

# شرح خدمات شناسایی و تهیه سند چارچوب برنامه ریزی محدوده ها و محلات نیازمند بازآفرینی شهری با دیدگاه شهرنگر با اعمال آخرین مشوقات و بخشنامه ها و مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی

شیوه نامه تهیه مطالعات:

مرحله اول: " شناسایی و برنامه ریزی محدوده ها و محلات هدف نیازمند بازآفرینی شهری با دیدگاه شهرنگر با اعمال آخرین مشوقات و بخشنامه ها و مصوبات شورای عالی معماری و شهرسازی "

**هدف مرحله اول:** هدف غایی این مرحله، شناسایی محدوده ها و محلات نیازمند بازآفرینی در شهر و حریم بلافاصل آن و تهیه سند چارچوب برنامه ریزی است که به عنوان سند بالادست برای تهیه سند برنامه محدوده ها و محلات نیازمند بازآفرینی در مرحله دوم مورد استفاده قرار می گیرد.

مرحله اول؛ شامل دو بخش است؛

در **بخش اول**؛ ضمن انجام مطالعات شهرنگر و شناخت خود ویژگی های شهر و تأثیر و تأثرات آن با منطقه؛ محدوده ها و محلات نیازمند بازآفرینی با ارزیابی معیارهای جدید ارائه شده از طرف شرکت بازآفرینی شهری ایران شناسایی و گونه-شناسی می شوند و ریشه های شکل گیری و دلایل وجودی این محدوده ها و محلات در مقیاس شهر و حریم بررسی و راهبردهای پیش نگری و پیش گیری از گسترش آنها ارائه گردد.

**محصولات اصلی به عنوان اسناد بخش اول؛ شامل**

۱- نقشه موقعیت محدوده ها و محلات نیازمند بازآفرینی و بانک اطلاعاتی آنها

۲- گونه شناسی محدوده ها و محلات نیازمند بازآفرینی

۳- شناسنامه عمومی محدوده ها و محلات نیازمند بازآفرینی به منظور معرفی کلی و ارائه تصویری کلی از ویژگی های و وجه تمایزات آنها

۴- بررسی و ارائه راهبردهای پیش نگری و پیش گیری از گسترش محدوده ها و محلات نیازمند بازآفرینی در مقیاس شهر و حریم

**ملاحظات کلی و اساسی:** توجه به این نکته ضروری است که به منظور وحدت رویه باید تعاریف دقیقی از گونه-های پنجگانه مورد نظر شرکت عمران و بهسازی شهری ایران و به تبع آن معیارها و وجه تمایزات کلیدی آنها، ارائه شود تا در شناسایی و گونه شناسی راهنمای عمل مشاوران قرار گیرد.

در **بخش دوم**؛ به دنبال شناسایی محدوده ها و محلات نیازمند بازآفرینی و گونه شناسی آنها، مطالعات تکمیلی انجام خواهد شد که طی آن، جایگاه هر گونه و یا برحسب مورد ممکن است جایگاه هر محدوده یا محله از هر گونه (زیرگونه)، مورد ارزیابی استراتژیک قرار گیرد و برنامه ریزی محلات و محدوده ها که شامل چشم انداز اولیه توسعه، اهداف کلان و دستورالعمل ها و خطوط اصلی مورد توجه در توسعه آنها خواهد بود، تهیه می شود که بنا به مقتضیات هر شهر برای هر یک از محدوده ها و محلات در هر گونه (زیرگونه ها) ارائه شود. بدین معنا که در این بخش، مشاوران برای هر یک از محدوده و محلات نیازمند بازآفرینی در چارچوب گونه تشخیص داده شده، سند راهبردی مجزا ارائه دهند. بدیهی است که چشم انداز و سند راهبردی از تحلیل و ارزیابی استراتژیک محلات در ارتباط با جایگاهشان در شهر و منطقه تدوین می شود. سند راهبردی تهیه شده در این مرحله، به عنوان سند بالادست و لازم الاجراست و راهنمای انجام مطالعات در مرحله دوم قلمداد می گردد که مسیر حرکت را برای تدوین سیاست ها و برنامه های عملیاتی روشن می کند. از این رو، با اتکا به این سند

بالادست، پیش‌بینی می‌شود که تدوین برنامه‌های عملیاتی در گونه‌های شناسایی شده، بتواند به مشاوران مختلف داده شود که با هدایت و راهبری مشاور مادر کل سند راهبردی را تهیه کرده است، قابل انجام است.

