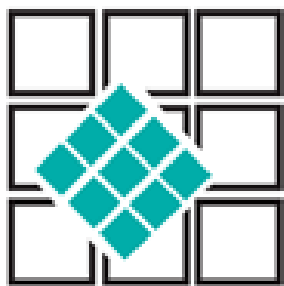




جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازاآفرینی شهری ایران

مشوق‌های نوسازی

بافت‌های هدف بازآفرینی شهری

(بافت فرسوده و تاریخی)

مهر ماه ۱۴۰۳



مشوق‌های نوسازی بافت تاریخی



تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۰
شماره: ۵۲۴۰/۳۰۰
پیوست: ندارد

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی



معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

استانداران محترم و روسای شوراهای برنامه ریزی و توسعه کلیه استانهای کشور

اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران
مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت
در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور

با سلام و احترام

به استحضار می‌رساند شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۶ و در اجرای ماده ۲ و جزء ۳ بند ج مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۱ خود، با موضوع «سیاست‌ها و ضوابط تشویقی کلانمدی توسعه نوسازی محله‌ها در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری»، اصلاحیه شماره ۱۱۱۸۸۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۶، و نیز ردیف ۲ مصوبات جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۵ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و شهرسازی هم‌رستا با مقادیر ۱۱، ۸، ۳، ۱۱ و ۱۶ «قانون حمایت از مرمت و احیاء بافت‌های تاریخی - فرهنگی» مصوب ۱۳۹۸/۰۲/۲۲ مجلس شورای اسلامی و همچنین نظر به اهمیت اتخاذ رویکرد یکپارچه و توانمندسازی و ارائه راهکارهای تشویقی کلانمدی به منظور احیاء و تقویت سکونت در محدوده‌های تاریخی شهرها پس از استماع گزارش شرکت بازاریابی شهری ایران و نظر به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۰ کمیته فنی شماره ۲، پیشنهاد مشترک وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و شرکت بازاریابی شهری ایران

پیرامون «مجموعه راهکارهای تشویقی باهدف احیاء و تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور» را بررسی و پس از بحث و تبادل نظر، سیاست‌های ذیل را با پایبندی به رعایت ضوابط یادفاده غیرعامل، قانون مدیریت بحران و مقررات ملی ساختمان مصوب و مقرر نمود:

۱. در راستای اجرایی نمودن ماده ۱۶ «قانون حمایت از مرمت و احیاء بافت‌های تاریخی - فرهنگی» و با توجه به تکلیف پیش‌بینی شده در بند ۵ مصوبه شماره ۵۵۶۸۵۳۰۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۱ هیأت وزیران، سازمان اداری و استخدامی کشور با همکاری وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی (شرکت بازاریابی شهری ایران) و وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، ظرف مدت ۳ ماه نسبت به تدوین «چارچوب ایجاد ساختار مناسب اداری در شهرداری شهرهای دارای بافت تاریخی- فرهنگی» و همچنین ارتقاء ساختار بازاریابی (حفاظت و احیاء) در شهرداری‌ها به تناسب درجه و ادارات کل راه و شهرسازی استانها به تناسب سطح اقدام نماید.
۲. وزارت راه و شهرسازی به منظور تهیه «طرح‌های ویژه حفاظت و احیاء محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی» برانته سالانه خود را به سازمان برنامه و بودجه ارائه نموده و در صورت تخصیص اعتبار از سوی آن سازمان در خصوص تکلیف مندرج در ماده ۳ قانون حمایت از مرمت و احیاء بافت‌های تاریخی - فرهنگی اقدام نماید.
۳. کمیسیون‌های موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شوراهای محله‌ها با قید فوریت نسبت به بررسی و طی فرآیندهای تصویب «طرح‌های ویژه حفاظت و احیاء محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی» و حسب مورد از طریق شورای عالی اقدام نمایند بدیهی است وفق بند ۳ مصوبه شماره ۱۴۱۲۲۷۲۰۰ مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۲۱ مرجع نهایی تصویب طرح‌های مذکور «شورای عالی شهرسازی و معماری ایران» تعیین گردیده است.
۴. حقوق‌های پیشنهادی در این سند صرفاً در چارچوب ضوابط عمومی و اختصاصی حفاظت از بافت‌های تاریخی و طرح‌های ویژه حفاظت و احیاء بافت‌های تاریخی، موضوع ماده ۳ «قانون حمایت از مرمت و احیاء بافت‌های تاریخی- فرهنگی» و در هماهنگی با الگوهای بومی قابل اعمال بوده و متناسب با شرایط ویژه هر شهر تهیه و تدوین می‌گردد.

افرس: میدان آزادی، پلاک ۱۸۸۶۳۳۳ مرکزی، پلاک ۲۵، تهران، شماره پستی: ۱۹۶۶۰۰۲، تلفن: ۰۲۱-۱۵۱۹۶۶۰۰۲، شناسه ملی: ۸۸۸۷۰۰۳۱-۹
درون‌نگار: دبیرخانه وزارت راه و شهرسازی، پلاک ۲۵، تهران، شماره پستی: ۱۹۶۶۰۰۲، تلفن: ۰۲۱-۱۵۱۹۶۶۰۰۲، شناسه ملی: ۸۸۸۷۰۰۳۱-۹ (درجه اعتبار سلسله می‌باشد)

مصوبه شماره ۳۰۰/۷۵۲۴۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۱ شورای عالی شهرسازی

و معماری ایران با عنوان:

مجموعه راه کارهای تشویقی با هدف احیاء و تقویت سکونت در

محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
ی عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۵/۲۰
شماره: ۵۲۴۰/۳۰۰
پیوست: ندارد

سکونی در تراکم ساختمانی*

تمهیدات الزامی جهت تأمین نور و تهویه طبیعی و شرایط ژئوتکنیکی منطقه و در چارچوب ای بومی.*

به رعایت ضوابط عمومی و اختصاصی حفاظت از بافت‌های تاریخی و حرایم آثار تاریخی و خط و حفاظت و احیاء

به منظور تأمین پارکینگ، (ضمن حفظ باقیمانده فضای حیاط به منظور تداوم کارکردهای

عرض کمتر از ۵ متر (فقد اصلاحی) ضمن رعایت ضوابط سما و منظر.*
بین پارکینگ های جمعی.*

ونی) در صورت تمیعت از الگوهای بومی، ضوابط حفاظت از بافت تاریخی و طرح ویژه حفاظت و

ان سکونت (غیر از فضای سبز) از طریق احداث کاربری‌های خدماتی در طبقات در چارچوب یخی.*

ت تاریخی که در اثر تجمیع و ایجاد الگوی توده‌کناری و پیش‌بینی آن در طرح ویژه حفاظت

با مساحت کمتر از نماب تکنیک شهر در صورت عدم امکان تجمیع مطابق الگوهای توده ت عمومی و اختصاصی بافت های تاریخی.*

دهای مسکونی در چارچوب ضوابط حفاظت عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی.*
تاریخی و ایجاد انگیزه برای ساکنین و سرمایه‌گذاران و ترتیب جویان علاقمند به سکونت ت سازی در بافت و توأمندسازی ساکنین به عنوان پیش‌نیاز اقدام مورد تأکید می‌باشد:

تحقق اهداف تعیین شده به واسطه ایجاد ساختار شهرداری بافت تاریخی- فرهنگی و تقویت

انازها و توان خانواده‌ها در رعایت اصول الزامات و ضوابط بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور و

وده بافت‌های تاریخی- فرهنگی.

