

شیوه‌نامه و شرح خدمات شناسایی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد شهری و تدوین برنامه

راهبردی و عملیاتی رفع ناکارآمدی آنها

(خارج از قراردادهای طرح جامع شهری با نگرش و روش نوین)

این شیوه‌نامه و شرح خدمات به موجب "بند ۶ مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران" به عنوان راهنمای نحوه شناسایی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد شهری (محلات هدف بازآفرینی شهری) و تدوین سند راهبردی رفع ناکارآمدی‌های آنها برای شهرها با شرایط زیر ابلاغ می‌شود:

- شهرهای دارای طرح جامع و تفصیلی مصوب و دارای افق معتبر
- شهرهای دارای طرح‌های جامع و تفصیلی و فاقد افق معتبر
- شهرهای در حال تهیه طرح جامع با شرح خدمات پیشین
- شهرهای در حال تهیه طرح تفصیلی
- شهرهای دارای جمعیت کمتر از ۵۰۰۰۰ نفر

ماده ۱- اصول رویه‌ای

- ۱- شناسایی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری وفق شاخص‌های مصوب شورایی عالی در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۱۰ انجام می‌شود. تعیین محدوده‌های بافت تاریخی با همکاری ادارات کل میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی استان صورت می‌پذیرد.
- ۲- انجام مطالعات و تدوین اسناد موضوع این شیوه‌نامه باید با رعایت احکام و اسناد طرح جامع و تفصیلی مصوب شهر صورت گیرد. انطباق این اسناد و در صورت لزوم پیشنهاد نحوه رفع مغایرت‌های احتمالی بر عهده مهندسان مشاور خواهد بود و باید موضوع رفع مغایرت در کمیسیون‌های موضوع ماده ۵ قانون تأسیس شورایی عالی شهرسازی و معماری به تصویب برسد.
- ۳- انجام مطالعات و تدوین اسناد موضوع این شیوه‌نامه باید با جلب مشارکت و نظر مدیران شهری و سایر ذینفعان کلیدی بویژه شرکت بازآفرینی شهری ایران انجام شود.

^۱ - با توجه به ضرورت حفظ و ارتقای یکپارچگی در نظام شهرسازی و برنامه‌ریزی هر شهر و اجتناب از تهیه برنامه‌های متعدد و متفرق برای هر شهر، شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف در چارچوب این شیوه‌نامه و برنامه‌ریزی برای رفع ناکارآمدی آنها در مرحله تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و با هماهنگی شرکت بازآفرینی شهری انجام خواهد شد.

برای شهرهای فاقد طرح جامع و تفصیلی و یا دارای طرح جامع و تفصیلی مصوب، شرکت بازآفرینی شهری ایران و یا شهرداری مرتبط (با هماهنگی شرکت بازآفرینی) توسط شرکت مهندسی مشاور ذیصلاح اقدام به شناسایی محدوده‌های مذکور کرده و نتایج به تصویب مرجع ذیربط قانونی خواهد رسید. طرح‌ها و پروژه‌های محله‌محور متناسب با موارد مذکور در بند ۵ همین مصوبه در چارچوب اسناد و احکام مذکور توسط شرکت بازآفرینی شهری تعریف و اجرا خواهند شد.

۴- اسناد و خروجی‌های انجام مطالعات شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف، براساس ماده ۶ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۱۰، می‌بایستی به تصویب کمیسیون ماده ۵ استان و حسب مورد شورای برنامه‌ریزی استان (برای شهرهای دارای طرح هادی) برسد.

۵- انتخاب مشاور برای انجام خدمات تشریح شده در چارچوب این شیوه‌نامه و حق‌الزحمه انجام خدمات آن بر اساس روش‌های انتخاب مشاور مطابق آیین‌نامه خرید خدمات مشاوره (بند ه ماده ۲۹ قانون برگزاری مناقصات) انجام می‌گردد، لذا بدیهی است حق‌الزحمه آن برحسب نفر- ماه و در چارچوب تعرفه‌های کارشناسی اعلام شده سازمان برنامه و بودجه کشور تعیین می‌گردد.