### **مرحله دوم: "تهیه سند بازآفرینی محلات هدف"**

در مرحله دوم هدف غایی برنامه‌ریزی مشارکتی، استخراج اولویت‌ها و نیازها و راه‌اندازی و فعال نمودن نهادهای محلی و مردمی، ارتقاء ظرفیت دستگاه‌های مدیریت شهری و اخذ موافقت با سازمان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی و مدیریت شهری به منظور ضمانت اجرای برنامه‌های غیرکالبدی و پروژه‌های کالبدی و ارائه برنامه تأسیس نهادهای محلی و آموزش نهادهای محلی برای اطمینان و تضمین اجرای برنامه‌هاست.

#### **چارچوب کلی این مرحله، خود شامل دو بخش به شرح زیر است؛**

- **بخش اول از مرحله دوم؛** به انجام مطالعات تفصیلی و سنجش وضعیت محدوده‌ها و محلات هدف اختصاص دارد که ضمن انجام مطالعات بخشی (مطالعات جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیط زیستی) که با مطالعات اسنادی و پیمایش میدانی در محدوده‌ها و محلات هدف، انجام می‌شود، از مردم و نهادهای دولتی و عمومی از طریق برگزاری کارگاه‌های مشارکتی نیازسنجی می‌شود و با تحلیل یکپارچه آنها فهرستی از نیازها و برنامه‌های پیشنهادی جامعه محلی و نهادهای دولتی و عمومی به دست می‌آید. همچنین بسترها و زمینه‌های مشارکت جامعه محلی و سازمان‌های مردم‌نهاد، شناسایی شده و برنامه‌های نهادسازی محلی و توان‌سنجی و ظرفیت‌سازی نهادهای دولتی و عمومی ارائه می‌شود. در این مرحله نهادهای محلی (مردمی) راه‌اندازی و یا نهادهای موجود تقویت خواهند شد.
- **بخش دوم از مرحله دوم،** در ابتدای این بخش، با توجه به مطالعات تفصیلی انجام شده و نتایج مطالعات بخش اول، چشم‌انداز و راهبردهای سند راهبردی (که در بخش دوم از مرحله اول تدوین شده) بنا به ضرورت و شناخت تفصیلی انجام شده در محلات هدف، باید بازبینی شود که ممکن است تغییراتی نیز در آن صورت گیرد. پس از آن، با سنتز نتایج مطالعات بخش اول از مرحله دوم، لیستی از برنامه‌ها و پروژه‌ها تهیه می‌شود. بخش پایانی با دو اقدام؛ یکی ارائه برنامه‌ها به نهادهای محلی و سازمان‌های دولتی و عمومی برای اخذ موافقت آنها و دیگری ارزیابی اثرات اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی آنها، بازبینی در فهرست برنامه‌های غیرکالبدی و پروژه‌های کالبدی صورت می‌گیرد که ممکن است بنا به ضرورت، تغییرات کوچکی داشته باشد. در پایان شناسنامه برنامه‌ها و پروژه‌ها تهیه می‌شود که بر اساس آنها، موافقتنامه با سازمان‌های دولتی و عمومی متولی اخذ (مهر و امضاء) خواهد شد.

