



تصویب «ضوابط خاص» برای مسکن‌سازی در پایتخت؛ شورای عالی شهرسازی شرط گذاشت مجوز ساخت خانه‌های ۳۰متری

محتوای این تصویب‌نامه که با هدف «تسهیل خانه‌سازی در بافت فرسوده پایتخت» و «جذاب‌سازی جنوب شهر برای سرمایه‌گذاران ساختمانی» تدوین شده، عملاً دو خط‌قرمز طرح تفصیلی تهران برای «صدور پروانه ساختمانی روی زمین‌های خیلی کوچک (۵۰ مترمربعی) و کوچک (۱۰۰ تا ۱۵۰ مترمربعی)» را پاک کرده است. طبق این خطوط، ساخت روی زمین‌های با مساحت پایین، حداکثر تا ۳ طبقه آن هم تحت شرایط معین (به‌لحاظ پارکینگ و عرض معبر) مجاز است. اما با تصمیم جدید، این زمین‌ها در دو پهنه مسکونی واقع در مناطق پایین‌شهر قابلیت ساخت ۴ طبقه با تنها یک پارکینگ را دارد. ماحصل این مصوبه باعث عرضه آپارتمان‌های با مساحت ۳۰مترمربع تا ۶۰مترمربع روی در مجموع ۱۰میلیون مترمربع «زمین خیلی کوچک» در کل بافت فرسوده پایتخت خواهد شد. شورای عالی شهرسازی البته خواستار بررسی مصوبه شده است تا احتمالاً رعایت «سقف جمعیت‌پذیری تهران» را از طریق مناطق بالای شهر تضمین کند. اثر مجوز تولید خانه‌های ریزمترژ در بازار مسکن بررسی شد.

شرایط جدید ساخت روی زمین‌های «خیلی کوچک» در پایتخت	
شرح مولفه	مولفه
کمیسیون ماده ۵ شهر تهران	کدام نهاد این شرایط را تصویب کرد؟
ضوابط خاص احداث بنا در بافت فرسوده و ناکارآمد شهر تهران	عنوان مصوبه
۹-تیر ۱۴۰۱ ۳۲۵۲۱۴/۱۱۴-	تاریخ و شماره مصوبه
۱- حذف «خط قرمز طرح تفصیلی از زمین‌های خیلی کوچک» روی زمین‌های با مساحت ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربع می‌شود ساختمان مسکونی ۴ طبقه با فقط یک پارکینگ احداث کرد. *در طرح تفصیلی تهران برای زمین‌های ۵۰ تا ۱۵۰ مترمربع، شروط «حداقل عرض معبر ۶ متری» و «حداکثر تراکم ۳ طبقه» برای ساخت و ساز تعیین شده بود.	خلاصه مصوبه چه می‌گوید؟
۲- حذف شرط «حداقل مساحت زمین برای تراکم تشویقی» در زمین‌های زیر ۱۵۰ مترمربع، یک «طبقه اضافه» در طرح تفصیلی تهران، مشوق «یک طبقه اضافه» به زمین‌های بالای ۱۵۰ مترمربع تعلق می‌گیرد.	
۳- حذف «شروط تأمین حداقل نیمی از پارکینگ‌ها» در ساختمان‌های ۴ طبقه در بافت فرسوده، تأمین حداقل یک پارکینگ کفایت می‌کند. *در طرح تفصیلی تهران برای بافت فرسوده، شرط شده است که حداقل باید ۲ پارکینگ برای ساختمان ۴ واحدی تأمین شود.	
۱- امکان ساخت خانه‌های ۳۰ مترمربعی روی زمین‌های ۵۰ مترمربعی ۲- با توجه به اینکه ۴۷ درصد از پلاک‌ها (زمین‌ها) در بافت فرسوده پایتخت، مساحت ۵۰ تا ۱۰۰ مترمربعی دارند و مجموع مساحت این گروه از پلاک‌های فرسوده، ۱۰ میلیون مترمربع است؛ در این صورت حداقل ۲۴۰ هزار تا حداکثر ۴۸۰ هزار واحد مسکونی ظرفیت ساخت خانه‌های زیر ۵۰ مترمربع به وجود می‌آید. ۳- ساخت و ساز در نیمی از بافت فرسوده تهران که با توجه به تراکم ۲ طبقه، عایدی مناسبی برای سرمایه‌گذار ساختمانی نداشت، با صدور مجوز ساخت ۴ طبقه، احتمال دارد مورد توجه سازنده‌ها قرار بگیرد.	بازار مسکن تهران پس از اجرای این مصوبه
۱- کمیسیون ماده ۵ بدون توجه به «تراکم ساختمانی کل شهر»، در صورت افزایش طبقات مجاز به ساخت در نیمی از شهر (مناطق فرسوده ۹ تا ۲۰)، باعث می‌شود «سقف جمعیت‌پذیری پایتخت» به هم بخورد و کمبود خدمات در تهران تشدید شود. ۲- لازم است در ازای افزایش تراکم ساختمانی در بافت فرسوده، سقف تراکم ساختمانی در مناطق شمالی شهر تهران کاهش پیدا کند تا «سقف جمعیت‌پذیری شهر» حفظ شود.	اشکال مصوبه برای شهر تهران