ری برای افزایش کیفیت سکونت (اجداد ظرفیتهای سکونتی) با اولویت دادن دران اعتبارات به بافت‌های تاریخی - فرهنگی، پیش‌بینی سازوکار اجرایی لازم برای جلب مشارکت بخش

خ ۱۴۰۱/۱۲/۲۱، با موضوع «سیاست‌ها و ضوابط تشویقی کا ۱۱۱۸۸۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۶، ملاک عمل خواهد بود. پهای ویژه حفاظت و احیاء محدوده بافت های تاریخی نسیب مشاور ذیصلاح تدوین و پس از تأیید وزارت م ای تصویب و پس از طی مراحل قانونی ابلاغ می‌گردد. لتهای تاریخی- فرهنگی، شهرداری‌ها مکلفند تا زمان ت در این مصوبه که قابلیت بهره‌برداری در تمامی بافته اریخی و در هماهنگی با الگوهای بومی و با تأیید وزارت م، خراج از حرائم درجه یک و دو آثار ثبت ملی ملاک عمل ا شد و احیاء بافت های تاریخی- فرهنگی، با توجه به شرا ثبوق های عمومی خواهد شد. ن های مناسب در محدوده باهضم بافت‌های تاریخی (م) رد سواره در این محدوده‌ها اقدام نمایند. نگ، مبنی بر تهیه طرح های ویژه حفاظت و احیاء بافت یرها، شهرداری‌های شهرهای دارای بافت تاریخی ایلاتر

نیابندر بناهای واقع در این محدوده‌ها، استانداران مکنا صوب طرف مدت ۱۲ ماه اقدام و گزارش دوره‌ای از عمکا و صنایع دستی، شرکت بازاریابی شهری ایران و دبیرد افزایش رقابت‌پذیری و ایجاد مزیت نسبی برای احیاء و ت بت در واحدهای مشمول قانون جهت تولید مسکن، امکان یخی - فرهنگی کشور به شرح زیر می‌باشد:

مجاز همگند به کاربری های انتقالی در چارچوب ضوا

ط حفاظت بافت تاریخی و تمیعت از الگوهای ارائه شده

ت ارتفاع تا مقادیر تعیین شده در ضوابط حفاظت بافت

و شرایط مجاز حسب الگوهای بومی و ضوابط حفاظت باف

ن، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۰۲) تلفن ای فد، میر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه ا

وزارت راه و شهرسازی
معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

خصوصی در تأمین خدمات رونمایی و زیربنایی بافت‌های تاریخی- فرهنگی از طریق ارائه خدمات موقتی در نقاط برخوردار شهر توسط شهرداری ها همچنین تأمین پارکینگ عمومی توسط شهرداری در این محدوده‌ها بر اساس طرح‌های مصوب،
(د) تدوین برنامه شهرداری‌ها به منظور بهره‌گیری حداکثری از امکانات حمل و نقل عمومی در بافت‌های تاریخی- فرهنگی برای طراحی و اجرای سیستم‌های حمل و نقل عمومی ویژه بافت‌های تاریخی با هماهنگی سازمان شهرداری ها و دهیاری ها و معاونت حمل و نقل وزارت راه و شهرسازی و تصویب آن در مراجع ذیربط.

الف) کاهش هزینه‌های سکونت در محلات هدف برای ترتیب و افزایش مشارکت در احیاء، بهسازی و نوسازی متناسب با نوع قلمه و نوع اقدام از مرمت و احیاء تا نوسازی از طریق اعمال معافیت کامل مالیاتی امینة تاریخی ثبت شده و معافیت مالیاتی حداقل ۵۰ درصدی سایر امینة واقع در بافت تاریخی و نیز معافیت کامل کلیه امینة بافت تاریخی از عوارض مرمت ، احیاء، بهسازی و نوسازی.
ب) به‌سنجی برای استفاده از مشارکت جویان در فرآیند برنامه‌ریزی و اجرای طرح تأمین مسکن با ارائه تمهیدات و خدمات ویژه به جویان در صورت تمایل به سکونت در بافت های تاریخی- فرهنگی.
ج) ارائه امتیاز جبران محدودیت و «انتقال حق توسعه» به مالکان بناهای واقع در محدوده‌های تاریخی- فرهنگی با اولویت امینة واقع در حریم بناهای کثنی.

(د) معافیت هزینه‌های برق، گاز و آب برای تمامی بناهای تاریخی فرهنگی دارای سکونت و پیش‌بینی جبران آن در لایحه بودجه.

ه) تشکیل مدیریت محله‌محور برای ارتقاء هویت سکونتی محلات بافت های تاریخی- فرهنگی .

و) تشکیل دفاتر تسهیل گری احیاء بافت تاریخی- فرهنگی برای ارتقاء هویت سکونتی محلات بافت (در اساس چارچوبی که به صورت مشترک توسط وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و وزارت راه و شهرسازی تدوین می‌شود.

ز) بازاریابی پایدار و احیاء محلات واقع در بافت به ویژه از نظر توانمندسازی برای کارآفرینی و اشتغال پایدار با حمایت نهادهای محلی.