مرحله نخست: شناسایی و برنامه‌ریزی محدوده‌ها و محلات نیازمند بازآفرینی شهری با دیدگاه شه‌رنگر

بخش اول: بازشناسی اجمالی شهر و شناسایی و گونه‌شناسی محدوده‌ها و محلات نیازمند بازآفرینی شهری

۱-۱- رویکرد، مبانی نظری و تجارب جهانی به صورت مصداقی و بر اساس دستاوردهای جهانی طی ده سال اخیر

۱-۲- بازشناسی اجمالی شهر و جایگاه آن در منطقه از طریق طرح‌های فرادست و آمار رسمی کشور

۱-۲-۱- معرفی جغرافیای شهر، شامل جایگاه سیاسی، موقعیت جغرافیایی و ویژگی‌های محیطی، طبیعی و اقلیمی

۱-۲-۲- بررسی سیر تحولات جمعیتی، اجتماعی و اقتصادی شهر و منطقه و پیش‌بینی روند آتی آن (در چارچوب سیاست‌های طرح‌ها و برنامه‌های بالادست محلی و ملی)

۱-۲-۳- بررسی و شناخت جایگاه شهر و تأثیرپذیری اسکان جمعیت از برنامه‌های توسعه شهری در سطوح ملی، منطقه‌ای و محلی و استخراج دیدگاه طرح‌های فرادست در ارتباط با شهر و اسکان کم درآمدها

۱-۲-۴- تحلیل و جمع‌بندی از جایگاه شهر در منطقه

۱-۳- روش‌شناسی و تدقیق معیارهای شناسایی انواع بافت‌های نیازمند بازآفرینی در محدوده شهر و حریم بلافصل آن در چارچوب شیوه‌نامه پیوست.

بررسی گستره فقر در محدوده و حریم بلافصل شهر همراه با تشکیل بانک اطلاعاتی شهر و محدوده‌ها و محلات نیازمند بازآفرینی شهری در چارچوب معیارها و شاخص‌های تدقیق شده انجام می‌گیرد. اطلاعات و داده‌های این قسمت از گزارش، مبتنی بر آخرین اطلاعات موجود مرکز آمار ایران، طرح‌های فرادست و سایر اطلاعات دستگاه‌های ذیربط می‌باشد که شامل موارد ذیل خواهد بود:

۱-۳-۱- مطالعات پایه جمعیتی

- ایجاد بانک اطلاعات جمعیت به تفکیک ساختار و ترکیب جمعیت اعم از ساختار سنی، جنسی، رشد جمعیت، خانوار و ...

- بررسی روند تحولات جمعیت و عوامل موثر بر رشد آن در محدوده مورد مطالعه

۱-۳-۲- مطالعات پایه اجتماعی

- بررسی تحولات تاریخی و اجتماعی توسعه کالبدی شهر و عوامل موثر بر محدوده‌های پیرامونی آن

- بررسی ترکیب قومی- مذهبی و ویژگی‌های اجتماعی ساکنین محدوده مورد مطالعه

- بررسی سواد و آموزش، سطح تحصیلات به تفکیک مقاطع تحصیلی، گروه‌های سنی و جنسی، بررسی میزان بی‌سوادی

- بررسی قشربندی اجتماعی ساکنین و سازمان اجتماعی محدوده مورد مطالعه

- بررسی اجمالی وضعیت و ظرفیت نهادهای غیردولتی فعال در محدوده مورد مطالعه

- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری (روندهای جاری، قابلیت‌ها و محدودیت‌ها)

۱-۳-۳- مطالعات پایه تاریخی، فرهنگی و هویت

۱-۳-۳-۱- بررسی ظرفیت‌های فرهنگی، تاریخی و هویتی و ویژگی‌های فرهنگی و هویتی ساکنین از قبیل مراسم و آیین‌های تاریخی و فرهنگی

۱-۳-۳-۲- بررسی عرصه‌ها و اماکن با ارزش تاریخی و فرهنگی

- بررسی و شناسایی محوطه‌ها، بناها و عناصر تاریخی و ارزشمند
- عرصه‌های حفاظت شده
- عرصه‌های مستعد و ضروری برای حفاظت و مرمت و بهره‌برداری
- شناسایی پهنه‌ها و عرصه‌های با ارزشی فرهنگی، تاریخی و هویتی در مقیاس شهر و حریم به همراه جریان‌ها و پیوندهای فضایی و فرهنگی محدوده‌ها
- ۱-۳-۳-۳ جمع‌بندی و نتیجه‌گیری (روندهای جاری، قابلیت‌ها و محدودیت‌ها)
- ۱-۳-۴ مطالعات پایه اقتصادی
- بررسی گروه‌های عمده فعالیت (صنعت، خدمات، کشاورزی)
- مطالعه وضعیت اشتغال (جمعیت فعال، نرخ اشتغال، نرخ بیکاری، بار تکفل)
- بررسی مالکیت زمین و توزیع فضایی قیمت زمین و مسکن
- بررسی تأثیرات قیمت زمین و مسکن در توسعه شهر و حریم
- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری (روندهای جاری، قابلیت‌ها و محدودیت‌ها)
- ۱-۳-۵ مطالعات پایه محیط زیست و ایمنی شهری
- شناخت و بررسی مخاطرات طبیعی
- شناخت و بررسی مخاطرات انسان ساخت (مصنوع)
- جمع‌بندی و شناسایی پهنه‌های در معرض خطر و نیازمند اسکان مجدد در مقیاس شهر و حریم
- ۱-۳-۶ بررسی نحوه و گرایش‌های رشد و توسعه کالبدی - فضایی شهر و پیش‌بینی آینده آن در چارچوب سیاست‌های طرح‌های بالادست محلی و ملی
- جایگاه شهر در مطالعات کالبدی-فضایی و عملکردی طرح‌های بالادست
- بررسی استخوان‌بندی فضایی - کالبدی (بررسی و تحلی سازمان فضایی)
- بررسی و تحلیل ساختار نظام فعالیت در فضاهای همگانی
- مطالعه زیرساخت‌ها و تأسیسات شهری و کیفیت آنها
- نظام کاربری و فعالیت
- بررسی کلیات نحوه استفاده از زمین
- بررسی سطوح و درصد کاربری‌ها و پراکنش فضایی خدمات
- بررسی مراحل و جهت‌های گسترش کالبدی شهر
- جمع‌بندی و نتیجه‌گیری (روندهای جاری، قابلیت‌ها و محدودیت‌ها)
- ۱-۳-۷ مطالعات پایه مدیریت شهری و تشکل‌های مردمی
- ۱-۳-۷-۱ نظرخواهی از مدیریت شهری در خصوص شناسایی محدوده‌های نیازمند بازآفرینی شهری
- ۱-۳-۷-۲ شناسایی و دسته‌بندی تشکل‌های غیردولتی و مردم نهاد و بررسی نظرات در خصوص شناسایی محدوده‌های نیازمند بازآفرینی شهری
- ۱-۳-۷-۳ بررسی و تحلیل نظرات و دیدگاه‌های مدیریت شهری، مسئولان نهادهای دولتی و عمومی و سازمان‌های مردم نهاد

#### ۱-۴ - شناسایی و معرفی محدوده‌های نیازمند بازآفرینی شهری در محدوده شهر و حریم بلافاصل

## ۵-۱- گونه‌شناسی محدوده‌های نیازمند بازآفرینی شهری در محدوده شهر و حریم بلافاصل مطابق با آخرین شیوه‌نامه ابلاغی

تشخیص افتراقی گونه‌های مختلف ناکارآمدی در بافت‌های شهری همراه با تعیین رویکردهای مواجهه با هرگونه، اولویت‌بندی مداخله و اقدام و تخصیص تسهیلات و مشوق‌های رسمی به تفکیک چهارگانه زیر انجام خواهد شد:

۱-۱- بافت‌های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان ساخت

۱-۲- بافت‌های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)

۱-۳- سکونتگاه‌های غیررسمی

۱-۴- بافت‌های تاریخی

## ۲- شاخص‌های تشخیص محدوده‌ها و محلات هدف:

سه معیار مخاطرات، نازل بودن کیفیت محیط کالبدی و نازل بودن کیفیت زندگی به عنوان معیارهای اصلی شناسایی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد در نظر گرفته می‌شود. شاخص‌ها و نماگرهای اختصاصی هر یک از گونه‌های ذیل معیارهای مذکور و طبق جداول یک تا پنج پیوست همین مصوبه تعیین می‌شوند.