مجوز ساخت خانه‌های 30 تا 35 مترمربعی در بافت فرسوده تهران صادر شد. کمیسیون ماده پنج تهران با تصویب «ضوابط خاص» برای بافت‌های فرسوده درصدد است خانه‌سازی در دامنه مترازی فوق‌العاده کوچک را تسهیل کند. اگرچه مصوبه چهارم تیر 1401 که جزئیات آن در اختیار «دنیای اقتصاد» قرار گرفته است و برای اولین بار منتشر

می‌شود، با واکنش شورای عالی شهرسازی و معماری همراه بوده است؛ اما در صورتی که این مصوبه مهر تایید شورای مذکور را نیز دریافت کند، اجرای آن می‌تواند زمینه‌ساز ساخت حدود 25 هزار واحد مسکونی حدود 30 مترمربعی در مناطق نیمه جنوبی شهر شود.

به گزارش «دنیای اقتصاد» اخبار مربوط به بازنگری در ضوابط طرح تفصیلی مرتبط با ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده در چند روز گذشته منتشر و اعلام شد ضوابط صدور پروانه در این بافت‌ها به نحوی تغییر می‌کند که گره اصلی نوسازی این بافت‌ها یعنی عدم صرفه اقتصادی تخریب و مشارکت به دلیل محدودیت تراکم گشوده شود. محتوای مصوبه کمیسیون ماده پنج که در اختیار «دنیای اقتصاد» قرار گرفته است، نشان می‌دهد در قالب این ضوابط خاص، دو خط قرمز برای مسکونی‌سازی در بافت‌های فرسوده شهر تهران پاک شده است که یکی ناظر بر تامین حداقل پارکینگ ساختمان‌ها و دیگری مربوط به سقف تعداد طبقات (تراکم ساختمانی) در زمین‌هایی با قواره کوچک و خیلی کوچک است. این ضوابط ویژه نوسازی بافت‌های فرسوده تهران است که مساحت آن به بیش از چهارهزار و 400 هکتار می‌رسد و در همه مناطق پراکنده است؛ اما عمده آنها در 10 منطقه نیمه‌جنوبی شهر شامل مناطق 10 تا 19 واقع شده است.

بر اساس مصوبه اخیر کمیسیون ماده پنج، زمین‌های خیلی کوچک با مساحت 50 تا 100 مترمربع که عمدتاً در بافت‌های فرسوده واقع شده‌اند، یکی از قطعات هدف تسهیل ساخت‌وساز هستند که کمیسیون ماده پنج به آنها اجازه داده است ساختمان مسکونی چهار طبقه ساخته شود؛ ضمن اینکه تامین حداقل یک واحد پارکینگ در این ساختمان‌ها از این پس کفایت می‌کند. این قاعده دو خط قرمز اصلی ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده را پاک کرده است. خط قرمز اول این است که به‌طور کلی بر اساس ضوابط عامل طرح تفصیلی ساخت‌وساز در زمین‌هایی با مساحت کوچک در حداقل تعداد طبقات مجاز است. در طرح تفصیلی ساخت‌وساز در زمین‌های 50 تا 150 مترمربعی مشروط بر اینکه عرض معبر حداقل 6 متر باشد، فقط سه طبقه تعریف شده و این در حالی است که در بافت فرسوده از این پس امکان ساخت چهار طبقه در زمین‌های 50 تا 100 مترمربعی فراهم

است.

