



## بسمه تعالی

# “آیین نامه نحوه فعالیت ستاد استانی باز آفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف برنامه های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری“

مقدمه :

ستاد ملی باز آفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف برنامه های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری باستناد تبصره بند (۲) تصویب نامه مورخ ۹۳/۶/۱۶ هیئت محترم وزیران در خصوص "سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری" در جلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۲۳ بنا به پیشنهاد شماره ۶۰۱/۲۲۹۴/ص/۹۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۲۳ دبیرخانه آن و به استناد بند (۴) تصویب نامه فوق الذکر، آیین نامه نحوه فعالیت ستاد استانی را به شرح زیر تصویب نمود:

## ماده یک: تعاریف و اختصار

### ۱-۱- اختصار:

**سند ملی:** سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری

**ستاد استانی:** ستاد استانی باز آفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف برنامه های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری

**دبیرخانه ستاد استانی:** دبیرخانه ستاد استانی باز آفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف برنامه های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری

**دبیرخانه ستاد شهرستانی:** دبیرخانه ستاد شهرستانی باز آفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف برنامه های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری

**محدوده ها و محلات هدف:** محدوده هایی که به موجب طرحهای مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی مشمول برنامه های ساماندهی می باشد شامل (بافت های ناکارآمد میانی، سکونتگاههای غیررسمی، محدوده های تاریخی، پهنه های شهری با پیشینه روستایی و پهنه های با کاربری ناسازگار شهری)

### ۱-۲- تعاریف:

**باز آفرینی شهری:** فرایند توسعه همه جانبه در عرصه های اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی به منظور ارتقاء کیفیت زندگی در محدوده ها و محلات هدف در پیوند با شهر.

**سکونتگاههای غیررسمی:** محله هامحدوده که واجد مشخصات موضوع بند (۲) سند سکونتگاههای غیر رسمی خارج از ضوابط و قوانین در درون یا خارج از محدوده شهر ها به صورت شتابزده ساخته شده است و دچار ضعف شدید خدمات و سرانه های شهری است و اغلب آنها دارای مشکلات حقوقی مالکیت می باشد.

**بافت های ناکارآمد میانی (فرسوده):** مناطقی از شهر که در طی سالیان گذشته عناصر متشکله آن اهم از تأسیسات روبنایی، زیربنایی، ابنیه، مستحذات، خیابان ها و دسترسی ها دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان آن از مشکلات متعدد اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و کالبدی رنج می برند(بند الف ماده ۲ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری).

**محدوده تاریخی شهرها:** به بخش یا بخش هایی از شهر اطلاق می شود که منعکس کننده ارزش های فرهنگی-تاریخی شهر بوده و از تعامل پیوسته سه دانش تاریخی زیست سرزمینی (فرهنگ)، دانش زیست اقلیمی یا زیست بوم (طبیعت) و دانش فنی زمانه انسان های ساکن در یک پهنه زیستی در طول زمان شکل گرفته و به لحاظ ویژگی های شکلی و ساختار متشکله، قابل تمایز از سایر پهنه های شهری است. این بخش ها در قالب محدوده های تاریخی-فرهنگی شهری توسط سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری تعیین می شوند (منطبق بر سند حمایت از میراث و احیاء بافت های فرهنگی-تاریخی و توانمندسازی ساکنین و مالکین بناهای تاریخی و فرهنگی، مصوب ستاد ملی باز آفرینی شهری مورخ





**پهنه های شهری با پیشینه روستایی:** بخش هایی از شهر که دچار کمبود در خدمات روبنایی، زیر بنایی، اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی بوده و در اثر گسترش کالبدی در عرصه کنونی شهری ادغام شده اند.

**پهنه های با کاربری ناسازگار شهری:** این پهنه ها عموماً با کاربری نامتجانس شهری و در مساحت نسبتاً زیاد می باشد که از مصادیق آن می توان به کارخانه های متروکه، پادگانها، زندانها و... اشاره نمود.

### ماده دو: اهداف ستاد استانی

۱-۲- تحقق مفاد سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری

۲-۲- تحقق اهداف و مصوبات ستاد ملی بازآفرینی شهری

۳-۲- ارتقای حقوق شهروندی، کیفیت زندگی، بازیابی هویت شهری، اعمال حکمروائی محلی، تحقق مدیریت یکپارچه، هم افزایی اقدامات و ایجاد وحدت رویه و مشارکت عوامل مرتبط در سطح استانی، منطقه ای و محلی در فرآیند بازآفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف

۴-۲- پیش گیری و پیش نگری از بازتولید محدوده ها و محله های ناکارآمد شهری.