## ۳- امکان افزوده شدن شاخص‌های اختصاصی و زمینه‌ای هر شهر:

با توجه به ضرورت زمینه‌گرایی و منظور شدن ویژگی‌های مناطق و شهرهای مختلف کشور در تشخیص محدوده‌های هدف، افزوده شدن شاخص‌های اختصاصی برای هر شهر با تشخیص و پیشنهاد مشاور و تایید شرکت بازآفرینی شهری ایران مجاز خواهد بود.

## ۴- محدوده و قلمرو مداخله:

علی‌رغم آنکه ارزیابی ناکارآمدی در مرحله شناسایی برحسب نوع شاخص، برحسب پلاک یا بلوک انجام می‌گیرد، اما محدوده‌های هدف، پس از تحلیل‌های فضایی لازم به صورت محله یا محدوده معرفی و تصویب خواهند شد.

## ۵- مراحل برنامه‌ریزی و مداخله:

مرحله‌بندی برنامه‌ریزی و مداخله‌های اجرایی در محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری به شرح ذیل خواهد بود:

۵-۱- شناسایی گونه‌شناسی ناکارآمدی:

۵-۲- تعیین رویکرد مداخله به تفکیک گونه‌ها و اولویت‌بندی مداخله

۵-۳- برنامه‌ریزی محله محور در چارچوب احکام و اسناد طرح‌های جامع تفصیلی با هماهنگی مدیریت شهری

مرحله دوم: ارائه سند چارچوب برنامه‌ریزی محدوده‌ها و محلات نیازمند بازآفرینی شهری

بخش اول: به انجام مطالعات تفصیلی و سنجش وضعیت محدوده‌ها و محلات هدف اختصاص دارد  
انجام مطالعات بخشی (مطالعات جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، کالبدی و محیط زیستی) که با مطالعات اسنادی و پیمایش میدانی در محدوده‌ها و محلات هدف، انجام می‌شود.

۱-۲- ارزیابی کیفی جایگاه محدوده‌های (گونه‌های) شناسایی شده به لحاظ جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، زیست-محیطی، کالبدی و فضایی

۲-۲- ارزیابی استراتژیک جایگاه محدوده‌های (گونه‌های) شناسایی شده به لحاظ جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی، کالبدی-فضایی با استفاده از تکنیک‌های تحلیلی مانند SWOT :

۲-۳- معرفی کلی محدوده‌های (گونه‌های) شناسایی شده

**بخش دوم: نتایج مطالعات بخش اول، چشم‌انداز و راهبردهای سند راهبردی (که در بخش دوم از مرحله اول تدوین شده) بنا به ضرورت و شناخت تفصیلی انجام شده در محلات هدف، باید بازبینی شود که ممکن است تغییراتی نیز در آن صورت گیرد. پس از آن، با سنتز نتایج مطالعات بخش اول از مرحله دوم، لیستی از برنامه‌ها و پروژه‌ها تهیه می‌شود.**

۲-۴- تدوین سند چارچوب برنامه‌ریزی

۲-۴-۱- تدوین چشم‌انداز اولیه به تفکیک گونه‌ها یا برحسب مورد، به تفکیک محدوده‌های شناسایی شده

۲-۴-۲- اهداف کلان توسعه به تفکیک گونه‌ها یا برحسب مورد محدوده‌های شناسایی شده

۲-۴-۳- ارائه راهبردهای بازآفرینی به تفکیک گونه‌ها یا برحسب مورد محدوده‌های شناسایی شده در ارتباط با برنامه‌ها و فرایند توسعه شهر