ح) اختصاص حداقل ۱۰ درصد از اراضی موضوع تبصره ۲ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها به منظور تأمین بخشی از خدمات مورد نیاز بافت‌های تاریخی- فرهنگی و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری و یا معامل ریگی ارزش آن، تحت نظارت شرکت بازاریابی شهری ایران (با اولویت استفاده در بافت‌های دارای شرایط بحرانی)

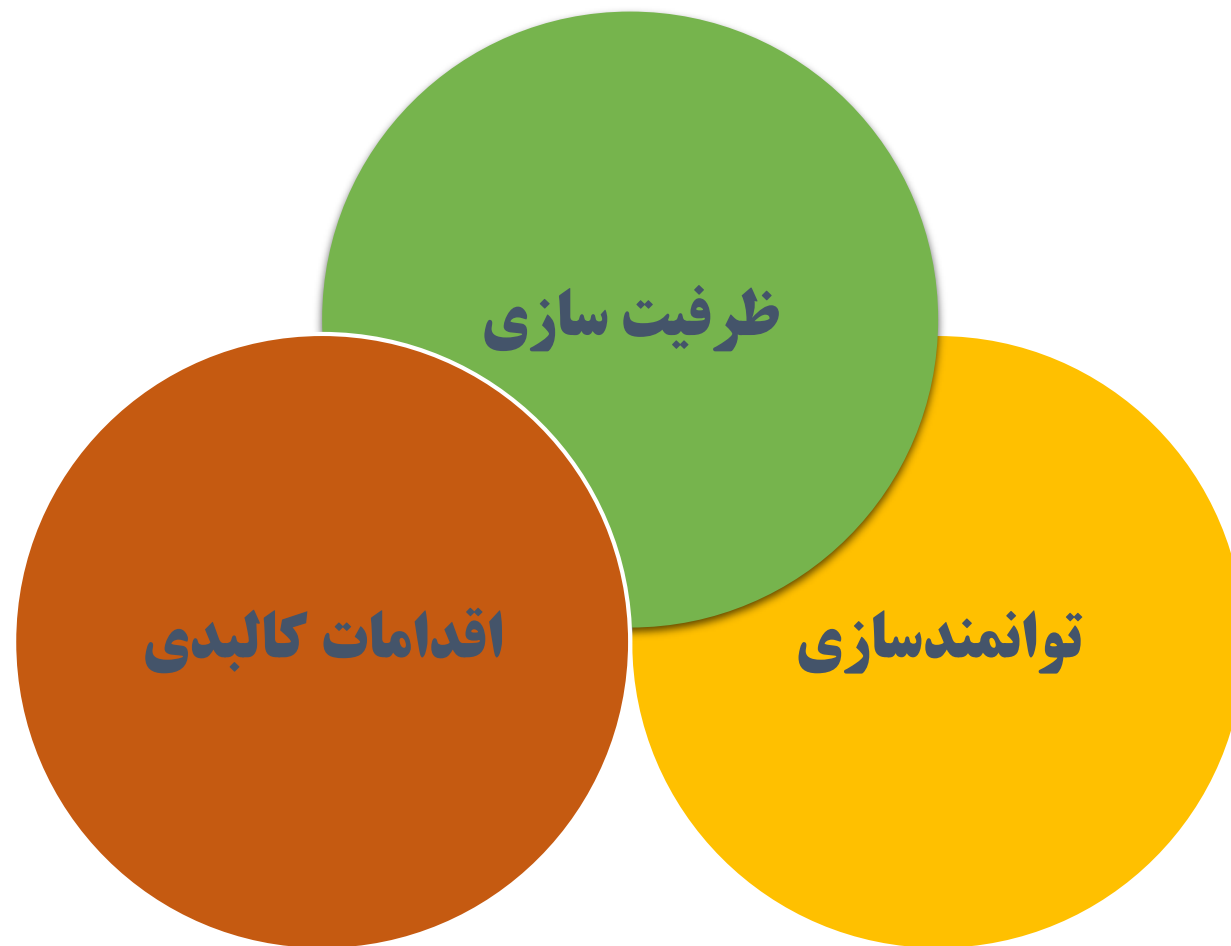
۱۴. شرکت بازاریابی شهری و وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی مسئول پیگیری تحقق مفاد مندرج در بندهای ۱۳-۱ و ۱۳-۲ این مصوبه و اخذ مصوبات از مراجع ذی ربط می باشند گزارش تحقق مفاد بندهای مذکور، همچنین گزارش ارزیابی تاثیرات و آسیب‌شناسی اجرای مصوبه در بازه های زمانی ۶ ماهه به دبیرخانه شورای عالی ارائه شود.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می شود.

رونوشت:
جناب آقای دکتر بلوایی-وزیر محترم راه و شهرسازی
وزیر محترم میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازاریابی شهری ایران



راهکارهای تشویقی با هدف تقویت سکونت در بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور

در راستای تکلیف قانونی مندرج در بند 2 مصوبه مورخ 1401/06/21 شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، مصوبه 19 بندی "سیاستها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری"، مصوبات شورای مسکن و زرات راه و شهرسازی و همراهی با مفاد 3، 8، 9 و 11 "قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی-فرهنگی" مصوب 1398/04/02 مجلس شورای اسلامی و ضمن تاکید بر اتخاذ رویکرد یکپارچه و توأمان «ظرفیت‌سازی»، توانمندسازی» و ارائه « راهکارهای تشویقی کالبدی»، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ 1403/05/01 «مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف تقویت سکونت در محدوده بافت‌های تاریخی. فرهنگی کشور» پیشنهادی شرکت بازآفرینی شهری ایران را مورد تصویب قرار داده و طی نامه شماره 300/75240 مورخ 1403/05/20 به استانداری های سراسر کشور ابلاغ نموده است.

ظرفیت‌سازی

- ظرفیت‌سازی در دستگاه‌های اجرایی
- الگوسازی دولت از طریق تهیه طرح‌های ویژه حفاظت و احیاء بافت‌های تاریخی - فرهنگی
- تأمین خدمات عمومی و ارتقاء خدمات شهری برای افزایش کیفیت سکونت (ایجاد ظرفیت‌های سکونتی)

توانمندسازی

- کاهش هزینه‌های سکونت
- بستر سازی برای استفاده از مشارکت جوانان در فرآیند برنامه‌ریزی و اجرای طرح تأمین مسکن
- ارائه امتیاز انتقال حق توسعه به مالکان
- معافیت هزینه‌های برق، گاز و آب برای بناهای تاریخی فرهنگی دارای سکونت در لایحه بودجه
- تشکیل مدیریت محله‌محور برای ارتقاء هویت سکونتی محلات بافت‌های تاریخی - فرهنگی
- بازآفرینی پایدار محلات هدف به ویژه از نظر توانمندسازی برای کارآفرینی و اشتغال پایدار با حمایت نهاد های متولی

اقدامات کالبدی

حداقل زیر بنای واحد مسکونی

حد نصاب قطعه

دسترسی (معاور)

خدمات عمومی پشتیبان

فضای باز

پارکینگ

سطح اشغال

تراکم

طبقات

ارتفاع

نوده‌گذاری

کاربری



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازاریابی شهری

کاربری

• **استقرار کاربری جدید در کل پلاک و امکان تخصیص سطح اشغال مجاز همکف به کاربریهای انتفاعی در چارچوب ضوابط عمومی و اختصاصی بافت تاریخی.**
• **معافیت از عوارض تغییر کاربری ***

توده گذاری

• **معافیت از الزامات توده گذاری** طرح تفصیلی مشروط به رعایت ضوابط حفاظت بافت تاریخی، تبعیت از الگوهای ارائه شده بومی، در طرح ویژه حفاظت.

