



بسمه تعالی

استانداران سراسر کشور

با سلام و احترام

پیرو ابلاغ مصوبه شماره ۱۱۱۸۹۸/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۱۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص سیاست های تشویقی کالبدی متضمن نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، ضمن تاکید بر اهمیت اجرای صحیح آن در افزایش کیفیت زندگی شهروندان ساکن در این بافت ها و همچنین پیشبرد اهداف قانون جهش تولید مسکن، بدینوسیله نکاتی را که از جمله تکالیف مقرر شده در مصوبه برای دستگاه های استانی است، به منظور تحقق سریعتر اهداف فوق و اجرای مصوبه شورای عالی اعلام می گردد.

مقتضی است ضمن دستور پیگیری جدی از دستگاه های مربوطه و اطلاع رسانی مناسب به مخاطبین و ذینفعان (ساکنین بافت، سازندگان و سرمایه گذاران) پیرامون تشویق های پیش بینی شده در مصوبه به شرح زیر، نتیجه اقدامات بعمل آمده آن استان را حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۵ به شرکت بازآفرینی شهری ایران ارسال گردد.

الف) انواع مشوق های پیش بینی شده در مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری

ضوابط تشویقی گروه اول (بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری)

- اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب

- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری های انتفاعی

- امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیر مسقف مجموعه به منظور تامین بخشی از

پارکینگ های مورد نیاز



- امکان استفاده از مساحت معابر بن بستنی که بر اثر تجمیع کارکرد خود را از دست داده اند

در مساحت ملاک عمل تراکم

- امکان تسهیل در ضوابط معماری از جمله نحوه توده گذاری و نما

ضوابط تشویقی گروه دوم (نوسازی در مقیاس محورهای اصلی محله ای)

- اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب

- امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری های انتفاعی مشروط به تامین

ورودی مستقل

- عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی

- کاهش ضریب تامین پارکینگ موردنیاز به ۰.۷۵ مشروط به وجود پارک حاشیه ای در معبر

- امکان استفاده از مساحت معابر بن بستنی که بر اثر تجمیع کارکرد خود را از دست داده اند در

مساحت ملاک عمل تراکم

ضوابط تشویقی گروه سوم (نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری)

- اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب

- کاهش ضریب تامین پارکینگ موردنیاز به ۰.۷۵ برای هر واحد

- امکان احداث حداکثر یک درب اضافه در راستای تامین حداکثری پارکینگ

- عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی

ضوابط تشویقی گروه چهارم (نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع)

- امکان پیشروی طرلی تا ۲ متر پس از اصلاحی مشروط به رعایت همجواری و حقوق همسایگی

- کاهش ضریب برای هر واحد تامین پارکینگ موردنیاز به ۰.۷۵

- امکان احداث حداکثر یک درب اضافه مشروط به تامین ضریب 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



ب) مواردی که لازم است در کمیسیون ماده ۵ مطرح و اتخاذ تصمیم گردد:

۱- طرح های تجمیعی مشتمل بر یک بلوک شهری یا بیشتر که متقاضی بهره‌گیری از امتیازات ویژه بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلاک شهری می‌باشند.

۲- گزارش شهرداری در مورد محلات یا نواحی فاقد امکان ارائه مشوق‌های موضوع بندهای ۱ و ۲ مقدمه مصوبه ابلاغی

۳- نقشه موقعیت پارکینگ‌های محله‌ای پیش‌بینی شده موضوع بند ۵ مصوبه ابلاغی

۴- بررسی و تصویب مشوق‌های تکمیلی و خاص هر شهر با در نظر گرفتن شرایط و نیازهای ویژه آن در چارچوب بند ۳ مصوبه ابلاغی

ج) تکالیف شهرداری‌ها:

۱- تسریع در بررسی درخواست های متقاضیان و صدور پروانه ساختمان طبق مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری و عنداللزوم انعکاس درخواست‌ها (موضوع بند ۱ بخش الف این بخشنامه) به دبیرخانه کمیسیون ماده ۵.

۲- ارائه پیشنهادات مربوط به مشوق‌های کالبدی خاص شهر، با توجه به ساختار طرح جامع و شرایط ویژه شهر مربوطه موضوع بند ۳ مقدمه مصوبه ابلاغی

۳- احصای محلات یا نواحی فاقد امکان ارائه مشوق‌ها و گزارش آن به کمیسیون ماده ۵ موضوع بند های ۱ و ۲ مقدمه مصوبه ابلاغی (موضوع بند ۱ مصوبه شورای عالی)

۴- پیگیری تامین پارکینگ‌های محله‌ای پیشنهادی برای جبران کسری پارکینگ واحدهای مسکونی مشمول این ضوابط پس از تصویب نقشه موقعیت آن در کمیسیون ماده ۵ موضوع بند ۵ مصوبه ابلاغی

