

تاریخ: ۱۴۰۰ / ۴ / ۲۶

شماره: ۱۱۷/۳۰۰

پوست:

عادی



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون معماری و شهرسازی و دبیر شورای عالی معماری و شهرسازی

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر عبوری مدیرعامل محترم شرکت بازآفرینی شهری  
جناب آقای دکتر جمالی نژاد رئیس محترم سازمان شهرداری ها و دهیاری های کشور

موضوع: اعلام مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

بازنگری و اصلاح شیوه نامه شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری با سلام و احترام،

به استحضار می رساند شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۳/۱۰ نتایج گزارش "بازنگری و اصلاح شیوه نامه شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و ارائه راهکارهای مداخله در آن ها" را که در اجرای تکالیف مصوبه شماره ۱۷۷۸۴/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۵ توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران با مشارکت معاونت شهرسازی و معماری ایران تهیه و ارائه شده را همراه با نتایج جلسات مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۲ و ۱۴۰۰/۳/۱۰ کمیته تخصصی مشترک کمیته های فنی ۴ و ۵ شورای عالی شهرسازی و معماری در خصوص گزارش مذکور را استماع و مورد بررسی قرار داد.

شورای عالی ضمن تأیید صورتجلسه و پیش نهادهای کمیته فنی مشترک به شیوه نامه پیشنهادی را با تأکید بر موارد مصرحه زیر تصویب کرد. این شیوه نامه جایگزین شیوه نامه مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۲/۱۱ شورای عالی با عنوان مشخصات شناسایی بافت فرسوده می گردد.

۱- **گروه شناسایی محدوده ها و محلات هدف:** تشخیص افتراقی گونه های مختلف ناکارآمدی در بافت های شهری همراه با تعیین رویکردهای مناسبه 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- بافت های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)

۳- سکونتگاه های غیررسمی

۴- بافت های تاریخی

۲- **شاخص های تشخیص محدوده ها و محلات هدف:** 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 جدول یک تا پنج پیوست همین مصوبه تعیین می شوند.

۳- **امکان افزوده شدن شاخص های اختصاصی و زمینه های هر شهر:** بنا توجه به ضرورت زمینه گرایشی 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 تأیید 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 میگردد اما محدوده های هدف، پس از تحلیل های فضای 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:

۱-۵- شناسایی و گونه شناسی ناکارآمدی

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

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقارانشی عباسی آبادساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۰۸۰۲-۱۵۱۹۶۶۰۸) تلفن: ۰۲۱-۸۸۸۷۸۰۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزارت راه و شهرسازی، ۰۴۵-۸۸۸۷۸۰۳۱، دبیرخانه مرکزی: ۰۲۳۳-۸۸۶۴۴۳۳ (نمونه های فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

تاریخ: ۱۴۰۰ / ۴ / ۲۶

شماره: ۱۱۷/۳۰۰

پیوست:

عادی



جمهوری اسلامی ایران

## وزارت راه و شهرسازی

معاون معماری و شهرسازی و دبیر شوراهای معماری و شهرسازی

۳-۵- برنامه ریزی 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 تپه 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 و با هماهنگی شرکت بازآفرینی شهری انجام خواهد شد. برای شهرهای فاقد طرح جامع و تفصیلی و با دارای طرح جامع و تفصیلی مصوب، شرکت بازآفرینی شهری ایران و با شهرداری مرتبط (با هماهنگی شرکت بازآفرینی) توسط شرکت مهندسین مشاور فیصلح اقدام به شناسایی محدوده های مذکور کرده و نتایج به تصویب مرجع ذیربط قانونی خواهد رسید. طرح ها و پروژه های محله محور متناسب با موارد مذکور در بند ۵ همین مصوبه در چارچوب اسناد و احکام مذکور توسط شرکت بازآفرینی شهری تعریف و اجرا خواهد شد.

