

صاحبان واحدهای فرسوده می‌توانند واحد خود را با واحد نوساز یا زمین جابه‌جا کنند

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

به گزارش سایت خبری پرسون، «محمد آئینی» با تشریح سیاست‌های احیای بافت فرسوده شهری افزود: فراوانی تعداد واحدهای لرزان و ناایمن در بافت فرسوده شهرها و ضرورت کمک به احیا و مقاوم سازی این بافت، دولت را مجاب کرده تا راهبرد اصلی خود را در نهضت ملی مسکن معطوف به نوسازی بافت فرسوده و ایجاد واحدهای پایدار کند.

به گفته مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری، یک‌چهارم سطح شهرهای ایران معادل ۱۶۲ هزار هکتار از سکونتگاه‌های جمعیتی را بافت‌های قابل احیاء شامل سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای، بافت فرسوده میانی و بافت فرسوده تاریخی تشکیل می‌دهد که دست‌کم یک سوم جمعیت کشور در همین محدود سکونت دارد.

وی گفت: بر اساس جدیدترین ارزیابی‌ها، بیش از پنج میلیون و ۷۰۰ هزار واحد مسکونی در همین محدوده‌های شهری قرار دارد که نزدیک به ۲ میلیون و ۶۵۰ هزار واحد از آنها فرسوده و ناپایدار هستند.

آئینی 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 تشویق کنیم. 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 مختلفی مترصد حمایت از مردم برای نوسازی واحدهای مسکونی خود در بافت فرسوده شهری است.

این مقام مسوول اظهار داشت: با این حال، بسیاری از ساکنین محدوده بافت فرسوده شهرها، استطاعت و توانایی لازم را برای تخریب و نوسازی واحد مسکونی خود ندارند و انبوه سازان 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 مسکن سازی و احیای بافت فرسوده ۵۰ درصد از هزینه صدور مجوز ساخت این محدوده را بخشیده و شهرداری‌ها هم مکلف شده‌اند تا 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 علاوه بر این به افرادی که منازل آنان در دوره ساخت تخریب می‌شود، ودیعه اسکان موقت با نرخ قرض الحسنه پرداخت خواهد شد.

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

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

وی گفت: مسکن‌سازان در این محدوده می‌توانند پارکینگ کمتری بسازند و از شیوه‌های دیگر تراکم پارکینگ را تأمین کنند. علاوه بر این در واحدهای تازه ساز تراس و بالکن جزو تراکم ساختمانی محاسبه نمی‌شود و به متقاضیان درب پارکینگ اضافه داده می‌شود.

معاون وزیر راه و شهرسازی با اشاره به افزایش تسهیلات ساخت مسکن در بافت‌های فرسوده تاریخی، گفت: تسهیلات ودیعه اسکان موقت در این محدوده به ۱۲۰ میلیون تومان در کلانشهرها و ۹۰ میلیون تومان در سایر شهرها افزایش یافته است. همچنین برای نخستین بار سرفصل اعتباری ویژه‌ای برای مقاوم‌سازی و نوسازی بافت‌های فرسوده تاریخی تعریف شده که معادل ۸۰ درصد وام ساخت است.

وی با بیان اینکه به موازات ارائه این مشوق‌ها بنا داریم در دو سال آینده همه معابر خاکی محلات فرسوده هدف را آسفالت کنیم، اضافه کرد: این مشوق‌ها ظرف همین مدت کوتاه تأثیر خود را گذاشته و موجب رونق ساخت مسکن در بافت فرسوده شده است.

به گفته آئینی، درحالی که میانگین سالیانه ساخت مسکن در بافت فرسوده در ۱۰ سال گذشته حدود ۴۰ تا ۴۵ هزار واحد است، اکنون به ساخت ۶۰ هزار واحد در این محدوده رسیده‌ایم.

وی گفت: پارسال ۶۵ هزار واحد مسکونی در بافت فرسوده شهرها ساخته شد و امسال هم تا اول شهریور حدود ۲۲ هزار واحد پروانه ساختمانی در این محدوده صادر شده است. البته ما امسال انتظار بیشتری داشتیم اما افزایش ۱۰ برابری بیمه پروانه ساختمانی، بسیاری از متقاضیان را منتظر نگه داشته و سرعت احیای بافت را کاهش داده است.

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران بیان داشت: اصلاحیه این قانون در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسیده و به شورای نگهبان ارسال شده که در این اصلاحیه رقم درنظر گرفته شده برای بیمه پروانه های ساختمانی متعادل تر است.

وی افزود: مقرر شده سالیانه ۱۵۰ هزار واحد مسکونی مقاوم در همین محدوده ساخته شود و در مدت یک سال و نیم اخیر از مجموع اهداف در نظر گرفته شده برای ساخت مسکن در بافت فرسوده شهرها تاکنون ۱۴۶ هزار و ۷۰۰ واحد پروانه ساخت گرفته و دست‌کم ۵۰ هزار واحد از آنها به بهره برداری رسیده‌اند.

آئینی گفت: ارزیابی‌ها نشان می‌دهد بیش از ۷۰ درصد پروانه‌ها در بافت فرسوده به واحدهای یک تا سه طبقه تعلق گرفته و این، یعنی در بافت فرسوده تقاضای مردم به سمت تراکم کم است.

آئینی، نداشتن سند را مهمترین معضل ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی برشمرد و گفت: بر اساس بند م تبصره ۱۱ بودجه سال ۱۴۰۲ به وزارت راه و شهرسازی اجازه داده شده، اراضی در مالکیت خود را با اولویت سکونتگاه‌های غیررسمی که قبل از سال ۱۳۹۴ به تصرف اشخاص درآمده و بر اساس طرح‌های مصوب شهری در آن‌ها ساخت و ساز انجام شده و در حال بهره‌برداری است، به مالکان اعیانی واگذار کند.

وی افزود: همچنین علاوه بر مشوق‌های سه گانه اداری- مالی و شهرسازی فوق، بسته تشویقی چهارمی به تصویب رسیده که در حال عملیاتی کردن آن هستیم و در قالب آن به مالکان واحدهای فرسوده زمین یا آپارتمان نوساز معوض می‌دهیم. یعنی در شهرهایی که واحدهای مسکونی نوساز خالی وجود دارد یا در شهرهایی که در مجاورت آنها زمین قابل ساخت داریم، به مالکان واحدهای مستقر در بافت فرسوده آپارتمان یا زمین با تخفیف ویژه می‌دهیم.

به گزارش شرکت بازآفرینی شهری ایران، 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.

منبع: ایرنا