۲-۴-۴- تبیین رویکرد مواجهه و خطوط کلی راهنمای مداخله برای گونه‌های شناسایی شده

۲-۴-۵- تعیین گونه‌های در اولویت برنامه

۲-۴-۶- تعیین و معرفی محلات در اولویت برنامه (هدف) هرگونه

۲-۵- تعیین نقش و وظایف دستگاه‌های مدیریت شهری در مقیاس شهر و حریم بلافصل آن به منظور بازآفرینی محلات شناسایی شده

۲-۶- ارائه طرحها و پروژه‌های موضوعی و موضعی اثرگذار در سطح شهر و فراشهری برای بازآفرینی شهری محدوده‌ها

۲-۷- ارائه راهبردهای پیش‌گیری و پیش‌نگری از گسترش محدوده‌ها و محلات در مقیاس شهر و حریم آن (در تعامل با مدیریت شهری)

۲-۸- تحلیل رشد و تحولات جمعیتی و تقاضا و گرایش آتی برای مسکن کم درآمدها همراه با برآورد کلی و ذخیره-سازی اراضی برای سکونت کم درآمدها

۲-۹- ارائه پیشنهادات و یافته‌های سند بازآفرینی شهر در خصوص تدوین سند بازآفرینی و برنامه‌های عملیاتی در مقیاس محلات

### **برونداد مرحله دوم:**

- ارزیابی استراتژیک جایگاه محلات شناسایی شده
- معرفی گونه‌های شناسایی شده
- جایگاه محدوده‌ها و محلات در شهر
- سند چارچوب برنامه‌ریزی برای گونه‌ها یا محلات شناسایی شده شامل:

- تدوین چشم‌انداز اولیه به تفکیک گونه‌ها یا بر حسب مورد محدوده‌ها و محلات نیازمند بازآفرینی اهداف کلان توسعه به تفکیک گونه‌ها یا بر حسب مورد محدوده‌ها و محلات نیازمند بازآفرینی
  - تبیین رویکرد مداخله و خطوط کلی راهنمای مداخله به تفکیک گونه‌ها یا بر حسب مورد محدوده‌ها و محلات نیازمند بازآفرینی
  - اولویت‌بندی گونه‌ها و محلات شناسایی شده
  - ارائه برنامه دستگاه‌ها به منظور بازآفرینی محدوده‌ها و محلات شناسایی شده
  - ارائه راهبردها و برنامه‌های اقدام ویژه محدوده‌ها در ارتباط با برنامه‌ها و فرایند توسعه شهر
  - ارائه راهبردهای پیشگیری و پیش‌گیری از گسترش محدوده‌ها و محلات ناکارآمد در مقیاس شهر و حریم آن در تعامل با مدیریت شهری
  - ارائه تحولات جمعیت و گرایش و تقاضای آتی مسکن کم‌درآمدها و برآورد اراضی برای سکونت کم‌درآمدها
  - پیشنهادات سند بازآفرینی شهر در خصوص تدوین سند بازآفرینی و برنامه‌های عملیاتی در مقیاس محلات
- \* در پایان بخش دوم از مرحله نخست، مصوبه ستاد شهرستانی / استانی بازآفرینی شهری برای تأیید سند چارچوب برنامه‌ریزی محدوده‌ها و محلات نیازمند بازآفرینی شهری باید کسب گردد.

**مرحله سوم: " تهیه گزارش ضوابط و سیاست‌های تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله‌ای در بافتهای ناکارآمد شهری ابلاغی از سوی وزارت راه و شهرسازی مورخ ۱۴۰۱/۰۸/۱۵ "**

پس از تعیین محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی شهری و تصویب آن در مراجع ذی‌صلاح، مشاور بایستی طی یک گزارش جداگانه جهت استفاده شهرداری از ابلاغیه فوق در مورد ضوابط تشویقی مختص بافتهای ناکارآمد تهیه نموده و با تطبیق با ضوابط طرح تفصیلی و جامع شهر و اصلاح آن جهت تصویب ضوابط جدید مطابق با تصویب نامه شماره مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۱ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در خصوص سیاست‌ها و ضوابط تشویقی کالبدی متضمن نوسازی محله‌ای در بافتهای ناکارآمد (محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی شهری) اقدام و تا زمان حصول نتیجه و تأیید نهایی توسط کمیسیون ماده ۵ پیگیری‌های لازم بعمل آید.



