



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

اداره گل راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری



وزارت راه و شهرسازی

شرکت بازاریابی شهری ایران

حمایت‌ها و کمک‌های دولت و شهرداری برای

نوسازی مسکن

در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری



زمستان ۱۴۰۲

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

سامانه نهضت ملی مسکن

استعلام موقعیت ملک در بافت فرسوده

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 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 بروجن
نشانی: شهر بروجن، میدان آزادی
شماره تماس: ۳۴۲۲۲۱۱۴ - ۰۳۸

پروانه
ساختمانی

برای
دریافت
حمایت به
کجا
مراجعه
کنیم؟

- دستگاه‌های خدمات رسان (آب، برق، گاز، مخابرات و ...)
نشانی و شماره تماس: (پیوست شماره ۲)

انشعابات

- شهرداری شهر بروجن
نشانی: شهر بروجن، میدان آزادی
شماره تماس: ۳۴۲۲۲۱۱۴ - ۰۳۸

پایان کار

- اداره کل راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری
نشانی: شهر کرد، بلوار آیت‌الله کاشانی
شماره تماس: ۳۳۳۳۳۲۲۲ - ۰۳۸

- سازمان بازرسی استان چهارمحال و بختیاری
نشانی: شهر کرد، میدان دفاع مقدس، خیابان شهداء
شماره تماس: ۳۲۲۸۰۴۱۱ - ۰۳۸

- استانداری چهارمحال و بختیاری
نشانی: شهر کرد، بلوار آیت‌الله کاشانی، چهارراه دولت
شماره تماس: ۳۱۳۴ - ۰۳۸

در صورت
عدم
همکاری
به کجا
مراجعه
کنیم؟

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

- ۳۵۰ میلیون تومان برای شهر کرد
- 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)

- ۹۰ میلیون تومان برای تمام شهرها
- با سود ۴ درصد و بازپرداخت ۳ ساله

وام اجاره

حمایت
مالی
چیست؟

facility.udrc.ir

برای
دریافت
حمایت به
کجا
مراجعه
کنیم؟

- اداره کل راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری
- نشانی: شهر کرد بلوار آیت‌الله کاشانی
- شماره تماس: ۳۳۳۳۳۲۲۲ - ۰۳۸
- سازمان بازرسی استان چهارمحال و بختیاری
- نشانی: شهر کرد، میدان دفاع مقدس، خیابان شهدا
- شماره تماس: ۳۲۲۸۰۴۱۱ - ۰۳۸
- استانداری چهارمحال و بختیاری
- نشانی: شهر کرد بلوار آیت‌الله کاشانی چهارراه استانداری
- شماره تماس: ۳۱۳۴ - ۰۳۸

در صورت
عدم
همکاری
به کجا
مراجعه
کنیم؟

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

حمایت
شهرسازانه
(کالبدی)
چیست؟

- شهرداری شهر بروجن
نشانی: شهر بروجن، میدان آزادی
شماره تماس: ۰۳۸ - ۳۴۲۲۲۱۱۴

برای
استفاده از
این
حمایت‌ها
به کجا
مراجعه
کنیم؟

- اداره کل راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری
نشانی: شهرکرد بلوار آیت‌الله کاشانی
شماره تماس: ۰۳۸ - ۳۳۳۳۳۲۲۲
- سازمان بازرسی استان چهارمحال و بختیاری
نشانی: شهرکرد، میدان دفاع مقدس، خیابان شهداء
شماره تماس: ۰۳۸ - ۳۲۲۸۰۴۱۱
- استانداری چهارمحال و بختیاری
نشانی: شهرکرد بلوار آیت‌الله کاشانی چهارراه استانداری
شماره تماس: ۰۳۸ - ۳۱۳۴

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 قابل تجمیع زیر حدنصاب

ج. قطعات واقع در بر محورهای اصلی محله

د. قطعات واقع در بر محورهای فرعی محله

الف. قطعات غیر قابل تجمیع

➤ احداث بنا در پلاک‌های غیر قابل تجمیع زیر حد نصاب موجود پیش از تاریخ تصویب طرح ملاک عمل مصوب (جامع، تفصیلی و) با سطح اشغال ۱۰۰ درصد در دو طبقه روی زیرزمین (همکف و اول) و تراکم ۲۰۰ درصد جهت احداث حداکثر یک واحد مسکونی با حداقل مساحت مفید ۶۰ متر مربع، با رعایت ضوابط سایه‌اندازی و اشرافیت و تأمین پارکینگ مورد نیاز امکان پذیر می‌باشد.



ب. قطعات قابل تجمیع زیر حد نصاب

➤ در صورت تجمیع حداقل یک پلاک زیر حد نصاب به تفکیک با پلاک‌های همجوار، تراکم تشویقی به شرح جدول ذیل اعمال می‌گردد.

