

مبانی تدوین برنامه اجرایی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری

در حال حاضر بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری ، به عنوان یکی از راه کارهای تحقق توسعه درونی شهرها ، یکی از دغدغه های مورد توجه برنامه ریزان و مدیران شهری در سطوح ملی و محلی شامل مقامات استانی ، شهر و منطقه یا ناحیه و محله ای است و در آینده ای نه چندان یکی دغدغه های جدی و چالش اصلی فراروی آنان خواهد بود . حل مناسب این معضل و تحقق سریع عملیات بهسازی و نوسازی مستلزم برنامه ریزی اجرایی کارآ و اثربخش می باشد . از اینرو با توجه به تجارب بدست آمده در کشور به ویژه سازمان عمران و بهسازی شهری وزارت مسکن و شهرسازی ، نکات اساسی موضوع به شرح ذیل ، به منظور جلب توجه برنامه ریزان و مدیران شهری به عنوان مبانی اصلی تدوین برنامه اجرایی مذکور احصاء می گردد .

۱. قبل از هر چیز ، باید ماهیت و ویژگی های ساختاری بافت ها و محلات فرسوده شهری تبیین و شناسایی شود . بافت های فرسوده شهری از محلات فرسوده ای تشکیل شده و پدیده ای چند وجهی و میان بخشی با ابعاد قوی اجتماعی، فرهنگی، اقتصادی ، کالبدی ، اجرائی و فنی است . این محلات و بافتها از یکسو دارای ریشه های سکونتی بوده و واجد ارزش های غنی معماری و شهرسازی در برخی مناطق و اجزا می باشند. در عین حال به جهت عدم تطابق با زندگی امروز شهری کاملاً فاصله گرفته و دارای مشکلات گسترده زیرساختی و روبنائی می باشند. همچنین درعین حال که ساکنان مناطق از اقشار شریف و اصیل هستند با توجه به بافت کالبدی و پنهان بودن ساختار محلات از نظارت اجتماعی متأسفانه جایجایی جمعیتی اقشار اصیل به مناطق نوساز صورت گرفته و انواع آسیبهای آشکار و پنهان اخلاقی و اجتماعی این مناطق را تهدید می کند. به جهت اقتصادی قابلیت بالای ظرفیت سازی شهری و بارگذاری مسکونی این مناطق را بالقوه متناسب سرمایه گذاری های توسعه درونی می نماید.

شهروندان این بافتها جزء محرومترین مردم بوده و در راستای تحقق و توسعه عدالت اجتماعی از جمله مستحق ترین مناطق می باشند. متأسفانه خطر زلزله که در قریب به ۸۰٪ سطح این مناطق مطابق با پهنه بندی های موجود جزء مناطق با خطر زلزله بالا می باشند بسیار جدی است و در صورت عدم توجه به نوسازی و مقاوم سازی این مناطق در آینده باید هزینه های چند برابری را صرف بازسازی این مناطق که در اثر بروز زلزله ویران می شود نمود و این صرف نظر از خسارات جبران ناپذیر تلفات انسانی و صدمات روحی در کنار فرصت های از دست رفته ملی می باشد.

۲. شناخت دقیق ابعاد و احجام کار در هر منطقه، روشننگر و چراغ راه آینده است.

محدوده کلی بافت های فرسوده بالغ بر ۵۰۰۰۰ هکتار از سطح شهرهای کشور به همراه خیابانها و فضاهای عمده شهری واقع در آنها برآورد می شود که براساس تعاریف مصوب حداقل ۵۰ درصد آن محلات و بلوکهای فرسوده شهری است که بدون مساعدت دولت و دستگاه های دست اندر کار و تعریف مکانیزم های تشویقی در کنار اصلاح زیرساختها و روبناها امکان نوسازی خودبخود را ندارند. تا زمان نگارش این سطور در ۱۸۰ کشور قریب به ۴۲۰۰۰ هکتار براساس شاخص های مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری کشور شناسایی و تعیین محدوده شده است.

۳. شناخت دقیق و کامل انواع فعالیت ها و اقدامات مورد نیاز بهسازی و نوسازی متناسب با شرایط هر محله، منطقه و یا شهری از ضروریات است.

اقدامات بستر سازی، فرهنگی، ترویجی و اطلاع رسانی، تهیه طرح های راهبردی، بهسازی در سطح محله یا منطقه و اجرایی در سطح هر پروژه، طرح مقاوم سازی و مرمت ابنیه با ارزش، اصلاح و توسعه زیرساخت ها، شبکه های دسترسی، معابر و خیابانها و تاسیسات شهری در محله، تامین فضای عمومی، فرهنگی، آموزشی و خدماتی و بویژه فضای سبز مورد محله، مقاوم سازی و مرمت ابنیه با ارزش، نوسازی واحدهای فرسوده، مدیریت عملیاتی اجرایی و بهره برداری از حمایت های دولت و نظایر آن از جمله فعالیت و اقدامات مورد نیاز بهسازی و نوسازی بافت های شهری است.

۴. هرگونه بارگذاری جمعیتی و فعالیتی و کارکردی متناسب با ظرفیت سنجی واقعی و رعایت سرانه های استاندارد شهری صورت پذیرد .

به طور متوسط به ازای هر واحد فرسوده موجود امکان احداث ۴ واحد مسکونی جدید با متوسط زیربنای ۹۰ مترمربع در قالب طرحهای تجمیع و یکپارچه سازی با استفاده از گسترش عمودی و آزادسازی عرصه برای تأمین فضاهای عمومی و دسترسی ها طبق طرحهای نوسازی تهیه و تصویب شده وجود دارد. البته این موضوع برای هر شهر متفاوت خواهد بود .