ماده ۲- شرح خدمات

کل خدمات موضوع این شیوه‌نامه، شامل مراحل اصلی زیر خواهد بود:

- ۱- تشخیص و تحلیل روندها، مسائل و ظرفیت‌ها در حوزه بازآفرینی شهری با دیدگاه شهرنگر و شناسایی و معرفی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری
- ۲- تدوین برنامه راهبردی و عملیاتی رفع ناکارآمدی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری و پیش‌گیری و پیش‌نگری از گسترش آنها

۱- تشخیص و تحلیل روندها، مسائل و ظرفیت‌ها در حوزه بازآفرینی شهری با

دیدگاه شهرنگر

۱-۱- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌ها

۱-۱-۱- بررسی و تحلیل منطقه‌ای و شهری و تاثیر روندهای حاکم (سیر تحولات جمعیتی، جریان‌های مهاجرتی و جابجایی جمعیت، نظام‌های اقتصادی و زیرساختی و برنامه‌های کلان توسعه) بر تغییر و تحولات توسعه شهر با تأکید بر تحولات بافت‌های ناکارآمد بویژه سکونتگاه‌های غیررسمی

۱-۱-۲- تشخیص و تحلیل تأثیر ضوابط، مقررات و احکام اسناد و طرح‌های فرادست با تأکید بر طرح‌های جامع و تفصیلی بر روند تحولات و توسعه بافت‌های ناکارآمد با تأکید بر سکونتگاه‌های غیررسمی

۱-۱-۳- تشخیص و تحلیل مسائل، ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های نظام طبیعی و زیست‌محیطی شهر و منطقه و تحلیل تأثیرات آن بر روند توسعه و تحولات بافت‌های ناکارآمد بویژه سکونتگاه‌های غیررسمی با تأکید بر مخاطرات و عوارض طبیعی و حرائم آنها (گسلها، مسیله‌ها، رودخانه‌ها، رود دره‌ها، پرتگاه‌های طبیعی و ترانشه‌ها و ...) و عناصر آلاینده و حرائم آن

- ۴-۱-۱- تشخیص و تحلیل مسائل، ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های عملکردی، فضایی و کالبدی شهر در حوزه نظام تقسیمات شهری، دسترسی به خدمات و زیرساختها، نظام جابه‌جایی و حرکت با تأکید بر نظام حمل و نقل عمومی، نحوه استفاده از اراضی، نظام استخوانبندی و سازمان فضایی شهر، ریخت‌شناسی، کیفیت محیطی و فضاها (عمومی)
- ۵-۱-۱- تشخیص و تحلیل مسائل و ظرفیت‌های مربوط به محدوده‌ها و محلات، اماکن و بناهای تاریخی و باارزش و میراث فرهنگی ملموس و غیرملموس شهر و حرایم آن
- ۶-۱-۱- تشخیص و شناسایی مسائل و ظرفیت‌های مرتبط با نظام جمعیتی و اجتماعی شهر و بررسی شاخص‌های مرتبط (جابه‌جایی جمعیتی، تراکم جمعیت، قشربندی گروه‌های اجتماعی شهر، سطح تحصیلات و ...)
- ۷-۱-۱- تشخیص و شناسایی مسائل و ظرفیت‌های مرتبط با نظام اقتصادی شهر بویژه وضعیت اشتغال و شاخص‌های مرتبط، میزان هزینه-درآمد خانوار، خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی و ...)
- ۸-۱-۱- تشخیص و تحلیل مسائل مربوط به برنامه‌ریزی مسکن (اقتصاد مسکن، قیمت زمین و مسکن، مالکیت و شاخص‌های کیفیت مسکن شامل ناپایداری، تراکم خانوار در واحد مسکونی، پروانه ساختمانی و ...)
- ۹-۱-۱- تدوین و تلفیق نتایج مستخرج از مطالعات تشخیص و تحلیل وضعیت موجود و روندها در سطح شهر در نظام‌های مختلف و تحلیل تأثیر و تأثرات آن بر رشد و گسترش محدوده‌های هدف بویژه سکونتگاه‌های غیررسمی و پیش‌بینی روندهای آتی

