



شماره ۱۱۱۸۹۷/۳۰۰

۱۴۰۱/۷/۱۶

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص ضوابط خاص احداث بنا در محدوده بافت فرسوده شهر تهران

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه ریزی و توسعه استان تهران

شهردار محترم تهران

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۶/۳۱ خود پیشنهاد مربوط به "ضوابط خاص احداث بنا در محدوده بافت فرسوده شهر تهران" را که در اجرای بند ۲.۱۵ مصوبه مورخ ۹۸/۳/۳۰ شورای عالی به تصویب کمیسیون ماده ۵ رسیده است، مورد بررسی قرار داد و پس از استماع گزارش مسئولان شهرداری تهران و نظرات کمیته فنی شورای عالی و بحث و تبادل نظر بشرح زیر مصوب نمود:

" ضوابط خاص احداث بنا در بافت های فرسوده و ناکارآمد شهر تهران "

در کلیه بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری، واقع در پهنه های سکونت (R) ،

فعالیت (S) و مختلط (M)، که محدوده آن ها به تصویب کمیسیون ماده پنج و شورای عالی شهرسازی و معماری ایران رسیده است، رعایت ضوابط پهنه بندی، شبکه معابر و مقررات ساخت و ساز طرح تفصیلی، با لحاظ مفاد این ضوابط الزامی است. در محدوده هایی از بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری که دارای طرح موضعی مصوب هستند، ضوابط طرح مصوب ملاک عمل بوده و در سایر محدوده هایی که نیازمند طرح موضعی هستند، تا زمان تصویب و ابلاغ طرح موضعی، ضوابط طرح تفصیلی با لحاظ مفاد زیر ملاک عمل خواهد بود.

تبصره: ضوابط ذیل صرفاً در بافت های ناکارآمد کالبدی (فرسوده) ملاک عمل است و در بافت های تاریخی مصوب، ملاک عمل نخواهد بود. بافت های تاریخی تابع طرح ها و ضوابط مصوب ویژه خود خواهند بود.

الف - ضوابط ساخت

۱. در بافت های موضوع این ضوابط، ساخت و ساز در قطعات با مساحت بیشتر از ۱۰۰ مترمربع (طبق سند مالکیت) براساس ضوابط پهنه بندی و عرض معبر مصوب طرح تفصیلی، با یک طبقه تشویقی با تراکم متناظر، مجاز است.

تبصره (۱): در قطعات واقع در زیرپهنه های R۱۲۱، R۱۲۲، R۲۵۱، R۱۲۱، R۱۱۲، پیشروی طولی تا ۲ متر، با حفظ سطح اشغال و رعایت هم جوار و حقوق همسایگی مجاز است.

۲. در زیرپهنه های R۱۲۱، R۱۲۲، R۲۵۱، M۱۱۳، پلاک های با مساحت کمتر از ۱۰۰ مترمربع (طبق سند مالکیت)، در صورتی که باقی مانده زمین پس از اصلاحی بین ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع بوده و امکان تجمع نداشته باشند (طرفین آن ها به گذر یا پلاک های با کاربری تثبیت شده یا پلاک با سازه بادوام طبق ممیزی مرحله پنجم) با حداکثر دو واحد کسر پارکینگ نسبت به جدول ۱، می توانند حداکثر در ۴ طبقه روی پیلوت، با تراکم متناظر، و مشروط به عدم تجاوز از ارتفاع ساختمانهای مجاور، نسبت به نوسازی ملک خود اقدام نمایند.

تبصره (۱): تعداد طبقات حاصل از ضابطه فوق در هر حال نباید از تعداد طبقات منتج از ضوابط بند ۱ این دستورالعمل تجاوز نماید.

۳. در زیرپهنه های مسکونی، پلاک های با مساحت کمتر از ۵۰ مترمربع (پس از اصلاحی)، در صورتی که امکان تجمیع نداشته باشند (طرفین آن ها به گذر یا پلاک های با کاربری تثبیت شده یا پلاک با سازه بادوام طبق ممیزی مرحله پنجم یا دارای پروانه بعد از سال ۱۳۷۰ منتهی می شوند)، ساخت یک واحد مسکونی با حداقل مساحت ۳۵ مترمربع و ۱۰۰ درصد سطح اشغال و یا یک واحد تجاری در حد حقوق مکتسبه در یک طبقه، 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.

۴. در هر شرایط عرض معبر تعیین شده در طرح تفصیلی ملاک عمل خواهد بود و در موارد سکوت طرح تفصیلی برای تعیین حداقل عرض معبر، ملاک عمل تثبیت عرض موجود است مشروط به آنکه از حداقل ۶ متر کمتر نباشد.

۵. در پروژه های تجمیعی، در صورتی که معبر بن بست یا بخشی از آن در داخل پروژه قرار گیرد و در اثر تجمیع کارکرد خود را از دست بدهد، واگذاری سطح معبر بین قطعات به پروژه بلا مانع بوده و در این حالت، سطح مذکور به مساحت پروژه اضافه شده و در مساحت ملاک عمل تراکم لحاظ می گردد.

