



بسته تشویقی نوسازی بافت های فرسوده شهر تهران

مساحت عرصه (طبق سند مالکیت)						نوع پروانه	مشوق ها
$S \geq 300$	$200 \leq S < 300$	$150 \leq S < 200$	$100 \leq S < 150$	$75 \leq S < 100$	$S < 75$		
۵۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۵۰	۵۰	انفرادی	تخفیفات عوارض صدور پروانه (درصد از مآخذ مصوب)
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۵۰	۵۰	تجمیعی	
	حداکثر یک طبقه (۲)	حداکثر یک طبقه (۲)	حداکثر یک طبقه (۲)	یک طبقه (به نحوی که تعداد طبقات بیناوازه ۱ طبقه مجاز نماید)	X	X	تراکم تشویقی (۱)
	حداکثر دو طبقه (۲)	حداکثر دو طبقه (۲)	حداکثر دو طبقه (۲)	یک طبقه (به نحوی که تعداد طبقات بیناوازه ۱ طبقه مجاز نماید)	X	X	
	مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی	خرید یک واحد کسری پارکینگ	خرید یک واحد کسری پارکینگ	خرید یک واحد کسری پارکینگ	مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی	مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی	پارکینگ
	نیم واحد تا حد تراکم پایه مالی و ملازم بر آن یک واحد (تا حداکثر ۳ واحد کسری پارکینگ با ضریب یک)	نیم واحد تا حد تراکم پایه مالی و ملازم بر آن یک واحد	نیم واحد تا حد تراکم پایه مالی و ملازم بر آن یک واحد	نیم واحد تا حد تراکم پایه مالی و ملازم بر آن یک واحد	مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی	مطابق ضوابط و مقررات طرح تفصیلی	
✓	✓	✓	✓	✓	✓	انفرادی	پرداخت هزینه طراحی رایگان نما
✓	✓	✓	✓	✓	✓	تجمیعی	
✓	✓	✓	✓	X	X	انفرادی	پرداخت کمک هزینه اجرای نما
✓	✓	✓	✓	X	X	تجمیعی	
✓	✓	✓	✓	✓	✓	انفرادی	پرداخت وام نوسازی بافت های فرسوده (۳) (بر اساس نرخ اجاره بانک مرکزی)
✓	✓	✓	✓	✓	✓	تجمیعی	
X	✓	✓	✓	X	X	انفرادی	شمول یارانه سود بانکی تسهیلات (معادل ۹ درصد سود منتهی - بر اساس مصوبه هیئت وزیران) (۴)
✓	✓	✓	✓	X	X	تجمیعی	
X	✓	✓	X	X	X	انفرادی	شمول یارانه سود بانکی تسهیلات (۵) (معادل ۹ درصد سود منتهی - توسط شهرداری)
✓	✓	✓	✓	X	X	تجمیعی	
X	X	X	X	X	X	انفرادی	پرداخت تسهیلات ودیعه مسکن (۶) (ساز و ساز راه و نوسازی - شرکت ماسر تخصصی عمران و بهسازی کشور)
✓	✓	✓	✓	X	X	تجمیعی	
X	✓	✓	✓	✓	✓	انفرادی	شمول تخفیف ۱۰۰ درصد هزینه انشعاب برق (ترکت برق منطقه ای)
✓	✓	✓	✓	✓	✓	تجمیعی	
X	✓	✓	✓	✓	✓	انفرادی	شمول تخفیف ۱۰۰ درصد هزینه انشعاب گاز (ترکت ملی گاز)
✓	✓	✓	✓	✓	✓	تجمیعی	
X	✓	✓	✓	✓	✓	انفرادی	شمول تخفیف ۱۰۰ درصد هزینه انشعاب آب و فاضلاب (ترکت آب و فاضلاب)
✓	✓	✓	✓	✓	✓	تجمیعی	
X	✓	✓	✓	✓	✓	انفرادی	شمول تخفیف ۱۰۰ درصد مجوزهای حفاری (شهرداری تهران - معاونت فنی و عمرانی)
✓	✓	✓	✓	✓	✓	تجمیعی	
X	✓	✓	✓	✓	✓	انفرادی	شمول تخفیف ۱۰۰ درصد خدمات مهندسی (جن از جمله نظارت، مکانیک خاک و ...) (سازمان نظام مهندسی و کنترل ساختمان)
✓	✓	✓	✓	✓	✓	تجمیعی	