۲-۱- شناسایی، گونه‌شناسی و تعیین شدت ناکارآمدی محدوده‌های هدف بازآفرینی

- ۱-۲-۱- ایجاد پایگاه داده بر اساس جداول مرتبط به شاخص‌ها (مندرج در جداول ۱ الی ۳ مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)
- ۲-۲-۱- تولید نقشه‌های ناکارآمدی به تفکیک شاخص‌های بلوک - محور و پلاک - محور
- ۳-۲-۱- تولید نقشه‌های ناکارآمدی با اعمال تمام شاخص‌ها (ترکیبی)
- تبصره ۱: مرز محلات عرفی و رسمی در انطباق با محدوده‌های ناکارآمدی در نقشه‌های فوق‌الذکر ارائه گردد..
- تبصره ۲: شاخص‌های ارزیابی ناکارآمدی، دارای وزن و اهمیت متفاوت هستند که بنا به نظرسنجی از مدیریت شهری و مطالعات میدانی مشاور احصاء می‌شود.
- ۴-۲-۱- تولید نقشه‌های گونه‌شناسی ناکارآمدی بر اساس شاخص‌های ترکیبی (بر اساس جداول ۱ الی ۳ مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)
- ۵-۲-۱- تعیین شدت ناکارآمدی محلات براساس میزان ناکارآمدی (بر اساس جدول شماره ۵ مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)

۱-۲-۶- تولید نقشه‌های تطبیقی محدوده‌ها و محلات شناسایی شده با محدوده‌ها و محلات ناکارآمد مصوب پیشین (مصوبات کمیسیون ماده ۵ در خصوص بافت فرسوده و مصوبات ستاد بازآفرینی در خصوص سکونتگاه‌های غیررسمی و مصوبات مرتبط با بافت تاریخی)

۱-۲-۷- تهیه شناسنامه برای محلات و محدوده‌های ناکارآمد حاوی اطلاعات زیر؛ (مساحت محله یا محدوده، تعداد بلوک، جمعیت، تعداد خانوار، تعداد واحد مسکونی، گونه ناکارآمدی، جداول و نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی آن و ...)

۱-۲-۸- تشخیص ذی‌نفعان کلیدی و تحلیل دیدگاه‌ها و خواسته‌های آن‌ها در محدوده‌های شناسایی شده

۱-۲-۹- نظرسنجی از کلیه ذی‌نفعان (مدیریت شهری، نهادهای مردم‌نهاد فعال در محلات هدف و ...) در خصوص نیازهای محلات هدف، برنامه‌ها و طرح‌های عملیاتی برای رفع ناکارآمدی در آنها در مقیاس شهر^۲

۱-۳- جمع‌بندی و تحلیل یکپارچه وضعیت محدوده‌ها و محلات هدف و پیش‌بینی روندهای آتی تحولات بافت-های ناکارآمد

۱-۳-۱- ارزیابی استراتژیک جایگاه محلات و محدوده‌های شناسایی شده به لحاظ جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی، کالبدی-فضایی با استفاده از تکنیک‌های تحلیلی

۱-۳-۲- استخراج راهبردها و سیاست‌ها و احکام اسناد بالادستی بویژه طرح جامع و تفصیلی شهر در محدوده‌ها و محلات ناکارآمد شهری

۱-۳-۳- معرفی پتانسیل‌ها، امکانات و محدودیت‌های بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری (بیانیه مسائل، بیانیه فرصت‌ها و ظرفیت‌ها و بیانیه داشته‌ها)

۱-۳-۴- دسته‌بندی موضوعی نیازها در مقیاس شهر و اولویت‌بندی آنها

۲- تدوین برنامه راهبردی و عملیاتی رفع ناکارآمدی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری و پیش‌گیری و پیش‌نگری از گسترش آن‌ها

۱-۲- تدوین راهبردهای رفع ناکارآمدی

۱-۲-۱- تدوین راهبردهای بازآفرینی، پیش‌گیری و پیش‌نگری (چشم‌انداز، اهداف کلان، راهبردها، رویکرد مواجهه و ...)