		۲۱																	تحلیل رشد و تحولات جمعیتی و تقاضا و گرایش آتی برای مسکن کم درآمدها همراه با برآورد کلی و ذخیره‌سازی اراضی برای سکونت کم درآمدها		
		۲۱																	ارایه پیشنهادات و یافته‌های سند بازآفرینی شهر در خصوص تدوین سند بازآفرینی و برنامه‌های عملیاتی در مقیاس محلات		
۲۰	۲۷	۲۱																	پس از تعیین محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی و تصویب آن در مراجع ذی-صلاح، مشاور بایستی طی یک گزارش جداگانه جهت استفاده شهرداری از ابلاغیه فوق در مورد ضوابط تشویقی مختص بافت‌های ناکارآمد را تهیه نماید	تهیه گزارش و توجیهی ضوابط و مقررات خاص بافت‌های ناکارآمد شهری مطابق با آخرین ابلاغیه ضوابط و سیاست-های تشویقی	۳

تبصره: زمان‌های لازم برای بررسی و تأیید کارفرما و مراجع ذیصلاح در هر فاز به زمان‌بندی انجام مطالعات افزوده خواهد شد.

## 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

۲-۱- بافت های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)

۳-۱- سکونتگاه های غیررسمی

۴-۱- 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 هر یک 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 طرح های توسعه و عمران شهری**: با توجه به ضرورت حفظ و ارتقای یکپارچگی در نظام شهرسازی و برنامه ریزی هر شهر و اجتناب از تهیه برنامه های متعدد و متفرق برای هر شهر، شناسایی محدوده ها و محلات هدف در چارچوب این شیوه نامه و برنامه ریزی برای رفع ناکارآمدی آن ها در مرحله تهیه طرح های 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 مهندسين مشاور ذيصلاح اقدام به شناسايي محدوده‌هاي مذکور کرده و نتايج به تصويب مرجع قانوني خواهد رسيد. طرح‌ها و پروژه‌هاي محله‌محور متناسب با موارد مذکور در بند ۵ همين مصوبه در چارچوب اسناد و احكام مذکور توسط شرکت بازآفريني شهری تعريف 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 شورای 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 ذيصلاح
		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 ذيصلاح
		استقرار در ترائشه و پرتگاه‌های طبیعی بواسطه بستر طبیعی زمین	پلاک‌های واقع بر ترائشه‌ها 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 ذيصلاح
		استقرار در حریم خطوط ریلی	پلاک‌های واقع در حریم خطوط ریلی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذيصلاح
		استقرار در حریم فرودگاه و پایگاه‌های هوایی	پلاک‌های واقع در حریم فرودگاه و پایگاه‌های هوایی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذيصلاح
		استقرار در حریم تأسیسات ویژه (نیروگاه‌ها، پالایشگاه‌ها و ..)	پلاک‌های واقع در حریم تأسیسات ویژه	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذيصلاح

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 (حاصل ضرب تعداد افراد تحصیل کرده 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
		میزان هزینه خانوار	نسبت تعداد خانوارهای با درآمد کمتر از حداقل دستمزد کاری سالانه به تعداد کل خانوار در بلوک	منهای یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
		تراکم خانوار در واحد مسکونی	نسبت تعداد خانوار به تعداد کل واحد مسکونی در بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
		تراکم جمعیت	جمعیت کل بلوک به مساحت بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر

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

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

اولویت رویکرد مداخله	گونه‌ها
اسکان مجدد	محلات یا محدوده‌های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت
حفاظت، مرمت و احیاء	محلات یا محدوده‌های ناکارآمد تاریخی
۱- توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی ۲- بهسازی عملکردی ۳- نوسازی و مقاوم سازی	محلات یا محدوده‌های سکونتگاه غیررسمی

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

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