

سیاستها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله ای در بافت فرسوده و ناکارآمد شهری، شهر شاندیز

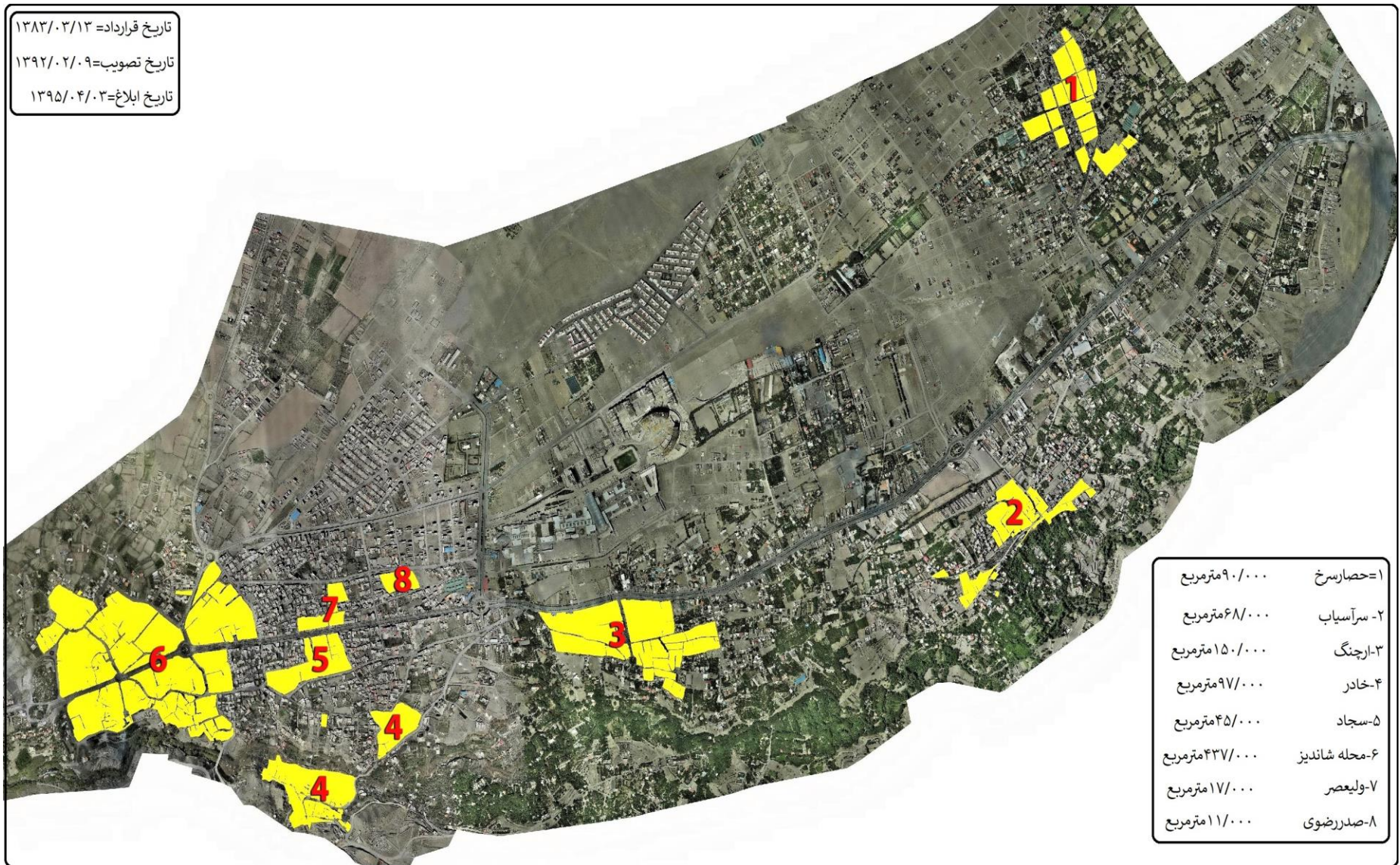
منطبق بر سیاستها و ضوابط تشویقی کالبدی

مصوبه شماره ۱۱۱۸۹۸/۳۰۰ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ قرارداد= ۱۳۸۳/۰۲/۱۳

تاریخ تصویب= ۱۳۹۲/۰۲/۰۹

تاریخ ابلاغ= ۱۳۹۵/۰۴/۰۲



۹۰/۰۰۰ مترمربع	۱-حصارسخ
۶۸/۰۰۰ مترمربع	۲- سرآسیاب
۱۵۰/۰۰۰ مترمربع	۳-ارچنگ
۹۷/۰۰۰ مترمربع	۴-خادر
۴۵/۰۰۰ مترمربع	۵-سجاد
۴۳۷/۰۰۰ مترمربع	۶-محله شانديز
۱۷/۰۰۰ مترمربع	۷-وليعصر
۱۱/۰۰۰ مترمربع	۸-صذررضوی

