



وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازاریابی شهری ایران

حمایت‌ها و مشوق‌های نوسازی مسکن

در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دولت و شهرداری‌ها در راستای تحقق نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری، کمک‌ها و حمایت‌هایی را برای مالکان و سازندگان این محدوده‌ها تدارک دیده‌اند.

این حمایت‌ها جزء حقوق مالکان املاک بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری است و مالکان حق دارند از آن بهره‌مند شوند.

در این کتابچه به طور خلاصه این حمایت‌ها برای مالکان و سازندگان توضیح داده شده است.

✓ برای بهره مندی از این حمایت‌ها و کمک‌ها باید ملک شما در محدوده بافت فرسوده باشد.

➤ با مراجعه به سایت زیر می‌توانید از قرارگیری ملک خود در محدوده بافت فرسوده مطلع شوید.

facility.udrc.ir

وزارت راه و شهرسازی
شرکت بازرسانی شهری تهران

سامانه ارائه تسهیلات بافت فرسوده و ودیعه اسکان موقت

شماره تلفن همراه/تام کاربری

رمز عبور

یادآوری رمز عبور

فراموشی رمز عبور

17003

لطفا عبارت فوق را در کادر پایین وارد نمایید

ورود به سامانه

ورود از طریق پنجره واحد دولت

ثبت نام

استعلام موقعیت ملک در بافت فرسوده

سامانه بهشت ملل مسکن

تسهیلات ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده

تسهیلات ساخت مسکن در خارج از بافت فرسوده

سقف تسهیلات ساخت و ودیعه مسکن

سوالات متداول

فایل راهنما

تسهیلات مرمت و بهسازی بناهای تاریخی بزودی به سامانه اضافه خواهد شد

استعلام ملک، هم از طریق کد پستی و هم کد جام (در برگه سند) ممکن است.

پس از اینکه مطمئن شدید ملک شما در بافت فرسوده است
می‌توانید از حمایت‌های زیر استفاده کنید:

۱. حمایت‌های صدور مجوزها و انشعابات

۲. حمایت و کمک‌های مالی (وام)

۳. حمایت و کمک‌های شهرسازانه (کالبدی)

۴. واحد در مقابل زمین و یا واحد معوض

- صدور پروانه ساختمانی در کمترین زمان
- ۵۰ تا ۱۰۰ درصد تخفیف در هزینه‌های صدور پروانه (الزام قانونی تخفیف ۵۰ درصد)

پروانه
ساختمانی

حمایت‌های
صدور
مجوزها و
انشعابات
چيست؟

- حفظ انشعابات قبلی
- ارائه انشعابات جدید خارج از نوبت توسط ادارات آب، برق، گاز، مخابرات و ...

انشعابات

- صدور پروانه پایان کار در کمترین زمان

پایان کار

- شهرداری شهر محل سکونت

پروانه
ساختمانی

برای
دریافت
حمایت به
کجا
مراجعه
کنیم؟

- دستگاه‌های خدمات رسان (آب، برق، گاز، مخابرات و ...) شهر محل سکونت

انشعابات

- شهرداری شهز محل سکونت

پایان کار

- اداره کل راه و شهرسازی استان محل سکونت
- سازمان بازرسی استان محل سکونت
- استانداری محل سکونت

در صورت
عدم
همکاری
به
کجا
مراجعه
کنیم؟

۲. حمایت و کمک‌های مالی (وام ساخت و اجاره) ۵

- ۴۵۰ میلیون تومان برای تهران
- ۴۰۰ میلیون تومان برای کلانشهرها
- ۳۵۰ میلیون تومان برای مراکز استان
- ۳۰۰ میلیون تومان برای سایر شهرها
- ✓ ۲۳ درصد سود
- ✓ جمع دوره ساخت و بازپرداخت ۲۰ سال

وام نهضت ملی
(ساخت)

- ۵۵۰ میلیون تومان برای همه شهرها با
ویژگی‌های زیر:
- ✓ ۱۸۵ میلیون تومان با سود صفر درصد
- ✓ ۳۶۵ میلیون تومان با سود ۲۳ درصد
- ✓ جمع دوره ساخت و بازپرداخت ۷ ساله

وام نوسازی
مسکن (ساخت)

- ۱۲۰ میلیون تومان برای کلانشهرها
- ۹۰ میلیون تومان برای سایر شهرها
- با سود ۴ درصد و بازپرداخت ۳ ساله

وام اجاره

حمایت
مالی
چيست؟

facility.udrc.ir

برای
دریافت
حمایت به
کجا
مراجعه
کنیم؟

- اداره کل راه و شهرسازی استان محل سکونت
- سازمان بازرسی استان محل سکونت
- استانداری محل سکونت

در صورت
عدم
همکاری
به کجا
مراجعه
کنیم؟

- تسهیل در ضوابط معماری
- تسهیل در ضوابط پارکینگ
- افزایش تراکم ساختمانی
- کاربری مسکونی و غیرمسکونی

حمایت
شهرسازانه
(کالبدی)
چيست؟

- شهرداری شهر محل سکونت

برای
استفاده از
این
حمایت‌ها
به کجا
مراجعه
کنیم؟

- اداره کل راه و شهرسازی استان محل سکونت
- سازمان بازرسی استان محل سکونت
- استانداری محل سکونت

در صورت
عدم
همکاری به
کجا
مراجعه
کنیم؟

این حمایت‌ها بر اساس قرارگیری ملک شما در چهار گروه زیر، متفاوت است:

الف. قطعات غیرقابل تجمیع

ب. قطعات واقع در عمق بافت فرسوده

ج. قطعات واقع در بر محورهای اصلی محله

د. قطعات تجمیعی دربرگیرنده کل بلوک

* با توجه به بند ۳ مصوبه شوراییعالی شهرسازی و معماری، مقرر شده است که شهرداری‌ها در صورت لزوم نسبت به بومی‌سازی بسته تشویقی شهرسازانه خاص هر شهر اقدام و به تصویب کمیسیون ماده ۵ برسانند. لذا در این خصوص نسبت به اخذ آخرین وضعیت بسته‌های تشویقی هر شهر از شهرداری یا اداره کل استان مربوطه جهت بهره‌برداری اقدام گردد.

الف. قطعات غیر قابل تجمیع

اگر صاحب ملکی کمتر از حد نصاب هستید که مساحت آن حداقل ۵۰ مترمربع می باشد و به خاطر آنکه ساختمان کناری تان نوساز یا دارای کاربری عمومی مانند مدرسه، مسجد، پارک و حتی معبر است که نمی توانید با آن تجمیع کنید تا به حدنصاب برسید، می توانید از حمایت‌های زیر بهره‌مند شوید:

- تا ۲ متر می توانید پیشروی طولی داشته باشید به شرط اینکه حقوق همسایگی را رعایت کنید.
- ضریب تأمین پارکینگ تا ۷۵٪ کاهش پیدا می کند.
- یک درب اضافه برای پارکینگ می توانید بسازید به شرطی که برای هر واحد یک پارکینگ تأمین شود.
- می توانید واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر از حد نصاب طرح مصوب بسازید.
- سطح بالکن و تراس در تراکم ساختمان حساب نمی شود.

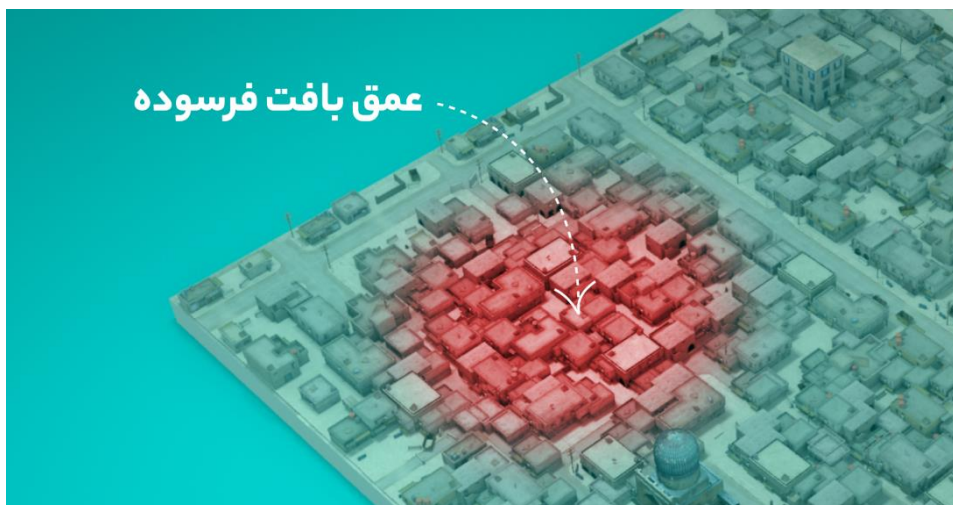
اگر مساحت ملکتان کمتر از ۵۰ مترمربع است و امکان تجمیع با پلاک‌های همجوار ندارید، باز هم می توانید پروانه ساختمانی بگیرید ولی مشوق‌های فوق را نمی گیرید.



ب. قطعات واقع در عمق بافت فرسوده

✓ اگر صاحب ملکی در عمق بافت فرسوده هستید که حدنصاب تفکیک را دارد یا پس از تجمیع به حد نصاب برسد و مجاور با یک معبر حداقل ۶ متری هست می‌توانید از حمایت‌های زیر بهره‌مند شوید:

- یک طبقه تشویقی می‌گیرید.
- ضریب تأمین پارکینگ تا ۷۵٪ کاهش پیدا می‌کند.
- یک درب اضافه برای پارکینگ می‌توانید بسازید به شرطی که برای هر واحد یک پارکینگ تأمین شود.
- سطح بالکن و تراس در تراکم ساختمان حساب نمی‌شود.