سطح اشغال

• **امکان افزایش سطح اشغال مابه ازای کاهش تراکم** ناشی از محدودیت ارتفاع تا مقادیر تعیین شده در ضوابط حفاظت بافت تاریخی و طرح ویژه حفاظت.

تراکم

• **امکان تعدیل تراکم مجاز** با سطح اشغال و طبقات و طبقات به فراخور موقعیت و شرایط مجاز حسب الگوهای بومی و ضوابط حفاظت بافت تاریخی.
• **عدم احتساب سطح بالکن، ایوان و زیر زمین مسکونی در تراکم ساختمانی ***

طبقات

• **امکان توسعه طبقات بصورت منفی** با رعایت تمهیدات الزامی جهت تامین نور و تهویه طبیعی و شرایط ژئوتکنیکی منطقه در چارچوب ضوابط حفاظت بافت تاریخی و با رعایت الگوهای بومی *

ارتفاع

• **امکان کاهش یا افزایش ارتفاع طبقات** مشروط به رعایت ضوابط عمومی و اختصاصی حفاظت از بافت های تاریخی و حرایم آثار تاریخی و خط آسمان پیشنهاد شده در طرح ویژه.

پارکینگ

• **امکان تخصیص فضای باز غیر مسقف (حیاط) به منظور تامین پارکینگ ***
• **امکان احداث درب اضافه** در معابر کمتر از ۵ متر (فاقد اصلاحی) با رعایت ضوابط نما و منظر.
• **کاهش ضریب تامین پارکینگ** مشروط به تامین پارکینگهای جمعی *

فضای باز

• **لغو الزامات فضای باز** (به ازای هر واحد مسکونی) در صورت تبعیت از الگوهای بومی، ضوابط حفاظت از بافت تاریخی و طرح ویژه حفاظت.

خدمات عمومی پشتیبان

• **امکان تامین سرانه مورد نیاز خدمات پشتیبان سکونت (غیر از فضای سبز)** از طریق **احداث کاربریهای خدماتی در طبقات** در چارچوب ضوابط حفاظت عمومی و اختصاصی بافت های تاریخی مجاز است *.

دسترسی (معابر)

• **امکان الحاق معابر جدید و غیر ساختاری بافت تاریخی** که در اثر تجمیع و ایجاد الگوی توده گذاری پیش بینی آن در طرح ویژه حفاظت کارکرد خود را از دست داده اند.

حد نصاب قطعه

• **امکان صدور پروانه برای پلاکهایی با مساحت کمتر از نصاب تفکیک** شهر در صورت عدم امکان تجمیع مطابق الگوهای توده گذاری طرح ویژه حفاظت *.

حداقل زیربنای واحد مسکونی

• **لغو محدودیت های موجود برای مساحت واحدهای مسکونی در چارچوب ضوابط حفاظت عمومی و اختصاصی بافت های تاریخی ***

اقدامات کالبدی

(ضمن پایبندی به رعایت ضوابط پدافند غیرعامل و مقررات ملی ساختمان)

□ **ظرفیت‌سازی در دستگاه‌های اجرایی** برای تحقق اهداف تعیین شده

- تشکیل شهرداری بافت تاریخی - فرهنگی با مشارکت وزارت کشور و وزارت میراث فرهنگی
- اقدامات ترویجی

□ **الگوسازی دولت** از طریق تهیه طرح‌های ویژه حفاظت و احیاء بافت‌های تاریخی - فرهنگی با رویکرد احیاء بافت‌های تاریخی - فرهنگی

- ارائه الگوهای متناسب با نیازها و توان خانواده‌ها با رعایت اصول، الزامات و ضوابط بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور

□ **تامین خدمات عمومی و ارتقاء خدمات شهری** برای افزایش کیفیت سکونت (ایجاد ظرفیت‌های سکونتی)

- اولویت قرار دادن اعتبارات دستگاه‌های عضو ستاد ملی بازآفرینی شهری به بافت‌های تاریخی - فرهنگی، متناسب با درصد سطح بافت تاریخی به سطح کل شهر
- پیش‌بینی ساز و کار اجرایی لازم برای جلب مشارکت بخش خصوصی در تامین خدمات روبنایی و زیربنایی بافت‌های تاریخی - فرهنگی از طریق ارائه خدمات معوض در نقاط برخوردار شهر توسط شهرداریها
- تامین پارکینگ عمومی طبق طرح‌های مصوب در بافت‌های تاریخی - فرهنگی توسط شهرداری

❑ کاهش هزینه‌های سکونت در محلات هدف برای ترغیب و افزایش مشارکت در احیاء، بهسازی و نوسازی (متناسب با نوع قطعه و نوع اقدام از مرمت و احیاء تا نوسازی)
معافیت کامل مالیاتی ابنیه تاریخی ثبت شده
معافیت مالیاتی حد اقل ۵۰ درصدی سایر ابنیه واقع در بافت تاریخی
معافیت کامل کلیه ابنیه بافت تاریخی از عوارض مرمت، احیاء، بازسازی و نوسازی

❑ بستر سازی برای استفاده از مشارکت جوانان در فرآیند برنامه‌ریزی و اجرای طرح تأمین مسکن ارائه تسهیلات و خدمات ویژه به جوانان در صورت تمایل به سکونت در بافت‌های تاریخی - فرهنگی

❑ ارائه امتیاز جبران محدودیت و انتقال حق توسعه به مالکان بناهای واقع در بافت‌های تاریخی و فرهنگی با اولویت ابنیه واقع در حرایم بناهای ثبتی
نمونه: دستورالعمل حفاظت از بناها و ساختارهای ارزشمند تاریخی و طبیعی شهر تهران بر مبنای انتقال حق توسعه کالبدی (توسط سازمان نوسازی شهرداری تهران تدوین شده است).