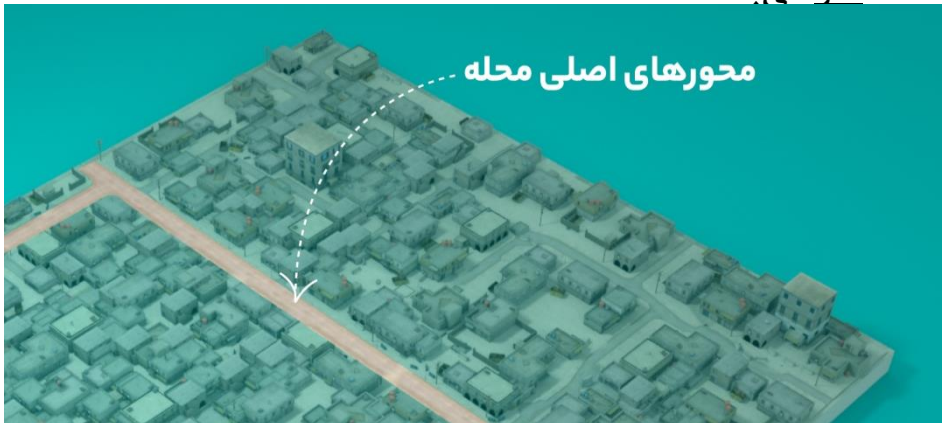
میزان تراکم تشویقی	تعداد پلاک‌های تجمیع شده زیر حد نصاب	مساحت قطعات تجمیع شده
۶۰ درصد	۱	حداکثر ۱۵۰ مترمربع
۹۰ درصد	۲ و بیشتر	بیشتر از ۱۵۰ مترمربع
۹۰ درصد	۱	بیشتر از ۱۵۰ مترمربع
۱۲۰ درصد	۲ و بیشتر	بیشتر از ۱۵۰ مترمربع

➤ حداقل فضای باز مورد نیاز پلاک‌های مذکور (واحدهای اضافه شده براساس ضوابط تشویقی) به ازای هر واحد مسکونی ۱۲ متر مربع در نظر گرفته می‌شود.



ج. قطعات واقع در بر محور اصلی

- ساخت و ساز قطعات واقع در مجاورت معابر بالای ۱۲ متر، به شرط تأمین حداقل فضای باز و پارکینگ لازم حداکثر با یک طبقه تراکم تشویقی مجاز می‌باشد.
- حداقل فضای باز مورد نیاز پلاک‌های مذکور (واحدهای اضافه شده براساس ضوابط تشویقی) به ازای هر واحد مسکونی ۱۲ مترمربع در نظر گرفته می‌شود
- در قطعات واقع در مجاورت معابر بالای ۱۲ متر، در صورت تقاضا، معادل ۲۵ درصد سطح اشغال طبقه همکف به کاربری-های تجاری - خدماتی مشروط به تأمین ورودی و پارکینگ مستقل اختصاص می‌یابد.
- احداث بالکن در پلاک‌های بر معابر با عرض ۱۲ متر تا ۲۰ متر، حداکثر ۱۰۰ سانتی‌متر است.
- احداث بالکن در پلاک‌های بر معابر با عرض ۲۰ متر و بیشتر، حداکثر ۱۲۰ سانتی‌متر است.
- احداث بالکن از ارتفاع ۳/۵ متر به بالا مجاز بوده و در معابری که پیاده‌رو اجرا گردیده از کف تمام شده پیاده‌رو حداقل ۳ متر می‌باشد.



د. قطعات واقع در بر محور فرعی

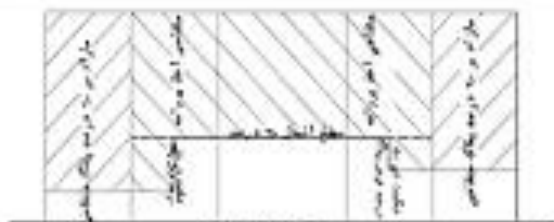
- ساخت و ساز قطعات واقع در مجاورت معابر با عرض ۸ تا ۱۲ متر، مشروط به تأمین حداقل فضای باز و پارکینگ مورد نیاز، حداکثر با یک طبقه تراکم تشویقی مجاز می‌باشد.
- حداقل فضای باز مورد نیاز پلاک‌های مذکور (واحدهای اضافه شده براساس ضوابط تشویقی) به ازای هر واحد مسکونی ۱۲ مترمربع در نظر گرفته می‌شود
- احداث بالکن در پلاک‌های بر معابر با عرض ۸ تا ۱۰ متر، در صورتیکه ۵۰ درصد از ساخت و سازهای موجود در مجاورت معبر اقدام به احداث بالکن نموده و دارای قدمت مناسب (عدم خلاف یا پایانکار) باشد، جهت هماهنگی با ساخت و سازهای همجوار، حداکثر بالکن ۸۰ سانتی‌متر می‌باشد.
- احداث بالکن در پلاک‌های بر معابر با عرض ۱۰ متر و بیشتر، حداکثر ۸۰ سانتی‌متر است.
- احداث بالکن از ارتفاع ۳/۵ متر به بالا مجاز بوده و در معابری که پیاده‌رو اجرا گردیده از کف تمام شده پیاده‌رو حداقل ۳ متر می‌باشد.

