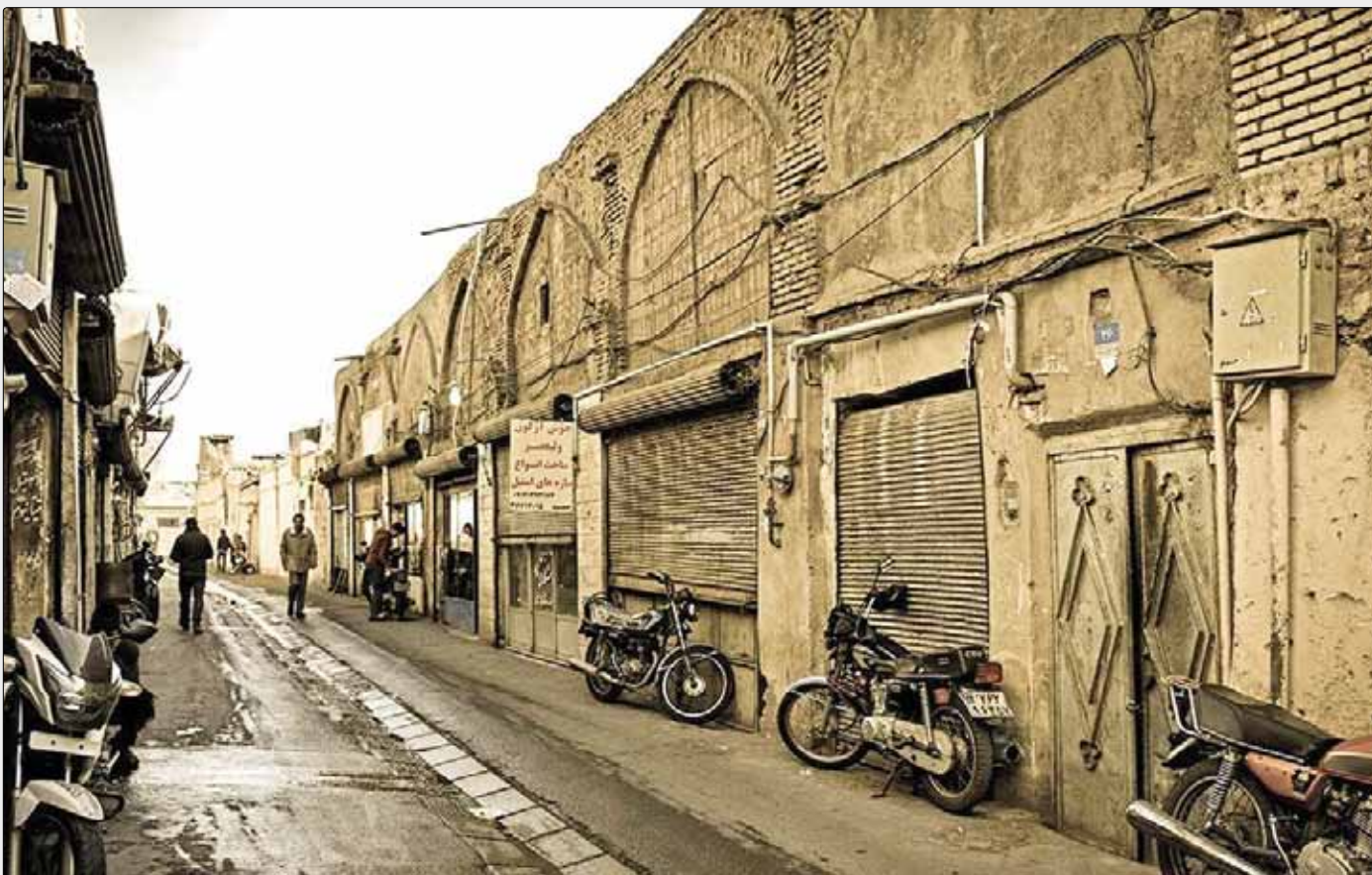


برنامه وزارت راه و شهرسازی برای ترغیب مردم به احیای بافت فرسوده؛ از تخفیف ۵۰ درصدی مجوز ساخت تا تسهیلات ساخت و اسکان موقت

نهضت احیای بافت‌های فرسوده

رشد ۵۰ درصدی ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده نسبت به میانگین ۱۰ سال گذشته



آمار نوسازی رشد قابل توجهی داشته است؛ عددی که طی ۸ سال دولت قبل به طور متوسط سالانه ۴۰ هزار واحد بود، سال ۱۴۰۰ به ۶۱ هزار واحد و سال ۱۴۰۱ به ۶۵ هزار واحد رسید.

