« بسمه‌تعالی »

ضوابط خاص احداث بنا در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران

در راستای اجرای بند ۲-۱۵ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۲/۳۰ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، در کلیه بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، واقع در پهنه‌های سکونت (**R**)، فعالیت (**S**) و مختلط (**M**)، که محدوده آن‌ها به تصویب کمیسیون ماده پنج یا شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می‌رسد، رعایت ضوابط پهنه-بندی، شبکه معابر و مقررات ساخت‌وساز طرح تفصیلی، با لحاظ مفاد این بند الزامی است. در محدوده‌هایی از بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری که دارای طرح موضعی مصوب هستند، ضوابط طرح مصوب ملاک عمل خواهد بود؛ در سایر محدوده‌هایی که نیازمند طرح موضعی هستند، تا زمان تصویب و ابلاغ طرح موضعی، ضوابط طرح تفصیلی با لحاظ مفاد زیر ملاک عمل خواهد بود.

الف- ضوابط ساخت

۱.در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، ساخت‌وساز در قطعات با مساحت بیشتر از ۱۰۰ مترمربع (طبق سند مالکیت) بر اساس ضوابط پهنه‌بندی و با یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر، مجاز است.

۲.در زیرپهنه‌های R۱۲۱, R۱۲۲, R۲۵۱, M۱۱۳، پلاک‌های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع (طبق سند مالکیت)، درصورتی‌که باقی‌مانده زمین پس از اصلاحی حداقل ۵۰ مترمربع باشد، مشروط به آنکه امکان تجمیع نداشته باشند (طرفین آن‌ها به گذر یا پلاک‌های با کاربری تثبیت‌شده یا پلاک با سازه بادوام طبق ممیزی مرحله پنجم یا دارای پروانه بعد از سال ۱۳۷۰ منتهی می‌شوند) با حداکثر دو واحد کسر پارکینگ نسبت به جدول ۱، می‌توانند حداکثر در ۴ طبقه روی پیلوت، با تراکم متناظر، نسبت به نوسازی ملک خود اقدام نمایند.

تبصره: در قطعات با مساحت بیشتر از ۱۰۰ مترمربع در زیرپهنه‌های R۱۱۲, R۱۲۱, R۱۲۲, R۲۵۱، پیشروی طولی تا ۲ متر، با حفظ سطح اشغال و رعایت هم‌جواری و حقوق همسایگی مجاز است.

۳.در زیرپهنه‌های مسکونی، پلاک‌های با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع (پس از اصلاحی)، درصورتی‌که امکان تجمیع نداشته باشند (طرفین آن‌ها به گذر یا پلاک‌های با کاربری تثبیت‌شده یا پلاک با سازه بادوام طبق ممیزی مرحله پنجم یا دارای پروانه بعد از سال ۱۳۷۰ منتهی می‌شوند)، ساخت یک واحد تجاری در یک طبقه با ۱۰۰ درصد سطح اشغال برمبنای مساحت پس از اصلاحی و حداکثر ارتفاع ۴,۵ متر، بدون الزام به تأمین پارکینگ با فعالیت های مجاز به استقرار طبق جدول شماره ۱۱ ذیل فصل ۱۶ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران مجاز است.

رئیس شورای
اسلامی شهر تهران

معاونت
وزارت نیرو

معاونت وزارت
راه و شهرسازی

معاونت
وزارت کشور

شهردار تهران

معاونت وزارت
جهاد کشاورزی

معاونت وزارت میراث
فرهنگی و گردشگری

معاونت سازمان
حفاظت محیط زیست

۴.در پروژه‌های تجمیعی واقع در بافت فرسوده و ناکارآمد، درصورتی‌که معبر بن‌بست یا بخشی از آن در داخل پروژه قرار گیرد و در اثر تجمیع کارکرد خود را از دست بدهد، مساحت معبر بین قطعات به پروژه واگذار شده، به مساحت پروژه اضافه‌شده و در مساحت ملاک عمل تراکم محاسبه می‌شود.

۵.در پروژه‌های تجمیعی ویژه، شامل حداقل ۶ پلاک (یا ۵ پلاک و معبر بن‌بست) و ۴۰۰ مترمربع (مساحت عرصه تجمیعی، طبق اسناد مالکیت) یا در پروژه‌هایی که شامل یک بلوک کامل شهری است، اعطای یک طبقه تشویقی (مازاد بر بندهای فوق) امکان‌پذیر است.

ب- ضوابط تامین پارکینگ

۱.ضوابط تأمین پارکینگ در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری برای واحدهای مسکونی به شرح جدول ۱ است:

جدول ۱، ضوابط تأمین پارکینگ در بافت فرسوده و ناکارآمد شهری

نوع پروانه	مساحت عرصه طبق سند مالکیت (مترمربع)			
	S<۱۰۰	۱۰۰≤S<۱۵۰	۱۵۰≤S<۳۰۰	۳۰۰≤S
انفرادی	طبق ضوابط طرح تفصیلی	طبق ضوابط طرح تفصیلی، با امکان یک واحد کسری پارکینگ	نیم واحد تا سه طبقه و مازاد بر آن یک واحد	طبق ضوابط طرح تفصیلی
تجمیعی	طبق ضوابط طرح تفصیلی	طبق ضوابط طرح تفصیلی، با امکان یک واحد کسری پارکینگ	نیم واحد تا سه طبقه و مازاد بر آن یک واحد	نیم واحد تا سه طبقه و مازاد بر آن یک واحد

تبصره: در پهنه‌های واقع در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، احداث صرفاً یک واحد پارکینگ مزاحم به‌صورت یک‌به یک (فقط مزاحم یک واحد) بلامانع است.

