

# آمانا به زمین پاک

یک تصمیم جدید

محتوای بسته تشویقی  
نوسازی بافت فرسوده

در سال ۹۴



جهت کسب اطلاعات بیشتر به دفاتر خدمات نوسازی محله خود و یا به آدرس

[Nosazi.tehran.ir](http://Nosazi.tehran.ir)

مراجعه فرمایید



سازمان نوسازی شهر تهران

## ۵۰ درصد تخفیف عوارض

- ویژه پلاک های کمتر از ۱۰۰ متر در پروانه های انفرادی
- ویژه پلاک های بیشتر از ۳۰۰ متر مربع در پروانه های تجمیعی

## ۱۰۰ درصد تخفیف در عوارض

- ویژه پلاک های بین ۱۰۰ تا ۳۰۰ متر مربع در پروانه های انفرادی
- ویژه پلاک های بیش از ۷۵ متر مربع در پروانه های تجمیعی

## تخفیف عوارض تخریب و نوسازی در ساخت و سازهای مسکونی

## ۵۰ درصد تخفیف عوارض

- ویژه در کلیه املاک در پهنه های M۱۱۳ و S۲۱۴ واقع در بافت های فرسوده

## تخفیف عوارض تخریب و نوسازی در ساخت و سازهای غیر مسکونی (تجاری، اداری و ...)

## معافیت از پرداخت عوارض ارزش بهینه ناشی از اجرای طرح های توسعه شهری

### مسکونی

- معافیت صد در صدی املاک زیر ۳۰۰ متر مربع

### تجاری و اداری

- معافیت پنجاه در صدی ویژه املاک واقع در خارج از راسته ها و بورس های تجاری مصوب

## اعطای تراکم تشویقی

### حداکثر یک طبقه

- ویژه پلاک های بیش از ۱۵۰ متر مربع در پروانه های انفرادی

### حداکثر دو طبقه

- ویژه پلاک های بیش از ۱۵۰ متر مربع در پروانه های تجمیعی

## امکان یک واحد کسری پارکینگ

- ویژه پلاک های با مساحت بین ۱۰۰ تا ۲۰۰ متر مربع در پروانه های انفرادی

## پذیرش یک واحد پارکینگ مزاحم یک به یک به ازای هر پلاک تجمیعی

- ویژه پلاک های با مساحت بین ۱۰۰ متر تا ۱۵۰ متر مربع در پروانه های تجمیعی
- ویژه پلاک های بیش از ۳۰۰ متر مربع در پروانه های تجمیعی

## تامین نیم واحد پارکینگ تا سقف ۱۸۰ درصد تراکم و مازاد بر آن یک واحد

- ویژه پلاک های ۱۵۰ تا ۳۰۰ متر مربعی در پروانه های تجمیعی

## پارکینگ

## تسهیلات بانکی (توسط دولت)

- پرداخت تسهیلات تا سقف ۵۰۰ میلیون ریال
- پرداخت یارانه سود بانکی تا سقف ۹ درصد ویژه املاک تجمیعی بیش از ۷۵ متر مربع

- طراحی رایگان نما توسط دفاتر خدمات نوسازی محلات (برای اطلاع از ادرس دفاتر به سایت [www.thrbaff.ir](http://www.thrbaff.ir) مراجعه نمایید.)

- پرداخت کمک هزینه اجرای نما ویژه املاک بیش از ۱۰۰ متر مربع (ششپه نامه پرداخت این تسهیلات از طریق دفاتر خدمات نوسازی در اختیار ذینفعان قرار خواهد گرفت)

## طراحی و اجرای نما منطبق با معیارهای الگوی معماری اسلامی - ایرانی

## بسته ویژه

برای پروژه های تجمیعی بیش از ۱۰ پلاک که عرصه آنها یک بلوک شهری را در بر بگیرد، امکان در نظر گرفتن تراکم تشویقی تا سقف دو طبقه مازاد بر مندرجات این بسته در نظر گرفته شده است. (با طراحی ویژه و گزارش توجیهی مورد تایید سازمان)





جهت اطلاع از آدرس دفاتر خدمات نوسازی

به پایگاه اینترنتی ذیل مراجعه نمایید.

[www.thrbaft.ir](http://www.thrbaft.ir)





# محتوای بسته تشویقی نوسازی بافت فرسوده



تسهیلات و مشوق ها	نوع پروانه	مساحت عرصه (به متر مربع، طبق سند مالکیت)					
		$300 \leq S$	$300 > S \geq 200$	$200 > S \geq 150$	$150 > S \geq 100$	$100 > S \geq 75$	$75 > S$
تخفیفات عوارض صدور پروانه (درصد از مأخذ مصوب)	انفرادی	۵۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۵۰	۵۰
	تجمعی	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۵۰
تراکم تشویقی *	انفرادی	"یک طبقه (با رعایت حداقل عرض گذر ۸ متر)"	"یک طبقه (با رعایت حداقل عرض گذر ۸ متر)"	"یک طبقه ** (با رعایت حداقل عرض گذر ۸ متر)"	X	X	X
	تجمعی	"حداکثر دو طبقه (با رعایت حداقل عرض گذر ۸ متر)"	"حداکثر دو طبقه (با رعایت حداقل عرض گذر ۸ متر)"	"حداکثر دو طبقه *** (با رعایت حداقل عرض گذر ۸ متر)"	X	X	X
	انفرادی	"مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی"	"مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی"	خرید یک واحد کسری پارکینگ	خرید یک واحد کسری پارکینگ	"مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی"	"مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی"
پارکینگ	تجمعی	بذیرش یک واحد «پارکینگ مزاحم یک به یک» به ازاء هر پلاک تجمعی	"نیم واحد تا حد تراکم پایه مالی (۱۸۰ درصد) و مازاد بر آن یک واحد"	"نیم واحد تا حد تراکم پایه مالی (۱۸۰ درصد) و مازاد بر آن یک واحد"	بذیرش یک واحد «پارکینگ مزاحم یک به یک» به ازاء هر پلاک تجمعی	"مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی"	"مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی"
پارانه سود بانکی (توسط دولت)	انفرادی	X	X	X	X	X	X
	تجمعی	پرداخت ۹ درصد	پرداخت ۹ درصد	پرداخت ۹ درصد	پرداخت ۹ درصد	پرداخت ۹ درصد	X
پرداخت هزینه طراحی رایگان نما	انفرادی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
	تجمعی	✓	✓	✓	✓	✓	✓
پرداخت کمک هزینه اجرای نما ****	انفرادی	✓	✓	✓	✓	X	X
	تجمعی	✓	✓	✓	✓	X	X