۵-۲- عمومی کردن دغدغه احیاء، بهسازی و نوسازی و رفع موانع قانونی و مقرراتی در جهت تحقق اهداف سند ملی.

۶-۲- ارتقاء ظرفیت نهادی و دانش فنی بخش دولتی، عمومی، خصوصی و سازمانهای مردم نهاد و غیره از طریق ترویج فعالیت های نوسازی، بهسازی و توانمندسازی.

### ماده سه: اعضاء ستاد استانی

۱-۳- اعضاء ستاد استانی بر اساس تبصره بند ۲ تصویب نامه شماره ۴۸۶۰۱/۷۴۹۰۰ هـ مورخ ۱۳۹۳/۷/۲ هیات وزیران به شرح زیر می باشد:

- استاندار (رئیس)

- مدیرکل راه و شهرسازی استان (دبیر)

- معاون هماهنگی امور عمرانی استاندار

- رئیس دادگستری استان

- رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان

- مدیرکل سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری استان

- مدیرکل جهاد کشاورزی استان

- مدیرکل امور بانوان و خانواده استانداری

- مدیرکل سازمان حفاظت محیط زیست استان

- مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری استان

- مدیرعامل شرکت توزیع برق منطقه ای استان

- مدیرعامل شرکت گاز استان

- مدیرکل تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان

- رئیس سازمان صنعت، معدن و تجارت استان

- رئیس دانشگاه علوم پزشکی استان

- مدیرکل اطلاعات استان





وزارت راه و شهرسازی  
شرکت عمران و بسازی شهری ایران  
(با مسئولیت محدود)

- مدیرکل آموزش و پرورش استان
- مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان
- رئیس شورای استان
- مدیر شورای هماهنگی بانک های استان
- مدیرکل امور اقتصادی و دارایی استان
- رئیس سازمان صدا و سیما استان
- فرماندهی نیروی انتظامی استان
- مدیرکل کمیته امداد امام خمینی (ره) استان
- مدیرکل بهزیستی استان
- شهردار شهر مرکز استان به نمایندگی از شهرداریهای شهرهای استان
- فرماندار شهرستان مرکز استان به نمایندگی از فرمانداران شهرستان های استان

**تبصره یک:** در غیاب استاندار ریاست ستاد استانی بر عهده معاون هماهنگی امور عمرانی استانداری می باشد.

**تبصره دو:** دبیرخانه ستاد در اداره کل راه و شهرسازی استان (اداره عمران و بهسازی شهری) با ساختار سازمانی معین تشکیل می گردد.

**تبصره سه:** ستاد استانی بنا بر ضرورت و حسب مورد از نمایندگان اهالی محل، سازمانهای غیردولتی (سمن ها)، دانشگاهها و سایر دستگاهها و سازمانها مانند، معاونت سیاسی، امنیتی و اجتماعی استاندار، فرماندار شهرستان مربوطه، شهردار و شورای شهر مربوطه، مدیرکل سازمان فنی و حرفه ای استان، سازمان بسیج سازندگی و... برای شرکت در جلسات دعوت به عمل خواهد آورد.

**تبصره چهار:** از زمان تصویب آئین نامه نحوه فعالیت ستاد استانی، برنامه های بازآفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف شهرهای استان به استثنای شهرهای بالای پانصد هزار نفر توسط ستاد استانی تصویب و با ابلاغ رئیس ستاد استانی اجرایی می گردد. (برنامه های بازآفرینی پایدار محدوده ها و محله های هدف در شهرهای بالای پانصد هزار نفر پس از تصویب در ستاد ملی، توسط دبیر ستاد ملی ابلاغ می گردد). همچنین مرجع تشخیص و ارجاع مغایرت برنامه ها و طرحهای پیشنهادی محدوده های هدف با طرحهای ساختاری و راهبردی، طرح جامع و تفصیلی جهت اخذ مصوبه کمیسیون ماده پنج، دبیر ستاد استانی میباشد.

**تبصره پنج:** جهت ایجاد هماهنگی در تهیه و اجرای برنامه های هماهنگ و همسو با استفاده بهینه از امکانات موجود در محدوده ها و محله ها هدف، "ستاد شهرستانی بازآفرینی شهری" به ریاست فرماندار شهرستان و دبیری شهردار شهر مربوطه و عضویت دستگاه های محلی متناظر ادارات و دستگاههای عضو ستاد استان در شهرستان تشکیل می گردد. به استثناء در کلانشهر تهران ریاست ستاد بازآفرینی پایدار کلانشهر تهران بر عهده شهردار بوده و دبیرخانه ستاد با ساختار سازمانی معین تشکیل می گردد.