عمق بافت فرسوده



د. ضوابط احداث بنای تشویقی

➤ افزایش سطح اشغال در اراضی مجاور پلاک‌های با سطح اشغال مازاد بر ضوابط پلاک متقاضی (مطابق با وضع موجود یا ضوابط احداث بنا) با تأمین فضای باز به ازای هر واحد مسکونی حداقل ۱۲ مترمربع و برای واحد‌های مسکونی دوبلکس با مساحت مفید حداقل ۱۵۰ مترمربع (با احتساب مساحت تراس‌ها) حداقل ۲۰ مترمربع و پارکینگ مورد نیاز، به میزان پیشروی پلاک‌های همجوار مطابق با کروکی‌ها امکان‌پذیر می‌باشد.



پوشش از ۲ پلاک
بدنه

2



حد اکثر ۲ پلاک
بدنه

1



بدنه

4



حد اکثر ۲ پلاک
بدنه

3



حد اکثر ۲ پلاک
بدنه

5

د. ضوابط کلی تشویقی استقرار بنا

- در بر کلیه محورهای اصلی شهر (با عرض ۱۶ متر و بیشتر)، مشروط بر رعایت کلیه ضوابط احداث بنا اعم از سطح اشغال و تراکم ساختمانی، رعایت حریم اشرافیت و سایه‌اندازی، تأمین پارکینگ مورد نیاز و اصول همجواری بافت مجاور، با نظارت و بررسی شهرداری، زیربنای احداث ساختمان در کلیه طبقات می‌تواند در جبهه‌های مشرف به گذر مورد نظر استقرار یابد.

د. ضوابط سایه‌اندازی

- سطح اشغال ۶۰ درصد و تراکم ۱۲۰ درصد پایه تا ارتفاع ۵/۷ متر بدون اعمال عقب‌نشینی و پخ برای کلیه پلاک‌های مسکونی در نظر گرفته شود. همچنین رعایت ضوابط سایه‌اندازی با زاویه ۴۵ درجه از ارتفاع ۷/۵ متر به بالا مطابق طرح مصوب شهر الزامیست. ارتفاع جان‌پناه جزء ارتفاع ۷/۵ متر محاسبه می‌گردد.

د. سایر ضوابط

- احداث زیرزمین با حداکثر سطح اشغال ۸۰ درصد، جهت تأمین پارکینگ و انباری بلامانع می‌باشد.
- تهیه صدور گواهی پایانکار ساختمان منوط به تأمین نماسازی کلیه وجوه قابل رویت ساختمان اعم از ساخته شده و یا ساخت و سازهای جدید الزامی می‌باشد.
- با رعایت موارد و ضوابط مندرج در این دفترچه نیازی به اخذ رضایت از املاک مجاور نخواهد بود.

✓ 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
چهارمحال و بختیاری
نشانی: شهرکرد، بلوار آیت الله کاشانی
شماره تماس: ۰۳۸-۳۳۳۳۳۲۲۲

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: ۰۲۱ - ۸۷۵۷۱
- ✓ پیامک: ۳۰۰۰۸۶۱۲
- ✓ سایت: www.UDRC.ir
- ✓ پست الکترونیکی: info@udrc.ir

• پیوست شماره (۱):

(نشانی و شماره تماس دستگاه‌های خدمات‌رسان):

➤ اداره برق شهرستان بروجن

✓ نشانی: بروجن، خیابان پروین اعتصامی

✓ تلفن: ۰۳۸ - ۳۴۲۳۸۹۰۰

➤ اداره گاز شهرستان بروجن

✓ نشانی: بروجن، چهاردستگاه، بلوار رسالت

✓ تلفن: ۰۳۸ - ۳۴۲۲۴۶۴۶

➤ اداره آب و فاضلاب شهر بروجن

✓ نشانی: بروجن، خیابان پانزده خرداد جنوبی جنب اداره کار و

رفاه اجتماعی

✓ تلفن: ۰۳۸ - ۳۳۳۳۴۰۴۴

➤ اداره مخابرات شهرستان بروجن

✓ نشانی: بروجن، بلوار مدرس، جنب بانک کشاورزی

✓ تلفن: ۰۳۸ - ۳۴۲۴۲۱۸۳



وزارت راه و شهرسازی
جمهوری اسلامی ایران
اداره کل راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری