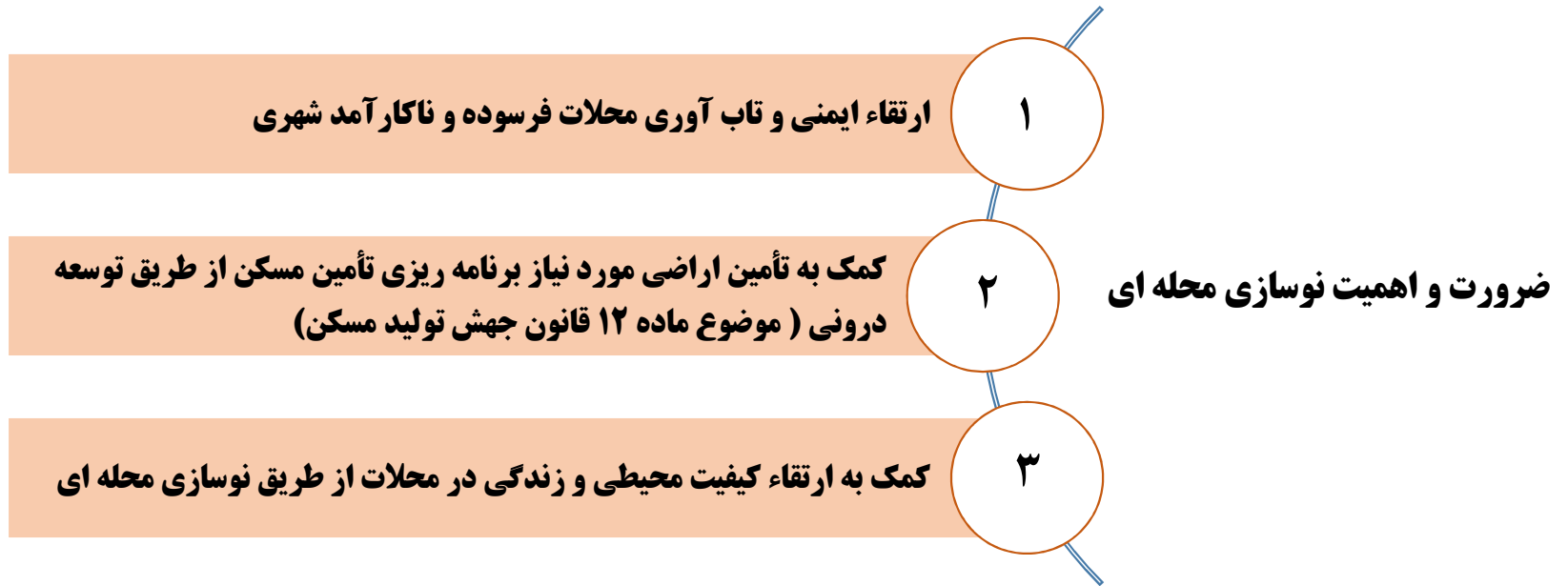


- بحران ایمنی و تاب آوری پایین در برابر بلایا
- ناکارآمدی نظام جابه جایی
- افت منزلت مکانی و بحران هویت
- گسترش آسیب های اجتماعی
- بحران محیط زیست
- فقر

چالش ها و مسائل بافت های

ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری

ضرورت و اهمیت نوسازی محلات و محدوده های ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری



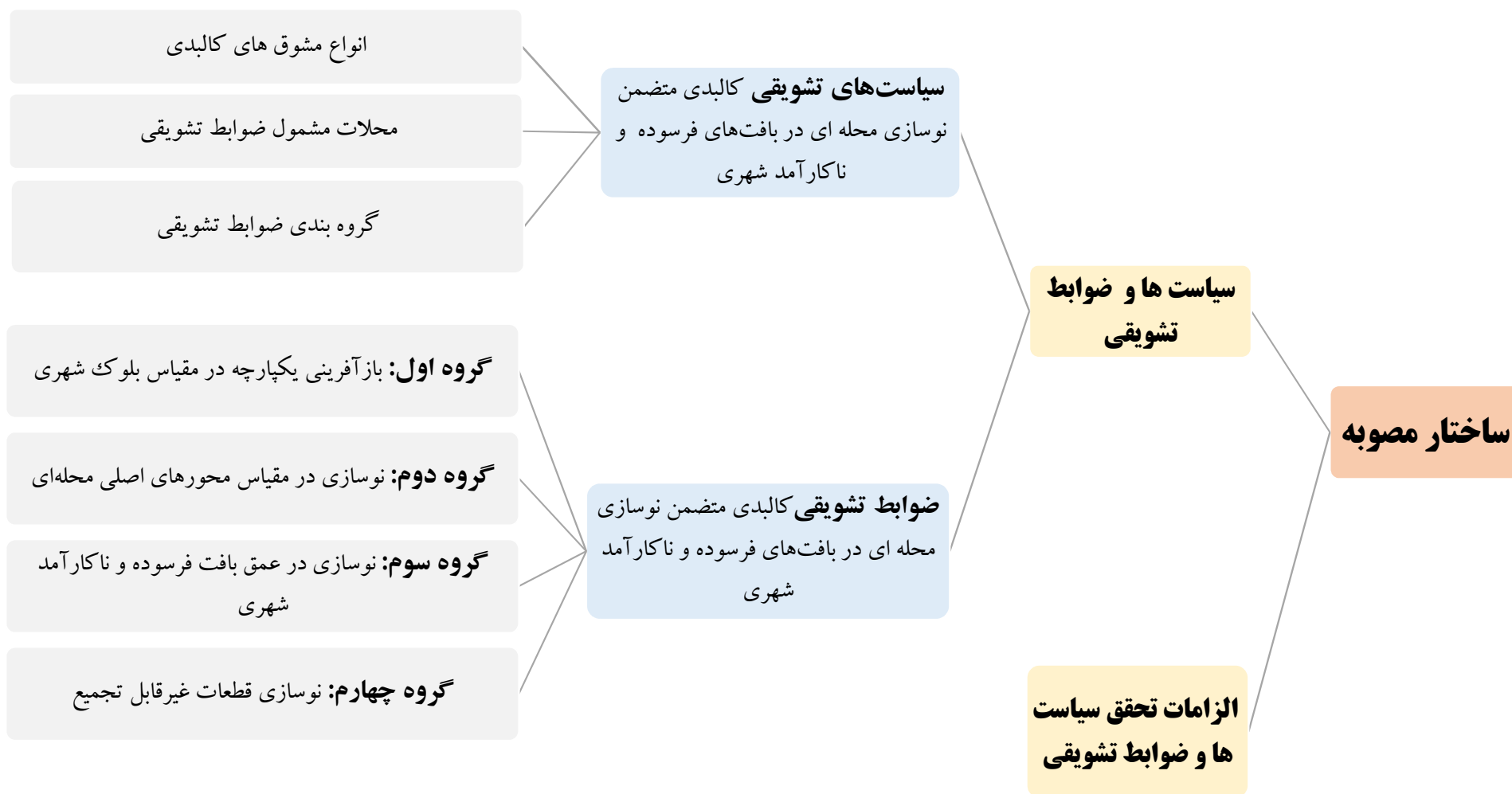
الزام قانونی تدوین سیاست های تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری

- **بند (پ) مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۲۶ :** از آنجا که رویکرد بازآفرینی بافت های فرسوده ضمن ایفای تکالیف قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و متضمن ایفای همزمان تکلیف مقرر در قانون جهش تولید مسکن نیز خواهد بود لذا در جهت استفاده حداکثری از ظرفیت نوسازی بافت های مذکور مقرر می گردد شرکت بازآفرینی شهری ایران با هماهنگی معاونت شهرسازی و معماری و سازمان شهرداری ها و دهیاری ها، با اخذ نظرات مراجع تخصصی در سطح حرفه و دانشگاه، ضمن آسیب شناسی موانع کالبدی و فضایی ناشی از اعمال ضوابط و مقررات طرح های توسعه و عمران در بافت های مذکور، سیاست های کالبدی متضمن تشویق نوسازی در این بافت ها را جهت اتخاذ تصمیم به شورای عالی شهرسازی و معماری ارائه نماید.
- **ماده ۱۲ قانون جهش تولید مسکن:** وزارت راه و شهرسازی موظف است به منظور تامین زمین مورد نیاز این قانون، استفاده از اراضی درون شهری در بافت فرسوده و سکونتگاه های غیررسمی، اراضی متصل به بافت شهری و اراضی دستگاه ها را در اولویت قرار دهد.