۷- بازنگری ادواری شاخص ها: توجه به ضرورت انطباق پذیری و تطبیق شاخص ها با شرایط و تحولات اجتماعی، اقتصادی و فضای و بهبود مستمر در فرآیندهای شهرسازی کشور، بازنگری شاخص های مصوب در صورت ضرورت در دوره های ۵ ساله، با پیشنهاد شرکت بازآفرینی شهری و با معاونت شهرسازی و معماری و تصویب شوراهای شهرسازی و معماری ایران ممکن خواهد بود.

## جدول ۱: شاخص های اختصاصی شناسایی محلات و محدوده های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان ساخت

معمار	نماگر	شاخص	نحوه اندازه گیری	منبع
مخاطرات طبیعی و محیطی	استقرار در حریم درجه یک گسل	پلاک های واقع در محدوده حریم درجه یک گسل	پلاک های واقع در محدوده حریم	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی
				بالادست از مراجع ذیصلاح
				حریم ۶۰ متری دریا
مخاطرات انسان ساز	استقرار در حریم ۶۰ متری دریا	پلاک های واقع در محدوده حریم	پلاک های واقع در محدوده حریم	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی
				بالادست از مراجع ذیصلاح
				کمی رودخانه
مخاطرات انسان ساز	استقرار در ترنشه و پرنگاه های طبیعی به واسطه بستر طبیعی زمین	پلاک های واقع بر ترنشه ها و پرنگاه های طبیعی	پلاک های واقع بر ترنشه ها و پرنگاه های طبیعی	-
				استقرار در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط انتقال انرژی
				پلاک های واقع در حریم خطوط
مخاطرات انسان ساز	استقرار در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی	پلاک های واقع در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی	پلاک های واقع در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی
				بالادست از مراجع ذیصلاح
				حریم کمی بر اساس اسناد رسمی
مخاطرات انسان ساز	استقرار در حریم تأسیسات ویژه (نیروگاه ها، پالایشگاه ها و ...)	پلاک های واقع در حریم تأسیسات ویژه	پلاک های واقع در حریم تأسیسات ویژه	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی
				بالادست از مراجع ذیصلاح
				حریم کمی بر اساس اسناد رسمی
مخاطرات انسان ساز	استقرار در حریم بزرگراه ها و راه های اصلی	پلاک های واقع در حریم بزرگراه ها و راه های اصلی	پلاک های واقع در حریم بزرگراه ها و راه های اصلی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی
				بالادست از مراجع ذیصلاح
				حریم کمی بر اساس اسناد رسمی

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقارانشی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۰۸۰۲۱۵۱۹۶۶، تلفن: ۰۲۱-۸۸۸۷۸۰۹۰)

دورنگار: دبیرخانه وزارت راه و شهرسازی؛ ۰۲۵-۸۸۸۷۸۰۹۰۴۵ دبیرخانه مرکزی؛ ۰۲۳۳۳۳۳۳۳۳ (نشه های فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

تاریخ: ۱۴۰۰ / ۴ / ۲۶

شماره: ۱۱۷/۳۰۰

پیوست:

عادی



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون معماری و شهرسازی و دبیر شورای عالی معماری و شهرسازی

جدول ۲: شاخص های اختصاصی شناسایی محلات یا محدوده های لا کارآمد کالبدی (فرسوده)

معیار	شاگرد	شاخص	نحوه اندازه گیری	سنجه
کیفیت محیطی	محیط کالبدی	قابلیت اطمینان شبکه (معیر زیر ۶ متر و معیار فاقد همپوندی یا 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 یا همپوندی زیر عدد سنجه /تعداد کل پلاک های بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
		میزان ایبه مخروبه، متروکه و رها شده	نسبت تعداد ایبه متروکه، مخروبه و رها شده به تعداد ایبه کل بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
وضعیت مسکن	وضعیت مسکن	میزان واحدهای مسکونی با دوام کم	نسبت تعداد ایبه کم دوام به تعداد کل ایبه در بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
		برحسب شرایط و ویژگی های زمینه می توان شاخص های جدید طبق پیشنهاد مشاور و تأیید شرکت باز آفرینی شهری ایران اضافه کرد.	- طبق نظر مشاور و با تأیید شرکت باز آفرینی شهری ایران	سنجه های مرتبط باید از اسناد و مراجع رسمی استخراج شود.

