شناسایی محدوده ها و محلات هدف

بهسازی، نوسازی، توانمندسازی و بازآفرینی شهری

دکتر زهرا اسکندری دورباطی

مدرس دانشگاه و پژوهشگر حوزه توسعه پایدار ایران

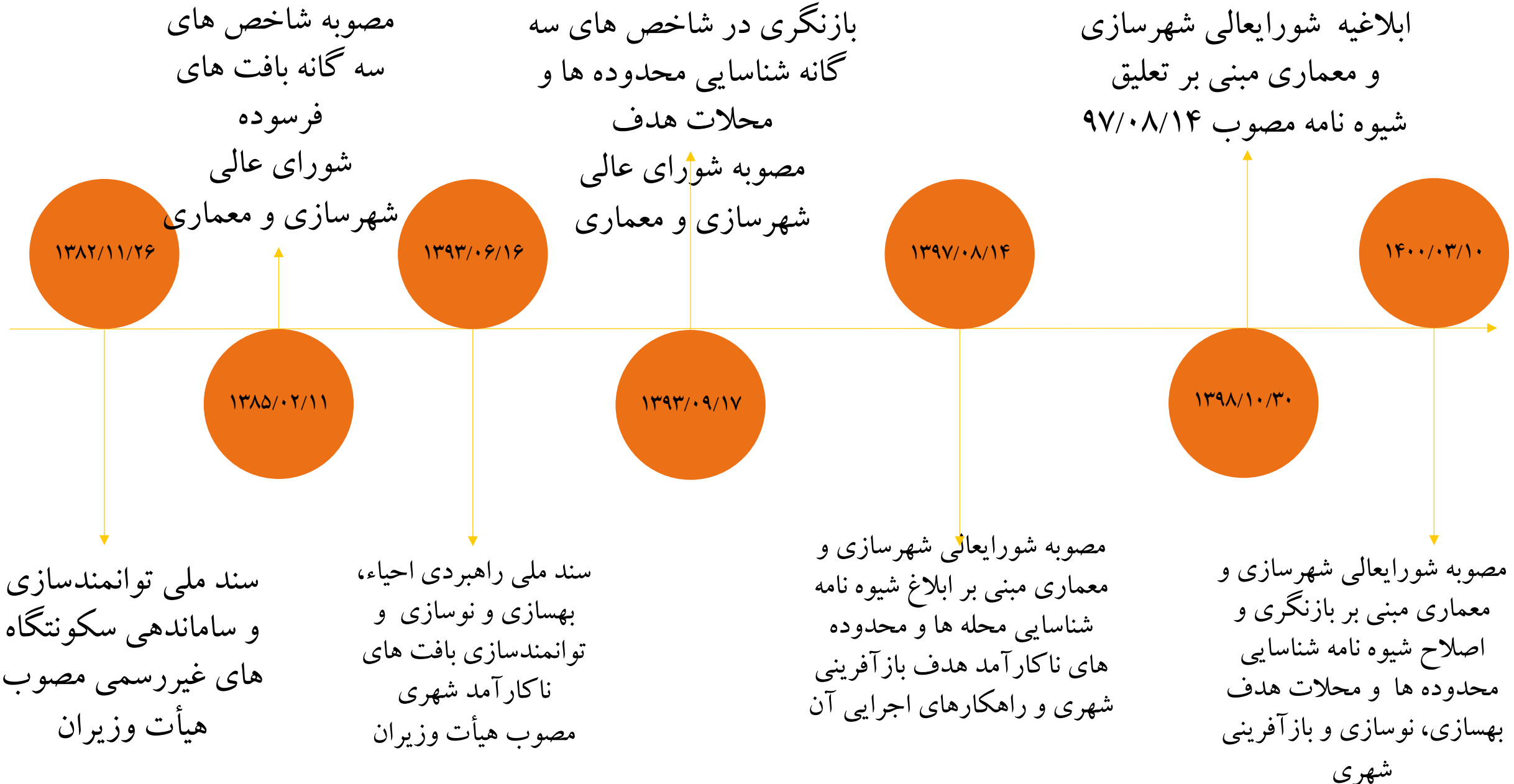
دبیرخانه انتقال تجارب برتر بازآفرینی
شهری منطقه ۴ کشور

دیماه ۱۴۰۴



مروری تاریخی شناسایی محدوده ها و محلـه هـای هدف

گاه شمار شناسایی محدوده ها و محلات هدف



شاخصهای سال ۱۳۸۵

- **تصویب شاخص های سه گانه کالبدی به منظور شناسایی بافت های فرسوده متعاقب زلزله بم در سال ۸۲**

۸۵/۰۲/۱۱

شاخص ۱: ریزدانگی: بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد پلاک های آنها مساحت کمتر از ۲۰۰ مترمربع دارند.
شاخص ۲: ناپایداری: بلوکهایی که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه است.
شاخص۳: نفوذناپذیری: بلوک هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن عرض کمتر از ۶ متر دارند.

وزارت مسکن و شهر سازی - معاونت شهرسازی و معماری
تاریخ: ۸۵/۰۴/۰۶
دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران
شماره: ــــــــ
۰۰/۳۱۰/۱۵۳۲۳

اعضا محترم شورای عالی

سلام علیکم

احتراماً ، به استحضار می‌رساند شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران در سومین جلسه سال جاری در تاریخ ۸۵/۲/۱۱ ، براساس مصوبه مورخ ۸۴/۳/۱۶ خود شاخصهای زیر را جهت شناسایی بافتهای فرسوده در این مرحله مورد تصویب قرار داد و مقرر نمود دبیرخانه برای مواردی که این شاخص‌ها امکان معرفی و شناسایی در پهنه‌هایی را ناممکن می‌سازد، بررسی و راه کار مناسب جهت تصمیم‌گیری به شورا ارایه نماید.

شاخص ۱: ریز دانگی: بلوک هایی که بیش از ۵۰ درصد پلاکهای آنها مساحت کمتر از ۲۰۰ متر مربع دارند.
شاخص ۲: ناپایداری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد بناهای آن ناپایدار و فاقد سیستم سازه است.
شاخص ۳: نفوذناپذیری: بلوک‌هایی که بیش از ۵۰ درصد معابر آن عرض کمتر از ۶ متر دارند.

ضمنا مقرر گردید دبیرخانه شورای عالی، بررسی‌های لازم را درخصوص پیش بینی شاخص جدید و نحوه رسیدگی به موارد استثناء که پهنه شاخصهای ۳گانه در آن قابل اعمال نیست را بررسی و به شورای عالی پیشنهاد نماید.

تبصره: تا زمانی که بررسی دبیرخانه انجام و به تصویب شورا برسد، بافتهایی مورد بررسی و تایید قرار می‌گیرند که هر ۳ شاخص را دارا باشند.

خواهشمند است درخصوص ارائه شاخصهای جدید و نحوه رسیدگی به موارد استثناء نظرات و پیشنهادات مربوطه را ارائه تا در مدت زمان تعیین شده نسبت به جمع بندی و ارایه آن به شورا اقدام گردد.

امیر فرجامی
معاون وزیر و دبیر شورایعالی شهرسازی و معماری ایران

نقد و بازنگری شاخصهای سال ۱۳۸۵ و تهیه شاخصهای جامع شناسایی ناکارآمدی شهری

• آسیب شناسی شیوه نامه شناسایی محدوده ها و تعلیق آن و ملاک عمل قراردادن مصوبه ۸۵/۰۲/۱۱ تا زمان بازنگری شاخص ها

۹۸/۱۰/۳۰

- با توجه به گزارش آسیب شناسی ارائه شده درخصوص شیوه نامه شناسایی، به شرکت بازآفرینی ۶ ماه فرصت داده می شودتا شاخص ها را براساس نتایج مطالعات پایلوت های خود مورد بازنگری و اصلاح قرار داده و ضوابط عام و خاص مداخله در محدوده ها را به شورایعالی پیشنهاد دهد.
- تا زمان بازنگری و تایید و تصویب گزارش بازنگری شاخص ها، مصوبه پیشین شورایعالی (مورخ ۱۳۸۵/۰۲/۱۱) درخصوص شناسایی بافت های فرسوده و مصوبه مشترک شورایعالی و ستاد توانمندسازی (مورخ ۱۳۸۵/۰۹/۲۰) مبنی بر راهنمای نحوه شناسایی و تعیین محدوده های سکونتگاه های غیررسمی به شرح پیوست درخصوص محدوده های این سکونتگاه ها ملاک عمل قرار گیرد.