■ وضعیت احیای بافت‌های فرسوده در دولت سیزدهم با روی کار آمدن دولت سیزدهم در سال ۱۴۰۰ نوسازی مسکن به ۶۱ هزار واحد و سال ۱۴۰۱ به ۶۵ هزار واحد رسید که رشد ۶۲ درصدی در مقایسه با میانگین دولت‌های قبل را نشان می‌دهد. این آمار از تعداد پروانه‌های صادره استخراج شده است. در ۴ ماه ابتدای امسال بیش از ۲۰ هزار پروانه در بافت‌های فرسوده صادر شده که از رشد ۴۰ درصدی در مقایسه با ۴ ماه ابتدای سال گذشته حکایت دارد. یکی از دلایل این رشد به ارائه بسته تشویقی ۱۹ بندی شهرسازانه مربوط می‌شود. گفتنی است همزمان با هفته دولت ۱۰۱ هزار و ۲۷۸ واحد مسکونی در استان‌های مختلف کشور به بهره‌برداری رسید. شامل نوسازی بافت‌های فرسوده، خودمالکی، مسکن روستایی، مسکن حمایتی دولت و واحدهای باقی مانده مسکن مهر است. از ۱۰۱ هزار واحد مذکور ۱۹ هزار و ۱۸۹ واحد در بافت‌های فرسوده با محوریت شرکت بازآفرینی شهری ایران و مشارکت مردم، نوسازی و احداث شده است. این تعداد واحد در قالب ۵۱۷۳ پروژه به سرانجام رسید.

■ احیای بافت‌های فرسوده در سایر استان‌ها و شهرستان‌ها

احیای بافت‌های فرسوده در دولت سیزدهم از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است و این موضوع توسط دولت در تمام استان‌های کشور مطرح شده است.

در همین راستا سرپرست اداره کل راه و شهرسازی لرستان از پرداخت تسهیلات ۵۵۰ میلیون تومانی برای نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در این استان خبر داد. بهزاد شاکرمی با اشاره به پرداخت تسهیلات برای نوسازی بافت‌های فرسوده در شهرهای لرستان اظهار داشت: همچنین مشوق‌های اداری در این رابطه شامل تخفیف در صدور پروانه ساخت، تخفیف در ارائه خدمات نظام‌مهندسی و... نیز در نظر گرفته می‌شود. وی عنوان کرد: در حال حاضر به پروژه‌های ساختمانی در حوزه بازآفرینی شهری مبلغ ۵۵۰ میلیون تومان به ازای هر واحد پرداخت می‌شود.

سرپرست اداره کل راه و شهرسازی لرستان با اشاره

علاوه بر این به افرادی که منازل آنان در دوره ساخت تخریب می‌شود، ودیعه اسکان موقت با نرخ قرض‌الحسنه پرداخت خواهد شد.

وی بیان داشت: اگر واحدهای مسکونی مستقر در بافت فرسوده با املاک مجاور خود جمع شوند، برای نوسازی تا یک طبقه تراکم تشویقی اضافه می‌گیرند اما اگر به صورت بلوکی با یکدیگر جمع شوند، می‌توانند تا ۲ طبقه تراکم تشویقی اضافه بگیرند.

آیینی همچنین با اشاره به مفاد بسته تشویقی شهرسازانه که اواخر پارسال در شورای عالی مسکن مصوب شد، گفت: در این بسته ۱۹ پیشنهاد تسهیل کننده و تشویقی برای حمایت از احیای بافت فرسوده گنجانده شده است. به عنوان نمونه تحت شرایطی، سازندگان مسکن در بافت فرسوده شهرها می‌توانند تا ۲ طبقه تراکم اضافه تشویقی بگیرند که در این شرایط دیگر می‌توانند کارهای طبقه همکف را تجاری - اداری کنند.

معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: صاحبان واحدهای فرسوده می‌توانند واحد خود را با واحد نوساز یا زمین جابه‌جا کنند. در این طرح واحدهای فرسوده و واحدهای نوساز از سوی کارشناسان رسمی کشف قیمت می‌شود و املاک معوض با ۴۰ درصد تخفیف به متقاضیان واگذار خواهد شد. ■ عملکرد دولت سیزدهم در بازآفرینی شهری

سال گذشته رکورد نوسازی بافت‌های فرسوده پس از ۹ سال شکسته شد و به ۶۵ هزار واحد رسید؛ در ۴ ماه ابتدای امسال نیز این عدد ۴۰ درصد نسبت به پارسال رشد داشت. کارهای خوبی طی ۲ سال اخیر در بافت‌های فرسوده انجام شده که از جمله آن می‌توان به رسیدن به عدد ۱۴۶ هزار پروانه نوسازی، اجرای ۱۲۴۵ پروژه، آسفالت ۲۱۰۰ کیلومتر

از معابر خاکی و ایجاد ردیف بودجه برای مرمت خانه‌های تاریخی اشاره کرد.

در همین راستا معاون وزیر راه و شهرسازی می‌گوید که می‌خواهیم زندگی را در بافت‌های تاریخی به جریان درآوریم.

محمد آیینی افزود: در حال حاضر ۱۶۷ هزار هکتار بافت ناآرام آمد در کشور وجود دارد که حدود ۲۰ میلیون نفر جمعیت را در خود جای داده است. واحدهای ناپایدار نیز ۴۸ درصد از کل تعداد واحدهای واقع در بافت‌های فرسوده را تشکیل می‌دهد که در برنامه هفتم قصد داریم این عدد را به ۴۰ درصد برسانیم. تحقق این موضوع می‌تواند تگرانی از حوادث ساختمانی و بلایای طبیعی را تا حدودی کاهش دهد. علاوه بر آن از طریق نوسازی و بهسازی، سالانه ۱۰۰ هزار واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده تولید خواهد شد که به عرضه مسکن در کشور کمک می‌کند.

وی ادامه داد: اقدامات گذشته که ناظر بر این بود دولت و شهرداری مداخله مستقیم داشته باشند نتیجه‌ای در بر نداشته است، بلکه آنچه باعث ایجاد تحول می‌شود پیای کار آمدن خود مردم است. در بحث نوسازی نیازمند ایجاد یک هم‌افزایی و همدلی هستیم. کسانی که در خانه‌های لرزان و فرسوده ساکن هستند، مالکان، سازندگان، سرمایه‌گذاران، شهرداری‌ها، نظام مهندسی، دولت، بانک‌ها و مجموعه‌ای از عوامل که پای کار بایند، می‌توانند تحولی جدی در راستای نوسازی بافت‌های فرسوده ایجاد کرد.

آیینی دربار اقدامات دولت قبیل در حوزه احیای بافت‌های فرسوده اظهار کرد: طبق آمار در ۸ سال فعالیت دولت قبل متوسط نوسازی به ۴۰ هزار واحد رسیده بود. ما برای آنکه جهشی در این بخش ایجاد کنیم، تصمیم گرفتیم جذابیت سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده را افزایش دهیم و بر این اساس سال گذشته بسته‌های تشویقی را ابلاغ کردیم. وی ادامه داد: خوشبختانه پس از ارائه بسته ۱۹ بندی تشویقی، در سال اول توانستیم نتیجه خوبی بگیریم و

استانداران همه استان‌ها و شهرداران ۲۷۳ شهر که در نوسازی بافت فرسوده همراهی می‌کنند، گفت: بیش از ۷۰ درصد پروانه‌ها در بافت فرسوده به واحدهای یک تا ۳ طبقه تعلق گرفته و این حاکی است که در بافت فرسوده، نگاه‌ها به سمت تراکم کم است.

■ صاحبان خانه‌های فرسوده، ملک با زمین جایگزین می‌گیرند

معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به فراوانی تعداد واحدهای لرزان و نایم در بافت فرسوده شهرها گفت: صاحبان خانه‌های فرسوده در بافت‌های فرسوده، ملک با زمین جایگزین می‌گیرند.

محمد آیینی با تشریح سیاست‌های

احیای بافت فرسوده شهری افزود: فراوانی تعداد واحدهای لرزان و نایم در بافت فرسوده شهرها و ضرورت کمک به احیا و مقاوم‌سازی این واحدها، دولت را مجاب کرده تا راهبرد اصلی خود را در نهضت ملی مسکن معطوف به نوسازی بافت فرسوده و ایجاد واحدهای پایدار کند.

