



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازاریابی شهری ایران

**سیاست‌ها و ضوابط کالبدی متضمن تشویق نوسازی محله‌ای
در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری**

تابستان ۱۴۰۱

جلسات مشترک کمیته‌های تخصصی ۴ و ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران با دستور کار بررسی پیشنهاد شرکت بازآفرینی شهری ایران در خصوص تدوین سیاست‌های کالبدی متضمن تشویق نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، در اجرای بند (پ) مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۷/۲۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در تاریخ های ۱۴۰۱/۰۵/۱۰ و ۱۴۰۱/۰۵/۲۲ برگزار شد و پس از استماع گزارش شرکت بازآفرینی شهری و دبیرخانه شورای عالی و شهرسازی و معماری و بحث و تبادل نظر به شرح زیر اتخاذ تصمیم گردید:

الف – سیاست‌ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و

ناکارآمد شهری

❖ سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری

۱- به منظور تسریع و تسهیل نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و در راستای ارتقای کیفیت محیطی و تأمین خدمات مورد نیاز این محلات، مشوق‌های کالبدی شامل افزایش تراکم، تسهیل در ضوابط پارکینگ و معماری و اختلاط کاربری‌ها برحسب گروه‌بندی زیر، با هدف ایجاد انگیزه برای توسعه گر‌ها، سرمایه‌گذاران و مالکان اعطا می‌گردد.

- **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

۲- تراکم‌های تشویقی موضوع این مصوبه 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 یا توسط دستگاه‌های عضو ستاد بازآفرینی شهری تأمین شده یا می‌شود، تعلق می‌گیرد. فهرست محلات یا نواحی غیرمشمول توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران تهیه و پس از تأیید دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری، به شهرداری‌ها ابلاغ خواهد شد. بلوک‌های شهری (موضوع گروه اول) که سرانه خدمات عمومی مورد نیازشان را در درون بلوک تأمین می‌نمایند از شمول این بند مستثنا می‌باشند.

۳- ضوابط ذیل در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری ملاک عمل است و در بافت‌های تاریخی مصوب، ملاک عمل نخواهد بود. بافت‌های تاریخی تابع طرح‌ها و ضوابط مصوب ویژه خود خواهند بود.

❖ ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به تفکیک

گروه های چهارگانه

گروه اول: بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری

۱. ویژگی‌های 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.

۲. 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 می‌شود.
 - 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 می‌بایستی 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 تامین کند و منجر به ارتقا و بهبود خدمات محله‌ای، کیفیت فضاها، جمعیتی 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
۳. ضوابط تشویقی گروه اول

- اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب
- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری‌های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل
- امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیر مسقف مجموعه به منظور تأمین بخشی از پارکینگ‌های مورد نیاز
- امکان استفاده از مساحت معابر بن بست فاقد کارکرد در طرح مصوب بلوک و تراکم حاصل از آن (در صورت موافقت شهرداری‌ها)
- امکان تسهیل در ضوابط معماری از جمله نحوه توده‌گذاری و نما

گروه دوم: نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله‌ای

۱. ویژگی‌های گروه دوم
- ضوابط تشویقی این گروه با هدف تسهیل شکل‌گیری و تکمیل محورهای عملکردی اصلی محله‌ای به عنوان محرک توسعه و نوسازی محله‌ای تنظیم شده است.

۲. شروط بهره‌مندی از ضوابط تشویقی گروه دوم

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

۳. 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 بن‌بست فاقد کارکرد و تراکم حاصل از آن (در صورت موافقت شهرداری‌ها)

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.

گروه سوم: نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری

۱. ویژگی‌های گروه سوم

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

۲. شروط بهره‌مندی از ضوابط تشویقی گروه سوم

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

۳. 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

گروه چهارم: نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع

۱. ویژگی‌های 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 بی‌دفاع شهری تنظیم شده است.

۲. شروط بهره‌مندی از ضوابط تشویقی گروه چهارم

- پلاک‌های مسکونی با مساحت کمتر از حد نصاب و حداقل مساحت ۵۰ مترمربع (پس از اصلاحی) و غیرقابل تجمیع (مجاورت با معبر یا کاربری‌های عمومی و ساختمان نوساز)

۳. 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.

ب- الزامات تحقق سیاست‌ها و ضوابط کالبدی تشویقی 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 (با اولویت استفاده در محلات یا نواحی که سرانه تأمین خدمات عمومی آنها کمتر از یک سوم سرانه مصوب خدمات و فضای سبز مقیاس محله یا ناحیه باشد) به این موضوع اختصاص یابد.

۲- مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی و دفتر مقررات ملی ساختمان دستورالعمل مقاوم سازی ساختمان‌های ناپایدار با هماهنگی شرکت بازآفرینی شهری ایران، در محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی را به منظور فراهم کردن امکان برخورداری این گونه از ساختمان‌ها از تسهیلات بانکی تدوین نمایند و به تصویب مراجع ذیربط برسانند.

۳- شهرداری‌ها مکلفند نسبت به جبران پارکینگ‌های حذف شده از طریق احداث پارکینگ‌های محله‌ای اقدام نمایند. تامین پارکینگ‌های محله‌ای در قالب مجموعه‌های چند منظوره (کاربری‌های مختلط) مجاز است.

۴- تامین سرانه مورد نیاز خدمات محله‌ای، در بافت‌های ناکارآمد کالبدی (فرسوده) از طریق احداث در طبقات مجاز است.

۵- 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.

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

در پایان مقرر گردید:

- 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.

- 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.