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ : ۱۳۹۸/۱۲/۰۵
شماره: ۱۷۷۹۸۴/۳۰۰
پیوست : دارد

بسمه تعالی

جناب آقای عبوری
معاون محترم وزیر و مدیر عامل شرکت بازآفرینی شهری ایران

موضوع: اعلام مصوبه شورایعالی شهرسازی ومعماری ایران
(پیرامون شیوه نامه شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی و نوسازی شهری)

باسلام و احترام

در اجرای ماده ۴۲ آئین نامه "آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرحهای توسعه و عمران محلی، ناحیه‌ای، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور" به استحضار میرساند ، شورایعالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۹۸/۱۰/۳۰ گزارش **"آسیب شناسی شیوه نامه شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی و نوسازی شهری و ارائه راهکارهای مداخله در آنها"** موضوع تکلیف مصوبه مورخ ۹۶/۰۸/۲۲ خود را ؛ متعاقب انجام ۳ پروژه پایلوت در شهرهای کرمان، ساوه و شهرکرد که توسط شرکت بازآفرینی شهری ایران ارائه گردید، استماع نمود. در این ارائه، شرکت بازآفرینی شهری، پس از شرح الزامات قانونی و طرح ضرورت های کارکردی بازنگری در شاخص های سه گانه کالبدی "ریزدانگی، ناپایداری و نفوذناپذیری" (مصوبه مورخ ۸۵/۲/۱۱ شورایعالی) و مروری بر چارچوب مفهومی، مدل شناسایی و طبقه بندی شاخص های معرفی شده در این شیوه نامه و نتایجی که بر اساس آن در سه شهر کرمان، ساوه و شهرکرد به دست آمده ، موارد زیر را به عنوان آسیب ها و چالش هایی که منجر به نتایج غیر قابل اتکا برای برنامه ریزی محله محور شده است مطرح نمود:

۱- لحاظ نشدن برخی شاخص های مؤثر
۲- ناکارآمدی برخی سنجه ها در ارزیابی وضعیت شاخص ها
۳- ناکارآمدی روش اندازه گیری برخی متغیرها (واحد ارزیابی برخی شاخص ها)
۴- لزوم تفکیک و طبقه بندی شاخص ها بر اساس شرح وظایف و حوزه مأموریت دستگاه ها
۵- عدم وجود اطلاعات یا عدم امکان دسترسی به برخی شاخص ها
۶- حذف بسیاری از محدوده های هدف به دلیل اتکاء صرف به اطلاعات رسمی
۷- بلوک محور بودن محدوده های شناسایی شده
۸- عدم تمایز میان محدوده های سکونت و فعالیت در فرآیند شناسایی
۹- عدم توجه به محدوده های بلافصل محدوده شهرها

آدرس :میدان آرژانتین، بلوار آفریقا،ارغی عباس آباد،ساختمان شهید دادمان،وزارت راه وشهرسازی(گذیتی:۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن:۹-۸۸۸۷۸۰۳۱
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی:۸۸۶۲۶۳۳۲ (نامه های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ : ۱۳۹۸/۱۲/۰۵
شماره: ۱۷۷۹۸۴/۳۰۰
پیوست : دارد

پس از استماع نظرات اعضای محترم شورایعالی مبنی بر تأیید گزارش مذکور، پیشنهادهای شرکت بازآفرینی شهری در راستای رفع ابهامات و چالش های پیش رو به شرح زیر مصوب شد:

۱- با توجه به گزارش آسیب شناسی ارائه شده درخصوص شیوه نامه شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی و نوسازی و ارائه راهکارهای مداخله در آنها؛ به شرکت بازآفرینی شهری ایران، ۶ ماه فرصت داده می شود تا شاخص ها را بر اساس نتایج مطالعات پایلوت های خود مورد بازنگری و اصلاح قرار داده و ضوابط عام و خاص مداخله در محدوده ها را به شورایعالی پیشنهاد دهد. ضمنا بر اساس ماده ۶۲ قانون برنامه ششم، تعیین شاخص های شناسائی سکونتگاه های غیر رسمی نیز در این بازنگری مورد تاکید می باشد.
۲- شاخص های ناکارآمدی موضوع مأموریت های هر سازمان و نهاد توسط شرکت بازآفرینی شهری تفکیک و طبقه بندی شده و از طریق ستاد ملی بازآفرینی شهری به دستگاه های عضو ستاد ملی ابلاغ گردد.
۳- تا زمان بازنگری و تأیید و تصویب گزارش بازنگری شاخص ها، مصوبه پیشین شورایعالی (مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۲/۱۱) در خصوص شناسایی بافت های فرسوده و مصوبه مشترک شورایعالی و ستاد توانمند سازی (مورخ ۸۵/۹/۲۰) مبنی بر راهنمای نحوه شناسائی و تعیین محدوده های سکونتگاه های غیر رسمی به شرح پیوست در خصوص محدوده های این سکونتگاه ها ملاک عمل قرار گیرد.

مراتب جهت استحضارو صدور دستوراقدام اعلام می شود.

فرزانه صادق مالواجرد

رونوشت:
جناب آقای مهندس اسلامی-وزیر محترم راه و شهرسازی-جهت استحضار
اعضاء محترم شورایعالی شهرسازی و معماری ایران-نمایندگان محترم سازمانهای حفاظت محیط زیست ، مدیریت بحران، برنامه و بودجه، پدافند غیرعامل و وزارتخانه های جهادکشاورزی، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، راه و شهرسازی، صنعت معدن تجارت، فرهنگ و ارشاد اسلامی، کشور، نیرو ، میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی-جهت استحضار
جناب آقای کوچه باغی-نماینده محترم مجلس شورای اسلامی و عضوناظر شوراجهت استحضار
مدیر کل محترم حوزه وزارتی-جهت استحضار
مدیر کل محترم دفتر حقوقی-جهت استحضار
مدیر کل محترم دفتر ترویج و معماری طراحی شهری و بافت های واجد ارزش-جهت استحضار
مدیر کل محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران-جهت استحضار
سرپرست محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران-جهت استحضار
مدیر کل محترم دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران-جهت استحضار

آدرس :میدان آرژانتین، بلوار آفریقا،ارغی عباس آباد،ساختمان شهید دادمان،وزارت راه وشهرسازی(گذیتی:۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن:۹-۸۸۸۷۸۰۳۱
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی:۸۸۶۲۶۳۳۲ (نامه های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

شاخصهای ملاک عمل در حال حاضر (مصوب ۱۴۰۰)

• مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری مبنی بر بازنگری و اصلاح شیوه نامه شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی و نوسازی و بازآفرینی شهری

۱۴۰۰/۰۳/۱۰

- شورایعالی ضمن تایید صورتجلسه کمیته فنی مشترک شیوه نامه پیشنهادی را تصویب کرد این شیوه نامه جایگزین شیوه نامه مصوبه ۱۳۸۵/۰۲/۱۱ شورایعالی با عنوان شاخص های شناسایی بافت فرسوده می گردد.

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاون معماری وشهرسازی و دبیرشورایعالی معماری وشهرسازی

تاریخ : ۲۶ / ۴ / ۱۴۰۰
شماره :۱۱۷/۳۰۰
پیوست :
عادی

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 شورایعالی 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 استحضارمی رساند شورایعالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۳/۱۰ نتایج گزارش "**بازنگری و اصلاح شیوه‌نامه شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و ارائه راهکارهای مداخله در آن‌ها**" را که در اجرای تکالیف مصوبه شماره ۱۷۷۹۸۴/۳۰۰ 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 ۱۴۰۰/۲/۲۲ و ۱۴۰۰/۳/۱ کمیته تخصصی مشترک کمیته‌های فنی ۴ و ۵ شورایعالی شهرسازی و معماری در خصوص گزارش مذکور رااستماع و مورد بررسی قرار داد.

شورایعالی ضمن تأیید صورتجلسه وپیش‌نهادهای کمیته فنی مشترک،شیوه‌نامه پیشنهادی را باتأکید برموارد مصرحه زیرتصویب کرد. این شیوه‌نامه جایگزین شیوه‌نامه مصوبه مورخ۱۳۸۵/۲/۱۱ شورایعالی با عنوان «شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده» می‌گردد.

۱- **گونه‌شناسی محدوده‌ها و محلات هدف:**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 چهار گونه زیرانجام خواهد شد:

۱-۱- بافت‌های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت
۱-۲-بافت‌های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)
۱-۳- سکونتگاه‌های غیررسمی
۱-۴-بافت‌های تاریخی

۲- **شاخص‌های تشخیص محدوده‌ها و محلات هدف:**به معیار مخاطرات، نازل بودن کیفیت محیط کالبدی و نازل بودن کیفیت زندگی به عنوان معیارهای اصلی شناسایی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد در نظر گرفته می شود. شاخص‌ها و نماگرهای اختصاصی هر یک از گونه‌ها ذیل معیارهای مذکور و طبق جداول یک تا پنج پیوست همین مصوبه تعیین می شوند.

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 محدوده‌ها و محلات هدف، افزوده شدن شاخص‌های اختصاصی برای هر شهر با تشخیص و پیشنهاد مشاورو 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 میگیرد،اما محدوده‌های هدف،پس از تحلیل‌های فضایی لازم به صورت محله یامحدوده معرفی وتصویب خواهند شد.

۵- **مراحل برنامه‌ریزی و مداخله،** مرحله‌بندی برنامه‌ریزی و مداخله‌های اجرایی در محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری به شرح زیر خواهد بود:

۵-۱-شناسایی و گونه‌شناسی ناکارآمدی؛
۵-۲- تعیین رویکرد مداخله به تفکیک گونه‌ها و اولویت‌بندی مداخله

آدرس :میدان آرژانتین، بلوار آفریقا،اراضی عباس آباد،ساختمان شهید دادمان،وزارت راه وشهرسازی(کدپستی:۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن:۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی:۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاون معماری وشهرسازی و دبیرشورایعالی معماری وشهرسازی

تاریخ : ۲۶ / ۴ / ۱۴۰۰
شماره :۱۱۷/۳۰۰
پیوست :
عادی

۳-۵- برنامه‌ریزی محله‌محور در چارچوب احکام و اسناد طرح‌های 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 و با هماهنگی شرکت بازآفرینی شهری انجام خواهد شد.

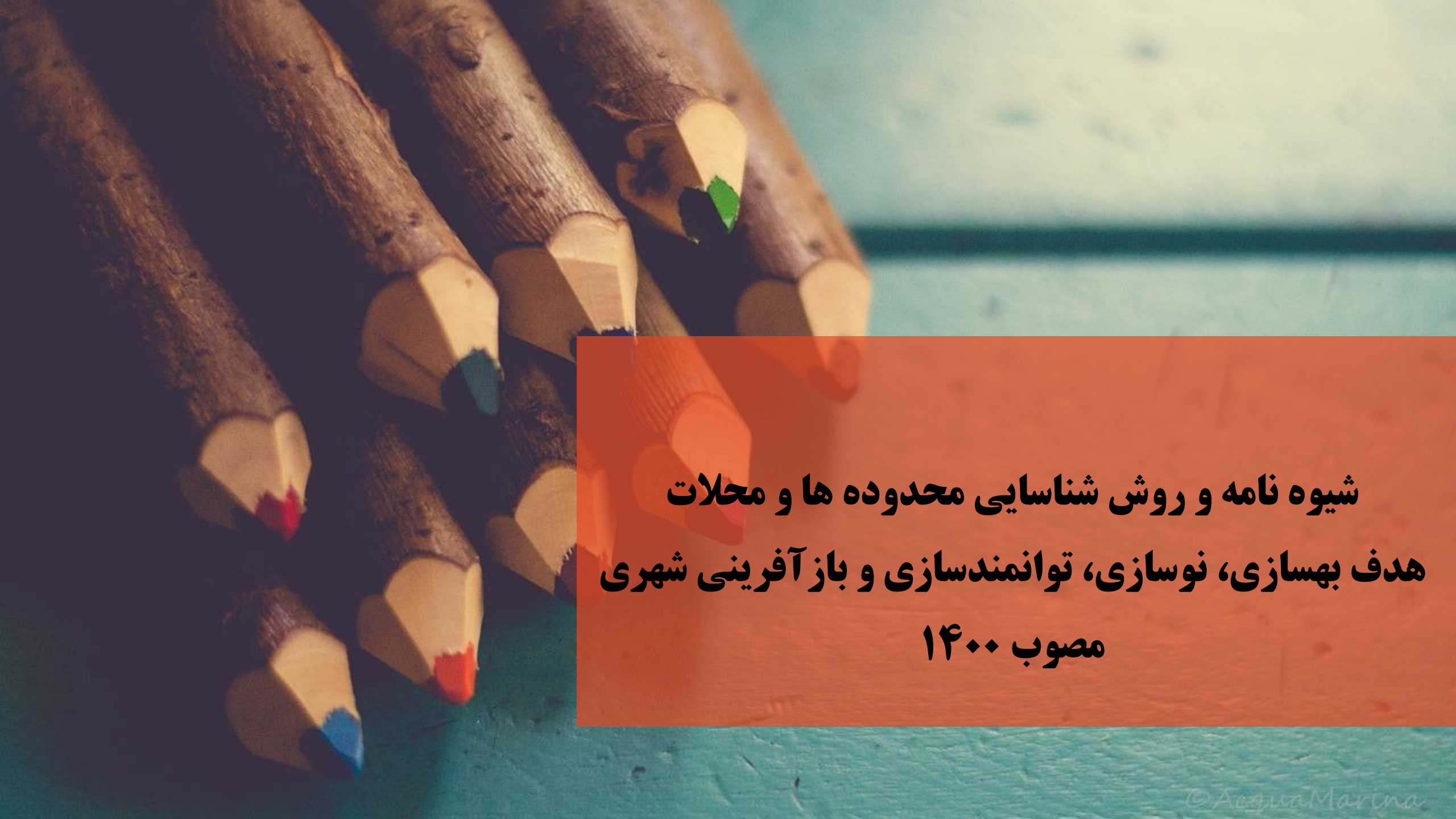
برای شهرهای فاقد طرح جامع و تفصیلی و یا دارای طرح جامع و تفصیلی مصوب، شرکت بازآفرینی شهری ایران و یا شهرداری مرتبط(با هماهنگی شرکت بازآفرینی) توسط شرکت مهندسین مشاور ذیصلاح اقدام به شناسایی محدوده های مذکور کرده و نتایج به تصویب مرجع ذیربط قانونی خواهد رسید. طرح ها و پروژه های محله محور متناسب با موارد مذکور در بند ۵ همین مصوبه در چارچوب اسناد و احکام مذکور توسط شرکت بازآفرینی شهری تعریف و اجرا 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 دوره های ۵ ساله، با پیشنهاد شرکت بازآفرینی شهری و یا معاونت شهرسازی و معماری و تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ممکن خواهد بود.

جدول ۱: شاخص‌های اختصاصی شناسایی محلات و محدوده‌های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت

معیار	نماگر	شاخص	نحوه اندازه گیری	سنجه
مخاطرات	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 به واسطه بستر طبیعی زمین	پلاک‌های واقع بر ترانشه‌ها و پرتگاه‌های طبیعی	-
	مخاطرات انسان ساز	استقرار در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط پر خطر انرژی	پلاک‌های واقع در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط انتقال انرژی	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم خطوط ریلی	پلاک‌های واقع در حریم خطوط ریلی	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی	پلاک‌های واقع در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم تاسیسات ویژه (نیروگاه ها، پالایشگاه ها و ..)	پلاک‌های واقع در حریم تاسیسات ویژه	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم بزرگراهها و راههای اصلی	پلاک‌های واقع در حریم بزرگراه-ها و راههای اصلی	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح

آدرس :میدان آرژانتین، بلوار آفریقا،اراضی عباس آباد،ساختمان شهید دادمان،وزارت راه وشهرسازی(کدپستی:۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن:۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی:۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)



شیوه نامه و روش شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی، توانمندسازی و باز آفرینی شهری مصوب ۱۴۰۰

ضرورت و پیش نیاز شناسایی محدوده ها و محلات هدف

- هدفمندسازی یارانه های دولت برای ایجاد رونق اقتصادی و ارتقای کیفیت زندگی و تاب آوری در برابر بحران و مخاطرات طبیعی و مصنوعی
- تهیه نقشه پایه شامل:
  - ممیزی املاک و انجام حدنگار (تعیین مالکیت)
  - شناسایی حرائم طبیعی توسط مراجع ذیصلاح
  - شناسایی حرائم مصنوع توسط مراجع ذیصلاح

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری

۱۴۰۰/۰۳/۱۰

- **مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری مبنی بر بازنگری و اصلاح شیوه نامه شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی و نوسازی و بازآفرینی شهری**

- شورایعالی ضمن تایید صورتجلسه کمیته فنی مشترک شیوه نامه پیشنهادی را تصویب کرد این شیوه نامه جایگزین شیوه نامه مصوبه ۱۳۸۵/۰۲/۱۱ شورایعالی با عنوان شاخص های شناسایی بافت فرسوده می گردد.



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاون معماری وشهرسازی و دبیرشورایعالی معماری وشهرسازی

تاریخ : ۲۶ / ۴ / ۱۴۰۰
شماره :۱۱۷/۳۰۰
پیوست :
عادی

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 شورایعالی 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 استحضارمی رساند شورایعالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۳/۱۰ نتایج گزارش "**بازنگری و اصلاح شیوه‌نامه شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و ارائه راهکارهای مداخله در آن‌ها**" را که در اجرای تکالیف مصوبه شماره ۱۷۷۹۸۴/۳۰۰ 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 ۱۴۰۰/۲/۲۲ و ۱۴۰۰/۳/۱ کمیته تخصصی مشترک کمیته‌های فنی ۴ و ۵ شورایعالی شهرسازی و معماری در خصوص گزارش مذکور رااستماع و مورد بررسی قرار داد.

شورایعالی ضمن تأیید صورتجلسه وپیش‌نهادهای کمیته فنی مشترک،شیوه‌نامه پیشنهادی را باتأکید برموارد مصرحه زیرتصویب کرد. این شیوه‌نامه جایگزین شیوه‌نامه مصوبه مورخ۱۳۸۵/۲/۱۱ شورایعالی با عنوان «شاخص‌های شناسایی بافت فرسوده» می‌گردد.

۱- **گونه‌شناسی محدوده‌ها و محلات هدف:**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 چهار گونه زیرانجام خواهد شد:

۱-۱- بافت‌های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت
۱-۲-بافت‌های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)
۱-۳- سکونتگاه‌های غیررسمی
۱-۴-بافت‌های تاریخی

۲- **شاخص‌های تشخیص محدوده‌ها و محلات هدف:**به معیار مخاطرات، نازل بودن کیفیت محیط کالبدی و نازل بودن کیفیت زندگی به عنوان معیارهای اصلی شناسایی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد در نظر گرفته می شود. شاخص‌ها و نماگرهای اختصاصی هر یک از گونه‌ها ذیل معیارهای مذکور و طبق جداول یک تا پنج پیوست همین مصوبه تعیین می شوند.

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 محدوده‌ها و محلات هدف، افزوده شدن شاخص‌های اختصاصی برای هر شهر با تشخیص و پیشنهاد مشاورو 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 میگیرد،اما محدوده‌های هدف،پس از تحلیل‌های فضایی لازم به صورت محله یامحدوده معرفی وتصویب خواهند شد.

۵- **مراحل برنامه‌ریزی و مداخله،** مرحله‌بندی برنامه‌ریزی و مداخله‌های اجرایی در محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری به شرح زیر خواهد بود:

۵-۱-شناسایی و گونه‌شناسی ناکارآمدی؛
۵-۲- تعیین رویکرد مداخله به تفکیک گونه‌ها و اولویت‌بندی مداخله

آدرس :میدان آرژانتین، بلوار آفریقا،اراضی عباس آباد،ساختمان شهید دادمان،وزارت راه وشهرسازی(کدپستی:۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن:۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی:۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاون معماری وشهرسازی و دبیرشورایعالی معماری وشهرسازی

تاریخ : ۲۶ / ۴ / ۱۴۰۰
شماره :۱۱۷/۳۰۰
پیوست :
عادی

۳-۵- برنامه‌ریزی محله‌محور در چارچوب احکام و اسناد طرح‌های 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 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 مهندسین مشاور ذیصلاح 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 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 دوره های ۵ ساله، با پیشنهاد شرکت بازآفرینی شهری و یا معاونت شهرسازی و معماری و تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ممکن خواهد بود.