برای رسیدن به سرانه های مصوب متناسب با بقیه مناطق شهری سطح شبکه های معابر و دسترسی ها تقریباً باید به دو برابر وضع موجود برسد و سایر خدمات عمومی نیز طبق طرحهای تهیه شده باید افزایش یابند. در سطح هر هکتار بافت فرسوده مذکور حدود ۹۰۰ مترمربع معابر و دسترسهای جدید به همراه ۷۰۰ مترمربع فضای سبز جدید باید تملک واحداث شوند تا خدمات زیربنائی مناطق به تعادل پایدار شهری برسد. به طور متوسط در هر هکتار تعداد ۳۵ واحد مسکونی فرسوده وجود دارد که پس از نوسازی به تعداد حدود ۱۳۵ واحد مسکونی نوسازی ارتقामी یابد و به صورت خالص جمعیتی بالغ بر ۴۰۰ نفر شهروند جدید را در خود جای خواهد داد. در راستای نوسازی هر هکتار گردش خواهد یافت حدود ۵۰ میلیارد ریال به قیمت ثابت سال ۱۳۸۴ می باشد .

۵. حجم کل سرمایه گذاری جدید مورد نیاز تعیین کنید .

میزان سرمایه گذاری جدید مورد نیاز و میزان سرمایه ای که برای بهسازی و نوسازی یک هکتار به گردش می آید مبنای خوبی برای تعیین میزان حضور و مشارکت همه عناصر مسئول و ذینفع و ذی مدخل خواهد بود . در این بخش باید تعیین شود چه میزان برای چه کاری لازم و توسط چه کسی یا نهادی تامین می شود . هزینه پایه و نرخ های رشد و تنزیل در بخش های مختلف نظیر تهیه طرح ، آزادسازی و تملک و اجرا مطابق با واقعیت ها پیش بینی شود . در فرایند اجرای این طرح چند بخش حضور و تأثیر عمده دارند، که باید در برنامه ریزی اجرای در نظر گرفته شوند .

۶. عناصر اصلی و فرعی مسئول و ذریب اجرای برنامه را شناسایی و میزان نوع و سهم حضور هر یک را شناسایی کنید. شناسایی عناصر اصلی و فرعی مسئول و ذریب اجرای برنامه، باید به تجربیات گذشته کشور و بررسی و تحلیل کلیه روش های اجرایی انجام شده در سایر کشورها با عنایت به ویژگی های خاص فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و اقلیمی کشورمان صورت گیرد. دولت، شهرداریها، مردم (ساکنین و مالکین، سرمایه گذاران و سازندگان اعم از تعاونیها، انبوه سازان، ...) و سیستم بانکی از عناصر مسئول خواهند بود.

محور اصلی نوسازی باید مبتنی بر مشارکت و حضور فعال مردم استوار باشد.

واحد اجرایی مسئول درتأمین زیرساختها و فرایند عملیاتی کار شهردار شهر موردنظر است که باید برای محدوده موردنوسازی شهرداری ویژه تشکیل دهد که مشخصاً وظیفه اجرای معابر و دسترسیها با اولویت و صدور مجوزهای ساخت و ساز طبق طرحهای مصوب با اعمال تخفیف های مناسب را به عهده دارد دولت وظیفه بسترسازی اصلی طرح و حمایت و تعریف و ایجاد ابزار و مکانیزم های تشویقی و تسهیل کننده را به عهده دارد. تأمین اعتبار تهیه طرح های ما در نوسازی - کمک به شهرداریها بابت ایجاد دسترسیها و معابر با تأمین زمین معوض و کمک مالی مستقیم، اختصاص منابع بانکی مورد نیاز با اولویت از سرجمع تسهیلات بخش مسکن و شهرسازی و یا در صورت نیاز از سرجمع تسهیلات بانکی کشور با بازپرداخت پلکانی، تأمین یارانه تقلیل سود تسهیلات و یا کمک بلاعوض، ارائه خدمات فنی و مهندسی رایگان به کلیه ساکنان و مالکان بافت های فرسوده که قصد نوسازی را دارند. سازماندهی و بسترسازی ایجاد ساختارهای مشارکتی مردمی به منظور نوسازی محلات فرسوده.

۷. ساختارهای اجرایی مناسب در تحقق برنامه با توجه به شرایط منطقه و سلايق و انگیزه مشارکت ساکنان و مالکان شناسایی و اولویت بندی شود.

در سازماندهی مدلها و سازوکارهای اجرائی جهت مشارکت مردم اعم از ساکنین و مالکین - تعاونیها - سازندگان و سرمایه گذاران و ... به ترتیب اولویت مدل های زیر باید عملیاتی شده و کمک شود تا با سازماندهی مناسب این حجم عظیم ظرف ۱۰ ساله که قانون برنامه حکم نموده تحقق یابد. در غیر این صورت هر مکانیزم و روش

دیگری من جمله حضور و مداخله مستقیم دولت، شهرداریها و ... غیرممکن و محکوم به شکست خواهد بود. طرح های تجمیع و نوسازی باتوجه به شرایط فنی و اجتماعی، اقتصادی موجود در هر یک از شهرها و محلات یک یا ترکیبی از چند مدل و روش اجرائی ذیل باید باشد به نحویکه طرح عملیاتی قابلیت انعطاف و پاسخگویی به تنوع خواسته های صاحبان اصلی طرح یعنی مردم را داشته باشد:

۱. یکپارچه سازی و نوسازی مستقیم پروژه های تجمیعی

۲. ایجاد تعاونی های نوسازی محله

۳. تشکیل شرکت های نوسازی سهام پروژه

۴. تشکیل شرکت های نوسازی سهامی عام

۵. انتشار اوراق مشارکت در نوسازی محلات

۶. اجرای طرح های جایگزینی درون محله

۷. اجرای طرح های جایگزینی برون محله

۸. طرح های اسکان و اشتغال موقت

۹. طرحهای معوض عرصه و اعیان مسکونی، خدماتی

۱۰. خرید و یکپارچه سازی

بعنوان یک الگو و مثال جداول مربوط به بهسازی و نوسازی ۱۰ هکتار بافت فرسوده در ادامه این مطالبی آورده می شود.