۱-۲-۲- ارائه خط‌مشی‌های اساسی بازآفرینی در جهت رفع ناکارآمدی به تفکیک گونه یا حسب مورد، محلات شناسایی شده

^۲ مقصود از تهیه برنامه‌ها و طرح‌های عملیاتی رفع ناکارآمدی در این بند ارائه برنامه‌ها و طرح‌ها فراتر از مقیاس یک محله بوده و نیازمند اتخاذ دیدگاه فرامحلی و کلان شهری می‌باشد که از جمله الزامات بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری می‌باشد.

۳-۱-۲- معرفی نهادهای مسئول و تدوین ساز و کارهای تعامل میان نهادهای دولتی - عمومی، بخش خصوصی و نهادهای مردمی و ارائه الگوی مدیریت رفع تعارض میان ذی‌نفعان

۲-۲- تهیه طرح‌های عملیاتی رفع ناکارآمدی

- ۱-۲-۲- تدوین طرح‌های عملیاتی و اقدامات اجرایی در مقیاس شهر و در چارچوب احکام طرح جامع یا تفصیلی مصوب
- ۲-۲-۲- تدوین طرح‌های عملیاتی و اقدامات اجرایی در مقیاس بین محله‌ای و در چارچوب احکام طرح جامع یا تفصیلی مصوب
- ۳-۲-۲- تدوین دستور کار و راهنمای تهیه برنامه‌های محله‌محور در هر محله و برحسب گونه‌ها و موقعیت و همجواری محلات معرفی پروژه‌های بازآفرینی شهری در مقیاس شهر و بین محله‌ای
- ۴-۲-۲- تعیین الزامات هماهنگی پروژه‌ها و برنامه‌های اقدام با دستگاه‌های اجرایی و اسناد بالادست بویژه طرح جامع و تفصیلی در محدوده یا محله هدف

ماده ۳: مشخصات اسناد، مستندات و نقشه‌ها

اسنادی که به موجب انجام این شیوه‌نامه تولید می‌شود، شامل پایگاه داده جغرافیایی (GeoDatabase) در چارچوب شاخص‌های ناکارآمدی (وفق مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۱۰ شورایعالی شهرسازی و معماری)، نقشه‌ها (۱:۲۵۰۰۰-۱:۵۰۰۰) و اسناد نوشتاری به شرح جدول ذیل است.

نوع خروجی	خروجی‌ها	نوع سند
نوشتاری نقشه	<ul style="list-style-type: none"> - گزارش تشخیص و تحلیل مسائل و کمبودهای شهر در ابعاد مختلف جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و ... (بیانیه مسائل) - گزارش تشخیص پتانسیل‌ها و ظرفیت‌ها شهر برای بازآفرینی محدوده‌ها و محلات هدف (بیانیه داشته‌ها و ظرفیت‌ها) - گزارش تحلیل شکل‌گیری و تحولات محدوده‌های ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری و پیش‌بینی روندهای آتی 	اسناد و خروجی‌های شیوه‌نامه
نوشتاری نقشه پایگاه داده	<ul style="list-style-type: none"> - بانک اطلاعات شهر در چارچوب شاخص‌های مصوب و شاخص‌های پیشنهادی تأیید شده مشاور - محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی (به تفکیک شاخص‌های ناکارآمدی و به صورت تلفیقی) - نقشه تطبیقی محلات و محدوده‌های شناسایی شده با محدوده‌ها و محلات مصوب پیشین - گونه شناسی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی 	