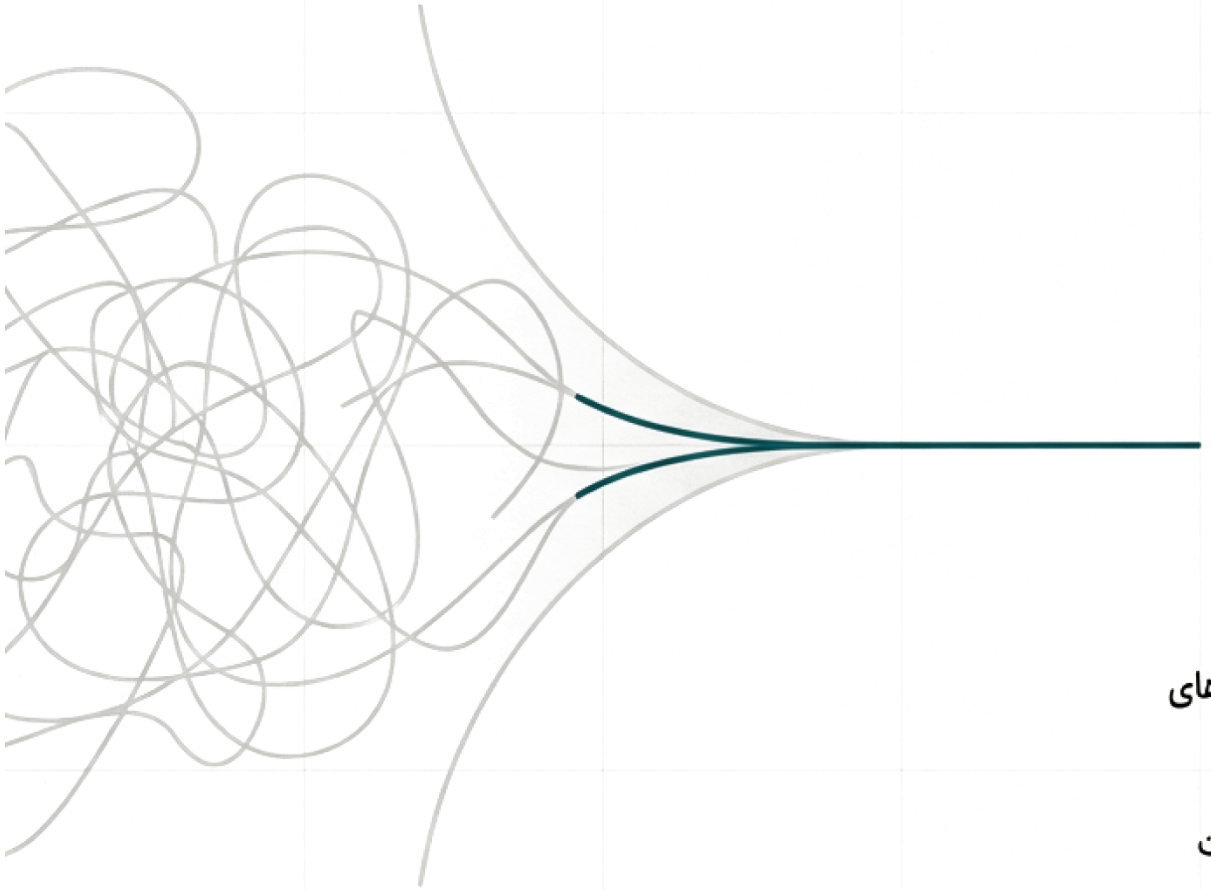
جدول ۱: شاخص‌های اختصاصی شناسایی محلات و محدوده‌های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت

معیار	نماگر	شاخص	نحوه اندازه گیری	سنجه
مخاطرات	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 به واسطه بستر طبیعی زمین	پلاک‌های واقع بر ترانشه‌ها و پرتگاه‌های طبیعی	-
	مخاطرات انسان ساز	استقرار در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط پر خطر انرژی	پلاک‌های واقع در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط انتقال انرژی	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم خطوط ریلی	پلاک‌های واقع در حریم خطوط ریلی	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی	پلاک‌های واقع در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم تأسیسات ویژه (نیروگاه ها، پالایشگاه ها و ...)	پلاک‌های واقع در حریم تاسیسات ویژه	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم بزرگراهها و راههای اصلی	پلاک‌های واقع در حریم بزرگراه-ها و راههای اصلی	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح

آدرس :میدان آرژانتین، بلوار آفریقا،اراضی عباس آباد،ساختمان شهید دادمان،وزارت راه وشهرسازی(کدپستی:۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن:۸۸۸۷۸۰۳۱-۹
رنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی:۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

هدف و ضرورت:
چرا به یک شیوه‌نامه یکپارچه نیاز داریم؟

ایجاد یک رویکرد استاندارد ملی برای حرکت از «تشخیص» صرف به سوی «برنامه‌ریزی برای مداخله» مؤثر.



- **ایجاد رویکرد یکپارچه:** هماهنگ‌سازی روش‌های شناسایی در سطح کشور برای ایجاد زبانی مشترک میان تمام ذی‌نفعان.
- **اولویت‌بندی مبتنی بر داده:** اطمینان از اینکه مداخلات بر اساس شاخص‌های دقیق، قابل اندازه‌گیری و واقعی اولویت‌بندی می‌شوند.
- **تعیین رویکردهای همه‌جانبه:** فراتر رفتن از تشخیص صرف و تعیین رویکردهای مداخله متناسب با هر نوع بافت (کالبدی، اجتماعی، اقتصادی).
- **هماهنگ‌سازی ذی‌نفعان:** ایجاد چارچوبی مشترک برای همکاری میان شرکت بازآفرینی شهری ایران، شهرداری‌ها و سایر نهادهای مرتبط.

مراحل برنامه ریزی و مداخله در محدوده ها و محلات هدف

فرآیند کلی از شناسایی تا برنامه‌ریزی برای مداخله

1

گام اول: شناسایی و گونه‌شناسی

بررسی محلات بر اساس شاخص‌های مخاطرات، کالبدی و اجتماعی-اقتصادی.

2

گام دوم: تعیین رویکرد و اولویت‌بندی

تخصیص رویکرد مداخله مناسب (مانند حفاظت، بهسازی، توانمندسازی) بر اساس گونه بافت. اولویت‌بندی اقدامات بر اساس شدت مشکلات.

3

گام سوم: برنامه‌ریزی جامع و اجرایی

تدوین برنامه‌های دقیق و طرح های اجرایی برای مداخلات مصوب.

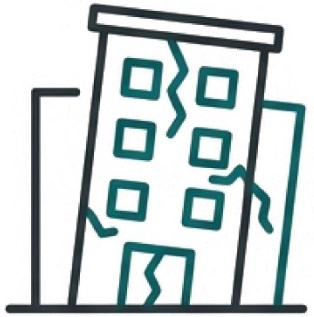
4

گام چهارم: پایش و ارزیابی مستمر

ارزیابی اثربخشی مداخلات و بهبود فرآیند در طول زمان.

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 چهارگونه انجام خواهد شد



بافت‌های فرسوده و ناکارآمد کالبدی

محدوده‌هایی که به دلیل ناپایداری ابنیه، نفوذناپذیری شبکه معابر و ریزدانگی قطعات، ناکارآمد محسوب می‌شوند.



سکونتگاه‌های غیررسمی

محدوده‌هایی که عمدتاً خارج از برنامه رسمی توسعه شهری شکل گرفته و فاقد استانداردهای ایمنی و خدمات شهری هستند.



بافت‌های تاریخی

محدوده‌هایی که به دلیل برخورداری از ارزش‌های میراثی، فرهنگی و معماری حائز اهمیت.