خط قرمز دومی که ضوابط خاص بافت فرسوده آن را به نفع احیای این بافت‌ها از مجموع مقررات ساخت‌وساز پاک کرده، مربوط به تامین حداقل پارکینگ در ساختمان‌های مسکونی است. درحالی‌که قاعده کلی طرح تفصیلی این است که در زمین‌های کوچک باید حداقل معادل نیمی از تعداد واحدها پارکینگ تامین شود و این یعنی برای ساخت یک ساختمان چهار طبقه لازم است حداقل 2 واحد پارکینگ پیش‌بینی شود تا امکان صدور مجوز ساخت داشته باشد، کمیسیون ماده پنج درباره بافت فرسوده این خط قرمز را پاک و ضوابط را به این شکل تغییر داده که ساخت حداقل یک واحد پارکینگ برای ساخت‌وساز چهار طبقه در زمین‌های 50 تا 100 مترمربعی کفایت می‌کند. البته در این مصوبه تاکید شده است که شهرداری تهران نیز نسبت به سرمایه‌گذاری برای ساخت پارکینگ‌های محله‌ای در بافت‌های فرسوده اقدام کند. به این ترتیب هم خط قرمز طرح تفصیلی درباره حداکثر تراکم مجاز و هم خط قرمز مربوط به حداقل پارکینگ مورد نیاز در ساخت‌وسازهایی که صرفاً در بافت فرسوده انجام می‌شود، حذف شده است. این تغییرات زمینه‌ساز ساخت‌وساز آپارتمان‌های خیلی کوچک در زمین‌های زیر 100 مترمربع می‌شود و علاوه بر این درباره زمین‌های کوچک با مساحت 100 تا 150 مترمربع نیز یک طبقه تراکم اضافی پیش‌بینی شده است تا مشوقی برای تخریب و مشارکت باشد. این در حالی است که در ضوابط کلی طرح تفصیلی تراکم اضافی صرفاً درباره زمین‌هایی با مساحت بیش از 150 مترمربع منظور شده است. علاوه بر این در طرح تفصیلی از دو زیرپهنه مسکونی خاص با عنوان «R121» و «R122» که در ضوابط خاص از آنها یاد شده، عنوان شده است که اگر مساحت زمین حداقل 200 مترمربع باشد، مجوز ساخت چهار طبقه برای آن صادر می‌شود. اما ضوابط بازنگری‌شده مربوط به بافت فرسوده اجازه ساخت چهار طبقه در زمین‌های زیر 100 مترمربع را در این دو پهنه به شهروندان داده است. به گزارش «دنیای اقتصاد» مبتنی بر ضوابط جدید، در قواره‌های حول و حوش 50 مترمربعی زمین واقع در بافت‌های فرسوده که اکنون بدون تجمیع امکان تخریب و نوسازی را پیدا کرده‌اند،

با احتساب تراکم پایه 60 درصدی آپارتمان‌های حدود 30 تا 35 مترمربعی ساخته خواهد شد. خانه‌هایی در این محدوده متراژی در شرایط فعلی بازار مسکن پایتخت می‌تواند گرهی از کار خانه‌اولی‌های دهک‌های متوسط و متوسط رو به پایین که مقصد جست‌وجوی آنها نیمه جنوبی شهر است، باز کند. البته در عصر جهش حتی دهک‌های متوسط رو به بالا هم ناگزیر به جابه‌جایی به جنوب شهر شدند و گروهی از طبقات درآمدی بالاتر ترجیح دادند به جای پرداخت اجاره‌بهای سنگین در مناطق متوسط رو به بالا، خانه‌ای در مناطق متوسط یا متوسط رو به پایین خریداری کنند و در آن ساکن شوند. اما نکته قابل تامل این است که در حال حاضر میانگین مساحت ساخت‌وساز حتی در مناطق جنوبی شهر بیش از 50 مترمربع است. این در حالی است که مصوبه کمیسیون ماده پنج می‌تواند با مجاز شمردن ساخت خانه‌های 30 تا 35 مترمربعی، خانه‌های ساکن پایتخت را از وضعیت نامطلوب فعلی برهاند. ساخت این خانه‌ها را می‌توان برنامه نجات خانه‌اولی‌ها تلقی کرد؛ چراکه در نیمه جنوبی شهر میانگین قیمت هر مترمربع آپارتمان حدود 20 میلیون تومان است و این یعنی ارزش آپارتمان‌های ساخته‌شده در این مناطق طی یکی دو سال آینده با توجه به مساحت حداقل 30 مترمربعی حدود 600 میلیون تومان برآورد می‌شود. در حال حاضر سقف وام خرید مسکن از محل اوراق برای زوجین 480 میلیون تومان است و با توجه به دامنه وسیع تورم مسکن در سال‌های اخیر، احتمال افزایش آن نیز مطرح شده است. به این ترتیب وام مسکن با همین سقف فعلی تقریباً 80 درصد از قیمت خانه‌های خیلی کوچک جنوب شهر را پوشش می‌دهد. در واقع ساخت خانه‌های فوق کوچک سبب می‌شود قدرت خرید وام مسکن به شکل تاریخی افزایش پیدا کند؛ چراکه پیش از این در بهترین حالت همواره قدرت خرید این وام از حدود 50 تا 60 درصد ارزش املاک فراتر نرفته بود.