	<ul style="list-style-type: none"> - تعیین شدت ناکارآمدی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی - سیاست‌ها و احکام اسناد بالادستی بویژه طرح جامع و تفصیلی شهر در محدوده‌ها و محلات ناکارآمد شهری - گزارش تحلیل جایگاه محلات و محدوده‌های شناسایی شده به لحاظ جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی، کالبدی-فضایی با استفاده از تکنیک‌های تحلیلی - شناسنامه محلات و محدوده‌های ناکارآمد (مساحت محله یا محدوده، تعداد بلوک، جمعیت، تعداد خانوار، تعداد واحد مسکونی، گونه ناکارآمدی، جداول و نقشه کاربری اراضی طرح تفصیلی آن و ...) 	
<p>نوشتاری نقشه پایگاه داده</p>	<ul style="list-style-type: none"> - برنامه راهبردی برنامه‌ریزی (شامل رویکرد مداخله، چشم‌انداز بازآفرینی، راهبردها و خط‌مشی‌های کلی) - طرح‌ها و پروژه‌های بازآفرینی در مقیاس شهر - طرح‌ها و پروژه‌های بازآفرینی در مقیاس بین محله‌ای - تدوین دستورکار و راهنمای تهیه برنامه‌های محله‌محور در هر محله و برحسب گونه‌ها و موقعیت و همجواری محلات 	

پیوست : مفاد مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰

شورای عالی ضمن تایید صورتجلسه و پیشنهادهای کمیته فنی مشترک، شیوه نامه پیشنهادی را با تاکید بر موارد مصرحه زیر تصویب کرد. این شیوه نامه جایگزین شیوه نامه مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۰۲/۱۱ شورای عالی با عنوان «شاخص های شناسایی بافت فرسوده» می گردد.

۱- **گونه شناسی محدوده ها و محلات هدف**؛ تشخیص افتراقی گونه های مختلف ناکارآمدی در بافت های شهری همراه با تعیین رویکردهای مواجهه با هر گونه، اولویت بندی مداخله و اقدام و تخصیص تسهیلات و مشوق های رسمی به تفکیک چهار گونه زیر انجام خواهد شد:

۱-۱- بافت های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان ساخت

۱-۲- بافت های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)

۱-۳- سکونتگاه های غیررسمی

۱-۴- بافت های تاریخی

۲- **شاخص های تشخیص محدوده ها و محلات هدف**: سه معیار مخاطرات، نازل بودن کیفیت محیط کالبدی و نازل بودن

کیفیت زندگی به عنوان معیارهای اصلی شناسایی محدوده ها و محلات ناکارآمد در نظر گرفته می شود. شاخص ها و نماگرهای اختصاصی هریک از گونه ها ذیل معیارهای مذکور و طبق جداول یک تا پنج در همین پیوست تعیین می شوند.

۳- **امکان افزوده شدن شاخص های اختصاصی و زمینه ای هر شهر**: با توجه به ضرورت زمینه گرایی و منظور شدن ویژگی -

های مناطق و شهرهای مختلف کشور در تشخیص محدوده ها و محلات هدف، افزوده شدن شاخص های اختصاصی برای هر شهر با تشخیص و پیشنهاد مشاور و تایید شرکت بازآفرینی شهری ایران مجاز خواهد بود.

۴- **محدوده و قلمرو مداخله**: علیرغم آن که ارزیابی ناکارآمدی در مرحله شناسایی برحسب نوع شاخص، برحسب پلاک یا بلوک انجام می گیرد، اما محدوده های هدف پس از تحلیل های فضایی لازم به صورت محله یا محدوده معرفی و تصویب خواهند شد.

۵- **مراحل برنامه ریزی و مداخله**: مرحله بندی برنامه ریزی و مداخله های اجرایی در محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری به شرح زیر خواهد بود:

۵-۱- شناسایی و گونه شناسی ناکارآمدی؛

۵-۲- تعیین رویکرد مداخله به تفکیک گونه ها و اولویت بندی مداخله

۵-۳- برنامه ریز محله محور در چارچوب احکام و اسناد طرح های جامع و تفصیلی با هماهنگی مدیریت شهری

۶- حفظ یکپارچگی در نظام شهرسازی و طرح‌های توسعه و عمران شهری: با توجه به ضرورت حفظ و ارتقای یکپارچگی در نظام شهرسازی و برنامه‌ریزی هر شهر و اجتناب از تهیه برنامه‌های متعدد و متفرق برای هر شهر، شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف در چارچوب این شیوه‌نامه و برنامه‌ریزی برای رفع ناکارآمدی آن‌ها در مرحله تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب و با هماهنگی شرکت بازآفرینی شهری انجام خواهد شد.