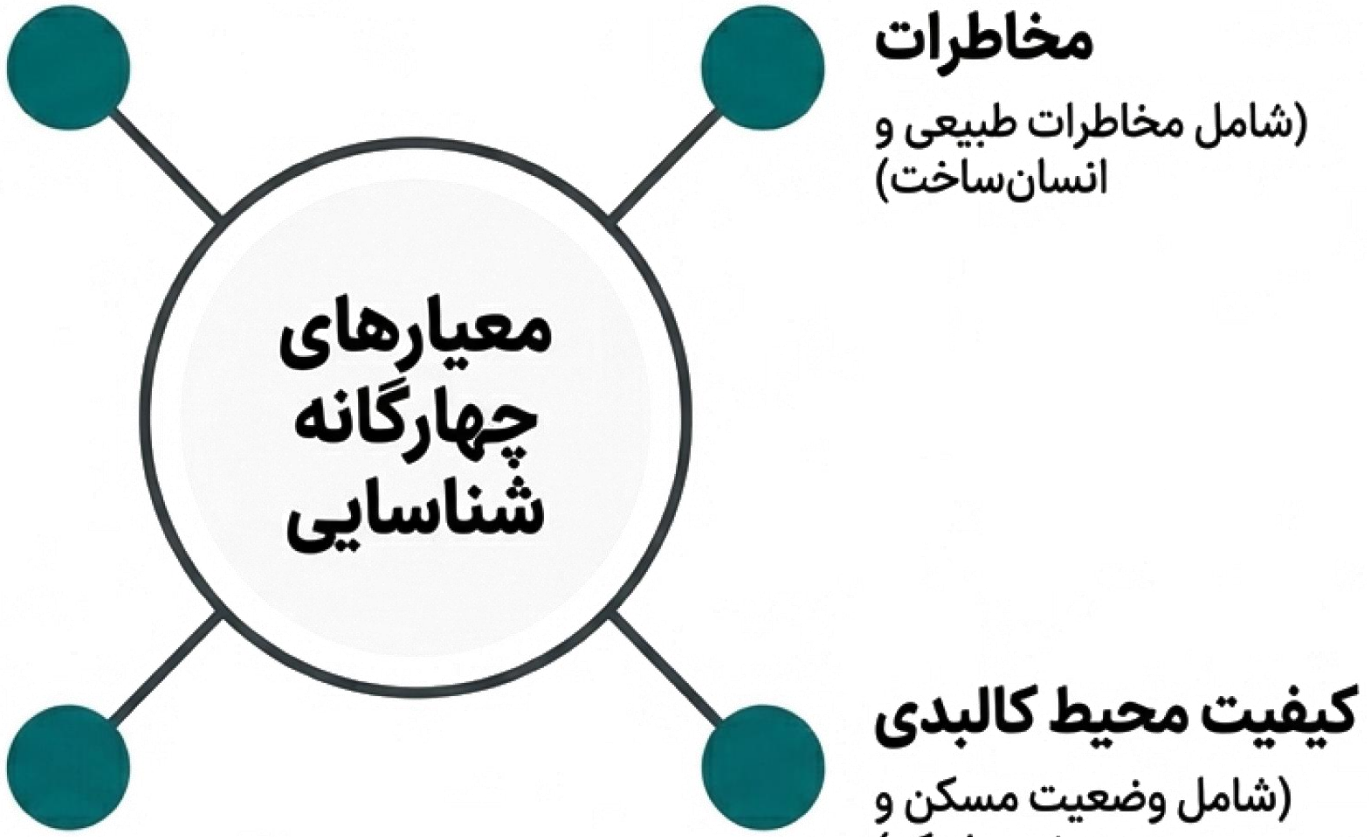


محدوده‌های در معرض خطر

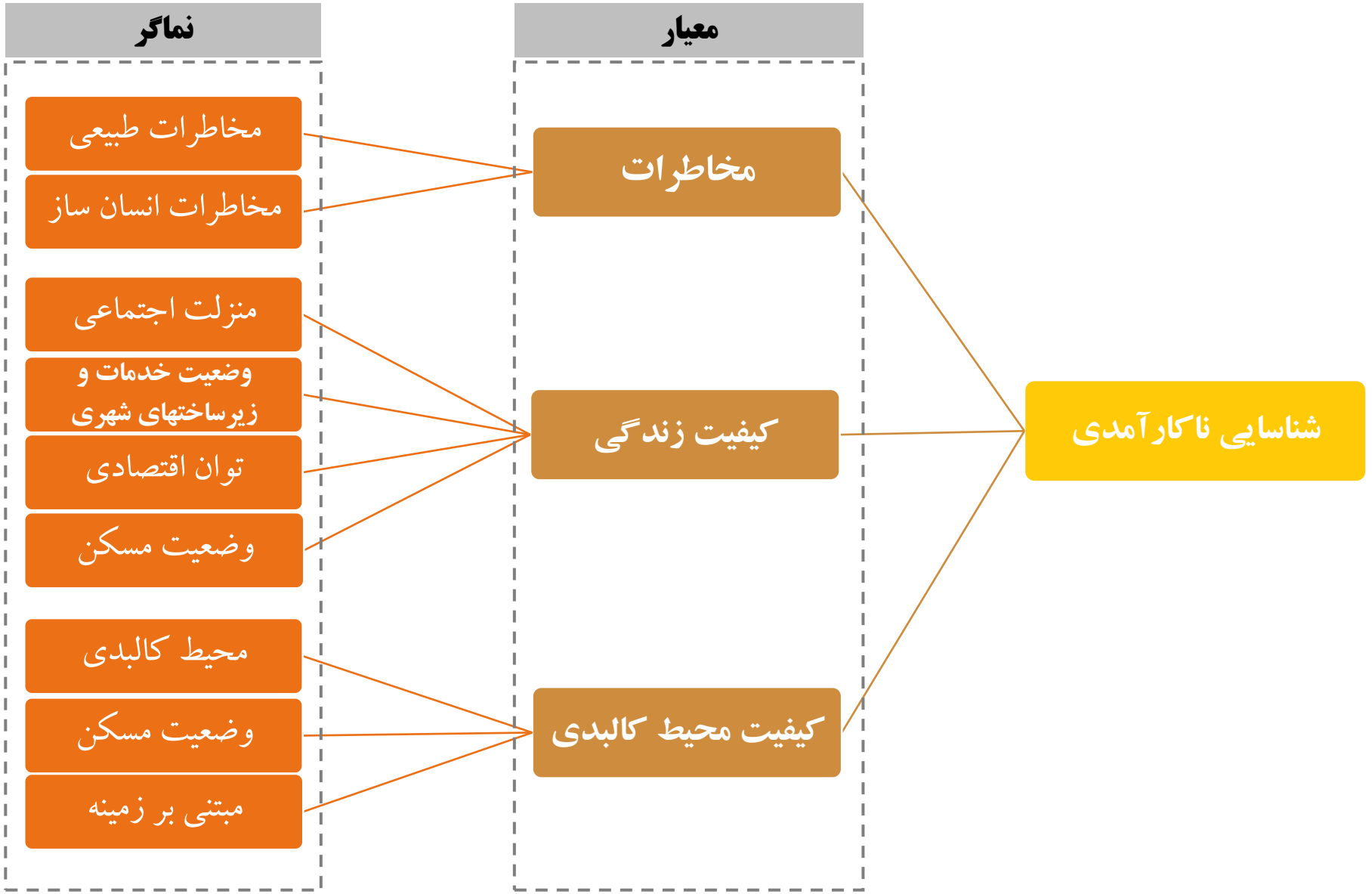
محدوده‌هایی که به لحاظ مخاطرات طبیعی (مانند گسل، سیل) و انسان ساخت در معرض خطر قرار دارند.

شاخص های شناسایی محدوده ها و محلات هدف بازآفرینی

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.



شاخص های شناسایی محدوده ها و محلات هدف بازآفرینی



شاخص های اختصاصی شناسایی محلات و محدوده های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان ساخت

معیار	نماگر	شاخص	نحوه اندازه گیری	سنجه
مخاطرات	مخاطرات طبیعی و محیطی	استقرار در حریم درجه یک گسل	پلاک های واقع در محدوده حریم درجه یک گسل	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم ۶۰ متری دریا	پلاک های واقع در محدوده حریم ۶۰ متری دریا	حریم ۶۰ متری از دریا
		استقرار در حریم کمی رودخانه	پلاک های واقع در محدوده حریم کمی رودخانه	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در ترانشه و پرتگاه های طبیعی بواسطه بستر طبیعی زمین	پلاک های واقع بر ترانشه ها و پرتگاه های طبیعی	-
	مخاطرات انسان ساز	استقرار در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط پر خطر انرژی	پلاک های واقع در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط انتقال انرژی	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم خطوط ریلی	پلاک های واقع در حریم خطوط ریلی	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی	پلاک های واقع در حریم فرودگاه و پایگاه های هوایی	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم تأسیسات ویژه (نیروگاه ها، پالایشگاه ها و ..)	پلاک های واقع در حریم تاسیسات ویژه	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم بزرگراه ها و راه های اصلی	پلاک های واقع در حریم بزرگراه ها و راه های اصلی	حریم کمی براساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح

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.

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

تعیین رویکرد مداخله به تفکیک گونه های هدف بهسازی، نوسازی و باز آفرینی



Areas at Risk
محدوده در معرض خطر

اسکان مجدد، ایمن‌سازی و پیشگیری



Historical Areas
بافت تاریخی

حفاظت، مرمت و احیاء



Informal Settlements
سکونتگاه غیررسمی

توانمندسازی اجتماعی و اقتصادی، بهسازی و مقاوم‌سازی



Worn-out & Physically Dysfunctional Areas
ناکارآمدی کالبدی (فرسوده)

نوسازی و مقاوم‌سازی کالبدی، بهسازی بهسازی عملکردی

تعیین اولویت مداخله در محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

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

فرآیند انجام مطالعات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

- حفظ یکپارچگی در نظام شهرسازی و طرح های توسعه و عمران شهری
- حفظ و ارتقای یکپارچگی در نظام شهرسازی و برنامه ریزی هر شهر
- اجتناب از تهیه برنامه های متعدد و متفرق برای هر شهر

- شهرهای دارای طرح جامع و تفصیلی مصوب و دارای افق معتبر
- شهرهای دارای طرح های جامع و تفصیلی و فاقد افق معتبر (ملاک عمل)
- شهرهای در حال تهیه طرح جامع با شرح خدمات پیشین
- شهرهای در حال تهیه طرح تفصیلی
- شهرهای دارای جمعیت کمتر از ۵۰۰۰۰ نفر

شناسایی محدوده ها و محلات هدف

در چارچوب این شیوه نامه

در مرحله تهیه طرح های جامع و تفصیلی

و با هماهنگی شرکت بازآفرینی شهری ایران

شناسایی محدوده ها و محلات هدف

در چارچوب این شیوه نامه

شرکت بازآفرینی شهری ایران و یا شهرداری مرتبط (با هماهنگی شرکت بازآفرینی شهری ایران) توسط شرکت مهندسین مشاور ذیصلاح

تصویب در مراجع ذیصلاح قانونی

فرآیند تصویب مطالعات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی



بسمه تعالی

نسخه نهایی

شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران

آیین‌نامه چگونگی اجرا و نظارت بر اجرای طرح‌های توسعه و عمران

موضوع ماده ۵۴ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب طرح‌های توسعه و عمران محلی، منطقه‌ای و ملی و مقررات شهرسازی و معماری کشور (مصوب ۱۳۷۸/۱۰/۱۲ هیأت وزیران و اصلاح شده بر اساس مصوبه ۱۳۸۴/۰۲/۱۹ شورای‌عالی شهرسازی و معماری ایران)

۴ مرداد ماه ۱۴۰۰

دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری

ماده ۱۳- طرح بهسازی، نوسازی، بازسازی و مرمت بافت‌ها:

این طرح‌ها به استناد ماده ۲ قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری (مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲) و مواد ۵۹ و ۶۱ قانون برنامه ششم و بند ۸-۱ آیین‌نامه نحوه بررسی و تصویب، به عنوان بخشی از طرح تفصیلی شهرها توسط مرجع تهیه کننده طرح تفصیلی و یا شرکت بازآفرینی شهری تهیه و در کمیسیون ماده ۵ بررسی و به تصویب می‌رسد.