فرآیند تدوین سیاست های تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری



ساختار مصوبه سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری



**الف – سیاست‌ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن
نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد
شهری**

سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

- ۱- تراکم‌های تشویقی موضوع این مصوبه صرفاً به محلات یا نواحی که سرانه تأمین خدمات عمومی آنها حداقل به میزان یک سوم سرانه مصوب خدمات و فضای سبز مقیاس محله یا ناحیه باشد تعلق می‌گیرد. بلوک‌های شهری که سرانه خدمات عمومی مورد نیازشان را در درون بلوک تأمین می‌نمایند از شمول این بند مستثنا می‌باشند.
- ۲- این مشوق‌ها فقط در محدوده بافت فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب، ملاک عمل بوده و هرگونه مداخله در بافت‌های تاریخی مصوب، تابع ضوابط قانونی ویژه خود خواهد بود.
- ۳- مشوق‌های کالبدی بهسازی بافت‌های فرسوده خاص هر شهر (در صورت ضرورت)، در چارچوب سیاست‌ها و ضوابط این مصوبه و با توجه به ساختار طرح جامع و شرایط ویژه شهر مربوطه تدوین و به همراه فهرست نقاط غیرمشمول (موضوع بند ۱) به تصویب کمیسیون ماده ۵ آن شهر خواهد رسید.

سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

۴- چارچوب تدوین ضوابط و مقررات ویژه نوسازی محله‌ای بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری در طرح‌های جامع و تفصیلی آتی توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران با همکاری معاونت شهرسازی و معماری تدوین و پس از ارائه و تایید در کمیته فنی شورایعالی شهرسازی و معماری توسط دبیر شورایعالی شهرسازی و معماری به مراجع ذیربط ابلاغ گردد.

۵- **شهرداری‌ها مکلفند نسبت به تامین پارکینگ‌های محله‌ای** در مکان‌های مناسب در بافت‌های فرسوده برای جبران کسری پارکینگ واحدهای مسکونی ناشی از ضوابط اقدام نمایند. نقشه موقعیت پارکینگ‌های مذکور به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید.

۶- **رعایت ضوابط پدافند غیرعامل و مقررات ملی ساختمان** در مورد **حداقل عرض معابر** الزامیست.

۷- **تامین سرانه مورد نیاز خدمات پشتیبان سکونت** (غیر از فضای سبز)، در بافت‌های فرسوده موضوع این ضوابط از طریق **احداث در طبقات** مجاز است.

۸- گزارش دوره‌ای از عملکرد اجرای این مصوبه (در دوره‌های ۶ ماهه) توسط شرکت بازآفرینی شهری با همکاری شهرداری‌ها به دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ارائه گردد.

سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

به منظور تسریع و تسهیل نوسازی و ایجاد انگیزه برای توسعه گرها، سرمایه گذاران و مالکان اراضی محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و در راستای ارتقای کیفیت محیطی و تامین خدمات مورد نیاز این محلات، مشوق‌های کالبدی برحسب گروه بندی زیر قابل اعمال است:

- **گروه اول:** بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری
- **گروه دوم:** نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله‌ای
- **گروه سوم:** نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری
- **گروه چهارم:** نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع

**ب- ویژگی ها، شرایط بهره مندی و انواع مشوق های
نوسازی به تفکیک گروه های چهارگانه**

ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

ضوابط تشویقی کالبدی به تفکیک گروه های مشمول:

- ویژگی های گروه های مشمول ضوابط تشویقی
- شروط بهره‌مندی از ضوابط تشویقی در هر گروه
- ضوابط تشویقی به تفکیک هر گروه

ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به تفکیک گروه های چهارگانه

گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری

ویژگی های گروه اول

ضوابط این گروه تسریع کننده و تسهیل کننده بازآفرینی در مقیاس بلوک های شهری خواهد بود. به عبارت دیگر، در صورت امکان اعمال ضوابط برای کل محدوده یک بلوک، ضوابط این گروه قابل استفاده خواهد بود.