۲ . برای املاک واقع در کلیه زیرپهنه‌های مسکونی و مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی به‌جز زیرپهنه‌های M۱۱۱، M۱۱۲، M۱۱۷ ، درصورتی‌که مساحت حقوق تجاری مکتسبه ملک، کمتر از ۲۰ درصد مساحت عرصه و کمتر از ۵۰ مترمربع باشد، تجاری‌های موجود با حقوق مکتسبه پیش از سال ۱۴۰۰، ملزم به تأمین پارکینگ نیستند و زیربنای تجاری حقوق مکتسبه در طبقه پروانه محاسبه نمی‌شود. همچنین تعداد پارکینگ موردنیاز واحدهای مسکونی مطابق جدول ۱ محاسبه می‌شود.

معاونت وزارت کشور

معاونت وزارت راه و شهرسازی

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

معاونت وزارت نیرو

معاونت سازمان حفاظت محیط زیست

معاونت وزارت میراث فرهنگی و گردشگری

شهردار تهران

معاونت وزارت جهاد کشاورزی

۳.پلاک‌های واقع در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، در حد حقوق مکتسبه، مشروط به رعایت حداقل مساحت واحد مسکونی ۳۵ مترمربع، می‌توانند بدون الزام به تأمین پارکینگ مازاد بر تعداد پارکینگ موجود، با دریافت پروانه نسبت به تخریب و نوسازی اقدام کنند.

۴.در راستای تأمین حداکثری پارکینگ در بافت‌های فرسوده، چنانچه در پروژه‌های تجمیعی، بَرِ قطعه حاصله (پس از رعایت اصلاحی) بیشتر از ۱۲ متر باشد، احداث دو درب پارکینگ در بَرِ مربوطه بلامانع است.

ج-سایر ضوابط:

۱. شهرداری تهران مکلف به تامین پارکینگ‌های محله‌ای در مکان مناسب در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد برای جبران کسری پارکینگ واحدهای مسکونی ناشی از این مصوبه است.

۲. شهرداری تهران مکلف است در معابری از بافت فرسوده که امکان دسترسی خودروهای آتش‌نشانی وجود ندارد یا با مشکل مواجه است، جانمایی و تعبیه شیرهای هیدرانت را در اولویت قرار دهد.

۳. اعمال ضوابط تشویقی عوارض ساخت و ساز املاک واقع در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، براساس مصوبات شورای اسلامی شهر تهران است.

۴. شهرداری تهران مکلف است ظرف ۳ ماه، در چارچوب بند ۱۰-۱-۱۲ مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۵/۴ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران، شیوه نامه انتقال حق توسعه را با رویکرد تامین خدمات عمومی در بافت‌های فرسوده تهیه و برای تصویب به کمیسیون ماده پنج ارائه کند.

۵. این مصوبه، جایگزین کلیه بندهای فصل ۱۵ مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۲/۳۰ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران است.

معاونت
وزارت کشور

معاونت وزارت
راه و شهرسازی

رئیس شورای
اسلامی شهر تهران

معاونت
وزارت نیرو

معاونت سازمان
حفاظت محیط زیست

معاونت وزارت میراث
فرهنگی و گردشگری

معاونت وزارت
جهاد کشاورزی

شهردار تهران

تاریخ :

شماره :

پیوست :

معاونت شهرسازی و معماری

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

صورتجلسه کمیسیون مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۶ بند ۳ شماره ۶۴۲ صفحه یک از نه

****

اداره کل شهرسازی و طرح های شهری طی نامه شماره ۸۱۲/۱۲۷۴۷۶۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۱ با عنایت به مفاد بند ۲-۱۵ اصلاحیه ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران (ابلاغیه شماره ۸۰/۴۸۳۶۸۵ مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۲۶ معاون وقت شهرسازی و معماری) مبنی بر لزوم تصویب تغییرات در محدوده بافت های فرسوده و یا ضوابط خاص احداث بنا در این محدوده ها در کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری و با توجه به مفاد نامه شماره ۱۱۷/۱۲۵۳۹۰۳ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۶ سازمان نوسازی شهر تهران منضم به جدول پیشنهادی در خصوص پیش نویس بند ۱۵ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی، ضمن ارسال گزارش توجیهی ضوابط پیشنهادی، خواستار طرح موضوع در کمیسیون ماده پنج شده است.۷۱۸

وسعت، حدود و پراکندگی بافت فرسوده در سطح شهر تهران :

با توجه به آخرین تغییرات محدوده های مصوب بافت فرسوده در سطح شهر تهران، در حال حاضر ۴۴۲۸ هکتار از سطح شهر تهران در قالب ۲۷۹۷۶۱ پلاک به عنوان محدوده های بافت فرسوده شناخته می شوند و محدوده مذکور که ۷,۱۹ درصد از مساحت شهر تهران را در بر می گیرد، ۲۱,۳ درصد جمعیت شهر تهران را نیز در خود جای داده است.