**تبصره شش:** به منظور تقویت و جلب مشارکت اهالی و ایفای نقش فعال ساکنان و مالکان محدوده ها و محله های هدف، با مطالعه و شناسایی محلی، هسته هایی مرکب از ۵ تا ۷ نفر از افراد فعال و علاقمند در محله ها برای همکاری و مشارکت در اجرای برنامه ها و طرحهای بازآفرینی شهری و به طریقی که ستاد استانی / شهرستانی بازآفرینی تایید می کند انتخاب می شوند. نحوه انتخاب و چگونگی تشکیل شوراهای هسته های محلی و شرح وظایف آنها مطابق آیین نامه ای خواهد بود که به تصویب ستاد استانی بازآفرینی شهری می رسد.

**تبصره هفت:** حضور رئیس اداره عمران و بهسازی شهری استان در جلسات کارگروه معماری و شهرسازی و کمیسیون ماده پنج یا کمیته های زیر مجموعه آنها الزامی است.





## ماده چهارم: وظایف ستاد استانی

۴-۱- بررسی و تصویب:

- آیین نامه های پیشنهادی دبیرخانه ستاد استانی/شهرستانی و اعضاء آن، در رابطه با نحوه فعالیت ستاد استانی و شهرستانی  
- برنامه های کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت در زمینه اسکان اقشار کم درآمد و بازآفرینی پایدار محدوده ها و محله ها هدف  
در نظام برنامه ریزی استان

- اسناد، برنامه ها و طرحهای بازآفرینی پایدار محدوده ها و محله ها هدف، تهیه و تایید شده در ستادهای شهرستانی بازآفرینی شهری  
- راهکارهای وارد کردن موضوع بازآفرینی شهری واسکان اقشار کم درآمد در برنامه ریزی های کلان مربوط به شهرسازی و مسکن  
و همچنین برنامه ریزی های توسعه در سطوح منطقه ای و ناحیه ای و شهری

- راهکارهای تعیین تکلیف املاک (اراضی) واقع در محدوده و حریم شهر با هدف پیشگیری و پیشگیری از گسترش بافتهای  
ناکارآمد شهری با همکاری مشاورین برنامه ها و طرحهای بازآفرینی شهری

- برنامه های آموزشی، فرهنگی، تبلیغی، ترویجی، ظرفیت سازی و نهادسازی در سطوح منطقه ای و محلی در قالب کارگاه های  
تخصصی، آموزش های رسانه ای، توسعه و ارتقاء ظرفیت مدیریت شهری، توسعه مهارتهای افراد و اشتغال زایی و غیره

۴-۲- تدوین سند بازآفرینی شهری استان و ارائه برنامه عملیاتی تحقق سند

۴-۳- ابلاغ حکم رئیس و دبیر ستادهای شهرستانی بازآفرینی شهری و نظارت بر تشکیل ستادهای مذکور و راه اندازی دبیرخانه های آن.

۴-۴- پیشنهاد اولویت بندی مناطق شناسایی شده در سطح شهرهای استان به منظور انجام مطالعات، تهیه و اجرای طرح های بازآفرینی پایدار  
محدوده ها و محله های هدف برنامه های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری

۴-۵- انجام نقش مدیریت میان بخشی، یکپارچه شهری و حلقه پیوند میان سطوح کلان برنامه ریزی با سطح منطقه ای و محلی در امر بازآفرینی  
پایدار محدوده ها و محله های هدف فی ما بین مراجع ذیربط در سطوح عمودی (سطوح کلان برنامه ریزی با سطح محلی) و سطوح افقی  
(سازمان ها و دستگاه های محلی) به منظور تسریع و روان سازی امورات و ممانعت از انجام کارهای موازی در این زمینه

۴-۶- تدوین سازوکارهای تعامل و اقدام مشترک نهادهای دولتی - عمومی و مردمی در سطوح منطقه ای و محلی و همسو سازی برنامه های  
کلید دستگاههای مرتبط استانی با امر بازآفرینی شهری

۴-۷- بستر سازی برای تحقق اهداف برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور مرتبط با بازآفرینی شهری