برای شهرهای فاقد طرح جامع و تفصیلی مصوب، شرکت بازآفرینی شهری ایران و یا شهرداری مرتبط (با هماهنگی شرکت بازآفرینی) توسط شرکت مهندسین مشاور ذیصلاح اقدام به شناسایی محدوده‌های مذکور کرده و نتایج به تصویب مرجع قانونی خواهد رسید. طرح‌ها و پروژه‌های محله‌محور متناسب با موارد مذکور در بند ۵ همین مصوبه در چارچوب اسناد و احکام مذکور توسط شرکت بازآفرینی شهری تعریف و اجرا خواهند شد.

۷- بازنگری ادواری شاخص‌ها: با توجه به ضرورت انعطاف‌پذیری و انطباق شاخص‌ها با شرایط و تحولات اجتماعی، اقتصادی و فضایی و بهبود مستمر در فرآیندهای شهرسازی کشور، بازنگری شاخص‌های مصوب در صورت ضرورت در دوره‌های ۵ ساله، با پیشنهاد شرکت بازآفرینی شهری و یا معاونت شهرسازی و معماری و تصویب شورایی عالی شهرسازی و معماری ایران ممکن خواهد بود.

جدول شماره ۱- شاخص‌های اختصاصی شناسایی محلات یا محدوده‌های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت

معیار	نماگر	شاخص	نحوه اندازه‌گیری	سنجه
مخاطرات طبیعی و محیطی	مخاطرات طبیعی و محیطی	استقرار در حریم درجه یک گسل	پلاک‌های واقع در محدوده حریم درجه یک گسل	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم ۶۰ متری دریا	پلاک‌های واقع در محدوده حریم ۶۰ متری دریا	حریم ۶۰ متری از دریا
		استقرار در حریم کمی رودخانه	پلاک‌های واقع در محدوده حریم کمی رودخانه	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در ترانشه و پرتگاه‌های طبیعی بواسطه بستر طبیعی زمین	پلاک‌های واقع بر ترانشه‌ها و پرتگاه‌های طبیعی	-
مخاطرات انسان‌ساز	مخاطرات انسان‌ساز	استقرار در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط پرخطر انرژی	پلاک‌های واقع در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط انتقال انرژی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم خطوط ریلی	پلاک‌های واقع در حریم خطوط ریلی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح

حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح	پلاک های واقع در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی	استقرار در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی		
حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح	پلاک های واقع در حریم تأسیسات ویژه	استقرار در حریم تأسیسات ویژه (نیروگاه ها، پالایشگاه ها و ..)		
حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح	پلاک های واقع در حریم بزرگراه ها و راه های اصلی	استقرار در حریم بزرگراه ها و راه های اصلی		

جدول شماره ۲- شاخص های اختصاصی شناسایی محلات یا محدوده های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)

معیار	نماگر	شاخص	نحوه اندازه گیری	سنجه
کیفیت محیطی	محیط کالبدی	قابلیت اطمینان شبکه (معبر زیر ۶ متر و معابر فاقد همپیوندی با شبکه محلی و شهری)	مجموع نسبت تعداد پلاک های دارای دسترسی از معبر زیر ۶ متر و نسبت تعداد پلاک های دارای دسترسی از معبر با همپیوندی زیر عدد سنجه /تعداد کل پلاک های بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
		میزان ابنیه مخروبه، متروکه و رهاشده	نسبت تعداد ابنیه متروکه و مخروبه و رهاشده به تعداد ابنیه کل بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
	وضعیت مسکن	میزان واحدهای مسکونی با دوام کم	نسبت تعداد ابنیه کم دوام به تعداد کل ابنیه در بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
مبتنی بر زمینه		برحسب شرایط و ویژگی های زمینه می توان شاخص های جدید طبق پیشنهاد مشاور و تایید شرکت بازآفرینی شهری ایران اضافه کرد.	- طبق نظر مشاور و با تایید شرکت بازآفرینی شهری ایران	سنجه های مرتبط باید از اسناد و مراجع رسمی استخراج شود.