وسعت بافت فرسوده نسبت به شهر تهران

	بافت فرسوده (مترمربع)	شهر تهران (متر مربع)	درصد بافت فرسوده از شهر
مساحت محدوده	۴۴۲۷۷۳۳۱	۶۱۵۶۱۹۲۴۶	۷,۱۹
تعداد پلاک ها	۲۷۹۷۶۱	۹۳۰۳۹۴	۳۰,۰۷
مساحت پلاک ها	۳۳۶۷۲۸۴۲	۴۷۱۲۲۶۹۰۷	۷,۱۵

اسناد مصوب :

- بند ۸ صورتجلسه شماره ۳۵۶ کمیسیو ن ماده پنج مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۲۱

به منظور نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد تهران و تسریع در اجرای طرح های عمرانی و کنترل سقف تعداد واحدهای مسکونی موجود و تراز جمعیتی آنها براساس طرح جامع مقرر گردید؛ شهرداری تهران به تعداد واحدهای مسکونی جدیدالاحداث مازاد بر تراکم (۱۸۰٪) که در قالب ضوابط و مقررات بلندمرتبه سازی، پروانه ساختمانی صادر می‌نماید در همان منطقه و یا سایر مناطق شهرداری از واحد های بافت فرسوده یا داخل طرح های عمرانی تملک نماید. بر این مبنا حوزه معاونت شهرسازی و معماری موظف است آئین نامه اجرایی این مصوبه را به فوریت تهیه و به تصویب کمیسیون برساند.

- مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۵/۰۲/۱۱ مبنی بر تصویب شاخص های شناسایی بافت های فرسوده به شرح زیر:

معاونت وزارت کشور	معاونت وزارت راه و شهرسازی	معاونت وزارت نیرو	رئیس شورای اسلامی شهر تهران
معاونت سازمان حفاظت محیط زیست	معاونت وزارت میراث فرهنگی و گردشگری	معاونت وزارت جهاد کشاورزی	شهردار تهران

تاریخ :

شماره :

پیوست :

معاونت شهرسازی و معماری

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

صورتجلسه کمیسیون مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۶ بند ۳ شماره ۶۴۲ صفحه دو از نه

****

شاخص ۱ – ریزدانگی: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ پلاک‌های آن‌ها مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع دارند.

شاخص ۲ – ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه است.

شاخص ۳ – نفوذناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰٪ معابر آن عرض کمتر از ۶ متر دارند.

- مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۱۹مبنی بر اضافه شدن تبصره‌ای به مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۰۲/۱۱ شورایعالی، با مضمون کفایت تأیید دبیر شورایعالی جهت ابلاغ نتایج تدقیق محدوده بافت‌های فرسوده تا حد ۱۵٪ افزایش یا کاهش (با رعایت شاخص های ریزدانگی، ناپایداری و نفوذناپذیری)

- قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۲

براساس بند ب ماده ۲ قانون فوق‌الذکر، نقشه محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، نقشه‌ای است که براساس شاخص‌های مصوب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران توسط وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان عمران و بهسازی شهری ایران) و یا شهرداری‌ها تهیه و به تصویب کمیسیون های ماده (۵) قانون تأسیس شورایعالی شهرسازی و معماری ایران رسیده یا می‌رسد.

- مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۳/۰۸/۰۵مبنی بر ضرورت تسریع در بازنگری ضوابط ساخت وساز بافت های فرسوده شهری و عدم ارائه هرگونه امتیاز تشویقی تراکمی برای سایر بافت ها از جمله لغو تعریف بافت ناپایدار کلیه بندهای تشویقی مربوط به بافت ناپایدار (از جمله بند ۱۵).

تبصره: هرگونه پیشنهاد در مورد تغییر مساحت محدوده بافت های فرسوده شهری و یا ضوابط احداث بنا در این محدوده ها پیش از تصویب کمیسیون ماده پنج باید به تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری برسد.

- بند ۱ ماده ۴۱ برنامه پنج ساله سوم شهر تهران مصوب شورای اسلامی شهر تهران در تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۳ در خصوص لزوم تدقیق محدوده‌های بافت فرسوده و تصویب آن در مراجع ذیصلاح، تا پایان سال دوم برنامه

- بند ۵ صورتجلسه شماره ۶۱۳ کمیسیون ماده پنج مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۴در خصوص طرح پیشنهادی با رویکرد الحاق محدوده هایی به بافت فر سوده شهر تهران

با طرح پیشنهادی و محدوده الحاقی به بافت فرسوده شهر تهران به مساحت ۱۵۱۹ هکتار (با احتساب معابر) شامل ۱۰۲۸۱۳ قطعه، طبق قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی و مطابق نقشه های پیوست تصویب گردید و مقرر شد محدوده های دارای ۳ شاخص جهت اعمال سیاست های تشویقی مبنای اقدامات اجرایی شهرداری تهران قرار گیرد و در خصوص محدوده های دارای ۲ شاخص که به صورت محدوده های الحاقی به بافت فرسوده با اولویت دوم عنوان شده است، در صورت تأیید دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران اقدامات اجرایی صورت پذیرد. در محدوده های تاریخی از جمله روستاها و محلات تاریخی رعایت ضوابط میراث فرهنگی و حفظ آنها الزامی است.