کلیات برنامه اجرایی ده ساله بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهرها

شرح	کل عرصه طرح	سطوح مورد عمل	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم	جمع
عرصه طرح به تفکیک (متر مربع)	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰	۵,۰۰۰	۷,۰۰۰	۹,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۲,۰۰۰	۱۳,۰۰۰	۱۴,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
مطالعات و طراحی	۹۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰	۲۱,۶۰۰	۱۹,۸۰۰	۱۸,۰۰۰	۱۶,۲۰۰	۱۴,۴۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۹۰,۰۰۰
معايير و دسترسى ها	۱۸,۰۰۰	۹,۰۰۰	۳۶۰	۴۵۰	۶۳۰	۸۱۰	۱,۰۸۰	۱,۰۸۰	۱,۰۸۰	۱,۰۸۰	۱,۱۷۰	۱,۲۶۰	۹,۰۰۰
فضای سبز	۱۰,۰۰۰	۷,۰۰۰	۲۸۰	۳۵۰	۴۹۰	۶۳۰	۸۴۰	۸۴۰	۸۴۰	۸۴۰	۹۱۰	۹۸۰	۷,۰۰۰
فضاهای رو بنایی (اماکن عمومی)	۱۰,۰۰۰	۶,۰۰۰	۲۴۰	۳۰۰	۴۲۰	۵۴۰	۷۲۰	۷۲۰	۷۲۰	۷۲۰	۷۸۰	۸۴۰	۶,۰۰۰
ابنيه و فضاهای بارزش	۴,۰۰۰	۳,۰۰۰	۱۲۰	۱۵۰	۲۱۰	۲۷۰	۳۶۰	۳۶۰	۳۶۰	۳۶۰	۳۹۰	۴۲۰	۳,۰۰۰
عرصه نوسازی شده	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۲۸۰	۳۵۰	۴۹۰	۶۳۰	۸۴۰	۸۴۰	۸۴۰	۸۴۰	۹۱۰	۹۸۰	۷,۰۰۰
عرصه قابل ساخت و ساز (مترمربع)	۷۱,۴۰۰,۰۰۰	۷۱,۴۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۵۰۰	۳,۵۰۰	۴,۵۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۰۰۰	۶,۵۰۰	۷,۰۰۰	۵۰,۰۰۰
میزان تراکم (متوسط)	%۲۴۰	%۲۴۰	%۲۴۰	%۲۴۰	%۲۴۰	%۲۴۰	%۲۴۰	%۲۴۰	%۲۴۰	%۲۴۰	%۲۴۰	%۲۴۰	%۲۴۰
مساحت قابل ساخت	۱۷۱,۳۶۰,۰۰۰	۱۷۱,۳۶۰,۰۰۰	۴,۸۰۰	۶,۰۰۰	۸,۴۰۰	۱۰,۸۰۰	۱۴,۴۰۰	۱۴,۴۰۰	۱۴,۴۰۰	۱۴,۴۰۰	۱۵,۶۰۰	۱۶,۸۰۰	۱۲۰,۰۰۰
کل واحد های احدائی (میانگین ۹۰ مترمربع برای هر واحد)	۱,۹۰۴,۰۰۰	۱,۹۰۴,۰۰۰	۵۳	۶۷	۹۳	۱۲۰	۱۶۰	۱۶۰	۱۶۰	۱۶۰	۱۷۳	۱۸۷	۱,۳۳۳

کلیات برنامه اجرایی ده ساله بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهرها

سال پنجم		سال چهارم		سال سوم		سال دوم		سال اول		سطوح مورد عمل		کل عرصه طرح		شرح
۱۲,۰۰۰	%۱۲	۹,۰۰۰	%۹	۷,۰۰۰	%۷	۵,۰۰۰	%۵	۴,۰۰۰	%۴	۱۰۰,۰۰۰		۱۰۰,۰۰۰		عرصه طرح به تفکیک (متر مربع)
۱۰,۸۸۰	%۱۶	۱۲,۲۴۰	%۱۸	۱۳,۶۰۰	%۲۰	۱۴,۹۶۰	%۲۲	۱۶,۳۲۰	%۲۴	۶۸,۰۰۰	۱۰۰ %	۶۸,۰۰۰	۶۸ %	مطالعات و طراحی
۱,۰۸۰		۸۱۰		۶۳۰		۴۵۰		۳۶۰		۹,۰۰۰	%۹	۱۸,۰۰۰	۱۸ %	معايير و دسترسى ها
۸۴۰		۶۳۰		۴۹۰		۳۵۰		۲۸۰		۷,۰۰۰	%۷	۱۰,۰۰۰	۱۰ %	فضای سبز
											%۰	۱۰,۰۰۰	۱۰ %	فضاهای رو بنایی (اماکن عمومی)
۳۶۰		۲۷۰		۲۱۰		۱۵۰		۱۲۰		۳,۰۰۰	%۳	۴,۰۰۰	%۴	ابنيه و فضاهای باارزش
										۷,۰۰۰	%۷	۷,۰۰۰	%۷	عرصه نوسازی شده
۶,۱۲۰		۴,۵۹۰		۳,۵۷۰		۲,۵۵۰		۲,۰۴۰		۵۱,۰۰۰		۵۱,۰۰۰	۵۱ %	عرصه قابل ساخت و ساز (مترمربع)
										%۲۴۰		%۲۴۰		میزان تراکم (متوسط)
۱۴,۶۸۸		۱۱,۰۱۶		۸,۵۶۸		۶,۱۲۰		۴,۸۹۶		۱۲۲,۴۰۰		۱۲۲,۴۰۰		مساحت قابل ساخت
۱۶۳		۱۲۲		۹۵		۶۸		۵۴		۱,۳۶۰		۱,۳۶۰		کل واحد های احداثی (میانگین ۹۰ مترمربع برای هر واحد)