۱-۱۳- محدوده این طرح‌ها بر اساس شاخص‌های شناسایی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد (مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۰۲/۱۱ شورای‌عالی) در کلان‌شهرها، به تصویب شورای‌عالی و در بقیه شهرها به تصویب کمیسیون ماده ۵ می‌رسد.

۲-۱۳- کلیه مراحل اجرا و همچنین نظارت بر اجرای این طرح‌ها در بخش‌های کاربری‌های عمومی و معابر و ساخت و سازهای مردمی، منطبق بر الزامات پیش‌بینی شده در ماده ۱۲ این آیین‌نامه (طرح تفصیلی) می‌باشد.

۳-۱۳- رعایت ماده ۴۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مصوبه ۱۳۸۷/۰۸/۲۰ هیأت وزیران) برای شهرداری‌ها و دستگاه‌های دولتی الزامی است.

تبصره: مرجع تصویب این طرح‌ها در شهرهای دارای طرح هادی شورای برنامه‌ریزی می‌باشد.



شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری

شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

۱- راهنمای شناسایی و تهیه اسناد توسعه شهری در محدوده ها و محلات هدف بازآفرینی در چارچوب شرح خدمات تهیه طرح های جامع شهری با نگرش و روش نوین

۲- شیوه نامه و شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات ناکارآمد شهری و تدوین برنامه راهبردی و عملیاتی رفع ناکارآمدی آن ها (خارج از قراردادهای طرح جامع شهری با نگرش و روش نوین)



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ : ۱۴۰۱/۰۷/۲۳
شماره: ۱۱۶۱۹۲/۳۳۰صادره
پیوست : دارد

جناب آقای حاجی زاده – مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان کرمان
جناب آقای ساردوئی– مدیر کل محترم راه و شهرسازی جنوب استان کرمان
جناب آقای راستا – سرپرست محترم اداره کل راه و شهرسازی استان کهگیلویه و بویراحمد
جناب آقای کرم الهی – مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان لرستان
جناب آقای خالقی – مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان البرز
جناب آقای محبت خواه – مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان تهران
جناب آقای بهادری – مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان ایلام
جناب آقای بیات منش – مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان زنجان
جناب آقای آهکی – مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان کرمانشاه
جناب آقای الیاسی– سرپرست محترم اداره کل راه و شهرسازی استان کردستان
جناب آقای دست غیبی– مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان بوشهر
جناب آقای قاری قرآن – مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان اصفهان
جناب آقای طالبان– مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان فارس
جناب آقای شبانی– مدیر کل محترم راه و شهرسازی لارستان
جناب آقای اسداللهی– سرپرست محترم اداره کل راه و شهرسازی استان همدان
جناب آقای مقصودی شورابی – مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری

با سلام و احترام

پیرو مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران درخصوص بازنگری و اصلاح شیوه‌نامه شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری، شرح خدمات مصوبه مذکور در دو گروه شامل:

آدرس :میدان آرژانتین، بلوار آفریقاراضی عباس آبادساختمان شهید دادمان،وزارت راه وشهرسازی(کدپستی:۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن:۹-۸۸۸۷۸۰۳۱
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی:۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ : ۱۴۰۱/۰۷/۲۳
شماره: ۱۱۶۱۹۲/۳۳۰صادره
پیوست : دارد

۱) راهنمای شناسایی و تهیه اسناد توسعه شهری در محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی شهری در چارچوب شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین(موضوع مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۵/۴ شورایعالی شهرسازی و معماری) برای شهرهایی که طرح جامع آنها مطابق مصوبه فوق در آینده تهیه خواهند شد.

۲) 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)؛ بنا به ضرورت حفظ وحدت رویه و به منظور اجرای دقیق مفاد مصوبه فوق‌الاشاره،

برای اطلاع و رعایت مفاد آنها در قراردادهای طرحهای توسعه و عمران شهری ابلاغ می‌گردد. لازم به ذکر است حق‌الزحمه موارد مشمول بند اول بایستی در حق‌الزحمه قرارداد تهیه طرح جامع منظور شده و حق‌الزحمه جداگانه‌ای را شامل نخواهد شد. حق‌الزحمه موارد مشمول بند دو فوق نیز با هماهنگی شرکت بازآفرینی شهری ایران برآورد و تامین اعتبار خواهد شد.

فرزانه صادق مالواجرد

رونوشت:

جناب آقای آیینی، معاون محترم وزیر و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران–عطف به نامه شماره ۵۰۰/۴۵۱۸/ص/۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۳ جهت استحضار و دستور پیگیری و اقدامات لازم

جناب آقای کاظمیان–مدیرکل محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران–جهت آگاهی

جناب آقای نیکخواه نائینی – مدیرکل محترم دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران–جهت آگاهی

جناب آقای سرلک – مدیرکل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران–جهت آگاهی

جناب آقای ابراهیمی– مدیرکل محترم دفتر ترویج معماری طراحی شهری و بافت های واجد ارزش–جهت آگاهی

آدرس :میدان آرژانتین، بلوار آفریقاراضی عباس آبادساختمان شهید دادمان،وزارت راه وشهرسازی(کدپستی:۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن:۹-۸۸۸۷۸۰۳۱
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی:۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

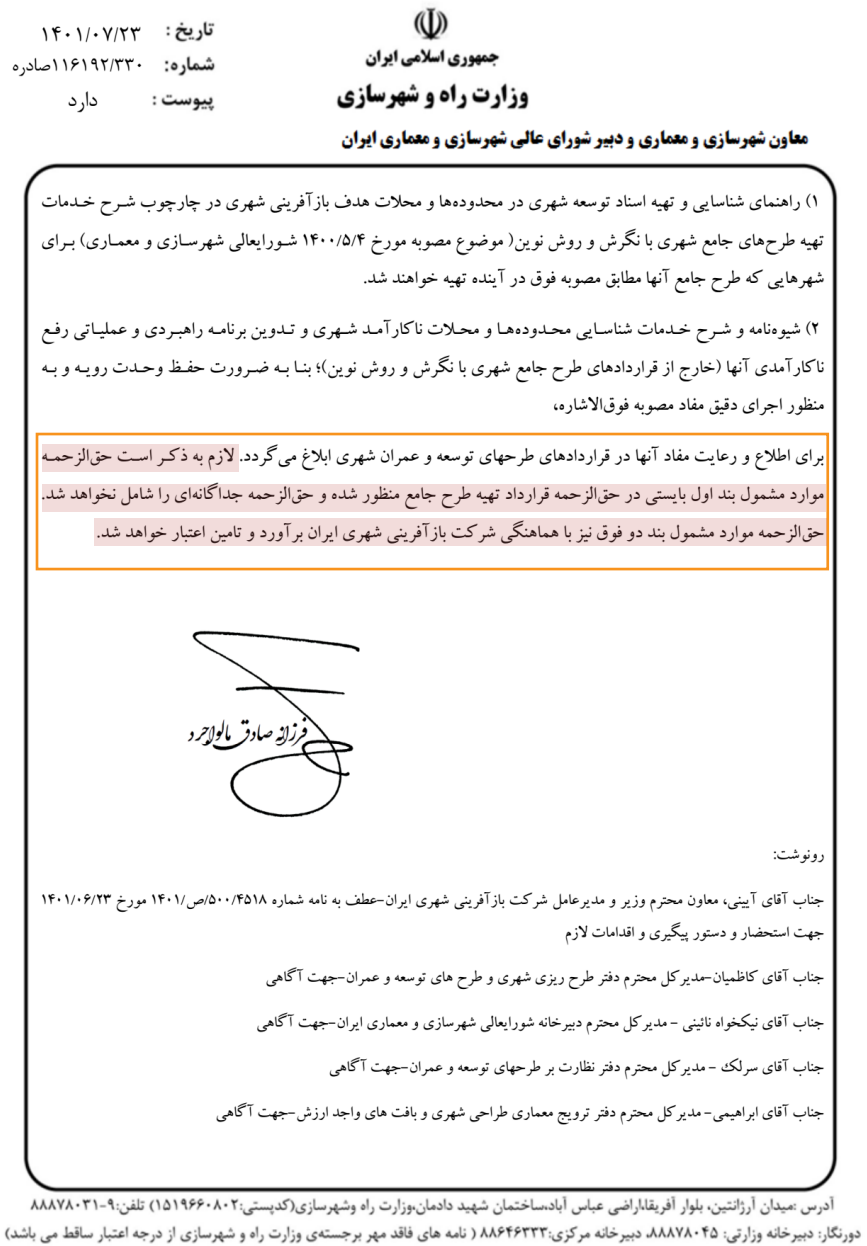
محاسبه حق الزحمه در چارچوب شرح خدمات تهیه طرح های جامع شهری با نگرش و روش نوین

حق الزحمه موارد مشمول بند اول بایستی در حق الزحمه قرارداد تهیه طرح جامع منظور شده و حق الزحمه جداگانه

محاسبه حق الزحمه خارج از قراردادهای طرح جامع شهری با نگرش و روش نوین

بر اساس روش های انتخاب مشاور مطابق آیین نامه خرید خدمات مشاوره (بند ه ماده ۲۹ قانون برگزاری مناقصات)

حق الزحمه برحسب نفر- ماه و در چارچوب تعرفه های کارشناسی اعلام شده سازمان برنامه و بودجه کشور



جمهوری اسلامی ایران
وزارت راه و شهرسازی
معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

تاریخ : ۱۴۰۱/۰۷/۲۳
شماره: ۱۱۶۱۹۲/۳۳۰صادره
پیوست : دارد

۱) راهنمای شناسایی و تهیه اسناد توسعه شهری در محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی شهری در چارچوب شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین(موضوع مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۵/۴ شورایعالی شهرسازی و معماری) برای شهرهایی که طرح جامع آنها مطابق مصوبه فوق در آینده تهیه خواهند شد.