معاونت وزارت کشور	معاونت وزارت راه و شهرسازی	معاونت وزارت نیرو	رئیس شورای اسلامی شهر تهران
معاونت سازمان حفاظت محیط زیست	معاونت وزارت میراث فرهنگی و گردشگری	معاونت وزارت جهاد کشاورزی	شهردار تهران

تاریخ :

شماره :

پیوست :

معاونت شهرسازی و معماری

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

صورتجلسه کمیسیون مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۶ بند ۳ شماره ۶۴۲ صفحه سه از نه

****

مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۷پیرامون افزایش محدوده بافت فرسوده شهر تهران به شرح زیر:

۱- محدوده های واجد سه شرط ریزدانگی، نفوذناپذیری و ناپایداری مطابق نقشه های مورد تأیید کمیسیون ماده پنج مورد تأیید قرار گرفت.

تبصره: در محدوده بازار تهران و راسته های عمده تجاری، صرفا واحدهای مسکونی که اقدام به اخذ پروانه تخریب و نوسازی می کنند، از مشوق ها و تسهیلات قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن برخوردار خواهند بود.

۲- تصمیم گیری در خصوص محدوده هایی که فقط دو شاخص ناپایداری و ریزدانگی را دارا هستند، به تصویب شاخص های جدید شناسایی محدوده های هدف بازآفرینی شهری (موضوع مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۳۰) و بررسی در کمیته فنی موکول می شود.

۳- با تصویب کمیسیون ماده پنج تهران، بلوک های شهری واقع در محدوده های مصوب قبلی که تا پایان سال ۱۴۰۰ با اقدامات نوسازی اعم از احداث معابر طرح تفصیلی، نوسازی بناها و تجمیع قطعات ریزدانه واجد شاخص های سه گانه بافت فرسوده نخواهند بود، از محدوده بافت فرسوده و ناکارآمد تهران حذف شوند.

- **مصوبه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۱۴**در خصوص بازنگری و اصلاح شیوه نامه شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و ارائه راهکارهای مداخله در آن هامشتمل بر ۱- گونه شناسی محدوده ها و محلات هدف و تفکیک آن ها به چهار گونه ۱-۱- بافت های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان ساخت ۱-۲- بافت های ناکارآمد کالبدی (فرسوده) ۱-۳- سکونتگاه های غیررسمی ۱-۴- بافت های تاریخی، ۲- شاخص های تشخیص محدوده ها و محلات هدف، ۳- امکان افزوده شدن شاخص های اختصاصی و زمینه ای هر شهر، ۴- محدوده و قلمرو مداخله، ۵- مراحل برنامه ریزی و مداخله، مرحله بندی برنامه ریزی و مداخله های اجرایی، ۶- حفظ یکپارچگی در نظان شهرسازی و طرح های توسعه و عمران شهری و ۷- بازنگری ادواری شاخص ها.

ضرورت طرح :

بررسی ها نشان می دهد ۴۴۲۸ هکتار از شهر تهران در محدوده فرسوده شهر قرار گرفته است که فاقد مقاومت سازه‌ای مناسب می باشند. ویژگی های ژئودینامیک شهر تهران و قرارگیری آن بر روی گسل های متعدد، بیانگر ضرورت توجه و اقدام ویژه در زمینه نوسازی و مقاوم سازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهر است و عدم توجه مناسب به این امر، در صورت وقوع بحران های طبیعی، می تواند منجر به وقوع فاجعه انسانی و اجتماعی در سطح کشور گردد. محدوده های بافت فرسوده و ناکارآمد شهری به دلیل ویژگی های خاص کالبدی در قالب دانه بندی پلاک ها و شبکه دسترسی محدوده، نیازمند توجه ویژه در زمینه ضوابط و مقررات ساخت و ساز می باشند. بررسی های نشان می دهد ضوابط عام طرح تفصیلی در محدوده های بافت فرسوده، کارآمد نیستند و عملاً نمی تواند پاسخگوی الزامات و ضرورت های نوسازی بافت باشد و خود به مهم ترین مانع نوسازی بافت فرسوده بدل گشته‌اند. لذا پیشنهاد می گردد با توجه به ویژگی های خاص محدوده های بافت فرسوده و با ارزیابی الگوی بهره برداری و نوسازی مسکن در سطح بافت های فرسوده، ضمن شناسایی چالش ها و موانع نوسازی بافت، با تدوین ضوابط ویژه و متناسب با شرایط محدوده، ضمن رفع موانع نوسازی و بهره گیری از ظرفیت های توسعه و جذب سرمایه های بخش خصوصی، زمینه نوسازی بافت های فرسوده فراهم گردد.

معاونت وزارت کشور	معاونت وزارت راه و شهرسازی	معاونت وزارت نیرو	رئیس شورای اسلامی شهر تهران
معاونت سازمان حفاظت محیط زیست	معاونت وزارت میراث فرهنگی و گردشگری	معاونت وزارت جهاد کشاورزی	شهردار تهران

تاریخ :

شماره :

پیوست :

معاونت شهرسازی و معماری

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

صورتجلسه کمیسیون مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۶ بند ۳ شماره ۶۴۲ صفحه چهار از نه

****

اهداف طرح:

در این طرح مدنظر است با اعمال شروط متناسب با ویژگی های غالب حاکم بر محدوده های فرسوده، علاوه بر حذف موانع نوسازی بافت و تسریع فرایند نوسازی، با تقویت و حفظ شاخص های تأثیرگذار بر کیفیت زندگی، زمینه های ارتقای کیفیت زندگی در بافت فرسوده در ابعاد کیفیت مسکن، کیفیت خدمات، امنیت، کیفیت محیط فراهم گردد .