جدول شماره ۳- شاخص های اختصاصی شناسایی محلات و محدوده های سکونتگاه غیررسمی

معیار	نماگر	شاخص	نحوه اندازه گیری	سنجه
کیفیت زندگی	منزلت اجتماعی	سطح تحصیلات	نسبت سالهای تحصیل افراد ساکن در بلوک (حاصلضرب تعداد افراد تحصیلکرده در هر مقطع تحصیلی در تعداد سالهای تحصیل در مقطع) به تعداد افراد بالای ۶ سال ساکن در بلوک	منهای یک انحراف معیار از میانگین کل شهر

منهای یک انحراف معیار از میانگین کل شهر	نسبت تعداد خانوارهای با درآمد کمتر از حداقل دستمزد کارگری سالانه به تعداد کل خانوار در بلوک	میزان هزینه خانوار	
به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر	نسبت تعداد خانوار به تعداد کل واحد مسکونی در بلوک	تراکم خانوار در واحد مسکونی	
به اضافه یک انحراف معیار از میانگین شهر	جمعیت کل بلوک به مساحت بلوک	تراکم جمعیت	
به اضافه یک انحراف معیار از دسترسی مطلوب	فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین خدمات آموزشی پایه (دبستان)	دسترسی به خدمات آموزشی	وضعیت خدمات و زیرساخت های شهری
به اضافه یک انحراف معیار از دسترسی مطلوب	فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین مرکز بهداشتی- درمانی	دسترسی به مراکز بهداشتی- درمانی	
به اضافه یک انحراف معیار از دسترسی مطلوب	فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین ایستگاه حمل و نقل عمومی	دسترسی به حمل و نقل عمومی	
حریم کمی بر اساس اسناد رسمی سازمان حفاظت محیط زیست	عدد فاصله دسترسی مرکز بلوک از نزدیکترین عنصر آلاینده	استقرار در حریم عناصر آلاینده	
به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر	نسبت تعداد مشاغل کارگری ساده به تعداد شاغلان در بلوک	مشاغل کارگری ساده	توان اقتصادی
منهای یک انحراف معیار از میانگین کل شهر	میانگین قیمت روز مسکن	قیمت مسکن	
به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر	نرخ بیکاری	میزان بیکاری	
به اضافه یک انحراف معیار از میانگین شهر	نسبت تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی به تعداد خانوارهای ساکن در بلوک	خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی	
به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر	نسبت تعداد ابنیه فاقد پروانه ساختمان به تعداد کل ابنیه در بلوک	ابنیه فاقد پروانه ساختمان (خودرو)	وضعیت مسکن
به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر	نسبت تعداد ابنیه فاقد سند رسمی به تعداد کل ابنیه در بلوک	فاقد سند رسمی مالکیت	

جدول شماره ۴- تعیین رویکرد مداخله به تفکیک گونه‌های هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

گونه‌ها	اولویت رویکرد مداخله
محلات یا محدوده‌های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان ساخت	اسکان مجدد
محلات یا محدوده‌های ناکارآمد تاریخی	حفاظت، مرمت و احیاء
محلات یا محدوده‌های سکونتگاه غیررسمی	۱- توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی ۲- بهسازی عملکردی

۳- نوسازی و مقاوم سازی	محلات یا محدوده‌های ناکارآمد کالبدی (فرونده)
۱- نوسازی و مقاوم سازی کالبدی	
۲- بهسازی عملکردی ۳- توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی	

جدول شماره ۵- تعیین اولویت مداخله در محلات و محدوده‌های هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

معیارها			اولویت
نازل بودن کیفیت زندگی	نازل بودن کیفیت محیطی	مخاطرات	
√	√	√	اولویت اول
	√	√	اولویت اول
√		√	اولویت اول
√	√		اولویت دوم
	√		اولویت سوم
√			اولویت سوم