۲) 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)؛ بنا به ضرورت حفظ وحدت رویه و به منظور اجرای دقیق مفاد مصوبه فوق‌الاشاره،

برای اطلاع و رعایت مفاد آنها در قراردادهای طرحهای توسعه و عمران شهری ابلاغ می‌گردد. لازم به ذکر است حق‌الزحمه موارد مشمول بند اول بایستی در حق‌الزحمه قرارداد تهیه طرح جامع منظور شده و حق‌الزحمه جداگانه‌ای را شامل نخواهد شد. حق‌الزحمه موارد مشمول بند دو فوق نیز با هماهنگی شرکت بازآفرینی شهری ایران برآورد و تامین اعتبار خواهد شد.

فرزانه صادق مالواجرد

رونوشت:
جناب آقای آیینی، معاون محترم وزیر و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران-عطف به نامه شماره ۵۰۰/۴۵۱۸/ص/۱۴۰۱ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۳ جهت استحضار و دستور پیگیری و اقدامات لازم
جناب آقای کاظمیان-مدیرکل محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرح های توسعه و عمران-جهت آگاهی
جناب آقای نیکخواه نائینی - مدیرکل محترم دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران-جهت آگاهی
جناب آقای سرلک - مدیرکل محترم دفتر نظارت بر طرحهای توسعه و عمران-جهت آگاهی
جناب آقای ابراهیمی- مدیرکل محترم دفتر ترویج معماری طراحی شهری و بافت های واجد ارزش-جهت آگاهی

آدرس :میدان آرژانتین، بلوار آفریقا،اراضی عباس آباد،ساختمان شهید دادمان،وزارت راه وشهرسازی(کدپستی:۱۵۱۹۶۶۰۸۰۲) تلفن:۹-۸۸۸۷۸۰۳۱
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی:۸۸۶۴۶۳۳۳ (نامه های فاقد مهر برجسته‌ی وزارت راه و شهرسازی از درجه اعتبار ساقط می باشد)

شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

راهنمای شناسایی و تهیه اسناد طرح توسعه در محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی شهری در چارچوب شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین

این راهنما به موجب "بند ۶ مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورایعالی شهرسازی و معماری ایران" به منظور تدوین اسناد اصلی و پشتیبان طرح‌های جامع شهری که با نگرش و روش نوین (موضوع مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۴ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران)، در حال تهیه هستند در حوزه محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی شهری تدوین و ابلاغ می‌شود.

خروجی‌های این راهنما جزء پیوسته‌ای از طرح جامع شهر خواهد بود و مهندسان مشاور و مراجع بررسی، تایید و تصویب طرح نیز در همین چارچوب عمل خواهند کرد. مهندسین مشاور موظفند مطالعات را به گونه ای انجام دهند که ضمن حفظ انسجام و پیوستگی طرح برای کل شهر، امکان تشخیص، تنظیم دستور کار، تنظیم برنامه‌های فضایی- کالبدی و ضوابط و مقررات مربوطه در محدوده و محلات هدف بازآفرینی شهری به وضوح و صراحت فراهم بوده و ملاک عمل شرکت بازآفرینی شهری و سایر مراجع ذیربط برای تهیه طرح و پروژه‌های محله محور و اقدامات اجرایی قرار گیرد.

ماده ۱– راهنمای انجام مطالعات در حوزه محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی شهری در شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین

کل خدمات موضوع این راهنما، به تبعیت از شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین شامل مراحل اصلی زیر خواهد بود:

۱. تهیه گزارش تشخیص (روندها، تحلیل مسائل و ظرفیت‌ها) ذیل کلیه بندهای ۱-۲- و ۲-۲- شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین با توجه و تأکید بر بررسی و تحلیل منطقه‌ای و شهری و تاثیر روندهای حاکم نظامات نامبرده (سیر تحولات جمعیتی، جریان‌های مهاجرتی و جابجایی جمعیت، نظام‌های اقتصادی و زیرساختی و برنامه‌های کلان توسعه) بر روند و تحولات شکل‌گیری محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری و نهایتاً تعیین محدوده آنها

۲. تدوین گزارش دستورکار نحوه مواجهه با محدوده‌های ناکارآمد و هدف بازآفرینی در محدوده و حریم شهر ذیل بندهای ۳-۱، ۳-۲ و ۳-۳ شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین؛

۳. ارائه طرح توسعه فضایی-کالبدی برای محدوده‌های ناکارآمد و هدف بازآفرینی در محدوده و حریم شهر ذیل کلیه بندهای مرحله دوم شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین با تأکید بر استطاعت‌پذیری ساکنان و محدوده‌ها

ماده ۲–راهنمای انجام مطالعات بند ۷–۲–۲– نظام اسکان و سکونتگاه غیررسمی و محلات هدف بازآفرینی شهری در مرحله تهیه گزارش تشخیص

رئوس اصلی مطالعات تکمیلی بند ۷-۲-۲ شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین (شناسایی و تحلیل شکل‌گیری و تحول محدوده‌های هدف بازآفرینی شهری و گونه‌شناسی بافت‌ها) به شرح ذیل تعیین می‌شود:

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. تولید نقشه‌های ناکارآمدی[1] به تفکیک شاخص‌های بلوک – محور و پلاک – محور
۳. تولید نقشه‌های ناکارآمدی با اعمال تمام شاخص‌ها (ترکیبی)

تبصره۱: مرز محلات عرفی و رسمی در انطباق با محدوده‌های ناکارآمد در نقشه‌های فوق‌الذکر ارائه گردد.

تبصره۲: شاخص‌های ارزیابی ناکارآمدی، دارای وزن و اهمیت متفاوت هستند که بنا به نظرسنجی از مدیریت شهری و مطالعات میدانی مشاور احصاء می‌شود.

٤. تولید نقشه‌های گونه‌شناسی و شدت ناکارآمدی بر اساس شاخص‌های ترکیبی (بر اساس جداول ۱ الی ۳ مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)
٥. 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)
٦. تشخیص ذی‌نفعان کلیدی و تحلیل دیدگاه‌ها و خواسته‌های آن‌ها در محدوده‌های شناسایی شده

ماده۳– راهنمای تدوین دستورکار در حوزه بازآفرینی شهری

۱. پیش‌بینی روندها و تصویرسازی آینده های ممکن برای محدوده‌ها و محلات ناکارآمد به تفکیک گونه‌ها با تأکید بر محدوده های اسکان غیررسمی و بویژه در حوزه نیازهای مسکن، مخاطرات طبیعی و پایداری محیط زیست
۲. تدوین راهبردها و سیاست‌های اختصاصی بازآفرینی شهری در محدوده‌ها و محلات هدف با تاکید بر تولید نقشه سیاست‌گذاری و سازمان فضایی
۳. اولویت بندی مداخله در محلات (بر اساس جدول شماره ۵ مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)

[1] نقشه ناکارآمدی نقشه‌ای است که برحسب نوع شاخص (پلاک محور یا بلوک محور) نشان می‌دهد که امتیاز پلاک یا بلوک پایین‌تر از حد سنجه کارآمدی (وفق جداول ۱ تا ۳ مندرج در مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۱۰ شورایعالی شهرسازی و معماری) یا بالاتر است.

شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

ماده۴– راهنمای انجام مطالعات بند ۴ و ۵ شرح خدمات تهیه طرح‌های جامع شهری با نگرش و روش نوین

۱. برنامه‌ریزی کاربری زمین در محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی با تأکید بر تأمین کمبودهای خدماتی و بر اساس تعدیل سرانه‌های خدماتی

۲. ارائه طرح‌های توسعه فضایی-کالبدی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری

۳. ارائه سند ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری در محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری (با تاکید بر استطاعت‌پذیری)

ماده۵–مشخصات اسناد و نقشه‌های اختصاصی در حوزه بازآفرینی شهری

اسنادی که در حوزه بازآفرینی محدوده‌ها و محلات هدف بازآفرینی باید تهیه شود؛ 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.