۵- ارائه گزارش‌های دوره‌ای سه ماهه از میزان پروانه‌های صادره در یافت فرسوده موضوع بند ۸ مصوبه ابلاغی مشتمل بر گزارش پیشرفت فیزیکی ۵ مرحله‌ای، پایان کار صادره



تاریخ: ۱۴۰۱/۱۲/۰۱

شماره: ۱۹۴۶۲۵/۱۰۰/۰۲



براساس تعداد واحد مسکونی، میزان پارکینگ تجمیعی احداث شده و میزان تامین

سرانه های خدماتی در زمین و طبقات

۶- گزارش عملکرد بند ۱ بخش ج مصوبه ابلاغی

(د) تکالیف ادارات کل راه و شهرسازی استان ها (دبیرخانه کمیسیون ماده ۵):

۱- تسریع در بررسی و طرح درخواست های مرتبط با موضوع مصوبه شورایی عالی در

کمیسیون ماده ۵

۲- اطلاع رسانی گسترده مفاد مصوبه ابلاغی در محلات هدف بازآفرینی شهری در

قالب های مختلف با حمایت شرکت بازآفرینی شهری ایران

۳- شناسایی و توجیه سرمایه گذاران محلی، سازندگان و مالکان اراضی و املاک واقع در

بافت های فرسوده برای بهره گیری از مزایای مشوق های مربوطه (به نمایندگی از شرکت

بازآفرینی شهری ایران)

۴- ارائه گزارش های دوره ای سه ماهه از میزان و محتوای مصوبات کمیسیون های ماده ۵

مرتبط با موضوع مصوبه ابلاغی

مهر داد بذریاش

رونوشت:

- سرکار خانم صادق مالواجرد، معاون محترم شهرسازی و معماری جهت آگاهی و پیگیری لازم

- جناب آقای عباسی اصل، معاون محترم مسکن و ساختمان جهت آگاهی

- جناب آقای مالکی، سرپرست محترم سازمان ملی زمین و مسکن جهت آگاهی، پیگیری و اقدام لازم در اجرای بند ۱ بخش ۳

مصوبه ابلاغی و ارائه گزارش

- جناب آقای آیینی، مدیرعامل محترم شرکت بازآفرینی شهری ایران جهت آگاهی، پیگیری لازم و ارائه گزارش

- مدیران کل محترم راه و شهرسازی استانها جهت اطلاع و پیگیری



معاون وزیر
رئیس‌بیت‌میره و مدیرعامل

تبعیالی

وزارت راه و شهرسازی شرکت بازاریابی شهری ایران

تاریخ: ۱۴۰۱/۱۲/۱۵

شماره: ۵۰۰/۸۳۲۰/ص/۱۴۰۱

پوست:

« ما باید کارهای اولویت دار و فوری را مورد اهتمام ویژه قرار دهیم که از جمله آنها نوسازی بافت‌های فرسوده است. »
مقام معظم رهبری (مد ظله العالی)

مدیران کل محترم راه و شهرسازی

با سلام

احتراما پیرو جلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۰۱ که به صورت ویدئو کنفرانس در محل سالن جلسات این شرکت برگزار گردید و طرح مسائل پیرامون موانع نوسازی در بافت‌های تاریخی و عدم شمولیت مصوبه جلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران با موضوع سیاست‌ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله‌ای متداخل با بافت‌های فرسوده در این بافت‌ها و همچنین با عنایت به جزء (۳) از بند (ج) مصوبه فوق‌الاشاره که مقرر گردیده ضوابط ویژه نحوه مداخله در بافت‌های فرسوده متداخل و همپوشان با بافت‌های تاریخی جهت بررسی و تصویب در شورایعالی شهرسازی و معماری ایران تدوین گردد، مقتضی است دستور فرمایید، بسته پیشنهادی یا نظرات شهرداری‌ها و ادارات و نمایندگی‌های میراث فرهنگی شهرستان‌های تابعه با ملاحظه محدودیت‌های تراکمی در بافت‌های تاریخی، کاهش حرائم میراثی، راهبردهای توسعه در سطح و ارزش افزوده ناشی از تغییر کاربری و چگونگی استفاده از انتقال حق توسعه، اخذ و به این شرکت ارسال گردد.



محمد آئینی

رونوشت:

آدرس: میدان ونک، خیابان شهید خدایی، شماره ۵۱ صندوق پستی: ۴۳۳۹-۱۹۳۹۵ تلفن: ۸۷۵۷۱ دوتار: ۸۸۷۷۹۸۹۴
وبسایت: www.udrc.ir پست الکترونیکی: info@udrc.ir کد اقتصادی: ۹۱۷۴-۳۴۶۷-۴۱۱۳