نظر شورای عالی شهرسازی و معماری چیست؟

فارغ از اینکه به دلایل نامعلوم متن مصوبه دو هفته قبل کمیسیون ماده پنج هنوز به‌طور رسمی توسط مدیریت شهری منتشر نشده و جزئیات آن با شهروندان در میان گذاشته

نشده است، شورای عالی شهرسازی و معماری نیز طی مکاتبه‌ای با شهرداری تهران این مصوبه را بازگردانده است. شورای عالی شهرسازی و معماری نهاد بالادست کمیسیون ماده پنج شهر تهران به شمار می‌آید؛ به این معنا که اگر این کمیسیون بخواهد تغییرات عمده‌ای در مصوبات این شورا از جمله «طرح تفصیلی» اعمال کند، باید از مسیر شورای عالی شهرسازی و معماری آن را دنبال کند. این شورا در مکاتبه با شهرداری اعلام کرده که مصوبه کمیسیون ماده پنج باید پیش از اجرا به تایید و تصویب شورای مذکور برسد و در غیر این صورت عواقب اجرای آن بر عهده شهرداری تهران خواهد بود. اما آیا محتوای مصوبه مذکور اشکال دارد که شورای عالی شهرسازی و معماری به آن ورود کرده است؟ بررسی «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد با توجه به رکود خریدهای مصرفی در بازار مسکن شهر تهران و اهمیت گشودن یکی از گره‌های اصلی نوسازی بافت فرسوده یعنی عدم صرفه اقتصادی برای بسازوبفروش‌ها، به نظر می‌رسد تسهیل در ساخت‌وساز در بافت‌های فرسوده یک ضرورت غیر قابل انکار است. از سال 98 به دنبال اعمال برخی تغییرات در ضوابط ساخت‌وساز، عملاً تراکم در بافت فرسوده به 2 طبقه کاهش یافته بود و با توجه به اینکه فرمول رایج تقسیم منافع در ساخت‌وسازهای تهران 30-70 یا 40-60 درصد به نفع مالک زمین است، عملاً برای سازنده جذابیتی نداشت که وارد این قبیل پروژه‌ها با حداقل تراکم شود؛ به ویژه با توجه به اینکه در مناطق نیمه شمالی شهر که بعضاً حتی از لحاظ تعداد واحد مسکونی اشباع هستند، امکان تخریب و مشارکت بدون دردسر با کسب عایدی قابل قبول برای ساخت‌وساز حداقل چهار طبقه وجود دارد و در نتیجه طی سه سال اخیر بسازوبفروش‌ها انگیزه کافی برای فعالیت در بافت‌های فرسوده نداشتند. به این ترتیب مصوبه کمیسیون ماده پنج با عنوان «ضوابط خاص» برای بافت‌های فرسوده گره این قفل را می‌گشاید و بازدهی سرمایه‌گذاری ساختمانی در جنوب شهر را برای سازنده‌ها تا حد معقولی افزایش می‌دهد. البته برگشت مصوبه مذکور از سوی شورای عالی شهرسازی و معماری نیز الزاماً به منزله رد آن و وارد کردن اشکال به آن نیست. در عین حال بررسی «دنیای اقتصاد» نشان می‌دهد این گام مدیریت شهری برای احیای بافت‌های فرسوده اگرچه یک گام ناقص برای تامین مسکن ارزان در جنوب شهر، اما در عین حال لازم و