توضیحات: ✓ تعلق می گیرد

X تعلق نمی گیرد

S: مساحت عرصه ملک

توضیحات:

- در خصوص پروژه های تجمیعی شامل بیش از ۱۰ قطعه که عرصه حاصل از آنها یک بلوک شهری ایجاد کند (قطعه حاصل از تجمیع، مجاور سه یا چهار کد، بسته به شکل هندسی بلوک گردد)، اعطای حداکثر دو طبقه تراکم تشویقی ملازم بر مندرجات جدول فوق، با ارایه گزارش توجیهی مورد تأیید سازمان نوسازی شهر تهران (تهیه شده توسط دفاتر خدمات نوسازی) بلامانع است.
- در بافت های فرسوده شهر تهران، حداکثر طبقات مجاز برای املاک دارای گذر اصلی با عرض کمتر از ۸ متر ($L < Am$) معادل «چهار طبقه»، ۸ الی ۱۰ متر ($Am \leq L < 10m$) «پنج طبقه» و ۱۰ الی ۱۲ متر ($10m \leq L < 12m$) «شش طبقه» می باشد.
- بیزان تسهیلات نوسازی بافت های فرسوده، بر اساس مصوبه شماره «۹۰۲۵۳/ت ۵۱۱۶۶ هـ» مورخ «۸/۸/۱۳۹۲» هیئت محترم وزیران در شهر تهران معادل پانصد میلیون (۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال به ازای هر واحد مسکونی می باشد که پس از اتمام دوره «مشارکت مدنی» (حداکثر دو سال)، مشروط به ارائه بیمه نامه مهندسی عیوب اساسی و پنهان ساختمان (بیمه تضمین کیفیت) و حسب درخواست متقاضیان (مالک/املاک یا نماینده قانونی وی/آنها)، قرارداد مشارکت مدنی» به «قرارداد فروش آقسلمی» قابل تبدیل خواهد بود.
- بر اساس بند (ج) ماده ۶ آیین نامه اجرایی شماره (۲۰) قانون بودجه سال ۱۳۹۴ کل کشور، میزان یارانه سود تسهیلات بانکی اعطایی توسط دولت، جهت واحدهای مسکونی که مبحث (۱۹) مقررات ملی ساختمان در آنها رعایت گردد، تا سقف دوازده (۱۲٪) درصد افزایش می یابد.
- یارانه سود بانکی، صرفاً به متقاضیان (مالک/املاک یا نماینده قانونی وی/آنها) پروژه هایی تعلق می گیرد که بر اساس طرح تفصیلی، پروانه ساختمانی آنها مشمول یکی از شرایط ذیل گردد:
 - عرض گذر اصلی مجاور املاک موضوع پروانه، کمتر از هشت متر باشد.
 - بیش از ۴۰ درصد عرصه ملک در طرح تعریفی واقع شده باشد.
 - پروانه های با مساحت عرصه کمتر از ۱۰۰ متر مربع و حداکثر دو طبقه.
- تسهیلات ودیعه مسکن، صرفاً به ساخت و سازهای تجمیعی شامل بیش از سه پلاک، با اعمال یارانه های لازم توسط دولت و شهرداری اعطاء می گردد.

تیسره:

- الف) به منظور حمایت از نوسازی و بهسازی محلات ویژه و اولویت دار (به ویژه، محلات واقع در بافت های تاریخی منطقه ۱۲ شهر تهران)، علاوه بر شمول مشوق های موضوع این مصوبه، تعیین و تخصیص سایر مشوق های تکمیلی، بر عهده کمیته تأمین خدمات و زیرساخت ستاد باز آفرینی پایدار کالانشهر تهران می باشد.
- ب) تخصیص مشوق های خاص به قطعات ملکی که به لحاظ فنی و بر اساس گزارش توجیهی تهیه شده توسط «دفاتر خدمات نوسازی»، فاقد امکان بهره مندی از مشوق های موضوع این مصوبه هستند، بر عهده کمیته ای مستقر در سازمان نوسازی شهر تهران، متشکل از معاون شهرسازی و معماری منطقه مربوطه، معاون نوسازی و توسعه محلی، معاون فنی - اجرایی سازمان نوسازی، نماینده اداره کل تدوین ضوابط، نظارت و صدور پروانه و نماینده سازمان بازرسی شهرداری تهران، می باشد.