❑ معافیت هزینه‌های برق، گاز و آب برای تمامی بناهای تاریخی فرهنگی دارای سکونت در لایحه بودجه

❑ تشکیل مدیریت محله محور برای ارتقاء هویت سکونتی محلات بافت‌های تاریخی - فرهنگی
تشکیل دفاتر تسهیلتگری احیاء بافت تاریخی - فرهنگی برای ارتقاء هویت سکونتی محلات بافت

❑ بازآفرینی پایدار و احیاء محلات واقع در بافت به ویژه از نظر توانمندسازی برای کارآفرینی و اشتغال پایدار با حمایت نهاد های متولی

❑ اختصاص حداقل ۱۰ درصد از اراضی موضوع تبصره ۴ قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری ها به منظور تامین بخشی از خدمات مورد نیاز بافت‌های تاریخی - فرهنگی و همچنین اراضی عوض طرح‌های نوسازی و بهسازی شهری و یا معادل ریاضی ارزش آن، تحت نظارت شرکت بازآفرینی شهری ایران (با اولویت استفاده در بافت‌های دارای شرایط بحرانی)

انتظارات

بسمه تعالی

جهش تولید با مشارکت مردم

«ما باید کارهای ارگونومی دار و فوری را مورد اهتمام ویژه قرار دهیم که از جمله آنها نوسازی بافت‌های فرسوده است.»

مدیران کل راه و شهرسازی استانها

موضوع: ابلاغ مصوبه "مجموعه راهکارهای تشویقی با هدف تقویت سکونت فرهنگی کشور"

با سلام و احترام

تصویب مشوق‌های ستاره‌دار در کمیسیون ماده ۵

پیگیری تصویب ضوابط و مشوق‌های عمومی ستاره‌دار "راهکارهای تشویقی کالبدی" با قید فوریت در کمیسیون‌های ماده ۵ با هماهنگی ادارات کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و اجرای آن توسط شهرداری شهرهای دارای بافت تاریخی مصوب، در خارج از حرائم درجه یک و دو آثار ثبت ملی تا زمان تهیه طرح‌های ویژه حفاظت و در چارچوب ضوابط حفاظت عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی و الگوهای بومی وفق بند ۱ مصوبه ابلاغی.

پیرو ابلاغ مصوبه ۱۹ بندی "سیاستها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری"، و در اجرای بند ۲ مصوبه مذکور و مصوبات شورای مسکن وزارت راه و شهرسازی ۱۱ "قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی فرهنگی" مصوب ۱۳۹۸/۴/۲۱ تأکید بر اتخاذ رویکرد یکپارچه و توأمان «تفریبت‌سازی»، توانمندسازی و ارائه «راه عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۱ «مجموعه راهکارهای محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی کشور» پیشنهادی شرکت بازرگانی شهری ایران شماره ۷۵۲۴۰/۳۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۰ به استانداران محترم ابلاغ نموده است. نظر های بافت تاریخی شهرها، مقتضی است ادارات کل راه و شهرسازی استانها اهتمام ویژه همکاری نتگانتگ با شهرداری‌ها و ادارات کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی ابلاغی و پیگیری موارد ذیل واعلام نتیجه بصورت مستمر اقدام نمایند.

تهیه طرح‌های ویژه حفاظت واحیای محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی

تأمین اعتبار، انتخاب مشاور ذیصلاح و تهیه "طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی"، موضوع ماده ۳ قانون حمایت از مرمت و احیای بافت‌های تاریخی - فرهنگی" مصوب ۱۳۹۸/۰۴/۰۲ مجلس شورای اسلامی، در هماهنگی مستمر با ادارات کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و تسریع در فرایندهای بررسی و تصویب طرح در کمیسیونهای ماده ۵ وفق بند ۳ مصوبه ابلاغی.

الف) پیگیری تصویب ضوابط و مشوق‌های عمومی ستاره‌دار "راهکارهای تشویقی کالبدی" با قید فوریت در کمیسیون های ماده ۵ با هماهنگی ادارات کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی و اجرای آن توسط شهرداری‌ها و ادارات کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، در خارج از حرائم درجه یک و دو آثار ثبت ملی تا زمان چارچوب ضوابط حفاظت عمومی و اختصاصی بافت‌های تاریخی و الگوهای بومی وفق بند ۱ مصوبه ابلاغی؛
ب) ترغیب شهرداری‌های دارای بافت تاریخی مصوب و تشریک مساعی جهت انجام برای تهیه "طرح‌های ویژه حفاظت و احیای محدوده بافت‌های تاریخی - فرهنگی" مرمت آدرس: میدان وکب خلیان شهیدزاد، شماره ۵۱ صندوق پستی: ۴۳۲۱-۱۳۹۵ تملک: ۵۷۱ وبسایت: www.udrc.ir پست الکترونیکی: info@udrc.ir

ارائه گزارش‌های دوره‌ای

همکاری با استانداری‌ها در راستای برنامه‌ریزی و اجرای مصوبه ظرف مدت ۱۲ ماه و همچنین تدوین گزارش‌های دوره‌ای عملکرد اجرای مصوبه، جهت ارائه به وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، شرکت بازرگانی شهری ایران و شورای عالی شهرسازی و معماری.

محمدآزینی



ایجاد ساختار شهرداری بافت تاریخی

همکاری و اقدام در راستای "ایجاد ساختار مناسب اداری در شهرداری شهرهای دارای بافت تاریخی-فرهنگی" در شهرداری‌ها به تناسب درجه. ارتقاء ساختار بازرگانی (حفاظت و احیاء) در ادارات کل راه و شهرسازی استانها به تناسب سطح، موضوع بند ۱ مصوبه ابلاغی

فانی دکتر دانشجو، معاین محترم شهرداری و معماری وزارت راه و شهرسازی، برای استحضار.
فانی دکتر داری، معاین محترم وزارت میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی، برای استحضار و دستور دستور همکاری.
محترم هیئت مدیره شرکت برای آگاهی.
محترم شرکت، برای آگاهی.

