



بسمه تعالی

**جناب آقای دکتر عبوری مدیرعامل محترم شرکت باز آفرینی 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 ۱۷۷۹۸۴/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۵ توسط شرکت باز آفرینی شهری ایران با مشارکت معاونت شهرسازی و معماری ایران تهیه و ارائه شده را همراه با نتایج جلسات مورخ ۱۴۰۰/۲/۲۲ و ۱۴۰۰/۳/۱۰ 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، 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 «شاخص های شناسایی بافت فرسوده» می گردد.

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

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

۱-۲- بافت های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)

۱-۳- سکونتگاه های غیررسمی

۱-۴- بافت های تاریخی

۲- **شاخص های تشخیص محدوده ها و محلات هدف:** سه معیار مخاطرات، نازل بودن کیفیت محیط کالبدی و نازل بودن کیفیت زندگی به عنوان معیارهای اصلی شناسایی محدوده ها و محلات ناکارآمد در نظر گرفته می شود. شاخص ها و نماگرهای اختصاصی هر یک از گونه ها ذیل معیارهای مذکور و طبق جداول یک تا پنج پیوست همین مصوبه 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 تأیید شرکت باز آفرینی 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 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



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 محدوده‌های مذکور کرده و نتایج به تصویب مرجع ذیربط قانونی خواهد رسید. طرح‌ها و پروژه‌های محله‌محور متناسب با موارد مذکور در بند ۵ همین مصوبه در چارچوب اسناد و احکام مذکور توسط شرکت بازآفرینی شهری تعریف و اجرا خواهند شد.

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 شورایعالی شهرسازی و معماری ایران ممکن خواهد بود.

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

معیار	نمادگر	شاخص	نحوه اندازه‌گیری	سنجه
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
مخاطرات انسان‌ساز		استقرار در ترانشه و پرتگاه‌های طبیعی به واسطه بستر طبیعی زمین	پلاک‌های واقع بر ترانشه‌ها و پرتگاه‌های طبیعی	-
		استقرار در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط پرخطر انرژی	پلاک‌های واقع در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط انتقال انرژی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم خطوط ریلی	پلاک‌های واقع در حریم خطوط ریلی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم فرودگاه و پایگاه‌های هوایی	پلاک‌های واقع در حریم فرودگاه و پایگاه‌های هوایی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم تأسیسات ویژه (نیروگاه‌ها، پالایشگاه‌ها و ..)	پلاک‌های واقع در حریم تأسیسات ویژه	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح
		استقرار در حریم بزرگراه‌ها و راه‌های اصلی	پلاک‌های واقع در حریم بزرگراه‌ها و راه‌های اصلی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع ذیصلاح



جدول 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 همپوندی 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 همپوندی زیر عدد سنجه /تعداد کل پلاک های بلوک	به اضافه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
		میزان ابنیه مخروبه، متروکه و رها شده	نسبت تعداد ابنیه متروکه، مخروبه و رها شده 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 تأیید شرکت بازآفرینی شهری ایران اضافه کرد.	- طبق نظر مشاور و با تأیید شرکت بازآفرینی شهری ایران	سنجه های مرتبط باید از اسناد و مراجع رسمی استخراج شود.

جدول ۳: شاخص های اختصاصی شناسایی محلات و محدوده سکونتگاه های غیررسمی

معیار	نماگر	شاخص	نحوه اندازه گیری	سنجه
کیفیت زندگی	منزلت اجتماعی	سطح تحصیلات	نسبت سال های تحصیل افراد ساکن در بلوک (حاصل ضرب تعداد افراد تحصیل کرده در هر مقطع تحصیلی در تعداد سال های 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 جمعیت	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

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

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

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

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

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، اراضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (کدپستی: ۰۸۰۲۱۵۱۹۶۶) تلفن: ۸۸۸۷۸۰۳۱-۹  
دورنگار: دبیرخانه وزارتی: ۸۸۸۷۸۰۴۵، دبیرخانه مرکزی: ۸۸۶۴۳۳۳ (نامه 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

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

### جدول ۵: تعیین اولویت مداخله در محلات و محدوده‌های 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			√

فرزانه صادق مالواجرد

رونوشت به:

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

-اعضاء محترم شورای عالی 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

- استانداران محترم کلیه استانها- جهت استحضار و صدور دستور انعکاس

-جناب آقای مهندس انویه تکیه - نماینده محترم مجلس شورای اسلامی وعضوانظربرجلسات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران جهت استحضار

-معاون محترم حمل و نقل جهت استحضار

-رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت استحضار

-رئیس محترم سازمان نظام مهندسی کشور جهت استحضار

- رئیس محترم مرکز تحقیقات 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 دستوردرج

-مدیرکل محترم حوزه وزارتی جهت استحضار

-مدیران کل محترم راه و شهرسازی کلیه استانها جهت استحضار

آدرس: میدان آرژانتین، بلوار آفریقا، اراضی عباس آباد، ساختمان شهید دادمان، وزارت راه و شهرسازی (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)

تاریخ: ۱۴۰۰ / ۴ / ۲۶

شماره: ۱۱۷/۳۰۰

پیوست:

عادی



جمهوری اسلامی ایران

## وزارت راه و شهرسازی

معاون معماری و شهرسازی و دبیرشورایعالی معماری و شهرسازی

-مدیرکل محترم دفتر حقوقی جهت استحضار

-مدیرکل محترم دفتر امور مجلس جهت استحضار

-مدیرکل محترم دفتر طرح ریزی شهری و طرحهای توسعه و عمران جهت استحضار

-مدیرکل محترم دفتر نظارت بر طرح های توسعه و عمران جهت استحضار

-مدیرکل محترم دبیرخانه شورایعالی شهرسازی و معماری ایران جهت استحضار

-مدیرکل محترم دفتر ترویج معماری، طراحی شهری و بافت های واجد ارزش جهت استحضار

-رئیس محترم مرکز ارتباطات و اطلاع رسانی جهت استحضار و دستور درج

-سرکارخانم اویسی کارشناس مسوول محترم شهرسازی و معماری

-مسوول محترم واحد پایگاه داده ها جهت درج در پرتال

-سرکارخانم عقابایی کارشناس محترم جهت اقدام لازم

-سرکارخانم عطاران کارشناس محترم جهت آگاهی

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