ضروری است. سهل شدن ضوابط ساخت‌وساز در بافت فرسوده می‌تواند تعداد واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت و در استطاعت را تا حد قابل توجهی افزایش دهد؛ اما با این حال این یک گام ناقص است. به نظر می‌رسد شورای عالی شهرسازی و معماری نیز احتمالاً به نقص این گام پی برده و به همین خاطر خواستار بررسی آن شده است. علت بازگشت این مصوبه در شورای مذکور احتمالاً این است که باید وضع کل شهر پس از این مصوبه مورد مطالعه دقیق قرار گیرد. برای شورای عالی شهرسازی و معماری رعایت سقف جمعیت‌پذیری با توجه به افزایش بارگذاری‌های ساختمانی در مناطق دارای بافت فرسوده اهمیت دارد. طبق ضوابط طرح جامع شهر تهران، جمعیت شهر تهران زیر 11 میلیون نفر پیش‌بینی شده است و اکنون فاصله زیادی با سقف جمعیت شهر وجود ندارد. اگر تراکم ساختمانی در جنوب شهر بدون اینکه در مناطق اشباع از ساخت‌وساز در نیمه شمالی محدودیتی در ساخت‌وساز اعمال شود، افزایش پیدا کند، عملاً جمعیت‌پذیری شهر دستخوش تغییر خواهد شد. بنابراین نقص عمده مصوبه مذکور این است که باید توأم با تسهیل ساخت‌وساز و افزایش تراکم در جنوب شهر، محدودیت تراکم در شمال شهر را نیز دنبال کند تا جمعیت‌پذیری تحت تاثیر این ضوابط قرار نگیرد. همچنین احتمالاً تغییر در ضوابط تامین حداقل پارکینگ دیگر دغدغه شورای عالی شهرسازی و معماری است؛ اما شاید در وضعیت فوق‌العاده خاص بازار مسکن شهر تهران در حال حاضر، لازم است این شورا نیز واقعیت را در تصمیمات خود مدنظر قرار دهد و با علم به اینکه خانه‌اولی‌ها بیش از سه سال است که از بازار مسکن به بیرون پرتاب شده‌اند و شرایط عمومی اقتصادی نیز به شکلی رقم خورده که تامین خانه ملکی بیش از هر زمان دیگری در اولویت فاقدان مسکن قرار گرفته است، می‌توان با شرایطی نسبت به عدم تامین پارکینگ اغماض کرد. انتظار می‌رود شهرداری تهران نیز با توجه به دغدغه‌مندی نهاد بالادستی نسبت به عواقب کسری پارکینگ، تمام عایدی حاصل از عوارض عدم تامین پارکینگ در ساخت‌وسازها را به ساخت پارکینگ‌های محله‌ای اختصاص دهد؛ کما اینکه سال گذشته شهرداری تهران حدود یک‌هزار میلیارد تومان عوارض کسری پارکینگ از ساخت‌وسازها دریافت کرد؛ اما این رقم صرف پرداخت حقوق و دستمزد شد.

چند واحد 30 متری ساخته می‌شود؟

بر اساس محتوای مصوبه کمیسیون ماده پنج، 47 درصد از پلاک‌های فرسوده شهر تهران شامل زمین‌های 50 تا 100 مترمربعی هستند و این در حالی است که سهم این زمین‌ها از کل نوسازی بافت فرسوده در دهه‌های گذشته فقط 15 درصد بوده است. علت این سهم پایین نیز روشن است؛ چراکه به دلیل محدودیت تراکم و سختگیری درباره پارکینگ، عملاً امکان ساخت‌وساز در قواره‌های خیلی کوچک زمین وجود نداشته یا فاقد صرفه بوده است. اما از آنجاکه این پلاک‌ها در مجموع مساحتی حدود 10 میلیون مترمربع دارند، در صورتی‌که بدون تجمیع و به صورت تک‌پلاک ساخت‌وساز در آنها انجام شود، با در نظر گرفتن حداقل 50 و حداکثر 100 مترمربع مساحت و نیز زیربنای 60 درصدی در چهار طبقه در این زمین‌ها، در بافت‌های فرسوده تهران ظرفیت ساخت 240 تا 480 هزار واحد مسکونی 30 تا 35 مترمربعی وجود دارد.

به این ترتیب در صورتی‌که مصوبه مذکور با تایید شورای عالی شهرسازی و معماری و رفع نقص، به اجرا درآید، قفل نوسازی نیمی از پلاک‌های فرسوده شهر تهران به نفع تامین مسکن ارزان در پایتخت برای خانه اولی‌ها گشوده خواهد شد.