توضیحات: S: مساحت عرصه ملک X: تعلق نمی‌گردد ✓: تعلق می‌گردد

- \* در خصوص پروژه های تجمعی شامل بیش از ۱۰ قطعه که عرصه حاصل از آنها یک بلوک شهری کامل را ایجاد کند (قطعه حاصل از تجمیع، مجاور سه یا چهار گذر، بسته به شکل هندسی بلوک گردد)، اعطای حداکثر دو طبقه تراکم تشویقی مازاد بر مندرجات جدول فوق، با ارائه گزارش توجیهی مورد تایید سازمان نوسازی شهر تهران (تهیه شده توسط دفاتر خدمات نوسازی) بلامانع است.
- \*\* در بافت فرسوده، ساخت و ساز مسکونی در قطعات با مساحت بیش از ۱۵۰ متر مربع (طبق سند مالکیت)، بر اساس ضوابط پهنه بندی، با یک طبقه تشویقی، با تراکم متنظر، با رعایت حداقل عرض گذر ۸ متر مجاز است.
- \*\*\* حد نصاب تجمیع در املاک مسکونی واقع در بافت فرسوده، ۱۵۰ متر مربع است. در قطعات تجمعی، با مساحت بیش از ۱۵۰ متر مربع، اعطای یک طبقه تشویقی دیگر، با تراکم متنظر، (علاوه بر طبقه تشویقی مذکور در بند قبلی)، با رعایت حداقل عرض گذر ۸ متر، طبق ضوابط طرح تفصیلی، مجاز است.
- \*\*\*\* سازمان نوسازی موظف است، دستورالعمل موضوع این بند را تهیه و پس از اخذ تأییدیه معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران و تخصیص بودجه لازم، نسبت به اجرای آن اقدام نماید.
- سایر ضوابط و مقررات «بسته تشویقی سال ۱۳۹۴» در بافت فرسوده شهر تهران:**
- ۱- در صدور پروانه جهت ساختمانهای تجاری- اداری و صنعتی در کلیه پهنه های طرح تفصیلی (S, R, M)، حد نصاب تجمیع، نحوه تعلق تراکم تشویقی و تأمین پارکینگ ها، بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و ملاحظات عمل شهرداری تهران می باشد و در خصوص تخفیفات عوارض صدور پروانه، تخفیف ۵۰ درصدی عوارض متعلقه، در کل بافت های فرسوده (به استثناء «محدوده بازار یا محدوده های شمالا به خیابان پانزده خرداد، شرقا به خیابان شهید مصطفی خمینی، جنوبا به خیابان مولوی، غربا به خیابان خیام» و کلیه «ارسته ها و بورس های تجاری» اعمال گردد. تبصره: معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران موظف به ارائه و ابلاغ فهرست جدید «ارسته ها و بورس های تجاری» ملک عمل شهرداری تهران، تا پایان سال ۱۳۹۳ می باشد.
  - ۲- به منظور هدایت سرمایه های بخش خصوصی به سوی نوسازی بافت های فرسوده، تراکم پایه مالی در کلیه پهنه های طرح تفصیلی (S, R, M) واقع در بافت فرسوده شهر تهران (به استثناء «محدوده بازار») معادل ۱۸۰ درصد، و در سایر موارد، معادل ۱۲۰ درصد، ملاک عمل شهرداری تهران قرار گیرد.
  - ۳- با توجه به فرارگری حدود ۱۴ هکتار از پارسل های بافت فرسوده در زیرپهنه های M113 و S114 و نامطلوب بودن روند نوسازی در محورهای ناحیه ای و محله ای ذیل زیر پهنه های مذکور، در راستای ترغیب مالکین و ذینفعان و فراهم نمودن بستری بازگشایی معابر و همچنین حمایت از تأمین خدمات پشتیبان سکونت در این بافتها، کلیه اراضی و املاک واقع در زیرپهنه های مشارالیه، از شمول فهرست راسته ها و بورس های تجاری مصوب، خارج و مشمول ۵۰ درصد تخفیف عوارض صدور پروانه بر مبنای مأخذ مصوب قرار گیرد.
  - ۴- به منظور حمایت از احداث و تأمین پارکینگ های عمومی و طبقاتی در بافت های فرسوده شهر تهران (موضوع مصوبه شماره ۴۳۶ کمیسیون ماده ۵)، عوارض تغییر کاربری به تجاری، معادل پنجاه درصد ضریب K برای «زیر بنای مفید تجاری» منظور گردد.
  - ۵- پروانه های تخریب و نوسازی واحدهای تجاری- اداری و صنعتی دارای حقوق مکتسبه در کل بافت فرسوده شهر تهران (به استثناء «محدوده بازار» و «ارسته ها و بورس های تجاری») از پرداخت ۲۰ درصد عوارض پذیره موضوع مصوبه شماره ۲۴۴/۱/۱/۲۴ مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۲۳ وزارت کشور و ۱۰ درصد عوارض تغییر کاربری موضوع مصوبه «تجدید نظر در تعرفه های واگذاری امتیاز تراکم و تغییر کاربری ساختمان در شهر تهران» مصوب ۱۳۸۶، معاف گردد.
  - ۶- صدور پروانه ساختمانهای مسکونی در بافت فرسوده شهر تهران، با اعمال معافیت از پرداخت «عوارض ارزش پهنه ناشی از اجرای طرح جامع و تفصیلی جدید شهر تهران» موضوع ابلاغیه شماره ۱۶۰/۲۰۰/۱۳۰/۵۴۵ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۱۸ شورای اسلامی شهر تهران صورت پذیرد. تبصره: ساخت و سازهای انفرادی مسکونی در املاک با مساحت بیشتر از ۳۰۰ متر مربع، صرفاً مشمول برخورداری از ۵۰ درصد تخفیف عوارض موضوع ابلاغیه فوق الذکر قرار گیرد.
  - ۷- صدور پروانه ساختمانهای تجاری- اداری و صنعتی در کل بافت فرسوده شهر تهران (به استثناء «محدوده بازار» و «ارسته ها و بورس های تجاری») با اعمال تخفیف ۵۰ درصدی «عوارض ارزش پهنه ناشی از اجرای طرح جامع و تفصیلی جدید شهر تهران» صورت پذیرد.
  - ۸- کلیه اراضی و املاک قولنامه ای و موقوفه واقع در بافت فرسوده نیز مشمول برخورداری از امتیاز تراکم تشویقی قرار گیرد.
  - ۹- در کلیه ساخت و سازهای واقع در بافت فرسوده، در صورتی که بر ملک ۱۲ متر و بیشتر باشد، استفاده از دو درب ورودی برای پارکینگ، مجاز است.