۴-۸- پیشنهاد بازنگری در قوانین و مقررات محدود کننده دسترسی اقشار کم درآمد به تسهیلات وامکانات شهری و غیره

۴-۹- تقسیم کار بین اعضاء (نهادهای متولی و بهره بردار هر یک از برنامه ها و پروژه های پیشنهادی) در جهت تعامل و همکاری بین بخشی در  
سطوح استانی و محلی

۴-۱۰- فراهم کردن زمینه های ایجاد تشکل های مردمی (CBO و NGO ها) و مشارکت این تشکل ها در محدوده ها و محله های هدف و  
همچنین حمایت از تشکیل نهادهای منتخب مردمی و فعالین محلی در این بافتها و کمک به رسمیت یافتن این نهادها

۴-۱۱- تهیه گزارش عملکرد سالانه ستاد استانی و ستادهای شهرستانی بازآفرینی شهری همراه با نتایج ارزیابی، کنترل طرح ها و برنامه ها و  
ارسال آن به دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری.

**تبصره یک:** ستاد استانی با برنامه ریزی های لازم از طریق تدارک منابع مالی حاصل از مشارکت مالی ساکنین و کمک ها و تسهیلات و اعتبارات  
قابل تخصیص دستگاه های عمومی از طریق شورای برنامه ریزی و توسعه استان و کمیته برنامه ریزی و توسعه شهرستان ها به اجرای برنامه ها و  
طرحهای بازآفرینی شهری توسط دستگاههای اجرایی ذیربط نظارت و هماهنگی به عمل خواهد آورد.





### ماده پنج: وظایف دبیرخانه ستاد:

دبیرخانه، وظیفه تهیه و تدوین چارچوب فعالیت و پیگیری و نظارت مستمر بر حسن اجرای مصوبات و تصمیمات ستاد و همچنین انجام امور و اقداماتی را که برای تصمیم گیری لازم است به شرح زیر عهده دار می باشد:

۵-۱- تهیه و تدوین:

- برنامه های سالانه ستاد استانی بازآفرینی منطبق با اهداف و رعایت اولویت ها در کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت با مشارکت دستگاههای عضو ستاد

- آیین نامه های داخلی، ستادهای استانی و شهرستانی بازآفرینی شهری در رابطه با نحوه فعالیت ستاد جهت تصویب در ستاد استانی و ابلاغ به مراجع ذیربط

- گردش کارها، آئین نامه های اداره دبیرخانه، شیوه نامه نحوه بررسی برنامه ها و طرحهای بازآفرینی پایدار محدوده ها و محله ها هدف و همچنین طرح های توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی و غیره

- ساز و کار لازم به منظور بسیج منابع مالی (داخلی - خارجی) در چارچوب بودجه های سنواتی در اختیار دستگاههای ذیربط و پیشنهاد منابع مالی به دولت

- برنامه های آموزشی، فرهنگی، تبلیغی، ترویجی، پژوهشی، اطلاع رسانی و برگزاری کارگاهها و همایش ها در سطوح منطقه ای و محلی

- راهکارهای تعیین و تکلیف املاک واقع در محدوده و حریم شهر با هدف پیشگیری از گسترش محدوده های هدف با همکاری مشاورین

۵-۲- انجام امور دبیرخانه ستاد استانی اعم از برگزاری جلسات، تنظیم صورتجلسات، ابلاغ و پیگیری اجرای مصوبات و همچنین اطلاع رسانی از مصوبات ستاد و بخشنامه ها و سایر موارد از طریق سامانه های اطلاع رسانی و سایت اینترنتی و نگهداری اسناد و مدارک مصوبات ستاد استانی و...

۵-۳- راه اندازی و تشکیل ستادهای شهرستانی بازآفرینی شهری و همچنین ارزیابی عملکرد دبیرخانه ستادهای مذکور در دوره های زمانی مشخص

۵-۴- انجام امورات مربوط به همکاری و هماهنگی بین بخشی با دستگاههای مرتبط استانی از قبیل انعقاد و اجرای تفاهم نامه های همکاری و...

۵-۵- هدایت و نظارت بر تهیه و اجرای برنامه ها و طرحهای بازآفرینی شهری، برنامه های توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی و همچنین تهیه برنامه اسکان مجدد محدوده های پرخطر و دارای اولویت جابجایی محدوده های هدف با پیگیری تشکیل ترتیبات نهادی مرتبط استان از طریق کمیته های فنی و تخصصی که اعضای آن به انتخاب اعضای ستاد استانی و موسسات ذیربط تعیین می شوند.