کلیات برنامه اجرایی ده ساله بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهرها

سال دهم		سال نهم		سال هشتم		سال هفتم		سال ششم		شرح
۱۴,۰۰۰	%۱۴	۱۳,۰۰۰	%۱۳	۱۲,۰۰۰	%۱۲	۱۲,۰۰۰	%۱۲	۱۲,۰۰۰	%۱۲	عرصه طرح به تفکیک (متر مربع)
۰	%۰	۰	%۰	۰	%۰	۰	%۰	۰	%۰	مطالعات و طراحی
۱,۲۶۰		۱,۱۷۰		۱,۰۸۰		۱,۰۸۰		۱,۰۸۰		معاير و دسترسى ها
۹۸۰		۹۱۰		۸۴۰		۸۴۰		۸۴۰		فضای سبز
										فضاهای رو بنایی (اماکن عمومی)
۴۲۰		۳۹۰		۳۶۰		۳۶۰		۳۶۰		ابنيه و فضاهای باارزش
										عرصه نوسازی شده
۷,۱۴۰		۶,۶۳۰		۶,۱۲۰		۶,۱۲۰		۶,۱۲۰		عرصه قابل ساخت و ساز (مترمربع)
										میزان تراکم (متوسط)
۱۷,۱۳۶		۱۵,۹۱۲		۱۴,۶۸۸		۱۴,۶۸۸		۱۴,۶۸۸		مساحت قابل ساخت
۱۹۰		۱۷۷		۱۶۳		۱۶۳		۱۶۳		کل واحد های احدائی (میانگین ۹۰ مترمربع برای هر واحد)

بهای تمام شده به تفکیک

ارقام به میلیون ریال

هزینه های هر مترمربع

سال پنجم		سال چهارم		سال سوم		سال دوم		سال اول	میانگین	
۰.۰۰۰۰۵۷	%۲۰	۰.۰۰۰۰۴۷۲	%۲۰	۰.۰۰۰۰۳۹	%۲۰	۰.۰۰۰۰۳۲۸	%۱۵	۰.۰۰۰۰۲۸۵	۰.۰۰۰۰۷۱	هزینه مطالعات و طراحی
۵.۱۸	%۲۰	۴.۳۲	%۲۰	۳.۶۰	%۲۰	۳.۰۰	%۲۰	۲.۵۰	۶.۴۹	هزینه تملک
۰.۲۶		۰.۲۲		۰.۱۸		۰.۱۵		۰.۱۳	۰.۳۲	هزینه آماده سازی
۱.۰۴	%۲۲	۰.۸۵	%۲۲	۰.۷۰	%۲۱	۰.۵۸	%۱۵	۰.۵۰	۱.۳۴	هزینه عملیات اجرائی معابر و خیابانها و فضای سبز
۲.۶۲	%۱۵	۲.۲۸	%۱۵	۱.۹۸	%۱۵	۱.۷۳	%۱۵	۱.۵۰	۳.۰۵	هزینه مرمت و مقاوم سازی ابنیه باارزش
۴.۳۷	%۱۵	۳.۸۰	%۱۵	۳.۳۱	%۱۵	۲.۸۸	%۱۵	۲.۵۰	۵.۰۸	هزینه های نوسازی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی

بهای تمام شده به تفکیک

ارقام به میلیون ریال

هزینه های هر مترمربع

سال دهم		سال نهم		سال هشتم		سال هفتم		سال ششم		°
۰.۰۰۱۴۰۹	%۲۰	۰.۰۰۱۱۷۴	%۲۰	۰.۰۰۰۹۸	%۲۰	۰.۰۰۰۱	%۲۰	۰.۰۰۰۷	%۲۰	هزینه مطالعات و طراحی
۱۲.۹۰	%۲۰	۱۰.۷۵	%۲۰	۸.۹۶	%۲۰	۷.۴۶	%۲۰	۶.۲۲	%۲۰	هزینه تملک
۰.۶۴		۰.۵۴		۰.۴۵		۰.۳۷		۰.۳۱		هزینه آماده سازی
۲.۸۰	%۲۲	۲.۲۹	%۲۲	۱.۸۸	%۲۲	۱.۵۴	%۲۲	۱.۲۶	%۲۲	هزینه عملیات اجرایی معابر و خیابانها و فضای سبز
۵.۲۸	%۱۵	۴.۵۹	%۱۵	۳.۹۹	%۱۵	۳.۴۷	%۱۵	۳.۰۲	%۱۵	هزینه مرمت و مقاوم سازی ابنیه باارزش
۸.۷۹	%۱۵	۷.۶۵	%۱۵	۶.۶۵	%۱۵	۵.۷۸	%۱۵	۵.۰۳	%۱۵	هزینه های نوسازی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی

هزینه های کل اجرای طرح

سال پنجم		سال چهارم		سال سوم		سال دوم		سال اول		جمع	شرح هزینه
۶		۶		۵		۵		۵		۲۷	هزینه مطالعات و طراحی
۹,۹۵۳	۰	۶,۲۲۱	۰	۴,۰۳۲		۲,۴۰۰		۱,۶۰۰		۱۱۸,۹۳۶	هزینه تملک
۴۹۸	۰	۳۱۱	۰	۲۰۲		۱۲۰		۸۰		۵,۹۴۷	هزینه آماده سازی
۱,۹۸۸	۰	۱,۲۲۲	۰	۷۷۹		۴۶۰		۳۲۰		۲۴,۸۰۶	هزینه عملیات اجرائی معابر ، خیابانها و فضای سبز
۹۴۴	۰	۶۱۶	۰	۴۱۷	۰	۲۵۹		۱۸۰		۱۰,۱۹۳	هزینه مرمت و مقاوم سازی ابنیه باارزش
۰	۰	۰	۰	۰		۰		۰		۰	هزینه عملیات روبنایی (اماکن عمومی)
۶۴,۲۲۴	۰	۴۱,۸۸۵		۲۸,۳۲۸		۱۷,۵۹۵		۱۲,۲۴۰		۶۹۳,۱۳۴	هزینه های نوسازی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی
۷,۹۳۱		۵,۱۷۳		۳,۴۹۸		۲,۱۷۳		۱,۵۱۲		۸۵,۵۹۹	یارانه های مورد نیاز
۸۵,۵۴۵		۵۵,۴۳۳		۳۷,۲۶۱		۲۳,۰۱۲		۱۵,۹۳۶		۹۳۸,۶۴۱	جمع در طول برنامه

هزینه های کل اجرای طرح

سال دهم		سال نهم		سال هشتم		سال هفتم		سال ششم		شرح هزینه
۲۸,۱۹۵	۰	۲۲,۳۵۹	۰	۱۷,۱۹۹	۰	۱۴,۳۳۳	۰	۱۱,۹۴۴	۰	هزینه تملک
۱,۴۴۵	۰	۱,۱۱۸	۰	۸۶۰	۰	۷۱۷	۰	۵۹۷	۰	هزینه آماده سازی
۶,۲۶۹	۰	۴,۷۷۲	۰	۳,۶۱۰	۰	۲,۹۵۹	۰	۲,۴۲۶	۰	هزینه عملیات اجرایی معابر ، خیابانها و فضای سبز
۲,۲۱۶	۰	۱,۷۹۰	۰	۱,۴۳۶	۰	۱,۲۴۹	۰	۱,۰۸۶	۰	هزینه مرمت و مقاوم سازی ابنیه باارزش
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	هزینه عملیات روبنایی (اماکن عمومی)
۱۵۰,۷۰۶	۰	۱۲۱,۶۸۸	۰	۹۷,۶۷۶	۰	۸۴,۹۳۶	۰	۷۳,۸۵۷	۰	هزینه های نوسازی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی
۱۸,۶۱۱	۰	۱۵,۰۲۸	۰	۱۲,۰۶۲	۰	۱۰,۴۸۹	۰	۹,۱۲۱	۰	یارانه های مورد نیاز
۲۰۸,۱۴۲	۰	۱۶۶,۷۵۴	۰	۱۳۲,۸۴۴	۰	۱۱۴,۶۸۲	۰	۹۹,۰۳۱	۰	جمع در طول برنامه

برآورد بهای تمام شده هر مترمربع و هر واحد مسکونی

سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	جمع	بهای تمام شده
۵.۸۲	۵.۰۳	۴.۳۵	۳.۷۶	۳.۲۵	۶.۸۴	بهای تمام شده هر مترمربع
۵۲۴.۱۷	۴۵۲.۸۹	۳۹۱.۴۰	۳۳۸.۴۱	۲۹۲.۹۵	۶۱۵.۹۷	بهای تمام شده هر واحد مسکونی

برآورد بهای تمام شده هر مترمربع و هر واحد مسکونی

سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	بهای تمام شده
۱۲.۱۵	۱۰.۴۸	۹.۰۴	۷.۸۱	۶.۷۴	۰
۱,۰۹۳.۱۸	۹۴۳.۱۸	۸۱۴.۰۰	۷۰۲.۷۱	۶۰۶.۸۱	بهای تمام شده هر مترمربع
					بهای تمام شده هر واحد مسکونی

جدول تامین منابع مالی برنامه اجرائی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهرها

ارقام به میلیون ریال

سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	جمع	درصد تامین منابع مالی	محل تامین منابع مالی	نوع هزینه
۶	۶	۵	۵	۵	۲۷	٪۱۰۰	کل	هزینه مطالعات و طراحی
۶	۶	۵	۵	۵	۲۷	٪۱۰۰	دولت	
						٪۰	شهرداری	
۵,۵۹۹	۳,۴۹۹	۲,۲۶۸	۱,۳۵۰	۹۰۰	۶۶,۹۰۱	٪۱۰۰	کل	هزینه تملک برای تامین معابرو دسترسی ها
۱,۶۸۰	۱,۰۵۰	۶۸۰	۴۰۵	۲۷۰	۲۰,۰۷۰	٪۳۰	دولت	
۳,۹۱۹	۲,۴۴۹	۱,۵۸۸	۹۴۵	۶۳۰	۴۶,۸۳۱	٪۷۰	شهرداری	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	٪۰		
۴,۳۵۵	۲,۷۲۲	۱,۷۶۴	۱,۰۵۰	۷۰۰	۵۲,۰۳۴	٪۱۰۰	کل	هزینه تملک برای تامین فضای سبز
۰	۰	۰	۰	۰	۰	٪۰	دولت	
۴,۳۵۵	۲,۷۲۲	۱,۷۶۴	۱,۰۵۰	۷۰۰	۵۲,۰۳۴	٪۱۰۰	شهرداری	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	٪۰		
۹,۹۵۳	۶,۲۲۱	۴,۰۳۲	۲,۴۰۰	۱,۶۰۰	۱۱۸,۹۳۶	٪۱۰۰	کل	جمع کل هزینه های تملک
۱,۶۸۰	۱,۰۵۰	۶۸۰	۴۰۵	۲۷۰	۲۰,۰۷۰	٪۱۶.۹	دولت	
۸,۲۷۴	۵,۱۷۱	۳,۳۵۲	۱,۹۹۵	۱,۳۳۰	۹۸,۸۶۵	٪۸۳.۱	شهرداری	