آدرس: میدان وکب خلیان شهیدزاد، شماره ۵۱ صندوق پستی: ۴۳۲۱-۱۳۹۵ تملک: ۵۷۱
وبسایت: www.udrc.ir پست الکترونیکی: info@udrc.ir که تله‌فون: ۰۲۱-۳۴۶۷-۴۱۳

مشوق‌های نوسازی بافت فرسوده

مشوق‌های نوسازی مسکن: تسهیلات مالی

تسهیلات ارزان قیمت

تسهیلات مشارکت مدنی ارزان قیمت از محل بند الف تبصره ۱۸ قانون بودجه برای نوسازی واحدهای مسکونی واقع در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به شرح ذیل به ثبت نام کنندگان تا پایان سال ۱۴۰۱ از طریق بانک مسکن پرداخت و به ثبت نام کنندگان جدید قابل اعطاء نمی‌باشد:

تسهیلات نوسازی بافت فرسوده						
بازپرداخت	سود	سهم بانک	سود	سهم دولت	سقف (میلیون ریال)	
جمع دوره ساخت و بازپرداخت ۷ ساله	۲۳ درصد	۳۶۵۰	صفر درصد	۱۸۵۰	۵۵۰۰	تمامی شهرها

تسهیلات خودمالکی نهضت ملی

به کلیه متقاضیان نوسازی واحدهای مسکونی واقع در بافت فرسوده و ناکارآمد شهری امکان پرداخت تسهیلات خودمالکی نهضت ملی با شرایط ذیل از طریق بانک‌های عامل امکان پذیر می‌باشد:

تسهیلات خودمالکی نهضت ملی			
بازپرداخت	سود	سقف (میلیون ریال)	
جمع دوره ساخت و بازپرداخت ۲۰ سال	۲۳ درصد	۴۵۰۰	تهران
		۴۰۰۰	کلانشهرها
		۳۵۰۰	مراکز استان‌ها
		۳۰۰۰	سایر شهرها

مشوق‌های نوسازی مسکن: تسهیلات مالی

تسهیلات کمک ودیعه اسکان

تسهیلات کمک ودیعه اسکان موقت به ازای هر ملک تخریبی با شرایط ذیل از طریق صندوق کارآفرینی امید پرداخت که تا پایان سال ۱۴۰۲ اعتبار داشته و اقدامات لازم جهت تمدید آن تا پایان برنامه ششم توسعه در حال انجام می باشد.

تسهیلات کمک ودیعه اسکان موقت			
بازپرداخت	سود	سقف (میلیون ریال)	
۳ ساله	۴ درصد	۱۲۰۰	کلانشهرها
		۹۰۰	سایر شهرها

تسهیلات ودیعه مسکن

تسهیلات ودیعه مسکن از محل اعتبارات نهضت ملی مسکن با شرایط ذیل قابل پرداخت می باشد:

تسهیلات ودیعه مسکن			
بازپرداخت	سود	سقف (میلیون ریال)	
۵ ساله	۲۳ درصد	۲۰۰۰	تهران
		۱۵۰۰	مراکز استانها
		۱۰۰۰	سایر شهرها

مشوق‌های نوسازی مسکن: تسهیلات مالی

تسهیلات مرمت و مقاوم سازی

تسهیلات مرمت و مقاوم سازی بناهای واقع در محدوده بافت های تاریخی با شرایط ذیل در مراجع ذیربط تصویب که مراحل اداری آن در حال انجام میباشد:

تسهیلات مرمت و مقاوم سازی			
بازپرداخت	سود	سقف (میلیون ریال)	
۵ ساله	۲۳ درصد	۳۶۰۰	تهران
		۳۲۰۰	کلانشهرها
		۲۸۰۰	مراکز استان ها
		۲۴۰۰	سایر شهرها
		۲۰۰۰	روستاها

مشوق‌های نوسازی مسکن: مجوزها

تخفیف در عوارض پروانه (ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ماده ۴۶ آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور)

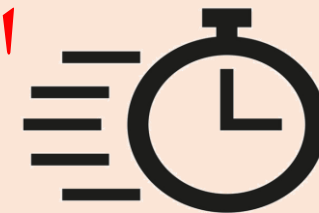
تخفیف ۵۰ درصد که الزام قانونی دارد.

مابقی تا ۱۰۰ درصد با مصوبه شورای شهر که میزان تخفیفات جزء مطالبات شهرداری‌ها از دولت خواهد بود.



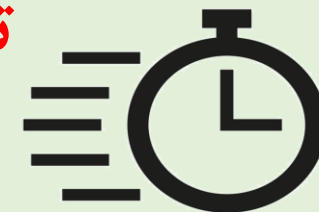
ارائه پروانه زیر یک‌ماه

تسریع در صدور پروانه حداقل ۲ هفته تا حداکثر ۱ ماه



تسریع در ارائه پایان کار

تسریع در صدور پروانه پایان کار در کمترین زمان



مشوق‌های نوسازی مسکن

طرح کلید به کلید / زمین:

بند (ث) تبصره ۱۱ قانون بودجه سال ۱۴۰۲ و ماده ۵۲ برنامه هفتم توسعه جمهوری اسلامی ایران اشاره به این طرح دارد:

در فرایند معاوضه کلید به کلید واحدهای بافت فرسوده با واحدهای نوساز یا اراضی تحت مالکیت وزارت راه و شهرسازی با رعایت قوانین:

- اعمال تخفیف تا سقف **چهل درصد (۴۰٪)** در قیمت کارشناسی واحدهای نوساز یا اراضی تحت مالکیت وزارت راه و شهرسازی

- و یا قیمت‌گذاری اراضی یا واحدهای مسکونی واقع در بافت فرسوده تا سقف **چهل درصد (۴۰٪)** بیش از قیمت کارشناسی به منظور تشویق مالکان به مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده

مشوق‌های نوسازی مسکن

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

محلات مشمول مصوبه ضوابط تشویقی متضمن نوسازی محله‌ای

- ۱- 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.
- ۲- 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.

انواع مشوق‌های کالبدی

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، انواع مشوق‌های کالبدی شامل ۱- افزایش تراکم ۲- تسهیل در ضوابط پارکینگ ۳- تسهیل در ضوابط معماری و ۳- تسهیل در اختلاط کاربری‌ها اعطا شده است.



مشوق‌های نوسازی مسکن : گروه‌بندی مشوق‌های کالبدی (شهرسازی)

ردیف	گروه مشوق‌ها	شرایط بهره‌مندی	مشوق‌های اعطا شده
۱	بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری	- فقط کاربری مسکونی، مسکونی مختلط و خدمات پشتیبان محله‌ای در کل مساحت یک بلوک شهری - مشروط به تهیه یک طرح یکپارچه برای بلوک شهری و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ استان تنظیم مجدد زمین - مجاورت بلوک با حداقل یک معبر دارای عرض ۱۰ متر	- اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب - امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری‌های انتفاعی - امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیر مسقف مجموعه به تأمین پارکینگ - امکان استفاده از مساحت معابر بن بست - امکان تسهیل در ضوابط معماری
۲	نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله‌ای	- دارای حدنصاب تفکیک (موجود یا حاصل از تجمیع) طبق طرح مصوب - استقرار در جبهه اول محورهای اصلی محله (مطابق طرح‌های توسعه و عمران شهری	- اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب - امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری‌های انتفاعی - 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 بست
۳	نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری	- دارای حدنصاب (موجود یا حاصل از تجمیع) طبق طرح مصوب - مجاورت قطعه با یک معبر دارای عرض حداقل ۶ متر	- 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 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
۴	نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع	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)	- امکان پیشروی طولی تا ۲ متر پس از اصلاحی - کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۰.۷۵ - امکان احداث حداکثر یک درب اضافه مشروط به تأمین ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد - عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی

گزارش عملکرد اجرای مشوق‌های کالبدی در استان‌ها



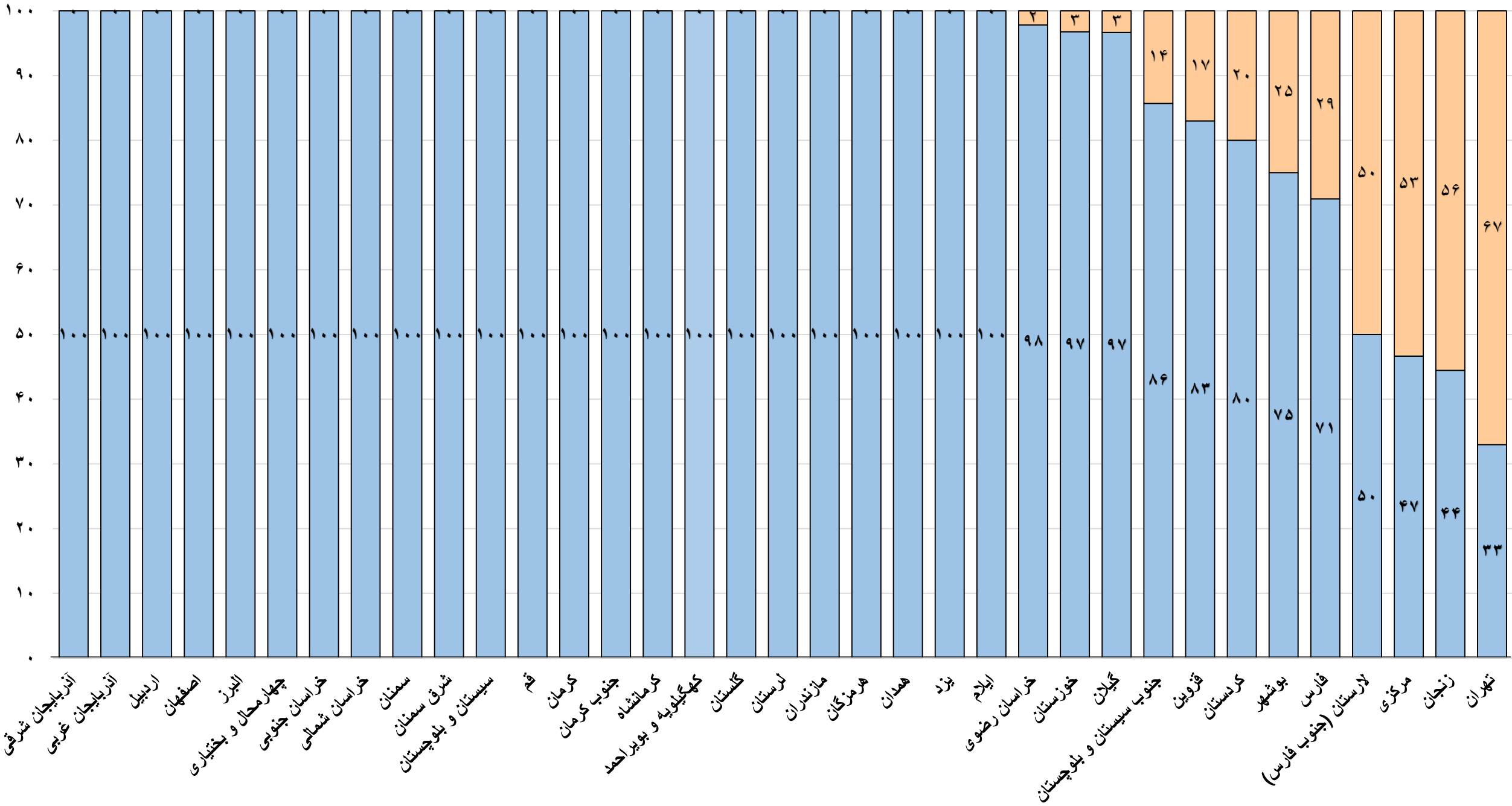
وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازاریابی شهری ایران

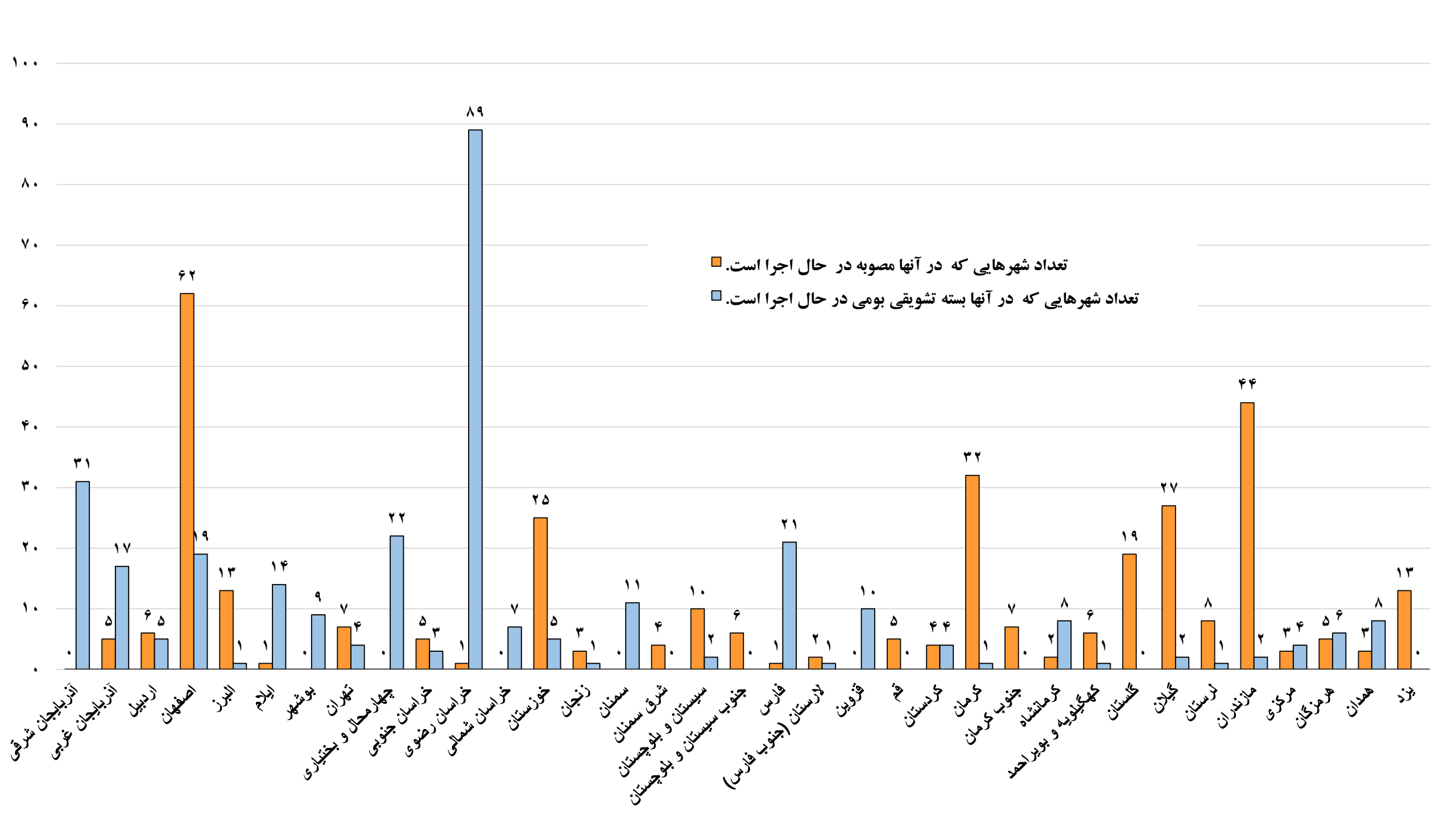
در ۶۹۷ شهر، مشمول بسته تشویقی شهرسازی :