بازآفرینی شهری، یک‌چهارم سطح شهرهای ایران معادل ۱۶۲ هزار هکتار از سکونتگاه‌های جمعیتی را بافت‌های قابل احیا شامل سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای، بافت فرسوده میانی و بافت فرسوده تاریخی تشکیل می‌دهد که دست کم یک‌سوم جمعیت کشور در همین محدوده سکونت دارد. وی گفت: بر اساس جدیدترین آرزبایی‌ها، بیش از ۵ میلیون و ۷۰۰ هزار واحد مسکونی در همین محدوده‌های شهری قرار دارد که نزدیک به ۲ میلیون و ۶۵۰ هزار واحد آنها فرسوده و ناپایدار است.

آیینی با اشاره به اینکه در ۱۵ سال گذشته فقط ۲۱۰ هزار واحد از این ساختمان‌ها تخریب و نوسازی شده و به جای آن ۶۷۰ هزار واحد احداث شده است، ادامه داد: نوسازی این واحدها فرآیند بسیار پیچیده‌ای است، زیرا مردم در این خانه‌ها و واحدهای اطراف سکونت دارند و مالکیت این املاک هم متعلق به مردم است و با دولت یا شهرداری‌ها نیست.

وی گفت: ما حداکثر قادریم برنامه نوسازی این املاک را تسهیل و مردم را نسبت به انجام آن تشویق کنیم؛ از جمله فضاهای عمومی مورد نیاز مردم و خدمات زیربنایی اعم از بهبود شبکه‌های آب، برق، گاز، مخابرات، مسیرهای دسترسی و خدمات عمومی نظیر امکانات آموزشی، فرهنگی، بهداشتی، درمانی و انتظامی را فراهم کنیم؛ از این رو دولت به کمک شهرداری‌ها به شیوه‌های مختلف مترصد حمایت از مردم برای نوسازی واحدهای مسکونی خود در بافت فرسوده شهری است.

این مقام مسؤول اظهار داشت: با این حال، بسیاری از ساکنان محدوده بافت فرسوده شهرها، استطاعت و توانایی لازم را برای تخریب و نوسازی واحد مسکونی خود ندارند و انبوه‌سازان مسکن هم به دلیل نبود توجیه اقتصادی، برای مشارکت در برنامه نوسازی بافت فرسوده رغبت نمی‌کنند.

وی افزود: دولت با هدف ترغیب سرمایه‌گذاران به حضور در طرح‌های مسکن‌سازی و احیای بافت فرسوده، ۵۰ درصد از هزینه صدور مجوز ساخت این محدوده را بخشیده و شهرداری‌ها هم مکلف شده‌اند مجوز ساخت مسکن را در این محدوده سریع‌تر از سایر مناطق صادر کنند.

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران گفت: علاوه بر این، سازندگان مسکن در این محدوده تسهیلات بانکی نهضت ملی مسکن دریافت می‌کنند و حتی به آنان یک خط اعتباری ویژه ارزان‌قیمت داده می‌شود و

معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به فراوانی تعداد واحدهای لرزان و نایم در بافت فرسوده شهرها گفت: صاحبان خانه‌های فرسوده در بافت‌های فرسوده، ملک با زمین جایگزین می‌گیرند.

محمد آیینی با تشریح سیاست‌های

احیای بافت فرسوده شهری افزود: فراوانی تعداد واحدهای لرزان و نایم در بافت فرسوده شهرها و ضرورت کمک به احیا و مقاوم‌سازی این واحدها، دولت را مجاب کرده تا راهبرد اصلی خود را در نهضت ملی مسکن معطوف به نوسازی بافت فرسوده و ایجاد واحدهای پایدار کند.

بازآفرینی شهری، یک‌چهارم سطح شهرهای ایران معادل ۱۶۲ هزار هکتار از سکونتگاه‌های جمعیتی را بافت‌های قابل احیا شامل سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای، بافت فرسوده میانی و بافت فرسوده تاریخی تشکیل می‌دهد که دست کم یک‌سوم جمعیت کشور در همین محدوده سکونت دارد. وی گفت: بر اساس جدیدترین آرزبایی‌ها، بیش از ۵ میلیون و ۷۰۰ هزار واحد مسکونی در همین محدوده‌های شهری قرار دارد که نزدیک به ۲ میلیون و ۶۵۰ هزار واحد آنها فرسوده و ناپایدار است.

آیینی با اشاره به اینکه در ۱۵ سال گذشته فقط ۲۱۰ هزار واحد از این ساختمان‌ها تخریب و نوسازی شده و به جای آن ۶۷۰ هزار واحد احداث شده است، ادامه داد: نوسازی این واحدها فرآیند بسیار پیچیده‌ای است، زیرا مردم در این خانه‌ها و واحدهای اطراف سکونت دارند و مالکیت این املاک هم متعلق به مردم است و با دولت یا شهرداری‌ها نیست.

وی گفت: ما حداکثر قادریم برنامه نوسازی این املاک را تسهیل و مردم را نسبت به انجام آن تشویق کنیم؛ از جمله فضاهای عمومی مورد نیاز مردم و خدمات زیربنایی اعم از بهبود شبکه‌های آب، برق، گاز، مخابرات، مسیرهای دسترسی و خدمات عمومی نظیر امکانات آموزشی، فرهنگی، بهداشتی، درمانی و انتظامی را فراهم کنیم؛ از این رو دولت به کمک شهرداری‌ها به شیوه‌های مختلف مترصد حمایت از مردم برای نوسازی واحدهای مسکونی خود در بافت فرسوده شهری است.

این مقام مسؤول اظهار داشت: با این حال، بسیاری از ساکنان محدوده بافت فرسوده شهرها، استطاعت و توانایی لازم را برای تخریب و نوسازی واحد مسکونی خود ندارند و انبوه‌سازان مسکن هم به دلیل نبود توجیه اقتصادی، برای مشارکت در برنامه نوسازی بافت فرسوده رغبت نمی‌کنند.

وی افزود: دولت با هدف ترغیب سرمایه‌گذاران به حضور در طرح‌های مسکن‌سازی و احیای بافت فرسوده، ۵۰ درصد از هزینه صدور مجوز ساخت این محدوده را بخشیده و شهرداری‌ها هم مکلف شده‌اند مجوز ساخت مسکن را در این محدوده سریع‌تر از سایر مناطق صادر کنند.

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران گفت: علاوه بر این، سازندگان مسکن در این محدوده تسهیلات بانکی نهضت ملی مسکن دریافت می‌کنند و حتی به آنان یک خط اعتباری ویژه ارزان‌قیمت داده می‌شود و

گروه اقتصادی: وزارت راه و شهرسازی در راستای سرعت بخشیدن به احیای بافت‌های فرسوده علاوه بر اعطای زمین به صاحبان مسکن در این بافت‌ها، سعی کرد با سرعت بخشیدن به صدور پروانه‌های ساختمانی، اقدام دیگری در راستای ایجاد انگیزه برای ساکنان بافت‌های فرسوده انجام دهد.

در همین راستا معاون وزیر راه و شهرسازی از ادامه روند تدوین و تصویب بسته‌های تشویقی در حوزه نوسازی مسکن در بافت‌های فرسوده خبر داد و گفت: نسبت به میانگین ۲ دولت گذشته در صدور پروانه‌های ساختمانی بافت‌های فرسوده، دست کم ۵۰ درصد رشد داشته‌ایم. محمد آیینی با اشاره به اینکه راهبرد عملیاتی شرکت بازآفرینی، شتاب‌بخشی به امر نوسازی واحدهای فرسوده و ناپایدار مسکونی است، تصریح کرد: هدف این است که از ظرفیت ساکنان این بافت‌ها برای نوسازی استفاده کنیم؛ برای این منظور با همکاری استانداری‌ها و شهرداری‌ها بسته‌های تشویقی مختلفی تدوین و اجرایی شده است و خوشبختانه بر اساس آمار این بسته‌های تشویقی تاثیرگذار بوده است.

افزایش صدور پروانه ساختمانی یکی از اقدامات دولت سیزدهم به شمار می‌رود که اهتمام این دولت را به احیای بافت‌های فرسوده نشان می‌دهد. این در حالی است که دولت‌های یازدهم و دوازدهم با بی‌توجهی به ساخت مسکن و عرضه آن به متقاضیان، اقدام چندان مثبتی برای احیای بافت‌های فرسوده انجام ندادند.

معاون وزیر راه و شهرسازی اضافه کرد: محلات دارای بافت فرسوده در کمپسیون ماده ۵ به تصویب رسیده است و شهروندان می‌توانند به سامانه تسهیلات بازآفرینی شهری به آدرس facility.udrc.ir مراجعه کنند و با وارد کردن کد پستی خود مطلع شوند که آیا منزل آنان در محدوده مصوب بازآفرینی شهری قرار دارد یا خیر؟ دبیر ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار با اشاره به اینکه ۱۶۷ هزار هکتار بافت ناآرام شهری در کشور وجود دارد، عنوان کرد: راهبرد نوسازی بافت‌های فرسوده با توجه به نوع بافت متفاوت است. برای مثال در بافت فرسوده تاریخی معتقد به مقاوم‌سازی و مرمت هستیم. در این دولت برای نخستین بار سرفصلی در شورای پول و اعتبار برای پرداخت تسهیلات بانکی به منظور مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی در بافت‌های فرسوده تاریخی تعریف شده است.

■ آموزش ۲ هزار نفر از ساکنان محلات فرسوده در همکاری با سازمان فنی و حرفه‌ای کشور

افزایش همکاری صاحبان و ساکنان محلات فرسوده با سازمان فنی و حرفه‌ای کشور و آموزش آنها، از دیگر اقدامات وزارت راه و شهرسازی در حوزه بافت‌های فرسوده بوده است.

معاون وزیر راه و شهرسازی در این باره بیان کرد: در دهه فجر سال گذشته ۱۰ هزار واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده به بهره‌برداری رسید، خرداد سال جاری همزمان با سالروز فتح خرمشهر نیز ۵ هزار واحد توسط وزیر راه و شهرسازی و به مناسبت آغاز هفته دولت ۲۰ هزار واحد مسکونی در بافت‌های فرسوده توسط رئیس‌جمهور به بهره‌برداری رسید.

آیینی با اشاره به اینکه همچنان به دنبال تدوین و تصویب بسته‌های تشویقی جدید جهت شتاب‌بخشی به جریان نوسازی بافت‌های فرسوده هستیم، علاوه بر تشویق‌ها در حوزه مجوزها و تسهیلات، بسته تشویقی دیگری هم ابلاغ شده است که بر اساس آن ساکنان بافت‌های فرسوده می‌توانند واحد مسکونی خود را با یک واحد نوساز دیگر یا یک قطعه زمین با ۴۰ درصد تخفیف تعویض کنند. وی افزود: شرکت بازآفرینی شهری ایران همچنین در بهسازی و آسفالت معابر با شهرداری‌های سراسر کشور همکاری دارد و طی سال گذشته بیش از ۲ هزار کیلومتر طول، قیر رایگان جهت بهسازی و آسفالت معابر در اختیار شهرداری‌ها قرار گرفت. هدف این است تا پایان دولت سیزدهم هیچ معبر خاکی در محلات هدف وجود نداشته باشد.

بر پایه این گزارش، توانمندسازی ساکنان محلات از دیگر فعالیت‌های این شرکت است و در ۲ سال گذشته با همکاری سازمان فنی و حرفه‌ای بیش از ۲ هزار نفر از ساکنان این محلات آموزش دیدند.

همچنین مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران با بیان اینکه تعداد واحدهای در دست نوسازی بافت‌های فرسوده به ۱۴۷ هزار و ۹۰۰ واحد رسیده، گفت: همزمان با هفته دولت با حضور رئیس‌جمهور و وزیر راه و شهرسازی بیش از یکصد هزار واحد نهضت ملی مسکن در کشور به بهره‌برداری رسید که ۱۹ هزار و ۱۸۹ واحد مربوط به مسکن نوسازی شده و احداثی در بافت فرسوده شهری بود.

محمد آیینی افزود: در هفته دولت واحدهای نوسازی شده در بافت‌های فرسوده شهرهای تهران، مشهد، شیراز، بندر عباس و بوشر با حضور استانداران در قالب برنامه کنشوری افتتاح و تحویل شد. هفتاد هزار واحد نیز با حضور رئیس‌جمهور بهره‌برداری می‌شود.

معاون وزیر راه و شهرسازی تصریح کرد: اکنون ساخت مسکن در بافت فرسوده به ۱۴۶ هزار و ۷۰۰ واحد رسیده که این تعداد شامل ۴۰ هزار و ۵۲۲ پروژه در ۲۷۳ شهر است.

همچنین معاون وزیر راه و شهرسازی ضمن تشکر از