شروط بهره‌مندی از ضوابط تشویقی گروه اول

- ضوابط این گروه فقط کاربری مسکونی، مسکونی مختلط و خدمات پشتیبان محله‌ای در کل مساحت یک بلوک شهری و بیشتر را شامل می شود.
- مشوق‌های تعیین شده در این گروه مشروط به تهیه یک طرح یکپارچه برای بلوک شهری و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ استان است. طرح مذکور می بایستی از طریق تنظیم مجدد زمین ضمن حمایت از کسب و کارهای خانگی و محلی و سازگار با محیط محله، بخشی از سرانه‌های خدماتی مورد نیاز جمعیت مازاد بارگذاری شده تأمین کند و منجر به ارتقاء و بهبود خدمات محله‌ای، کیفیت فضاهای جمعی و فضای سبز محله گردد.
- در راستای پیشگیری از شکل‌گیری مگا پروژه‌ها (با توده‌گذاری عظیم‌الجثه)، می‌بایست توده‌گذاری یا لفاف فضایی با تقسیمات کالبدی خرد، متناسب با مورفولوژی بافت، انجام شود. احراز این شرایط به عهده کمیسیون ماده ۵ استان است.
- مجاورت بلوک با حداقل یک معبر دارای عرض ۱۰ متر

ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری به تفکیک گروه های چهارگانه

گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری

ضوابط تشویقی گروه اول

- اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب
- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل
- امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیر مسقف مجموعه به منظور تأمین بخشی از پارکینگ های مورد نیاز
- امکان استفاده از مساحت معابر بن بستی که بر اثر تجمیع، کارکرد خود را از دست داده اند در مساحت ملاک عمل تراکم مشروط به واگذاری از سوی شهرداری
- امکان تسهیل در ضوابط معماری از جمله نحوه توده گذاری و نما

ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری به تفکیک گروه های چهارگانه

گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله ای

ویژگی های گروه دوم

ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل شکل گیری و تکمیل محورهای عملکردی اصلی محله ای به عنوان محرک توسعه و نوسازی محله ای تنظیم شده است.

شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه دوم

- دارای حدنصاب تفکیک (موجود یا حاصل از تجمیع) طبق طرح مصوب
- استقرار در جبهه اول محورهای اصلی محله (مطابق طرح های توسعه و عمران شهری)

ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به تفکیک گروه های چهارگانه

گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله‌ای

ضوابط تشویقی گروه دوم

- اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب
- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری‌های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل
- عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی
- کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵ مشروط به وجود پارک حاشیه‌ای در معبر
- امکان استفاده از مساحت معابر بن بستی که بر اثر تجمیع، کارکرد خود را از دست داده اند در مساحت ملاک عمل تراکم مشروط به واگذاری از سوی شهرداری

تبصره

- شرط بهره‌مندی از ضوابط تشویقی این مصوبه برای قطعات مسکونی کمتر از حدنصاب در این گروه، تجمیع با قطعات مجاور و رسیدن به حدنصاب است؛ بدیهی است قطعات مسکونی با مساحت کمتر از حدنصاب واقع در محورهای اصلی، وفق طرح مصوب و حقوق مکتسبه قانونی، بدون برخورداری از ضوابط تشویقی موضوع این مصوبه، امکان دریافت پروانه ساختمانی خواهند داشت.

ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری به تفکیک گروه های چهارگانه

گروه سوم: نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری

ویژگی های گروه سوم

ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری تنظیم شده است.

شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه سوم

- دارای حدنصاب (موجود یا حاصل از تجمیع) طبق طرح مصوب
- مجاورت قطعه با یک معبر دارای عرض حداقل ۶ متر

ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به تفکیک گروه های چهارگانه

گروه سوم: نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری

ضوابط تشویقی گروه سوم

- اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب
- کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵ برای هر واحد
- امکان احداث حداکثر یک درب اضافه در راستای تأمین حداکثری پارکینگ در بافت‌های ناکارآمد کالبدی (بافت فرسوده) مشروط به تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز با ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد
- عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی

ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری به تفکیک گروه های چهارگانه

گروه چهارم: نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع

ویژگی های گروه چهارم

ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری و برای قطعات غیرقابل تجمیع و پیشگیری از ایجاد فضاهای رهاشده و بی دفاع شهری تنظیم شده است.

شروط بهره مندی از ضوابط تشویقی گروه چهارم

پلاک های مسکونی با مساحت کمتر از حد نصاب و حداقل مساحت ۵۰ مترمربع (پس از اصلاحی) و غیرقابل تجمیع (مجاورت با معبر یا کاربری های عمومی و ساختمان نوساز)

ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به تفکیک گروه های چهارگانه

گروه چهارم: نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع

ضوابط تشویقی گروه چهارم

- امکان پیشروی طولی تا ۲ متر پس از اصلاحی مشروط به رعایت همجواری و حقوق همسایگی
- کاهش ضریب برای هر واحد تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵
- امکان احداث حداکثر یک درب اضافه مشروط به تأمین ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد
- امکان احداث واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر از حدنصاب تعیین شده در طرح مصوب
- عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی

تبصره

- قطعات مسکونی با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع که امکان تجمیع نداشته باشند، به شرط رعایت کلیه ضوابط شهرسازی، معماری و ساختمان، بدون برخورداری از ضوابط تشویقی موضوع این مصوبه، امکان دریافت پروانه ساختمانی خواهند داشت.

**ج- الزامات تحقق سیاست ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن
نوسازی در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری**

الزامات و پیشنهادات غیر کالبدی در جهت تحقق ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

- ۱- در اجرای تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها و به منظور تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز بافت‌های فرسوده شهرهای کشور و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری، معادل حداقل ۱۰ درصد از اراضی موضوع این قانون و یا معادل ریالی ارزش آن، تحت نظارت شرکت بازآفرینی شهری ایران (با اولویت استفاده در بافت‌های دارای شرایط بحرانی) به این موضوع اختصاص یابد.
- ۲- ضمن تأکید بر مصوبه مورخ ۹۴/۰۶/۳۰ شورایعالی مبنی بر الزام تأمین کاربری خدمات عمومی پشتیبان سکونت، متناسب با میزان کاربری مسکونی افزایش یافته توسط کمیسیون ماده ۵، دستورالعمل امکان انتقال خدمات مذکور به بافت فرسوده شهر به منظور تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز بافت‌های فرسوده ظرف ۲ ماه توسط دبیرخانه شورایعالی تهیه و جهت تصویب به شورایعالی ارائه گردد.
- ۳- ضوابط ویژه نحوه مداخله در بافت‌های فرسوده متداخل و همپوشان با بافت‌های تاریخی با پیشنهاد مشترک وزارت میراث فرهنگی و شرکت بازآفرینی شهری جهت بررسی به دبیرخانه شورایعالی ارائه گردد.
- ۴- برنامه شهرداری‌ها به منظور بهره‌گیری حداکثری از امکانات حمل و نقل عمومی در بافت‌های فرسوده شهری با هماهنگی سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها و معاونت حمل و نقل و ترافیک وزارت راه و شهرسازی تدوین و به تصویب مراجع ذیربط برسد.
- ۵- با تصویب شورایعالی مسکن، در راستای افزایش رقابت‌پذیری و ایجاد مزیت نسبی برای ساخت و ساز در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد موضوع این مصوبه، کلیه نوسازی‌های واقع در بافت‌های مذکور ضمن ثبت در واحدهای مشمول قانون جهش تولید مسکن، امکان بهره‌گیری از مزایای مالی قانون را داشته باشند.