جدول تامین منابع مالی برنامه اجرائی بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده

ارقام به میلیون ریال

جمع	سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	محل تامین منابع مالی	نوع هزینه
۲۷						کل	هزینه مطالعات و طراحی
۲۷						دولت	
						شهرداری	
۶۶,۹۰۱	۱۶,۲۵۳	۱۲,۵۷۷	۹,۶۷۵	۸,۰۶۲	۶,۷۱۸	کل	هزینه تملک برای تامین معابرو دسترسی ها
۲۰,۰۷۰	۴,۸۷۶	۳,۷۷۳	۲,۹۰۲	۲,۴۱۹	۲,۰۱۶	دولت	
۴۶,۸۳۱	۱۱,۳۷۷	۸,۸۰۴	۶,۷۷۲	۵,۶۴۴	۴,۷۰۳	شهرداری	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	مردم	
۵۲,۰۳۴	۱۲,۶۴۱	۹,۷۸۲	۷,۵۲۵	۶,۲۷۱	۵,۲۲۵	کل	هزینه تملک برای تامین فضای سبز
۰	۰	۰	۰	۰	۰	دولت	
۵۲,۰۳۴	۱۲,۶۴۱	۹,۷۸۲	۷,۵۲۵	۶,۲۷۱	۵,۲۲۵	شهرداری	
۰	۰	۰	۰	۰	۰	مردم	
۱۱۸,۹۳۶	۲۸,۱۹۵	۲۲,۳۵۹	۱۷,۱۹۹	۱۴,۳۳۳	۱۱,۹۴۴	کل	جمع کل هزینه های تملک
۲۰,۰۷۰	۴,۸۷۶	۳,۷۷۳	۲,۹۰۲	۲,۴۱۹	۲,۰۱۶	دولت	
۹۸,۸۶۵	۲۴,۰۱۹	۱۸,۵۸۶	۱۴,۲۹۷	۱۱,۹۱۴	۹,۹۲۸	شهرداری	

ارقام به میلیون ریال

سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	جمع	درصد تامین منابع مالی	محل تامین منابع مالی	نوع هزینه
۴۹۸	۳۱۱	۲۰۲	۱۲۰	۸۰	۵,۹۴۷	%۱۰۰	کل	هزینه آماده سازی
۰	۰	۰	۰	۰	۰	%۰	دولت	
۴۹۸	۳۱۱	۲۰۲	۱۲۰	۸۰	۵,۹۴۷	%۱۰۰	شهرداری	
۱,۱۱۸	۶۸۸	۴۳۸	۲۵۹	۱۸۰	۱۳,۹۵۴	%۱۰۰	کل	هزینه عملیات اجرائی معابر و خیابانها
۰	۰	۰	۰	۰	۰	%۰	دولت	
۱,۱۱۸	۶۸۸	۴۳۸	۲۵۹	۱۸۰	۱۳,۹۵۴	%۱۰۰	شهرداری	
۸۷۰	۵۳۵	۳۴۱	۲۰۱	۱۴۰	۱۰,۸۵۳	%۱۰۰	کل	هزینه عملیات اجرائی تأمین فضای سبز
۰	۰	۰	۰	۰	۰	%۰	دولت	
۸۷۰	۵۳۵	۳۴۱	۲۰۱	۱۴۰	۱۰,۸۵۳	%۱۰۰	شهرداری	
۹۴۴	۶۱۶	۴۱۷	۲۵۹	۱۸۰	۱۰,۱۹۳	%۱۰۰	کل	هزینه مرمت و مقاوم سازی ابنیه بارزش
۹۶	۶۳	۴۲	۲۶	۱۸	۱,۰۳۶		دولت (پارانه)	
					۰	%۰	شهرداری	
۴۷۲	۳۰۸	۲۰۸	۱۲۹	۹۰	۵,۰۹۷	%۵۰	سیستم بانکی (تسهیلات)	
۴۷۲	۳۰۸	۲۰۸	۱۲۹	۹۰	۵,۰۹۷	%۵۰	مردم	

ارقام به میلیون ریال

نوع هزینه	محل تامین منابع مالی	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم	جمع
هزینه آماده سازی	کل	۵۹۷	۷۱۷	۸۶۰	۱,۱۱۸	۱,۴۴۵	۵,۹۴۷
	دولت	۰	۰	۰	۰	۰	۰
	شهرداری	۵۹۷	۷۱۷	۸۶۰	۱,۱۱۸	۱,۴۴۵	۵,۹۴۷
هزینه عملیات اجرایی معابر و خیابانها	کل	۱,۳۶۴	۱,۶۶۵	۲,۰۳۱	۲,۶۸۴	۳,۵۲۶	۱۳,۹۵۴
	دولت	۰	۰	۰	۰	۰	۰
	شهرداری	۱,۳۶۴	۱,۶۶۵	۲,۰۳۱	۲,۶۸۴	۳,۵۲۶	۱۳,۹۵۴
	مردم	۰	۰	۰	۰	۰	۰
هزینه عملیات اجرایی تأمین فضای سبز	کل	۱,۰۶۱	۱,۲۹۵	۱,۵۸۰	۲,۰۸۸	۲,۷۴۳	۱۰,۸۵۳
	دولت	۰	۰	۰	۰	۰	۰
	شهرداری	۱,۰۶۱	۱,۲۹۵	۱,۵۸۰	۲,۰۸۸	۲,۷۴۳	۱۰,۸۵۳
هزینه مرمت و مقاوم سازی ابنیه باارزش	کل	۱,۰۸۶	۱,۲۴۹	۱,۴۳۶	۱,۷۹۰	۲,۲۱۶	۱۰,۱۹۳
	دولت (یارانه)	۱۱۰	۱۲۷	۱۴۶	۱۸۲	۲۲۵	۱,۰۳۶
	شهرداری	۰	۰	۰	۰	۰	۰
	سیستم بانکی (تسهیلات)	۵۴۳	۶۲۵	۷۱۸	۸۹۵	۱,۱۰۸	۵,۰۹۷
	مردم	۵۴۳	۶۲۵	۷۱۸	۸۹۵	۱,۱۰۸	۵,۰۹۷

