

شماره ۱۱۷/۳۰۰

۱۴۰۰/۹/۱۴

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون بازنگری و اصلاح شیوهنامه شناسایی محدوده‌ها و محلات هدف بهسازی، نوسازی و بازآفرینی شهری

معاون محترم وزیر کشور و رئیس سازمان شهرداری‌ها و دهیاریهای کشور

معاون محترم وزیر و مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران

شورای عالی 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 ۱۴۰۰/۳/۱۱ کمیته تخصصی مشترک کمیته‌های 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 پیشنهادهای کمیته فنی مشترک، شیوهنامه پیشنهادی را با تأکید بر موارد مصرحه زیر تصویب کرد این شیوهنامه جایگزین شیوهنامه مصوبه مورخ ۱۳۸۵/۲/۱۱ شورای عالی 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 هر گونه، اولویت‌بندی مداخله و اقدام و تخصیص تسهیلات و مشوق‌های رسمی به تفکیک چهار گونه زیرنجام 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 هدف‌سه 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 گونه‌ها ذیل معیارهای مذکور و طبق جدول 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 محدوده‌ها و محلات هدف، افزوده شدن شاخص‌های 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 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- 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 مهندسی مشاور دیصلاخ اقدام به شناسایی محدوده‌های مذکور کرده و نتایج به تصویب مرجع ذریع قانونی خواهد رسید. طرح‌ها و پروژه‌های 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 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 یک: شاخص‌های اختصاصی شناسایی محلات و محدوده‌های ناکارآمد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت

معیار	نماگر	شاخص	نحوه اندازه‌گیری	سنجه
مخاطرات طبیعی و محیطی	استقرار در حریم درجه یک گسل	استقرار در حریم درجه یک گسل	پلاک‌های واقع در محدوده حریم درجه یک گسل	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع دیصلاخ
			استقرار در حریم ۶۰ متری دریا	پلاک‌های واقع در محدوده حریم ۶۰ متری دریا
مخاطرات انسان ساز	استقرار در حریم کمی رودخانه	استقرار در حریم کمی رودخانه	پلاک‌های واقع در محدوده حریم کمی رودخانه	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع دیصلاخ
			استقرار در ترشه و پرتگاه‌های طبیعی به واسطه بستر طبیعی زمین	پلاک‌های واقع بر ترشه‌ها و پرتگاه‌های طبیعی
مخاطرات انسان ساز	استقرار در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط انتقال انرژی	استقرار در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط انتقال انرژی	پلاک‌های واقع در حریم خطوط فشار قوی برق و سایر خطوط انتقال انرژی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع دیصلاخ
			استقرار در حریم خطوط ریلی	پلاک‌های واقع در حریم خطوط ریلی
مخاطرات انسان ساز	استقرار در حریم فرودگاه و پایگاه‌های هوایی	استقرار در حریم فرودگاه و پایگاه‌های هوایی	پلاک‌های واقع در حریم فرودگاه و پایگاه‌های هوایی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع دیصلاخ
			استقرار در حریم تلسکوپ و ویژه (تیرنگانه، پلاننگانه و)	پلاک‌های واقع در حریم تلسکوپ ویژه
مخاطرات انسان ساز	استقرار در حریم بزرگراه و راه‌های اصلی	استقرار در حریم بزرگراه و راه‌های اصلی	پلاک‌های واقع در حریم بزرگراه و راه‌های اصلی	حریم کمی بر اساس اسناد رسمی بالادست از مراجع دیصلاخ

جدول ۲: شاخص‌های اختصاصی شناسایی محلات یا محدوده‌های ناکارآمد کالبدی (فرسوده)

معیار	نماگر	شاخص	نحوه اندازه‌گیری	سنجه
کیفیت محیطی	کیفیت کالبدی	قابلیت اطمینان شبکه (ممبر زیر همستر و معیار فاقد همپوندی با شبکه محلی و شهری)	مجموع نسبت تعداد پلاک‌های دارای دسترسی از عمر زیر ۴ متر و نسبت تعداد پلاک‌های دارای دسترسی از عمر ۴ تا ۶ متر	به اندازه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
		میزان ابنیه مخروبه، متروکه و رهاشده	نسبت تعداد ابنیه متروکه، مخروبه و رهاشده به تعداد ابنیه کل بلوک	به اندازه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
وضعیت مسکن	وضعیت مسکن	میزان واحدهای مسکونی با دوام کم	نسبت تعداد ابنیه کم دوام به تعداد کل ابنیه در بلوک	به اندازه یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
		بر حسب شرایط و ویژگی‌های زمینه می‌توان شاخص‌های جدید طبق پیشنهاد مشور و تأیید شرکت بازآفرینی شهری ایران اضافه کرد	- طبق نظر مشاور و با تأیید شرکت بازآفرینی شهری ایران	سنجه‌های مرتبط باید از اسناد و مراجع رسمی استخراج شود