سایر ضوابط و مقررات:

۱- در صدور پروانه جهت ساختمانهای تجاری-اداری و صنعتی در کلیه پهنه های طرح تفصیلی (M و S، R) حد نصاب تجمیع، نحوه تعلق تراکم تشویقی و تأمین پارکینگ ها بر اساس ضوابط و مقررات طرح تفصیلی و ملاک عمل شهرداری تهران می باشد. تنها در خصوص تخفیفات عوارض صدور پروانه، تخفیف ۵۰ درصدی عوارض متعلقه در کل بافت های فرسوده (به استثناء «محدوده بازار با محدوده های شمالاً به خیابان پانزده خرداد، شرقاً به خیابان شهید مصطفی خمینی، جنوباً به خیابان مولوی، غرباً به خیابان خیام» و «کلیه راسته ها و بورس های تجاری») اعمال گردد.

۲- به منظور هدایت سرمایه های بخش خصوصی به سوی نوسازی بافت های فرسوده، تراکم پایه مالی در کلیه پهنه های طرح تفصیلی (M و S، R) واقع در بافت فرسوده شهر تهران (به استثناء «محدوده بازار») معادل ۱۸۰ درصد ملاک عمل شهرداری تهران قرار گیرد.

۳- با توجه به فرارگیری حدود ۱۴۰ هکتار از پارسل های بافت فرسوده ذیل زیرپهنه های M113 و S214 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 بستر بازگشایی معابر و همچنین حمایت از تأمین خدمات پشتیبان سکونت در این بافت ها، 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- در محاسبه عوارض تغییر کاربرد به تجاری-اداری و صنعتی، در کلیه زیر پهنه ها، خارج از فهرست راسته ها و بورس های مصوب، ۵۰ درصد ضریب K اعمال گردد.

۵- به منظور حمایت از احداث و تأمین پارکینگ های عمومی و طبقاتی در بافت های فرسوده شهر تهران (موضوع مصوبه شماره ۴۳۶ کمیسیون ماده پنج شهر تهران)، عوارض تغییر کاربرد به تجاری-اداری، معادل ۵۰ درصد ضریب K برای «زیربنای مفید تجاری-اداری» منظور گردد.

۶- پروانه های تخریب و نوسازی واحدهای تجاری-اداری و صنعتی دارای حقوق مکتسبه در بافت فرسوده شهر تهران (به استثناء «محدوده بازار» و «کلیه راسته ها و بورسهای تجاری»)، از پرداخت ۲۰ درصد عوارض پذیره موضوع مصوبه شماره ۴۴۱/۱/۲ مورخ ۲۶۰/۱۳۶۹ وزارت کشور و ۱۰ درصد عوارض تغییر کاربرد موضوع مصوبه «تجدید نظر در تعرفه های واگذاری امتیاز تراکم و تغییر کاربری ساختمان در شهر تهران» مصوب ۱۳۸۶، مستثنی گردد.

۷- صدور پروانه ساختمانهای مسکونی در بافت فرسوده شهر تهران، مطابق ردیف اول جدول بسته تشویقی (تخفیفات عوارض صدور پروانه)، با اعمال تخفیف ۵۰ تا ۱۰۰ درصدی کلیه عوارض صدور پروانه اعم از «عوارض ارزش بهینه ناشی از اجرای طرح جامع و تفصیلی جدید شهر تهران»، «عوارض توسعه حمل و نقل ریلی»، «بهاء خدمات مدیریت پسماندهای ساختمانی و عمران» و غیره صورت پذیرد.

۸- در پلاک های تجمیعی (سه قطعه و بیشتر) با مساحت کمتر از ۳۰۰ متر مربع در صورتی که بر قطعه حاصله بیش از ۱۲ متر گردد، احداث دو درب پارکینگ، منوط به تأمین کلیه پارکینگ های مورد نیاز واحدهای احداثی، بلا مانع است.

۹- کلیه املاک قولنامه ای و موقوفه در بافت های فرسوده، مشمول برخورداری از امتیازهای مندرج در این بسته تشویقی قرار می گیرد.