اصول طرح:

تسریع فرایند نوسازی بافت، برنامه ریزی جهت افزایش سرانه مسکونی و میانگین مساحت واحد های مسکونی، تأمین نیازها و خدمات مناسب در داخل قطعات مسکونی، ارتقای شبکه دسترسی درون بافت، کنترل جمعیت و در نتیجه جلوگیری از تشدید کاهش سرانه های خدماتی، حرکت به سمت کیفی سازی در بعد الگوی تجمیع و نوسازی پلاک ها، حرکت به سمت کیفی سازی در بعد الگوی معماری واحدهای نوساز

پراکنش بافت های فرسوده در سطح شهر تهران :

منطقه	مساحت منطقه (هکتار)	مساحت محدوده بافت فرسوده (هکتار)	درصد مساحت بافت فرسوده نسبت به منطقه
منطقه ۱	۴۶۲۶,۷	۹۱,۳	۲
منطقه ۲	۴۷۰۳,۹	۵۸,۱	۱,۲
منطقه ۳	۲۹۳۹,۶	۴۳,۴	۱,۵
منطقه ۴	۶۱۵۰,۳	۵۹,۹	۱
منطقه ۵	۵۲۶۳,۷	۹۲,۹	۱,۸
منطقه ۶	۲۱۴۰,۵	۸	۰,۴
منطقه ۷	۱۵۳۸,۱	۳۱۰,۹	۲۰,۲
منطقه ۸	۱۳۲۲,۴	۱۷۴,۵	۱۳,۲
منطقه ۹	۱۹۵۰,۹	۱۷۰,۲	۸,۷
منطقه ۱۰	۸۰۷,۴	۴۶۰,۳	۵۷
منطقه ۱۱	۱۲۰۷,۶	۴۹۷,۴	۴۱,۲
منطقه ۱۲	۱۶۰۱,۸	۷۳۳,۷	۴۵,۸
منطقه ۱۳	۱۳۰۵,۳	۹۲,۹	۷,۱
منطقه ۱۴	۱۴۵۵,۱	۳۱۱,۸	۲۱,۴
منطقه ۱۵	۲۷۹۲,۱	۲۹۵,۳	۱۰,۶
منطقه ۱۶	۱۶۴۸,۱	۱۹۱,۶	۱۱,۶
منطقه ۱۷	۸۲۳,۳	۲۹۵,۵	۳۵,۹
منطقه ۱۸	۳۷۹۴,۸	۲۷۳,۸	۷,۲
منطقه ۱۹	۲۰۵۶,۳	۶۶,۱	۳,۲
منطقه ۲۰	۲۳۶۵	۱۸۷,۳	۷,۹
منطقه ۲۱	۵۱۸۲,۶	۱۲	۰,۲
منطقه ۲۲	۵۸۸۶,۴	۰,۹	۰,۰۱
مجموع	۶۱۵۶۲	۴۴۲۸	۷,۲

معاونت
وزارت کشور
معاونت سازمان
حفاظت محیط زیست

معاونت وزارت
راه و شهرسازی
معاونت وزارت میراث
فرهنگی و گردشگری

معاونت
وزارت نیرو
معاونت وزارت
جهاد کشاورزی

رئیس شورای
اسلامی شهر تهران
شهردار تهران

تاریخ :

شماره :

پیوست :

معاونت شهرسازی و معماری

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

صورتجلسه کمیسیون مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۶ بند ۳ شماره ۶۴۲ صفحه پنج از نه

****

پراکنش بافت های فرسوده در پهنه های طرح تفصیلی :

پهنه	مساحت (مترمربع)	درصد
R	۲۶۶۰۴۰۰۰	۷۹
M	۳۳۰۷۸۹۳	۹,۸
S	۳۱۶۶۸۱۷	۹,۴
G	۵۹۴۱۳۱	۱,۸
مجموع	۳۳۶۷۲۸۴۱	۱۰۰

پراکنش بافت های فرسوده در زیرپهنه سکونت (R) :

زیرپهنه	مساحت (مترمربع)	درصد بافت فرسوده زیرپهنه از کل بافت فرسوده پهنه سکونت
R۱۱۲	۸۵۵۹۲۳	۳,۲۲
R۱۲۱	۱۱۱۲۴۱۴	۴,۱۸
R۱۲۲	۱۸۹۹۱۹۴۲	۷۱,۳۹
R۱۳۱	۱۶۵۸۵	۰,۰۶
R۲۱۱	۸۴۱۴۰	۰,۳۲
R۲۱۲	۷۸۹۷۴۱	۲,۹۷
R۲۲۱	۴۱۳۹۶۸	۱,۵۶
R۲۳۱	۶۸۴۱	۰,۰۳
R۲۴۱	۷۷۵۶۰	۰,۲۹
R۲۵۱	۴۲۳۸۷۳۶	۱۵,۹۳
R۲۶۱	۱۵۸۱۱	۰,۰۶
R۲۶۲	۳۳۹	۰,۰۰۱۲
مجموع	۲۶۶۰۴۰۰۰	۱۰۰