جدول ۳: شاخص های اختصاصی شناسایی محلات و محدوده سکونتگاه های غیر رسمی

معیار	شاگرد	شاخص	نحوه اندازه گیری	سنجه
کیفیت زندگی	مترانس اجتماعی	سطح تحصيلات	نسبت سال های تحصيل افراد ساکن در بلوک (حاصلگرب تعداد افراد تحصيل کرده در هر مقطع تحصيلی در تعداد سال های تحصيل در مقطع) به تعداد افراد با سن بیشتر از ۶ سال ساکن در بلوک	منهای یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
		میزان هزینه خاتوار	نسبت تعداد خاتوارهای با درآمد کمتر از حداقل دستمزد کارگری سالانه به تعداد کل خاتوار در بلوک	منهای یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
		تراکم خاتوار در واحد مسکونی	نسبت تعداد خاتوار 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

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، راضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کد پستی: ۰۸۰۲۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲، تلفن: ۰۲۱-۸۸۸۷۸۰۹۰۰) دوتراک: ۸۸۸۷۸۰۲۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

تاریخ: ۱۴۰۰ / ۴ / ۲۶

شماره: ۱۱۷/۳۰۰

پیوست:

عادی



جمهوری اسلامی ایران

## وزارت راه و شهرسازی

معاون معماری و شهرسازی و مدیر شورای عالی معماری و شهرسازی

فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین خدمات آموزشی پایه (دستان)	به اضافه یک انحراف معیار از دسترسی مطلوب	دسترسی به خدمات آموزشی	
فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین مرکز بهداشتی- درمانی	به اضافه یک انحراف معیار از دسترسی مطلوب	دسترسی به مراکز بهداشتی- درمانی	وضعیت خدمات و زیرساخت های شهری
فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین ایستگاه حمل و نقل عمومی	به اضافه یک انحراف معیار از دسترسی مطلوب	دسترسی به حمل و نقل عمومی	
عدد فاصله دسترسی مرکز بلوک از نزدیکترین عصر آینده	حريم كسي پير اساس اسناد رسمي سازمان حفاظت محيط زيست	استقرار در حريم عناصر آلابنده	
نسبت تعداد مشاغل کارگری ساده به تعداد شاغلان در بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر	مشاغل کارگری ساده	توان اقتصادی
میانگین قیمت روز مسکن	میانگین کل شهر	قیمت مسکن	
نرخ بیکاری	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر	میزان بیکاری	
نسبت تعداد خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی به تعداد خانوارهای ساکن در بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین شهر	خانوارهای تحت پوشش نهادهای حمایتی	
نسبت تعداد ابنیه فاقد پروانه ساختمان به تعداد کل ابنیه در بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر	ابنیه فاقد پروانه ساختمان (خود رو)	وضعیت مسکن
نسبت تعداد ابنیه فاقد سند رسمی به تعداد کل ابنیه در بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر	فاقد سند رسمی مالکیت	

## جدول ۴: تعیین رویکرد مداخله به تکنیک گونه‌های هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

گونه ها	اولویت رویکرد مداخله
محللات یا محدوددهای ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت	اسکان مجدد
محللات یا محدوده های تاریخی	حفاظت، مرمت و احیاء
محللات یا محدوده‌های سکونت غیررسمی	۱-تراندمسازي اجتماعي و اقتصادي ۲- بهسازی عملکردی ۳- نوسازی و مقاوم‌سازی

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقارامی عباسی آبادساختمان شهید دانشان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۰۴-۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۰۲۱-۸۸۸۷۸۰۳۱-۹  
 دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۰۴-۸۸۸۷۸۰۳۱، دبیرخانه مرکزی: ۰۲۱-۸۸۶۴۶۳۳۳ (نمّه های فاقد مهر برجسته وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

تاریخ: ۱۴۰۰ / ۴ / ۲۶

شماره: ۱۱۷/۳۰۰

پیوست:

عادی



جمهوری اسلامی ایران

## وزارت راه و شهرسازی

معاون معماری و شهرسازی و دبیر شوراهای عالی معماری و شهرسازی

- ۱- نوسازی و مقاومسازی کالبدی
- ۲- بهسازی عملکردی
- ۳- توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی

محللات یا محدوده‌های ناکارآمد کالبدی (فهرست)

### جدول ۱: تعیین اولویت مداخله در محللات و محدوده‌های هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

اولویت ها	معیارها	
	معايير	معايير
اولویت اول	نازل بودن کیفیت محیطی	نازل بودن کیفیت زندگی
اولویت اول	√	√
اولویت اول	√	
اولویت اول	√	
اولویت دوم	√	√
اولویت سوم	√	
اولویت سوم	√	

فرزانه صادق مالواجرد

رونوشت به:

جناب آقای مهندس اسلامی - وزیر محترم راه و شهرسازی جهت استحضار

اعضاء محترم شوراهای شهرسازی و معماری ایران ( نمایندگان محترم سازمانهای برنامه و بودجه، پدافند غیرعامل، حفاظت محیط زیست و مدیریت بحران و وزارتخانه های جهاد کشاورزی، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، راه و شهرسازی، صنعت معدن و تجارت، فرهنگ و ارشاد اسلامی، کشور، نیرو و میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری) جهت استحضار

- استناداترآن محترم کلیه استنها- جهت استحضار و صدور دستور انعکاس

جناب آقای مهندس تویه تکیه - نماینده محترم مجلس شورای اسلامی وعضوانظریهات شوراهای شهرسازی و معماری ایران جهت استحضار

سماون محترم حمل و نقل جهت استحضار

رئیس محترم بنیادمسکن انقلاب اسلامی جهت استحضار

رئیس محترم سازمان نظام مهندسی کشور جهت استحضار

- رئیس محترم مرکز نظیفات راه ، مسکن و شهرسازی جهت استحضار

مدیرعامل محترم شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید جهت استحضار

مدیرعامل محترم سازمان ملی زمین و مسکن جهت استحضار

مدیرعامل محترم روزنامه رسمی کشور جهت استحضار و دستورودج

مدیرکل محترم حوزه وزارتی جهت استحضار

مدیران کل محترم راه و شهرسازی کلیه استنها جهت استحضار

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقاراشی عباسی آبادساختمان شهید دادمان-وزارت راه و شهرسازی(کدپستی: ۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن: ۳۱-۸۸۸۷۸۰۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۲۵-۸۸۸۷۸۰۳۱ دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۲۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

تاریخ: ۱۴۰۰ / ۴ / ۲۶

شماره: ۱۱۷/۳۰۰

پیوست:

عادی



جمهوری اسلامی ایران

وزارت راه و شهرسازی

معاون معماری و شهرسازی و دبیر شورای عالی معماری و شهرسازی

سیدیرکل محترم دفتر حقوقی جهت استحضار

سیدیرکل محترم دفتر امور مجلس جهت استحضار

سیدیرکل محترم دفتر طرح‌ریزی شهری و طرح‌های توسعه و عمران جهت استحضار

سیدیرکل محترم دفتر نظارت بر طرح‌های توسعه و عمران جهت استحضار

سیدیرکل محترم دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جهت استحضار

سیدیرکل محترم دفتر ترویج معماری، طراحی شهری و بانف‌های واجد ارزش جهت استحضار

سرپرست محترم مرکز ارتباطات و اطلاع‌رسانی جهت استحضار و دستور درج

سرکارخانم اویسی کارشناس مسوول محترم شهرسازی و معماری

مسوول محترم واحد پایگاه داده‌ها جهت درج در پرتال

سرکارخانم عقیابی کارشناس محترم جهت اقدام لازم

سرکارخانم عطاردان کارشناس محترم جهت آگامی

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقاراضی عباس آبادساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۸۰۲۰۸۰۲۶۱۵۱) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹

دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۶۲۳۳ (نامه‌های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می‌باشد)