ارقام به میلیون ریال

سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	جمع	درصد تامین منابع مالی	محل تامین منابع مالی	نوع هزینه
۰	۰	۰	۰	۰	۰	%۰		هزینه عملیات اجرائی اماکن عمومی
۶۴,۲۲۴	۴۱,۸۸۵	۲۸,۳۲۸	۱۷,۵۹۵	۱۲,۲۴۰	۶۹۳,۱۳۴	%۱۰۰	کل	هزینه های نوسازی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی
۷,۸۳۵	۵,۱۱۰	۳,۴۵۶	۲,۱۴۷	۱,۴۹۳	۸۴,۵۶۲		دولت (یارانه)	
۳,۲۱۱	۲,۰۹۴	۱,۴۱۶	۸۰	۶۱۲	۳۴,۶۵۷	%۵۰	شهرداری (بخشودگی و تخفیف در عوارض)	
۳۸,۵۳۴	۲۵,۱۳۱	۱۶,۹۹۷	۱۰,۵۵۷	۷,۳۴۴	۴۱۵,۸۱۰	%۶۰	سیستم بانکی (تسهیلات)	
۲۲,۴۷۸	۱۴,۶۶۰	۹,۹۱۵	۶,۱۵۸	۴,۲۸۴	۲۴۲,۵۹۷	%۳۵	مردم	
۸۵,۵۴۵	۵۵,۴۳۳	۳۷,۲۶۱	۲۳,۰۱۲	۱۵,۹۳۶	۹۳۸,۶۴۱	%۱۰۰	کل	جمع کل هزینه ها در طول برنامه
۱,۶۸۶	۱,۰۵۶	۶۸۶	۴۱۰	۲۷۵	۲۰,۰۹۷	%۲۰۱	دولت	
۷,۹۳۱	۵,۱۷۳	۳,۴۹۸	۲,۱۷۳	۱,۵۱۲	۸۵,۵۹۹	%۹۰۱	دولت (یارانه)	
۱۳,۹۷۱	۸,۷۹۹	۵,۷۴۹	۳,۴۵۵	۲,۳۴۲	۱۶۴,۲۷۵	%۱۷۰۵	شهرداری	
۳۹,۰۰۶	۲۵,۴۳۹	۱۷,۲۰۵	۱۰,۶۸۶	۷,۴۳۴	۴۲۰,۹۷۷	%۴۴۰۸	سیستم بانکی (تسهیلات)	
۲۲,۹۵۰	۱۴,۹۶۸	۱۰,۱۲۳	۶,۲۸۸	۴,۳۷۴	۲۴۷,۶۹۳	%۲۶۰۴	مردم	

ارقام به میلیون ریال

جمع	سال دهم	سال نهم	سال هشتم	سال هفتم	سال ششم	محل تامین منابع مالی	نوع هزینه
۰	۰	۰	۰	۰	۰		
۶۹۳,۱۳۴	۱۵۰,۷۰۶	۱۲۱,۶۸۱	۹۷,۶۷۶	۸۴,۹۳۶	۷۳,۸۵۷	کل	هزینه های نوسازی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی
۸۴,۵۶۲	۱۸,۳۸۶	۱۴,۸۴۶	۱۱,۹۱۶	۱۰,۳۶۲	۹,۰۱۱	دولت (یارانه)	
۳۴,۶۵۷	۷,۵۳۵	۶,۰۸۴	۴,۸۸۴	۴,۲۴۷	۳,۶۹۳	شهرداری (بخشودگی و تخفیف در عوارض)	
۴۱۵,۸۱۰	۹۰,۴۲۳	۷۳,۰۱۳	۵۸,۶۰۶	۵۰,۹۶۱	۴۴,۳۱۴	سیستم بانکی (تسهیلات)	
۲۴۲,۵۹۷	۵۲,۷۴۷	۴۲,۵۹۱	۳۴,۱۸۷	۲۹,۷۲۷	۲۵,۸۵۰	مردم	
۹۳۸,۶۴۱	۲۰۸,۱۴۲	۱۶۶,۷۵۴	۱۳۲,۸۴۴	۱۱۴,۶۸۲	۹۹,۰۳۱	کل	جمع کل هزینه ها در طول برنامه
۲۰,۰۹۷	۴,۸۷۶	۳,۷۷۳	۲,۹۰۲	۲,۴۱۹	۲,۰۱۶	دولت	
۸۵,۵۹۹	۱۸,۶۱۱	۱۵,۰۲۸	۱۲,۰۶۲	۱۰,۴۸۹	۹,۱۲۱	دولت (یارانه)	
۱۶۴,۲۷۵	۳۹,۲۶۸	۳۰,۵۶۰	۲۳,۶۵۱	۱۹,۸۳۷	۱۶,۶۴۴	شهرداری	
۴۲۰,۹۷۷	۹۱,۵۳۲	۷۳,۹۰۸	۵۹,۳۲۴	۵۱,۵۸۶	۴۴,۸۵۷	سیستم بانکی (تسهیلات)	
۲۴۷,۶۹۳	۵۳,۸۵۵	۴۳,۴۸۶	۳۴,۹۰۵	۳۰,۳۵۲	۲۶,۳۹۳	مردم	