پراکنش بافت های فرسوده در زیرپهنه مختلط (M) :

زیرپهنه	مساحت (مترمربع)	درصد بافت فرسوده زیرپهنه از کل بافت فرسوده پهنه مختلط
M۱۱۱	۲۴۸۸۸	۰,۷۵
M۱۱۲	۳۶۰۶۱۳	۱۰,۹
M۱۱۳	۱۶۴۴۳۹۰	۴۹,۷۱
M۱۱۴	۳۹۹۷۹۹	۱۲,۰۹
M۱۱۵	۴۳۳۸۰۵	۱۳,۱۱
M۱۱۶	۸۱۱۸۹	۲,۴۵
M۱۲۱	۵۱۵۱۳	۱,۵۶
M۲۱۱	۲۸۱۷۱۳	۸,۵۲
M۲۱۲	۱۹۴۵۴	۰,۵۹
M۲۲۲	۱۰۵۳۱	۰,۳۲
مجموع	۳۳۰۷۸۹۵	۱۰۰

معاونت وزارت کشور

معاونت وزارت راه و شهرسازی

معاونت وزارت نیرو

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

معاونت سازمان حفاظت محیط زیست

معاونت وزارت میراث فرهنگی و گردشگری

معاونت وزارت جهاد کشاورزی

شهردار تهران

تاریخ :

شماره :

پیوست :

معاونت شهرسازی و معماری

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

صورتجلسه کمیسیون مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۶ بند ۳ شماره ۶۴۲ صفحه شش از نه

****

دانه بندی قطعات در بافت فرسوده :

بازه مساحتی (مترمربع)	تعداد پلاک فرسوده	مساحت (مترمربع)	درصد تعداد پلاک از کل	درصد مساحت از کل
زیر ۵۰	۳۰۳۳۰	۱۲۱۶۰۸۹	۱۰,۸	۳,۶
۱۰۰ – ۵۰	۱۳۱۹۵۳	۹۸۴۸۵۱۲	۴۷,۲	۲۹,۲
۱۵۰ – ۱۰۰	۶۹۰۷۴	۸۲۶۵۸۹۵	۲۴,۷	۲۴,۵
۲۰۰ – ۱۵۰	۲۳۱۵۶	۳۹۷۲۱۳۰	۸,۳	۱۱,۸
بالای ۲۰۰	۲۵۲۴۸	۱۰۳۷۰۲۱۶	۹	۳۰,۸

دسترسی غالب پلاک های بافت فرسوده :

عرض معابر طرح تفصیلی (متر)	فراوانی پلاک	درصد فراوانی
۶ و کمتر	۱۵۰۵۰۳	۵۴
۸	۵۴۴۱۰	۱۹
۱۰	۱۷۳۶۷	۶
۱۲	۲۱۶۷۲	۸
۱۴ و بیشتر	۳۵۸۰۹	۱۳
مجموع	۲۷۹۷۶۱	۱۰۰

بررسی روند نوسازی بافت های فرسوده :

در سنوات اخیر به طور متوسط ۴۱,۸ درصد از بافت فرسوده شهر تهران نوسازی شده است که مشتمل بر ۱۱۹۰۲۹ پلاک به مساحت ۱۴۰۱,۸ هکتار بوده و به تبع آن تعداد ۴۶۰۹۳۱ واحد مسکونی ساخته شده است. بالاترین میزان نوسازی در سال های ۱۳۹۰، ۱۳۹۱و ۱۳۹۲ و پس از ابلاغ طرح تفصیلی جدید شهر تهران و کمترین میزان نوسازی نیز در سال های اخیر و بخصوص در سال های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰مشاهده می‌شود. بررسی میزان نوسازی به تفکیک مناطق نشان دهنده این امر است که مناطق ۱۹ (۲۳,۴٪)، ۱۲ (۲۵,۹٪) و ۵ (۹,۸٪) به نسبت باقی مناطق، از میزان نوسازی کمتری برخوردار بوده‌اند.

نقش و جایگاه تجمیع در نوسازی بافت فرسوده :

با توجه به تبیین مفهوم تجمیع و نوسازی در سال ۱۳۸۷ در سطح شهر تهران، درصد پروانه های تجمیعی به نسبت پروانه های صادره افزایش یافته است به نحوی که از ۱,۲ درصد در سال ۱۳۸۷ به ۵۰ درصد تا پایان دی ماه سال ۱۴۰۰ رسیده است.

موانع نوسازی بافت فرسوده :

تا به امروز تنها ۴۱,۸ درصد از بافت فرسوده مورد نوسازی قرار گرفته است که این مسئله موجب شده است تا بافت فرسوده دانه دانه شده و بخشی از پلاک های فرسوده میان نوسازی های انجام گرفته تا به امروز، محبوس گردند. بنابراین علاوه بر مشکلات معمول

معاونت وزارت کشور	معاونت وزارت راه و شهرسازی	معاونت وزارت نیرو	رئیس شورای اسلامی شهر تهران
معاونت سازمان حفاظت محیط زیست	معاونت وزارت میراث فرهنگی و گردشگری	معاونت وزارت جهاد کشاورزی	شهردار تهران

****

مسئله نوسازی، عدم امکان تجمیع با توجه به حدنصاب تجمیع و عدم حمایت از نوسازی تک پلاک هایی که قابلیت تجمیع ندارند، روند نوسازی را کاهش داده است. همچنین ضوابط فعلی در زمینه حد نصاب مساحت و معبر، موجب پایین آمدن حداکثر تعداد طبقات قابل ساخت در ۸۳ درصد از پلاک های بافت فرسوده و ۵۰ درصد پروانه های صادره (براساس پروانه های صادره ۱۰ سال گذشته) به ۳ طبقه گردیده است که این امر، ساخت و ساز برای سازندگان و مالکین را فاقد توجیه اقتصادی نموده است. درصورت در نظر گرفتن شرط تأمین پارکینگ مطابق ضوابط فعلی، ۷۲ درصد از پروانه های صادره طبق سنوات گذشته، فاقد توجیه نوسازی بوده و از چرخه نوسازی خارج می گردند.

موانع نوسازی بافت فرسوده در پهنه مختلط (M) :

۱. عدم امکان تأمین پارکینگ مورد نیاز و تشدید این مسئله با حقوق تجاری موجود

۲. تضاد منافع مالک عرصه و مالک سرقفلی

۳. اعمال محدودیت بیشتر در سطح اشغال طبقات (براساس بند ۲-۴ ضوابط و مقررات یکپارچه طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران ویرایش شهریور ۱۳۹۸: در طبقات همکف و بالاتر، تماماً مسکونی، با تراکم مجاز زیرپهنه و سطح اشغال حداکثر ۵۰درصد)

۴. در صورت تجمیع پلاک های پهنه مسکونی با پهنه مختلط، عموماً ضوابط پهنه مختلط ملاک عمل قرار می گیرد که با توجه به سخت گیرانه بودن ضوابط پهنه های مختلط، مالکین پهنه های مسکونی تمایلی به تجمیع با پلاک های پهنه مختلط ندارند. (براساس بند ۹-۹ ضوابط و مقررات یکپارچه طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران ویرایش شهریور ۱۳۹۸)

دانه بندی غالب نوسازی های انجام شده در بافت فرسوده :

بازه مساحتی (مترمربع)	تعداد پروانه های صادره	درصد تعداد پروانه های صادر شده در بازه، به نسبت کل پروانه ها	نوع پروانه	تعداد	درصد تعداد پروانه های صادر شده در بازه، به نسبت کل پروانه ها
S < ۷۵	۲۰۷۶	۶,۷۱	تجمیعی	۲۰	۰,۰۶
			انفرادی	۲۰۵۶	۶,۶۵
۷۵ ≤ S < ۱۰۰	۴۷۹۴	۱۵,۴۹	تجمیعی	۲۶۳	۰,۸۵
			انفرادی	۴۵۳۱	۱۴,۶۴
۱۰۰ ≤ S < ۱۵۰	۸۶۲۶	۲۷,۸۸	تجمیعی	۱۹۲۵	۶,۲۲
			انفرادی	۶۷۰۱	۲۱,۶۶
۱۵۰ ≤ S < ۲۰۰	۵۹۸۱	۱۹,۳۳	تجمیعی	۳۳۱۸	۱۰,۷۲
			انفرادی	۲۶۶۳	۸,۶۱
۲۰۰ ≤ S < ۳۰۰	۶۷۹۳	۲۱,۹۶	تجمیعی	۴۶۳۱	۱۴,۹۷
			انفرادی	۲۱۶۲	۶,۹۹
S ≥ ۳۰۰	۲۶۷۰	۸,۶۳	تجمیعی	۱۶۴۶	۵,۳۲
			انفرادی	۱۰۲۴	۳,۳۱
مجموع	۳۰۹۴۰	۱۰۰			

معاونت وزارت کشور معاونت سازمان حفاظت محیط زیست

معاونت وزارت راه و شهرسازی معاونت وزارت میراث فرهنگی و گردشگری

معاونت وزارت نیرو معاونت وزارت جهاد کشاورزی

رئیس شورای اسلامی شهر تهران

شهردار تهران

تاریخ :

شماره :

پیوست :

معاونت شهرسازی و معماری

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

صورتجلسه کمیسیون مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۶ بند ۳ شماره ۶۴۲ صفحه هشت از نه

****

با توجه به جدول فوق، بیشترین میزان نوسازی مربوط به دانه بندی ۱۰۰ تا ۱۵۰ مترمربع می‌باشد.

ارزیابی ضوابط طرح تفصیلی در سطح بافت فرسوده :

ضوابط ملاک عمل در زیرپهنه های R۱۲۲ و R۲۵۱ ناظر بر ۸۷ درصد پهنه های مسکونی بافت فرسوده خواهد بود. در صورت در نظر گرفتن شرط تأمین پارکینگ، تراکم قابل حصول در این دو زیرپهنه به شرح جدول ذیل خواهد بود:

شروط		تراکم قابل حصول(طبقه)					
پهنه	عرض معبر	کمتر از ۶۰	۱۰۰ - ۶۰	۱۵۰ - ۱۰۰	۲۰۰ - ۱۵۰	۳۰۰ - ۲۰۰	بالای ۳۰۰
R۱۲۲	معبر ۶ تا ۸ متر	۱	۲	۳	۴	۳	۴
	معبر ۸ متر و بیشتر	۱	۲	۳	۴	۳	۴
R۲۵۱	معبر ۶ تا ۱۲ متر	۱	۲	۳	۴	۳	۴
	معبر ۱۲ متر و بیشتر	۱	۲	۳	۴	۳	۴

