

حمایت‌ها و کمک‌های دولت و شهرداری برای

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

The screenshot shows the homepage of the facility.udrc.ir website. At the top, there is a header with the text "وزارت راه و شهرسازی" (Ministry of Road and Urban Planning) and "شرکت بازرگانی شهری تهران" (Tehran Urban Commercial Company). Below the header, there are two input fields for "شماره تلفن همراه/نام کاربری" (Mobile Number/Username) and "رمز عبور" (Password). There is a checkbox for "یادآوری رمز عبور" (Remember Password) and a link for "فراموشی رمز عبور" (Forgot Password). A CAPTCHA image with the number "17003" is displayed, with the instruction "لطفا عبارت فوق را در کادر پایین وارد نمایید" (Please enter the above text in the box below). Below the CAPTCHA is an input field for the text. A blue button labeled "ورود به سامانه" (Login to System) is present. Below this button are three more buttons: "ورود از طریق پنجره واحد دولت" (Login via Government Single Window), "ثبت نام" (Registration), and "استعلام موقعیت ملک در بافت فرسوده" (Check property location in distressed urban fabric). A red arrow points to the "استعلام موقعیت ملک در بافت فرسوده" button. Below these buttons are several links: "سامانه نهضت ملی مسکن" (National Housing Revival System), "تسهیلات ساخت مسکن در بافتهای فرسوده" (Housing subsidies in distressed urban fabrics), "تسهیلات ساخت مسکن در خارج از بافت فرسوده" (Housing subsidies outside distressed urban fabrics), "سقف تسهیلات ساخت و ودیعه مسکن" (Ceiling of housing subsidies and housing deposit), "سوالات متداول" (Frequently Asked Questions), "فایل راهنما" (Guide file), and "تسهیلات مرمت و بهسازی بناهای تاریخی بزرگ به سامانه اضافه خواهد شد" (Subsidies for the restoration and renovation of large historical buildings will be added to the system).

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 قطور
نشانی: خیابان آتش نشانی شماره تماس: ۰۴۴۳۶۵۳۳۶۶۰

پروانه
ساختمانی

برای
دریافت
حمایت به
کجا
مراجعه
کنیم؟

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

انشعابات

- شهرداری قطور

نشانی: خیابان آتش نشانی شماره تماس: ۰۴۴۳۶۵۳۳۶۶۰

پایان کار

- اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی
نشانی: ارومیه-بلوار شهید بهشتی، اداره کل راه و شهرسازی
شماره تماس: ۲۶-۳۳۴۷۹۸۲۱

- سازمان بازرسی استان آذربایجان غربی
نشانی: ارومیه-خیابان شورا، اداره کل بازرسی
شماره تماس: ۳۳۴۷۴۷۱۰

- استانداری آذربایجان غربی
نشانی: میدان انقلاب-ابتدای خیابان شهید امینی
شماره تماس: ۳۱۹۷۲۰۰۰

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 آذربایجان غربی
نشانی: ارومیه-بلوار شهید بهشتی، اداره کل راه و شهرسازی
شماره تماس: ۲۶-۳۳۴۷۹۸۲۱
- سازمان بازرسی استان آذربایجان غربی
نشانی: ارومیه-خیابان شورا، اداره کل بازرسی
شماره تماس: ۳۳۴۷۴۷۱۰
- استانداری آذربایجان غربی
نشانی: میدان انقلاب-ابتدای خیابان شهید امینی
شماره تماس: ۳۱۹۷۲۰۰۰

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 قطور**
نشانی: **خیابان آتش نشانی** شماره تماس: ۰۴۴۳۶۵۳۳۶۶۰

برای
استفاده از
این
حمایت‌ها
به کجا
مراجعه
کنیم؟

- **اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان غربی**
نشانی: ارومیه-بلوار شهید بهشتی، اداره کل راه و شهرسازی
شماره تماس: ۳۳۴۷۹۸۲۱-۲۶
- **سازمان بازرسی استان آذربایجان غربی**
نشانی: ارومیه-خیابان شورا، اداره کل بازرسی
شماره تماس: ۳۳۴۷۴۷۱۰
- **استانداری آذربایجان غربی**
نشانی: میدان انقلاب-ابتدای خیابان شهید امینی
شماره تماس: ۳۱۹۷۲۰۰۰

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

الف. قطعات غیر قابل تجمیع

اگر صاحب ملکی کمتر از **حد نصاب** هستید (**حدنصاب این شهر ... مترمربع می‌باشد**) که حداقل ۵۰ مترمربع می‌باشد و به خاطر آنکه ساختمان کناری تان نوساز یا دارای کاربری عمومی مانند مدرسه، مسجد، پارک و حتی معبر است که نمی‌توانید با آن تجمیع کنید تا به حدنصاب برسید، می‌توانید از حمایت‌های زیر بهره‌مند شوید:

- تا ۲ متر می‌توانید پیشروی طولی داشته باشید به شرط اینکه حقوق همسایگی را رعایت کنید.
- 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.
- می‌توانید واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر از حد نصاب طرح مصوب بسازید.
- سطح بالکن و تراس در تراکم ساختمان حساب نمی‌شود.

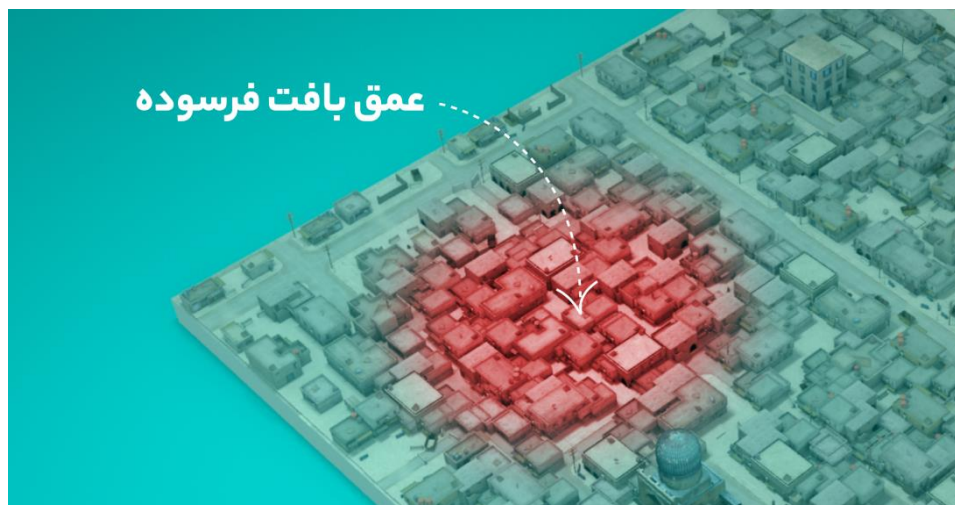
اگر مساحت ملک‌تان کمتر از ۵۰ مترمربع است و امکان تجمیع با پلاک‌های همجوار ندارید، باز هم می‌توانید پروانه ساختمانی بگیرید ولی مشوق‌های فوق را نمی‌گیرید.



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 (**حدنصاب** **این شهر ... مترمربع می‌باشد**)، 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 (**حدنصاب این شهر ... مترمربع می‌باشد**)، 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
چيست؟

➤ اداره کل راه و شهرسازی استان
آذربایجان غربی

نشانی: ارومیه-بلوار شهید بهشتی، اداره کل
راه و شهرسازی
شماره تماس: ۲۶-۳۳۴۷۹۸۲۱

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 می گیرد.

- 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