ضوابط تشویقی پیشنهادی در گروه های چهارگانه بانفت های فرسوده

توضیحات	پارکینگ	حداکثر تعداد سقف		سطح اشغال	حدنصاب پاسخگویی	تجاری	ضابطه تشویقی	نوع بازآفرینی	
		تشویقی	طرح مصوب						
اعطاء کاربری تجاری صرفا در معابر با عرض بیشتر از ۱۰ متر تعلق خواهد گرفت.	امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیرمسقف مجموعه به منظور تامین بخشی از پارکینگ های مورد نیاز	۲	۳	ضابطه طرح مصوب	حدنصاب طرح مصوب	امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری های انتفاعی (مشروط به تامین وردی مستقل و تامین پارکینگ)	اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب به شرط تامین پارکینگ امکان تسهیل در ضوابط معماری از جمله نحوه گذاری و نما امکان استفاده از سطح معابر بن بستى که بر اثر تجميع، کارکرد خود را از دست داده اند در مساحت ملاک عمل تراکم	بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری	گروه اول

ضوابط تشویقی پیشنهادی در گروه های چهارگانه بانفت های فرسوده

توضیحات	پارکینگ	حداکثر تعداد سقف		سطح اشغال	حدنصاب پاسخگویی	تجاری	ضابطه تشویقی	نوع بازآفرینی	
		تشویقی	طرح مصوب						
اعطاء کاربری تجاری صرفا در معابر با عرض بیشتر از ۱۰ متر تعلق خواهد گرفت.	امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیرمسقف	۱	۳	ضابطه طرح مصوب	حدنصاب طرح مصوب	امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری های انتفاعی مشروط به تامین ورودی مستقل	اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب به شرط تامین پارکینگ عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی (صرفا در عرصه ملک) امکان استفاده از سطح معابر بن بستی که بر اثر تجمیع، کارکرد خود را از دست داده اند در مساحت ملاک عمل تراکم	نوسازی در مقیاس محورهای اصلی	گروه دوم

ضوابط تشویقی پیشنهادی در گروه های چهارگانه بافت های فرسوده

توضیحات	پارکینگ	حداکثر تعداد سقف		سطح اشغال	حدنصاب پاسخگویی	تجاری	ضابطه تشویقی	نوع بازآفرینی	گروه
		تشویقی	طرح مصوب						
شامل تمامی قطعات واقع در عمق بافت فرسوده با هر کاربری می گردد.	در مساحت های عرصه زیر ۱۲۰ مترمربع معاف از تامین پارکینگ	۱	۳	ضابطه طرح مصوب	حد نصاب طرح مصوب	-	اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب صرفاً در معابر بالای ۸ متر کاهش ضریب تامین پارکینگ مورد نیاز به ۷۵٪ برای هر واحد احداث حداکثر یک درب اضافه در راستای تامین حداکثری پارکینگ (مشروط به تامین ورودی مستقل) عدم احتساب مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی	بازآفرینی در عمق بافت فرسوده شهری	گروه سوم

ضوابط تشویقی پیشنهادی در گروه های چهارگانه بانفت های فرسوده

گروه	نوع بازآفرینی	ضابطه تشویقی	تجاری	حدنصاب پاسخگویی	سطح اشغال	حداکثر تعداد سقف	پارکینگ	توضیحات
گروه چهارم	نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع			۵۰ تا ۷۵	۱۰۰٪ در طبقه همکف / ۶۰٪ طبقه اول	(طرح مصوب) ۲ (صرفاً ۱ واحد مسکونی دوبلکس)	حذف پارکینگ	قطعات غیرقابل تجمیع و یا باقی مانده عرصه بعد از رعایت عقب نشینی زیر ۵۰ مترمربع در صورت وقوع در حاشیه معابر ۶
			یک واحد تجاری مقیاس محله حداکثر ۳۰ مترمربع (معاف از پارکینگ) در معابر بیشتر از ۱۰ متر	۷۵ تا ۱۰۰	۸۰٪ در طبقه همکف / ۸۰٪ طبقه اول	(طرح مصوب) ۲ (صرفاً ۱ واحد مسکونی دوبلکس)	تامین پارکینگ به صورت منفصل و روباز حذف پارکینگ(در صورت عدم امکان تردد خودرو به دلیل عرض کم معبر در معابر زیر ۴ متر)	متر به بالا به صورت ۱۰۰ درصد سطح اشغال صرفاً در ۱ طبقه معاف از پارکینگ امکان صدور مجوز بهره برداری به عنوان واحد کسبی محلی را دارند.

ضوابط تشویقی پیشنهادی در گروه های چهارگانه بانف های فرسوده

گروه	نوع بازآفرینی	ضابطه تشویقی	تجاری	حدنصاب پاسخگویی	سطح اشغال	حداکثر تعداد سقف	پارکینگ	توضیحات
گروه چهارم	نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع	عدم احتساب بالکن و تراس در محاسبه سطح اشغال و تراکم به شرط رعایت حقوق همسایگی و صرفا داخل عرصه ملک در صورتی که ملک دارای ۲ معبر باشد امکان احداث درب مازاد سواره از ۲ معبر مجاز می باشد.	احداث یک واحد تجاری مقیاس محله حداکثر ۳۰ مترمربع معاف از پارکینگ	۱۰۰ تا ۱۵۰	۷۵٪	۲	حذف پارکینگ(در صورت عدم امکان تردد خودرو به دلیل عرض کم معبر در معابر زیر ۴ متر) کاهش ضریب تامین پارکینگ به صورت ۷۵٪ نصاب ضابطه طرح (۱۵ مترمربع)	اعطاء کاربری تجاری صرفا در معابر با عرض بیشتر از ۱۰ متر تعلق خواهد گرفت.

ضوابط تشویقی پیشنهادی در گروه های چهارگانه بانفت های فرسوده

گروه	نوع بازآفرینی	ضابطه تشویقی	تجاری	حدنصاب پاسخگویی	سطح اشغال	حداکثر تعداد سقف	پارکینگ	توضیحات
گروه چهارم	نوسازی قطعات غیرقابل تجمیع	در صورت امکان تامین پارکینگ در همکف به تعداد واحدهای احداثی، امکان صدور مجوز یک واحد مسکونی در همکف مجاز می باشد. عدم احتساب بالکن و تراس در محاسبه سطح اشغال و تراکم به شرط رعایت حقوق همسایگی صرفا داخل عرصه ملک در صورتی که ملک دارای ۲ معبر باشد امکان احداث درب مازاد سواره از ۲ معبر مجاز می باشد.	احداث یک واحد تجاری مقیاس محله حداکثر ۳۰ مترمربع	۱۵۰ تا ۲۵۰	۷۰٪ در طبقات (همکف ، اول و دوم)	۳ (۲طبقه روی پیلوت)	حذف پارکینگ(در صورت عدم امکان تردد خودرو به دلیل عرض کم یا پارکینگ روباز در محوطه (معاف از سطح اشغال و حداکثر ۲ واحد به نسبت فضای باز)	اعطاء کاربری تجاری صرفا در معابر با عرض بیشتر از ۱۰ متر تعلق خواهد گرفت.

تبصره:

- اعطای ضوابط تشویقی بر اساس جدول فوق توسط کارگروه بازآفرینی شهرداری (متشکل از: شهردار، معاونت، مدیر واحد شهرسازی، مدیر واحد درآمد، مدیر واحد مالی، مدیر واحد حقوقی و املاک و بازرسی) خواهد پذیرفت.
- در قسمت هایی از بافت مرکزی شهر مانند محلات خادر، مطهری و غفاری، به خاطر توپوگرافی و شیب اراضی و ساختار پلکانی بافت موجود امکان تعریض معابر و تامین پارکینگ میسر نمی باشد پیشنهاد می گردد معابر وضع موجود تثبیت و حذف پارکینگ اعمال گردد.
- املاک واقع در حاشیه محور اصلی به عمق یک پلاک که در محدوده بافت فرسوده (بلوار امام رضا- ولیعصر- امام خمینی - آبشار) قرار دارند، مشمول سیاست های تشویقی این طرح نبوده و صرفا بر اساس ضوابط طرح تفصیلی پاسخگویی خواهد شد.
- قطعاتی که در تمامی یا بخشی از آنها سابقه واحد کسبی در ادوار گذشته وجود دارد، به نسبت متراژ واحد کسبی قدیمی، مجوز تجدید بنا صادر گردد.
- قطعاتی که در محدوده هدف بازآفرینی واقع و در طرح مصوب دارای کاربری غیرمسکونی و فاقد حدنصاب کاربری هستند:
 ۱. در صورتی که دارای اعیان قدیمی باشد در زمان تخریب و نوسازی در عرصه باقیمانده و صدور پروانه به میزان اعیان موجود یا برابر با سطح اشغال و تراکم کاربری مصوب (هر کدام که بیشتر باشد) پروانه احداث بنا اعطا گردد.
 ۲. قطعات مذکور به شرط عدم تفکیک قابلیت استفاده از ضوابط تشویقی را دارند.
- اراضی که فاقد سابقه اعیان قابل سکونت (اراضی خام) بوده و در محدوده بازآفرینی قرار دارند در زمان صدور مجوز مشمول این مصوبه نمی گردد.