ج. قطعات واقع در بر محورهای اصلی

✓ اگر ملک شما کنار محورهای اصلی محله باشد و حدنصاب طرح مصوب را داشته باشد می‌توانید از حمایت‌های زیر بهره‌مند شوید:

- یک طبقه تشویقی می‌گیرید.
- می‌توانید در طبقه همکف، کاربری انتفاعی مانند مغازه داشته باشید فقط باید ورودی‌اش جدا باشد.
- سطح بالکن و تراس در تراکم ساختمان حساب نمی‌شود.
- اگر امکان پارک حاشیه‌ای در معبر وجود داشته باشد، ضریب تأمین پارکینگ تا ۷۵٪ کاهش پیدا می‌کند.
- می‌توانید از معابر بن بست بلا استفاده بعد از تجمیع استفاده کنید.
- اگر مساحت ملک‌تان به حدنصاب نرسید، بدون این ضوابط تشویقی باز هم می‌توانید پروانه ساختمانی بگیرید.



د. قطعات تجمیعی دربرگیرنده کل بلوک شهری

✓ اگر ملک شما در یک بلوک شهری با کاربری مسکونی یا مسکونی مختلط و یا خدمات پشتیبان کنار معبر ۱۰ متری باشد و همگی تصمیم بگیرید کل بلوک را با طرحی یکپارچه (مصوب کمیسیون ماده ۵) تجمیع و نوسازی کنید، می‌توانید از حمایت‌های زیر بهره‌مند شوید:

- دو طبقه تشویقی می‌گیرید.
- می‌توانید در طبقه همکف کاربری انتفاعی مثل مغازه داشته باشید فقط باید ورودی آن جدا باشد.
- می‌توانید ۲۰ درصد از تعداد پارکینگ‌های مورد نیاز را در بخشی از فضای باز مجموعه مسکونی تأمین کنید.
- می‌توانید از معابر بن بست بلا استفاده بعد از تجمیع استفاده کنید.
- ضوابط معماری آسان می‌شود مثل تغییر در جایگذاری حجم ساختمان‌ها و نما.



✓ اگر ساکن بافت فرسوده هستید، می‌توانید:

➤ واحد یا زمین خود را با واحدی نوساز یا زمین‌های تحت مالکیت وزارت راه و شهرسازی با سقف چهل درصد تخفیف در قیمت کارشناسی عوض کنید.

حمایت
زمین و
یا واحد
معوض
چیست؟

➤ اداره کل راه و شهرسازی استان محل سکونت

برای
دریافت
حمایت
کجا
برویم؟

➤ وزارت راه و شهرسازی

نشانی: تهران، میدان آرژانتین، ابتدای بلوار آفریقا،
وزارت راه و شهرسازی، ساختمان شهید دادمان
شماره تماس: ۰۲۱-۸۸۸۷۸۰۳۱

در
صورت
عدم
همکاری
به کجا
مراجعه
کنیم؟

پس از مراجعه به سامانه facility.udrc.ir و دریافت پاسخ مثبت قرارگیری ملک شما در محدوده بافت فرسوده، باید وارد مرحله ثبت نام در سایت شوید.

شماره همراه خود را وارد کنید و کلید "ثبت نام" را بزنید تا از طریق پیامک، کلمه عبور برای شما ارسال گردد. اینک با وارد کردن شماره همراه و کلمه عبور در صفحه اول و انتخاب کلید "ورود به سامانه"، وارد سامانه تسهیلات بافت فرسوده خواهید شد.

مراحل ثبت نام دریافت وام ساخت:

گام اول) وارد کردن کد پستی یا کد جام و استعلام ملک
گام دوم) ورود جزئیات اطلاعات مالک، ملک و پروانه ساختمانی
گام سوم) بارگذاری و تکمیل مدارک در سایت بانک مسکن

<https://loan.bank-maskan.ir>

گام چهارم) انجام مراحل اداری بانک و اخذ استعلامات
گام پنجم) معرفی به دفترخانه و عقد قرارداد
گام ششم) اعطای وام توسط بانک متناسب با پیشرفت پروژه

مراحل چهارم، پنجم و ششم توسط بانک مسکن انجام می شود.

مراحل ثبت نام دریافت وام اجاره:

- شماره پرونده متقاضی وارد گردد.
- تاریخ تولد متقاضی وارد گردد.
- تصویر اجاره نامه متقاضی ثبت شود.
- تصویر سند ملک متقاضی اضافه و کلید ثبت و ارسال انتخاب شود.
- در نهایت تصویر قرارداد دریافت وام ساخت مسکن را نیز بارگذاری گردد.

وام اجاره خانه به افرادی که وام ساخت دریافت نموده اند،
تعلق می‌گیرد.

- در صورتی که به هر یک از دستگاه‌های ذکر شده مراجعه کردید و پاسخ مناسب دریافت نکردید می‌توانید از طرق زیر با شرکت بازآفرینی شهری ایران ارتباط برقرار کنید:

- ✓ نشانی: تهران، بالاتر از میدان ونک، خیابان شهید خدای، شماره ۵۱
- ✓ تلفن: ۸۷۵۷۱ - ۰۲۱
- ✓ پیامک: ۳۰۰۰۸۶۱۲
- ✓ سایت: www.UDRC.ir
- ✓ پست الکترونیکی: info@udrc.ir