جدول توزیع یارانه تسهیلات اعطایی برای ساخت و ساز در بافتها

(ارقام به میلیون ریال)

تسهیلات	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم	جمع
یارانه	۷,۳۴۴	۱۰,۵۵۷	۱۶,۹۹۷	۲۵,۱۳۱	۳۸,۵۳۴	۴۴,۳۱۴	۵۰,۹۶۱	۵۸,۶۰۶	۷۳,۰۱۳	۹۰,۴۲۳	۴۱۵,۸۸۰
سال اول	۲۹۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۹۴
سال دوم	۲۹۴	۴۲۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۷۱۶
سال سوم	۲۹۴	۴۲۲	۶۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۳۹۶
سال چهارم	۲۹۴	۴۲۲	۶۸۰	۱,۰۰۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۴۰۱
سال پنجم	۲۹۴	۴۲۲	۶۸۰	۱,۰۰۵	۱,۵۴۱	۰	۰	۰	۰	۰	۳,۹۴۳
سال ششم		۴۲۲	۶۸۰	۱,۰۰۵	۱,۵۴۱	۱,۷۷۳	۰	۰	۰	۰	۵,۴۲۱
سال هفتم			۶۸۰	۱,۰۰۵	۱,۵۴۱	۱,۷۷۳	۲,۰۳۸	۰	۰	۰	۷,۰۳۷
سال هشتم				۱,۰۰۵	۱,۵۴۱	۱,۷۷۳	۲,۰۳۸	۲,۳۴۴	۰	۰	۸,۷۰۲
سال نهم					۱,۵۴۱	۱,۷۷۳	۲,۰۳۸	۲,۳۴۴	۲,۹۲۱	۰	۱۰,۶۱۷
سال دهم						۱,۷۷۳	۲,۰۳۸	۲,۳۴۴	۲,۹۲۱	۳,۶۱۷	۱۲,۶۹۳
سال یازدهم							۲,۰۳۸	۲,۳۴۴	۲,۹۲۱	۳,۶۱۷	۱۰,۹۲۰
سال دوازدهم								۲,۳۴۴	۲,۹۲۱	۳,۶۱۷	۸,۸۸۲
سال سیزدهم									۲,۹۲۱	۳,۶۱۷	۶,۵۳۷
سال چهاردهم										۳,۶۱۷	۳,۶۱۷
جمع	۱,۴۶۹	۲,۱۱۱	۳,۳۹۹	۵,۰۲۶	۷,۷۰۷	۸,۸۶۳	۱۰,۱۹۲	۱۱,۷۲۱	۱۴,۶۰۳	۱۸,۰۸۵	۸۳,۱۷۶

نرخ پوشش
سود

۴٪

با فرض پوشش ۵۰ درصد سود تسهیلات برای ۵ سال

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم	جمع	یارانه پرداختی در هر سال
۱۴۹۳	۲۱۴۶	۳۴۵۶	۵۱۱۰	۷۸۳۵	۹۰۱۱	۱۰۳۶۲	۱۱۹۱۶	۱۴۸۴۶	۱۸۳۸۶	۸۴۵۶۲	

جدول توزیع یارانه تسهیلات اعطایی برای مرمت ابنیه با ارزش

تسهیلات	سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم	جمع
یارانه	۹۰	۱۲۹	۲۰۸	۳۰۸	۴۷۲	۵۴۳	۶۲۵	۷۱۸	۸۹۵	۱,۱۰۸	۵,۰۹۷
سال اول	۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵
سال دوم	۵	۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۱
سال سوم	۵	۶	۱۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۱
سال چهارم	۵	۶	۱۰	۱۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۷
سال پنجم	۵	۶	۱۰	۱۵	۲۴	۰	۰	۰	۰	۰	۶۰
سال ششم		۶	۱۰	۱۵	۲۴	۲۷	۰	۰	۰	۰	۸۳
سال هفتم			۱۰	۱۵	۲۴	۲۷	۳۱	۰	۰	۰	۱۰۸
سال هشتم				۱۵	۲۴	۲۷	۳۱	۳۶	۰	۰	۱۳۳
سال نهم					۲۴	۲۷	۳۱	۳۶	۴۵	۰	۱۶۳
سال دهم						۲۷	۳۱	۳۶	۴۵	۵۵	۱۹۴
سال یازدهم							۳۱	۳۶	۴۵	۵۵	۱۶۷
سال دوازدهم								۳۶	۴۵	۵۵	۱۳۶
سال سیزدهم									۴۵	۵۵	۱۰۰
سال چهاردهم										۵۵	۵۵
جمع	۲۳	۳۲	۵۲	۷۷	۱۱۸	۱۳۶	۱۵۶	۱۸۰	۲۲۴	۲۷۷	۱,۲۷۴

نرخ پوشش

با فرض پوشش ۵۰ درصد سود تسهیلات برای ۵ سال

۵٪

سود

سال اول	سال دوم	سال سوم	سال چهارم	سال پنجم	سال ششم	سال هفتم	سال هشتم	سال نهم	سال دهم	جمع	یارانه پرداختی در هر سال
۱۸.۳	۲۶	۴۲	۶۳	۹۶	۱۱۰	۱۲۷	۱۴۶	۱۸۲	۲۲۵	۱۰۳۶	