۶. در پروژه های تجمیعی ویژه که شامل یک بلوک کامل شهری است، اعطای یک طبقه تشویقی مازاد بر بندهای فوق، مشروط به تهیه یک طرح یکپارچه برای بلوک شهری و تصویب آن در کمیسیون ماده ۵ (با رویکرد عدم شکل گیری مگاپروژه ها با توده گذاری عظیم الجثه)، تأمین بخشی از سرانه های خدماتی مورد نیاز جمعیت مازاد بارگذاری شده و تنوع زیربنای واحدهای مسکونی تا حداقل ۳۵ مترمربع) امکان پذیر است. قطعات تجمیعی با مساحت حداقل ۴۰۰ مترمربع (مساحت زمین پس از اصلاحی)، مشروط به تأمین کلیه پارکینگهای مورد نیاز و مجاورت با معبر دارای حداقل عرض ۸ متر نیز مشمول مشوق فوق می باشند.

ب - ضوابط تأمین پارکینگ

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

تبصره (۱): تأمین پارکینگ در پروژه های موضوع بند ۵ بخش (الف) این دستورالعمل، مشمول ضوابط عام طرح تفصیلی است.

تبصره (۲): در پلاک های موضوع این ضوابط، احداث صرفاً یک واحد پارکینگ مزاحم به صورت یک به یک (فقط مزاحم یک واحد) بلامانع است.

۲. برای املاک واقع در کلیه زیرپهنه های مسکونی و مختلط تجاری، اداری و خدمات با مسکونی به جز زیرپهنه های M ۱۱۷ ، M ۱۱۲ ، M ۱۱۱ ، در صورتی که مساحت حقوق تجاری مکتسبه ملک، کمتر از ۲۰ درصد مساحت عرصه و کمتر از ۵۰ مترمربع باشد، تجاری های موجود با حقوق مکتسبه پیش از سال ۱۴۰۰، ملزم به تأمین پارکینگ نیستند و زیربنای تجاری حقوق مکتسبه در طبقه پروانه محاسبه نمی شود. همچنین تعداد پارکینگ مورد نیاز واحدهای مسکونی مطابق جدول ۱ محاسبه می شود.

۳. در پروژه های تجمیعی، چنانچه بر قطعه حاصله (پس از رعایت اصلاحی) بیش از ۱۲ متر باشد، احداث دو درب پارکینگ در تر مربوطه بلامانع است.

ج - سایر ضوابط:

۱. شهرداری تهران مکلف به تأمین پارکینگ محله ای در مکان های مناسب در بافت های فرسوده برای جبران کسری پارکینگ واحدهای مسکونی ناشی از ضوابط این دستورالعمل می باشد. نقشه موقعیت پارکینگ های محله ای مذکور به عنوان پهنه های تثبیت شده ظرف مدت سه ماه توسط شهرداری تهران به کمیسیون ماده ۵ ارائه گردد.

۲. شهرداری تهران مکلف است در معابری از بافت های فرسوده که امکان دسترسی خودرو های آتشنشانی وجود ندارد یا با مشکل روبروست، نسبت به جانمایی و تعبیه شیرهای هیدرانت اقدام نماید.

۳. شهرداری تهران مکلف است ظرف شش ماه، در چارچوب مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۵/۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، شیوه نامه انتقال حق توسعه را با رویکرد تأمین خدمات عمومی در بافت های فرسوده تهیه و برای تصویب به کمیسیون ماده ۵ ارائه کند.

۴. به محلات یا نواحی که سرانه تأمین خدمات عمومی آنها در شرایط بحرانی (کمتر از یک سوم سرانه مصوب خدمات و فضای سبز مقیاس محله یا ناحیه) باشد، تراکهای تشویقی ناشی از این دستورالعمل تعلق نمی گیرد.

تبصره ۱: فهرست اسامی محلات موضوع این بند باید قبل از ابلاغ این ضوابط به شهرداریهای مناطق، به کمیسیون ماده ۵ گزارش شده و تأییدیه تأمین خدمات و امکان برخورداری از تراکهای مربوطه در محلات فوق الذکر نیز پس از ارائه گزارش شهرداری به تصویب کمیسیون ماده ۵ خواهد رسید.

تبصره ۲: بلوک های شهری که سرانه خدمات عمومی مورد نیازشان را در داخل بلوک تأمین نمایند، از شمول این بند مستثنی هستند.

۵. این مصوبه، جایگزین کلیه بندهای فصل ۱۵ مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۳/۳۰ شورای

عالی شهرسازی و معماری موضوع ضوابط و مقررات طرح تفصیلی یکپارچه شهر تهران و تنها مبنای ملاک عمل برای اقدام در بافتهای موضوع این مصوبه بوده و هرگونه ضابطه و دستورالعمل احتمالی دیگر در این خصوص فاقد وجاهت قانونی میباشد.

مراتب جهت استحضار و دستور اقدام اعلام می شود. انعکاس دوره ای نتایج به منظور استحضار اعضای محترم شورای عالی از روند اقدامات انجام شده موجب امتنان است.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه
صادق مالوآجرد