خروجی‌ها	نوع خروجی
- محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی (به تفکیک شاخص‌های ناکارآمدی و به صورت تلفیقی) - نقشه تطبیقی محلات و محدوده‌های ناکارآمد و هدف بازآفرینی با محلات عرفی و رسمی - نقشه تطبیقی محلات و محدوده‌های شناسایی شده با محدوده‌ها و محلات مصوب پیشین - گونه شناسی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی - اولویت‌بندی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی	نوشتاری نقشه پایگاه داده
گزارش تشخیص مشتمل بر تحلیل یکپارچه ریشه‌ها و پیامدهای وضعیت ناکارآمدی و پیش‌بینی روندهای تحولات فضایی آتی آن	نوشتاری نقشه
سند برنامه راهبردی توسعه فضایی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری (دستورکار)	نوشتاری نقشه
سند طرح های توسعه فضایی- کالبدی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری	نوشتاری نقشه
سند ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری در محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری (با تاکید بر استطاعت‌پذیری)	نوشتاری نقشه

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

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

۱-گونه‌شناسی محدوده‌ها و محلات هدف: 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 چهار گونه زیر انجام خواهد شد:

۱-۱- بافت‌های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت

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 هریک از گونه‌ها ذیل معیارهای مذکور و طبق جداول یک تا پنج در همین پیوست 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 محدوده‌ها و محلات 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 آن که 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 زیر خواهد بود:

۵-۱-شناسایی و گونه‌شناسی ناکارآمدی؛

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

۵-۳-برنامه‌ریز محله‌محور در چارچوب احکام و اسناد طرح‌های جامع و تفصیلی با هماهنگی مدیریت شهری

شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

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 پروژه های 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 با معاونت شهرسازی و معماری و تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ممکن خواهد بود.

شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

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[1] مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورایعالی 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

ماده۱– اصول رویه‌ای

۱- شناسایی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری وفق شاخص‌های مصوب شورایعالی در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۱۰ انجام می‌شود. تعیین محدوده های 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 ساده ۵ قانون تأسیس شورایعالی 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 پویژه شرکت بازآفرینی شهری ایران انجام شود.

۴- اسناد و خروجی‌های انجام مطالعات شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف، براساس ساده ۶ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری در جلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۱۰، می‌بایستی به تصویب کمیسیون ساده 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 ساده ۲۹ قانون برگزاری مناقصات) انجام می گردد، لذا بدیهی است حق الزحمه آن برحسب نفر- ماه و در چارچوب تعرفه‌های کارشناسی اعلام شده سازمان برنامه و بودجه کشور تعیین می گردد.

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 ناکارامد 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 پویژه 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 بافت های ناکارآمد پویژه سکونتگاه‌های غیررسمی با تأکید بر مخاطرات و عوارض طبیعی و حرائم آنها (گسلها، سیلها، رودخانه‌ها، رود دره‌ها، پرتگاه‌های طبیعی و ترانشه‌ها و ...) و عناصر آلاینده و حرائم آن

---

[1] – 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 مهندسین مشاور تایصلاح اقدام به شناسایی محدوده‌های مذکور کرده و نتایج به تصویب مرجع ذیربط قانونی خواهد رسید. طرح‌ها و پروژه‌های متناسب با موارد مذکور در بند ۵ همین مصوبه در چارچوب اسناد و احکام مذکور توسط شرکت بازآفرینی شهری تعریف و اجرا خواهند شد.

شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

۱-۱-۴- تشخیص و تحلیل مسائل، ظرفیت‌ها و پتانسیل‌های عملکردی، فضایی و کالبدی شهر در حوزه نظام تقسیمات شهری، دسترسی به خدمات و زیرساختها، نظام جابه جایی و حرکت با تأکید بر نظام حمل و نقل عمومی، نحوه استفاده از اراضی، نظام استخوانبندی و سازمان فضایی شهر، ریخت شناسی، کیفیت محیطی و فضاهای عمومی)

۱-۱-۵- 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

۱-۱-۶- 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 ...)

۱-۱-۷- 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 ...)

۱-۱-۸- تشخیص و تحلیل مسائل مربوط به برنامه‌ریزی مسکن (اقتصاد مسکن، قیمت زمین و مسکن، مالکیت و شاخص‌های کیفیت مسکن شامل تاپایداری، تراکم خانوار در واحد مسکونی، پروانه ساختمانی و ...)

۱-۱-۹- تدوین و تلفیق نتایج مستخرج از مطالعات تشخیص و تحلیل وضعیت موجود و روندها در سطح شهر در نظام های مختلف و تحلیل تأثیر و تأثرات آن بر رشد و گسترش محدوده‌های هدف بویژه سکونتگاه‌های غیررسمی و پیش‌بینی روندهای آتی

۱-۲- 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)

۱-۲-۲- تولید نقشه‌های ناکارآمدی به تفکیک شاخص‌های بلوک – محور و پلاک – محور

۱-۲-۳- تولید نقشه‌های ناکارآمدی با ادغام تمام شاخص‌ها (ترکیبی)

تبصره۱: مرز محلات عرفی و رسمی در انطباق با محدوده‌های ناکارآمد در نقشه‌های فوق‌الذکر ارائه گردد.

تبصره۲: شاخص‌های ارزیابی ناکارآمدی، دارای وزن و اهمیت متفاوت هستند که بنا به نظرسنجی از مدیریت شهری و مطالعات میدانی مشاور احصاء می‌شود.

۱-۲-۴- تولید نقشه‌های گونه‌شناسی ناکارآمدی بر اساس شاخص‌های ترکیبی (بر اساس جداول ۱ الی ۳ مصوبه مورخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۰ شورای عالی شهرسازی و معماری)

۱-۲-۵- 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 تلفیقی محدوده‌ها و محلات شناسایی شده با محدوده‌ها و محلات ناکارآمد مصوب پیشین (مصوبات کمیسیون ماده ۵ در خصوص بافت فرسوده و مصوبات سند 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 کلیه‌ذی‌نفعان (مدیریت شهری، نهادهای مردم‌نهاد فعال در محلات هدف و ...) در خصوص نیازهای محلات هدف، برنامه‌ها و طرح های 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 دانسته‌ها)

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

۲-تدوین برنامه راهبردی و عملیاتی رفع‌ناکارآمدی محدوده‌ها و محلات‌ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری و پیش‌گیری و پیش‌نگری از گسترش آن‌ها

۲-۱- تدوین راهبردهای رفع ناکارآمدی

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

۲-۱-۲- ارائه خط مشی‌های 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 انعقاد تفاهم‌نامه فراصفحه و کلان شهری می‌باشد که از جمله الزامات بازآفرینی محلات ناکارآمد شهری می‌باشد

شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

۲-۱-۳- 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

۲-۲-۱- 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

۲-۲-۳- تدوین دستورکار و راهنمای تهیه برنامه‌های محله‌محور در هر محله و برحسب گونه‌ها و موقعیت و همجواری محلات

معرفی پروژه های بازآفرینی شهری در مقیاس شهر و بین محله‌ای

۲-۲-۴- تعیین الزامات هماهنگی پروژه‌ها و برنامه‌های اقدام با دستگاه‌های اجرایی و اسناد بالادست پویژه طرح جامع و تفصیلی در محدوده یا محله هدف

ماده۳: مشخصات اسناد، مستندات و نقشه‌ها

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

نوع سند	خروجی‌ها	نوع خروجی
اسناد و خروجی‌های شیوه‌نامه	- گزارش تشخیص و تحلیل مسائل و کمبودهای شهر در ابعاد مختلف جمعیتی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و ... (پایه مسائل) - گزارش تشخیص پتانسیل‌ها و ظرفیت‌ها شهر برای بازآفرینی محدوده‌ها و محلات هدف (پایه داشته‌ها و ظرفیت‌ها) - گزارش تحلیل شکل گیری و تحولات محدوده‌های ناکارآمد و هدف بازآفرینی شهری و پیش‌بینی روندهای آتی	نوشتاری نقشه
	- 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 تلفیقی محلات و محدوده‌های شناسایی شده با محدوده‌ها و محلات مصوب پیشین - گونه شناسی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی	نوشتاری نقشه پایگاه داده
	- تعیین شدت ناکارآمدی محدوده‌ها و محلات ناکارآمد و هدف بازآفرینی - سیاست‌ها و احکام اسناد بالادستی پویژه 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 ...)	
	- برنامه راهبردی برنامه‌ریزی (شامل رویکرد مداخله، چشم‌انداز بازآفرینی، راهبردها و خط مشی‌های کلی) - طرح‌ها و پروژه‌های بازآفرینی در مقیاس شهر - طرح‌ها و پروژه‌های بازآفرینی در مقیاس بین محله ای - تدوین دستورکار و راهنمای تهیه برنامه‌های محله‌محور در هر محله و برحسب گونه‌ها و موقعیت و همجواری محلات	نوشتاری نقشه پایگاه داده

شرح خدمات شناسایی محدوده ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی

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

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

۱-گونه‌شناسی محدوده‌ها و محلات هدف: 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 چهار گونه زیر انجام خواهد شد:

۱-۱- بافت‌های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت

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 نمادگرهای اختصاصی هریک از گونه‌ها ذیل معیارهای مذکور و طبق جداول یک تا پنج در همین پیوست تبیین می‌شوند.

۳- امکان افزوده شدن شاخص‌های اختصاصی و زمینه‌ای هر شهر: با توجه به ضرورت زمینه گرایی و منظور شدن ویژگی‌های مناطق و شهرهای مختلف کشور در تشخیص محدوده‌ها و محلات 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 آن که ارزیابی ناکارآمدی در مرحله شناسایی برحسب نوع شاخص، برحسب پلاک یا بلوک انجام می گیرد، 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 زیر خواهد بود:

۵-۱-شناسایی و گونه‌شناسی ناکارآمدی،

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

۵-۳-برنامه‌ریز محله‌محور در چارچوب احکام و اسناد طرح‌های 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 پروژه های محله‌محور مناسب با موارد مذکور در بند ۵ همین مصوبه در چارچوب اسناد و احکام مذکور توسط شرکت بازآفرینی شهری تعریف و اجرا خواهند شد.

۷- بازتکری 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 با معاونت شهرسازی و معماری و تصویب شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ممکن خواهد بود.

باسپاس از توجه شما