با توجه به جدول فوق و با در نظر گرفتن ضوابط فعلی، پلاک های با مساحت ۱۵۰ تا ۱۸۰ مترمربع و یا بیش از ۳۰۰ مترمربع ،کمترین مشکل توانایی نوسازی را دارند ولیکن باقی قطعات، فاقد توجیه نوسازی می‌باشند. مجموع موارد فوق، ضرورت بازنگری در ضوابط ساخت و ساز و حمایت از الگوهای تجمیع و نوسازی در محدوده بافت های فرسوده را نشان می‌دهد.

اصول و اهداف ضوابط پیشنهادی :

- تدوین ضوابط همخوان با واقعیت ها و شرایط پلاک های بافت فرسوده
- پیشگیری از ترویج تخلفات ساختمانی در سطح شهر (اعمال ضوابط غیر قابل اجرا، مالکین را به سمت تخلفات هدایت خواهد نمود)
- نوسازی با تراکم بهینه و حفظ ساختار جمعیت پذیری و کیفیت محیط شهری
- هدایت نوسازی ها به سمت تجمیع و تحقق الگوی بهینه دانه بندی جهت حصول الگوی معماری مطلوب
- ایجاد شرایط تأمین سرپناه حداقلی برای مالکین (بر مبنای الگوی نوسازی فعلی جاری در کشور)
- ایجاد شراط توجیه اقتصادی نوسازی در داخل بافت برای درصد بیشتری از پلاک های فرسوده

توضیحات تکمیلی:

- طرح مذکور سابقاً توسط اداره کل شهرسازی و طرح های شهری طی نامه شماره ۸۱۲/۱۳۴۳۶۵۲ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۰۱ به جهت بررسی و طرح در کمیسیون ماده پنج، به دبیرخانه کمیسیون مذکور ارسال گردیده است، متعاقبا دبیرخانه کمیسیون ماده پنج طی نامه شماره ۱۱۴/۱۴۲۸۳۶۴ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۹ عنوان اداره کل شهرسازی و طرح های شهری، خواستار تشکیل جلسه ای مشترک با حضور نمایندگان ادارات و دستگاه های ذیربط شد تا زمینه جهت بحث و تبادل نظر فراهم گردد. لذا در تاریخ ۱۳۹۸/۰۲/۰۴ جلسه ای مشترک در محل سازمان نوسازی تهران با موضوع بازنویسی بند ۱۵ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی شهر تهران (بافت فرسوده)

معاونت وزارت کشور	معاونت وزارت راه و شهرسازی	معاونت وزارت نیرو	رئیس شورای اسلامی شهر تهران
معاونت سازمان حفاظت محیط زیست	معاونت وزارت میراث فرهنگی و گردشگری	معاونت وزارت جهاد کشاورزی	شهردار تهران

تاریخ :

شماره :

پیوست :

معاونت شهرسازی و معماری

دبیرخانه کمیسیون ماده پنج شهر تهران

صورتجلسه کمیسیون مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۶ بند ۳ شماره ۶۴۲ صفحه نه از نه

****

برگزار گردید و موضوعاتی از قبیل: ۱- حذف بند ۲-۱۵: ضابطه تأمین پارکینگ نیم، برای قطعات زیر ۱۰۰ مترمربع ۲- تصحیح بند ۳-۱۵: تشویقی ۱ طبقه برای املاک بالای ۱۵۰مترمربع به استناد حذف واژه ناپایدار که عملاً منجر به حذف تشویقی آن از بافت فرسوده شده است، ۳- تصحیح بند ۴-۱۵: تشویقی ۱ طبقه برای املاک تجمیعی بالای ۱۵۰ مترمربع در گذر ۸ متر به استناد حذف واژه ناپایدار که عملاً منجر به حذف تشویقی آن از بافت فرسوده شده است، مطرح گردید و در نهایت تبصره ۲ بند ۳-۱۵ حذف و اصلاحاتی دیگر در بندها و تبصره ها از نظر ویرایشی و فنی صورت گرفته و مقرر گردید که سازمان نوسازی شهر تهران طرح پیشنهادی خود را اصلاح و مجدداً ارائه نماید.

نظریه کارگروه فنی: موضوع در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۰۸ مطرح و پس از توضیحات مشاور و مدیریت سازمان نوسازی شهر تهران و در راستای تقویت روند نو سازی بافت های فرسوده و ناپایدار، با پیشنهاد اصلاح بند ۱۵ ضوابط و مقررات طرح تفصیلی به شرح پیوست موافقت بعمل آمد.

مصوبه کمیسیون : موضوع در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۶ مطرح و با نظریه کارگروه فنی موافقت بعمل آمد .

معاونت وزارت کشور	معاونت وزارت راه و شهرسازی	معاونت وزارت نیرو	رئیس شورای اسلامی شهر تهران
معاونت سازمان حفاظت محیط زیست	معاونت وزارت میراث فرهنگی و گردشگری	معاونت وزارت جهاد کشاورزی	شهردار تهران