شهر	اداره کل استان	وضعیت اعمال بسته تشویقی کالبدی
۳۲۹	۲۹	تعداد شهرهایی که مصوبه شورای عالی در حال اعمال است
۳۰۹	۲۹	تعداد شهرهایی که بسته تشویقی بومی در حال اجرا است
۶۳۸	۳۵	جمع (تعداد شهرهایی که بسته تشویقی کالبدی اعمال می شود)

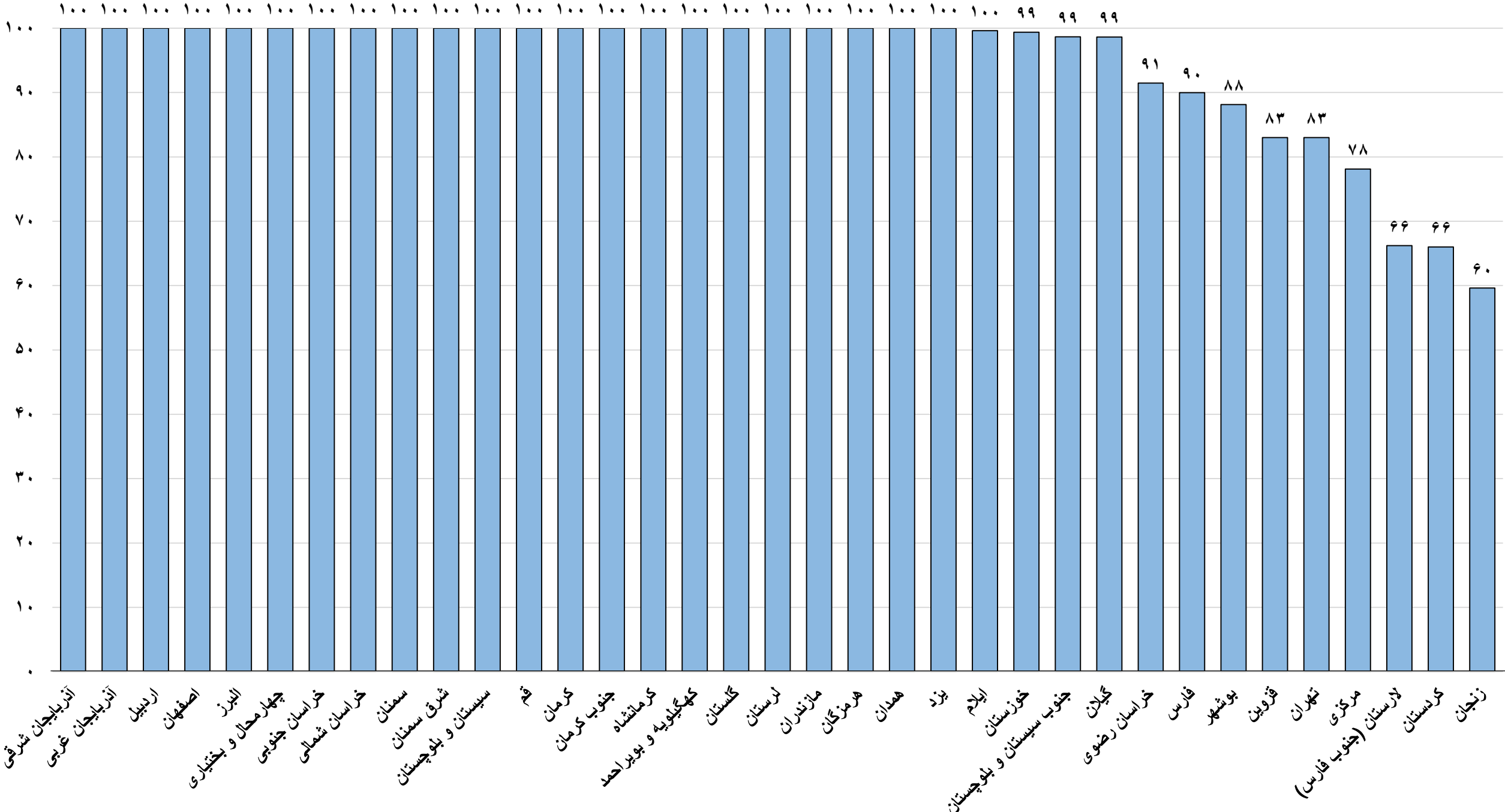
۹۵	درصد سطح بافت فرسوده و اسکان غیررسمی در شهرهایی که بسته تشویقی را اجرا می کنند
۹۶	درصد جمعیت بافت فرسوده و اسکان غیررسمی در شهرهایی که بسته تشویقی را اجرا می کنند

درصد تحقق بسته تشویقی





درصد سطح بافت فرسوده و اسکان غیررسمی در شهرهایی که بسته تشویقی را اجرا می کنند.





وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازاریابی شهری ایران

بازرسی

مهر ماه ۱۴۰۳