۵-۶- ابلاغ مصوبات استانی به دستگاههای ذیربط استان و ارشاد و راهنمایی دستگاههای مربوط در مورد مسائل ناشی از اجرای برنامه ها و طرحهای بازآفرینی پایدار محدوده ها و محله ها هدف.

۵-۷- پیگیری تحقق اهداف برنامه های توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور مرتبط با بازآفرینی شهری

۵-۸- راه اندازی و تشکیل شورای تلفیق، کمیته های تخصصی و فنی ستاد استان در رشته های مختلف طبق آیین نامه مصوب ستاد ملی (۱)-

کمیته ساماندهی کالبدی، زیرساختی و میراث فرهنگی ۲- کمیته ارتقاء اجتماعی، فرهنگی و سلامت ۳- کمیته ارتقاء اقتصادی، مسکن و رفاه اجتماعی ۴- کمیته تسهیلات و پیش نگر و پیش گیری از گسترش محله های ناکارآمد شهری ۵- کمیته تأمین منابع مالی





وزارت راه و شهرسازی  
شرکت عمران و بسازی شهری ایران  
(ماده تخصصی)

درآمدها و تجهیز منابع استانی، سایر کمیته ها به تناسب ضرورت) به منظور برنامه ریزی در جهت انجام وظایف محوله و اجرای برنامه های مزبور با مشارکت دستگاههای ذیربط.

۹-۵- تهیه و نصب سامانه یکپارچه و تشکیل بانک اطلاعاتی در سطح استانی مرتبط با موضوع

۱۰-۵- تهیه گزارش عملکرد سالانه ستاد استانی و ستادهای شهرستانی بازآفرینی پایدار محدوده ها و محله ها هدف و ارسال به دبیرخانه ستاد ملی بازآفرینی شهری.

۱۱-۵- تهیه گزارش تحلیلی از عملکرد دستگاههای اجرایی استان و شهرداری های شهرهای استان در راستای تحقق اهداف، راهبردها و سیاستهای سند ملی به همراه پیشنهادات لازم در سال آخر برنامه های پنج ساله توسعه و ارسال آن پس از تایید ستاد استان به دبیرخانه ستاد ملی.

#### **ماده شش: چگونگی و نحوه تشکیل جلسات**

۱-۶- جلسات ستاد استان با حضور نصف اعضاء رسمیت پیدا خواهد کرد. در صورت نیاز به رای گیری، تصمیمات اتخاذ شده با رای موافق نصف بعلاوه یک اعضاء حاضر در جلسه معتبر می باشد.

۲-۶- تشکیل جلسات ستاد استان با دعوت دبیرخانه ستاد خواهد بود. ضمناً اعضاء ستاد استانی نیز می توانند بنا بر ضرورت نسبت به درخواست تشکیل جلسه از طریق دبیرخانه ستاد اقدام نمایند.

۳-۶- در صورتی که هریک از اعضاء ستاد استان نتواند شخصا در هر یک از جلسات ستاد شرکت کند معرفی یکی از معاونان خود جهت شرکت در جلسه به دبیرخانه ستاد الزامی است.

۴-۶- حضور نهادها، متخصصین و کارشناسان خبره با هماهنگی و تشخیص ستاد استان انجام خواهد شد.

۵-۶- دبیرخانه ستاد حداقل یک هفته قبل از تشکیل هر جلسه، مراتب را به همراه دستور جلسه و زمان تشکیل به اطلاع اعضاء خواهد رسانید.

۶-۶- کلیه صورتجلسات در هر جلسه توسط دبیرخانه ستاد تدوین و با امضا دبیر ستاد حداکثر پس از ۴۸ ساعت به کلیه اعضا و نهادهای ذیربط ارسال خواهد شد.

#### **ماده هفت: سایر مقررات:**

۱-۷- با تصویب و ابلاغ این آیین نامه، آیین نامه قبلی نحوه فعالیت ستاد استانی توانمندسازی و ساماندهی سکونتگاههای غیررسمی ملغی اعلام می گردد.

۲-۷- این آیین نامه مشتمل بر ۷ ماده، ۳۸ بند و ۸ تبصره در تاریخ ۱۳۹۴/۰۴/۲۳ به تصویب ستاد ملی بازآفرینی شهری رسید و از همان تاریخ لازم الاجرا می باشد. چنانچه نیاز به اصلاحیه آیین نامه باشد نظرات اصلاحی با رای نصف بعلاوه یک اعضاء مصوب خواهد شد.