جدول ۳: شاخص‌های اختصاصی شناسایی محلات و محدوده سکونتگاه‌های غیررسمی

معیار	نماگر	شاخص	نحوه اندازه‌گیری	سنجه
کیفیت زندگی	میزان انحصاری	سطح تحصیلات	نسبت سال‌های تحصیل افراد ساکن در بلوک (حاصل‌سرب 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	منتهای یک انحراف معیار از میانگین کل شهر
		میزان هزینه خوار	نسبت تعداد خانوارهای با درآمد کمتر از حداقل دستمزد کارگری سالانه به تعداد کل خانوار در بلوک	منتهای یک انحراف معیار از میانگین کل شهر

شماره ۷۱۰۱۸/۳۰۰
مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون طرح توسعه پردیس دانش و سلامت موسوم به طرح توسعه بیمارستان شریعتی ۲ واقع در شمال بزرگراه همت

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان تهران
 شهردار محترم شهر تهران

رئیس شورای اسلامی محترم شهر تهران

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرو مصوبه مورخ ۱۳۹۷/۰۲/۱۷ خود و صورتجلسه شماره ۶۱۷ مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۰ کمیسیون ماده ۵ تهران در خصوص طرح توسعه پردیس دانش و سلامت موسوم به طرح توسعه بیمارستان شریعتی ۲ واقع در شمال بزرگراه همت به مساحت ۳۰ هکتار (۲۶/۸ هکتار داخل محدوده و ۳/۲ هکتار در حریم شهر تهران) را مورد بررسی قرار داد و با عنایت به صورتجلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۲ کمیته فنی شماره یک، کلیات طرح را با لحاظ موارد زیر تصویب نمود:

۱- با توجه به موقعیت طرح پیشنهادی و به جهت ملاحظات مربوط به سیما و منظر شهری در جهت پراکنش مستحدثات در سطح عرصه و کاهش ارتفاع ساختمان‌ها و افزایش مطلوبیت فضا در اراضی، مقرر شد با حفظ زیربنای کل ۲۴۳۰۰۰ متر مربع (۸۱ درصد نسبت به کل مساحت زمین)، سطح اشغال طرح پیشنهادی حداکثر تا ۲۰ درصد مساحت زمین افزایش یابد و طرح معماری آن به تأیید معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران برسد.

۲- با توجه به افزایش بارگذاری پروژه، میزان جذب سفر و تمهیدات و پیشنهادات طرح در جهت عدم اختلال در ترافیک محور شهید خرازی به تأیید شورای هماهنگی ترافیک استان تهران برسد.

۳- با توجه به نزدیکی اراضی به صنایع شیمیایی، انبار نفت مجموعه رازی، پمپ بنزین و... جهت جلوگیری از تهدیدات ثانویه و اتخاذ تمهیدات لازم، الزامات و ملاحظات احتمالی مربوط ظرف مدت دو هفته توسط اداره کل پدافند غیر عامل استان تهران به مجریان طرح ابلاغ شود.

۴- با توجه به نزدیکی اراضی مذکور با اراضی نظامی، وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح هرگونه ملاحظات احتمالی مربوط به حرایم امنیتی مراکز مذکور را حائز ظرف مدت دو هفته به مجریان طرح ابلاغ نماید.

۵- حرایم مسیل و آبراه‌های متداخل با زمین در کل عرصه ۳۰ هکتاری از آب منطقه‌ای استان استعلام و تحت کاربری حریم در طرح تثبیت شود و هر گونه بارگذاری بر روی آن ممنوع است.

۶- کاربری‌های مجاز به استقرار تنها شامل کاربری درمانی، آموزشی و پشتیبانی بوده و استقرار سایر کاربری‌ها غیر مجاز می‌باشد.

۷- ایجاد هرگونه ساختمان در خارج از محدوده شهر تهران ممنوع بوده و عرصه‌های واقع در حریم صرفاً به ایجاد فضای سبز و باز مورد نیاز طرح تخصیص یابد.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود.

معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق‌مالوآجرد

شماره ۷۱۰۱۹/۳۰۰
مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون طرح جامع شهر زنجان

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان زنجان

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۵/۱۸ پیرو صورتجلسه مورخ ۱۴۰۰/۴/۹ کمیته فنی شماره یک و صورتجلسه مورخ ۱۴۰۰/۴/۲۲ کمیته فنی منتخب شورای عالی، طرح جامع شهر زنجان مصوب جلسه مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۵ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان زنجان را مورد بررسی قرارداد و ضمن تصویب به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:

• سقف جمعیت و افق طرح

۱- مصوبه شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان در خصوص جمعیت شهر معادل ۵۰۸۷۲۲ نفر برای افق سال ۱۴۱۰ مورد تأیید قرار گرفت.

• محدوده شهر و کاربری اراضی آن

۲- خط محدوده مصوب شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۵ با یک مورد اصلاح مورد تأیید قرار گرفت:

درقسمت جنوب غربی و جنوب شرقی شهر، خط محدوده بر لبه داخلی خط حریم رودخانه (براساس آخرین استعلام از آب منطقه‌ای) منطبق گردد به نحوی که حریم و بستر رودخانه در این قسمت‌ها خارج از محدوده شهر قرار گیرد.

۳- ضمن تثبیت کلیه باغات واقع در جنوب شهر در داخل محدوده تحت کاربری باغات و کشاورزی، همسو با رویه ملاک عمل فعلی، ضوابط احداث بنا در اجرای ماده ۱۴ قانون زمین شهری به شرح پیوست (به عنوان ضوابط اختصاصی شهر زنجان) مورد تأیید قرار گرفت.

معیار	نمادگر	شاخص	نحوه اندازه‌گیری	سنجه
مزایای اجتماعی		تراکم خانوار در واحد مسکونی	نسبت تعداد خانوار به تعداد کل واحد مسکونی در بلوک	به اضافه یک حرف معیار از میانگین کل شهر
		تراکم جمعیت	جمعیت کل بلوک به مساحت بلوک	به اضافه یک حرف معیار از میانگین شهر
وضعیت خدمات و زیرساخت‌های شهری		دسترسی به خدمات آموزشی	فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین خدمات آموزشی (مدرسه)	به اضافه یک حرف معیار از دسترسی مطلوب
		دسترسی به مراکز بهداشتی-درمانی	فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین مرکز بهداشتی-درمانی	به اضافه یک حرف معیار از دسترسی مطلوب
		دسترسی به حمل و نقل عمومی	فاصله مرکز بلوک از نزدیکترین ایستگاه حمل و نقل عمومی	به اضافه یک حرف معیار از دسترسی مطلوب
کیفیت زندگی		استقرار در حریم عناصر آلاینده	عدد فاصله دسترسی مرکز بلوک از نزدیکترین عنصر آلاینده	حریم کمی بر اساس استانداردهای سازمان حفاظت محیط زیست
		مشاغل کارگری ساده	نسبت تعداد مشاغل کارگری ساده به تعداد مشاغل در بلوک	به اضافه یک حرف معیار از میانگین کل شهر
توان اقتصادی		قیمت مسکن	میانگین قیمت روز مسکن	منهای یک حرف معیار از میانگین کل شهر
		میزان بیکاری	نرخ بیکاری	به اضافه یک حرف 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 حرف معیار از میانگین شهر
وضعیت مسکن		آبیه فاقد پروانه ساختمان (خودرو)	نسبت تعداد آبییه فاقد پروانه ساختمان به تعداد کل آبییه در بلوک	به اضافه یک حرف معیار از میانگین کل شهر
		فاقد سند رسمی ملکیت	نسبت تعداد آبییه فاقد سند رسمی به تعداد کل آبییه در بلوک	به اضافه یک حرف معیار از میانگین کل شهر

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

نوسازی و بازآفرینی

گونه‌ها	اولویت رویکرد مداخله
محللات یا محدوده‌های ناآرامد به لحاظ مخاطرات طبیعی و انسان‌ساخت	اسکان مجدد
محللات یا محدوده‌های تاریخی	حفاظت، مرمت و احیاء
محللات یا محدوده‌های سکونت غیررسمی	۱- نولمندسازی اجتماعی و اقتصادی ۲- بهسازی عملکردی ۳- نوسازی و مقاومسازی
محللات یا محدوده‌های ناآرامد کالبدی (فرسوده)	۱- نوسازی و مقاومسازی کالبدی ۲- بهسازی عملکردی ۳- نولمندسازی اجتماعی و اقتصادی

جدول ۵: تعیین اولویت مداخله در محللات و محدوده‌های هدف بهسازی،

نوسازی و بازآفرینی

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

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود.
 معاون شهرسازی و معماری و دبیر شورای عالی شهرسازی و معماری ایران - فرزانه صادق‌مالوآجرد