نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، سال بیست و یکم، شماره ۶۱، تابستان ۱۴۰۰

شناسایی موانع تحقق اهداف بازآفرینی در برنامه ریزی قوانین بافت فرسوده

دریافت مقاله: ۹۸/۷/۱ **پذیرش نهایی**: ۹۸/۱۲/۷

صفحات: ۴۶۴-۴۴۷

نیوشا **اکبری**، دانشجو دکتری، گروه شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران.
Email: Newsha.akbari@gmail.com
علیرضا عندلیب، گروه شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران؛[1]
دانشیار گروه شهرسازی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران
Email: a.andalib@srbiau.ac.ir
شیرین طغیانی، گروه شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران
Email: toghyani.shirin@gmail.com
محمود محمدی، گروه شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران؛
دانشیار گروه شهرسازی، دانشگاه هنر، اصفهان، ایران
Email: m.mohammadi4263@gmail.com

چکیده

هدف از تحقیق حاضر شناسایی چالش‌های قانونی جهت اجرای اهداف بازآفرینی در محدوده‌های دارای ویژگی بافت فرسوده است محله سیروس در هسته قدیمی شهر تهران از جمله محدوده‌هایی که پس از تصویب قوانین متاخر در حوزه بازآفرینی بعنوان پایلوت اجرای اهداف بازآفرینی انتخاب شد. به منظور بررسی چالش‌های اجرای اهداف بازآفرینی، ابتدا براساس مبانی نظری پژوهش به تدوین فرآیند لازم در قانونگذاری بافت فرسوده پرداخته شده، سپس براساس شاخص‌های لازم در هر بعد، پرسشنامه‌ای تهیه و براساس نظرات ۵۰ نفر از کارشناسان سازمان نوسازی و شرکت بازآفرینی و به روش t تک نمونه ای و آزمون فریدمن به تحلیل میزان تاثیرگذاری ابعاد مختلف در تحقق پذیری اهداف بازآفرینی در قوانین پرداخته و با تدوین معیارهای مطلوب تحقق‌پذیری اهداف قانونی براساس نظرات اساتید و تحلیل به روش دلفی، سنجش محتوایی قوانین متاخر با معیارهای مطلوب بررسی شده است. نتایج بدست آمده گویای این امر است که اقداماتی که به واسطه قوانین بازآفرینی در محله سیروس انجام شده است، به صورت غیرمستقیم، گروه‌هایی از ساکنین را به حاشیه شهر رانده‌اند. این چالش از عدم تعادل میان حق مالکیت و حقوق شهروندی و منافع عمومی نشات می‌گیرد. تاکید بر تملک و آزادسازی اراضی و اجرای طرحهای بازآفرینی، سبب غفلت از تامین منافع عمومی و جمعی و ایجاد چالش‌هایی در سایر ابعاد اجتماعی، اقتصادی و مدیریتی و عدم تحقق اهداف

---

۱ -**نویسنده مسئول**: علیرضا عندلیب، گروه شهرسازی، واحد نجف آباد، دانشگاه آزاد اسلامی، نجف آباد، ایران

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

بازآفرینی شده است. لذا پژوهش با ارایه راهکارهایی سعی در تقویت بعد نظری و بنیادی موضوع حقوق شهری ، ایجاد بستر لازم جهت اصلاح فرآیند قانونگذاری و فراهم ساختن بستر اجرای اهداف بازآفرینی دارد.

کلید واژگان: قانون، بافت فرسوده، بازآفرینی، شهرسازی.

مقدمه

قوانین و مقررات شهرسازی بعنوان پشتوانه اجرایی طرح‌های توسعه شهری در مقیاس متفاوت و با اهداف متنوع از قبیل نوسازی، بازآفرینی بافت و ارتقای کیفیت محیط زندگی به تصویب رسیده و به اجرا در می‌آیند. امروزه بافت قدیم و تاریخی بسیاری از شهرهای کشور بخصوص کلانشهر تهران به دلیل افزایش جمعیت کل شهر، مهاجرت‌های بی‌رویه به تهران و توسعه افقی جهت تامین مسکن ساکنین جدید، عدم توسعه هسته‌های قدیمی و کمبود خدمات در این محدوده‌ها و همچنین تمرکز فعالیت‌های اقتصادی و اجتماعی در مناطق قدیمی شهر به بافت‌های فرسوده بدل شده و با مشکلات امنیتی، اجتماعی، اقتصادی، زیست‌محیطی و قانونی و کاهش کیفیت زندگی، مواجه شده‌اند. از طرفی نحوه‌ی مواجهه و مداخله در بافتهای فرسوده و قدیمی در شهرها به عنوان یکی از چالش‌های برنامه ریزی و مدیریت در شهر ها قلمداد می شود. (پوجس[1]، ۲۰۰۷: ۲۳).

به منظور مرتفع ساختن مشکلات مذکور ، قوانین و آیین‌نامه‌های متعددی در چند سال اخیر با رویکرد بازآفرینی به تصویب رسیده که عمدتاً بر روی تملک و آزادسازی اراضی متمرکز و در نهایت منجر به رانده شدن بخشی از ساکنین به صورت ناملموس به حاشیه شهر شده است. نمونه این امر که پس از پیشنهادات طرح جامع اول شهر تهران مبنی بر برقراری ارتباط دسترسی از شمال به جنوب ، در محدوده نواب به اجرا درآمد، سبب تجاربی ناموفق در این سطح از شهر شد. با وجود بازنگری در قوانین نوسازی جهت رفع نواقص و شکاف‌های قانونی، به صورت تغییر محتوایی از نگاه تک بعدی کالبدی به نگاه جند بعدی ، متاسفانه اقداماتی که در محدوده بافت محله سیروس بعنوان پایلوت اجرای اهداف بازآفرینی به اجرا درآمده، مشابه نتایج پروژه نواب است. اقدامات فوق که با هدف ارتقای کیفیت زندگی در بافت فرسوده سیروس به اجرا درآمد، عمدتاً به صورت تملک و تخریب پلاک‌های موجود و تامین مسکن برای اقشار ضعیف اجرا شده است. در حالیکه اجرا پروژه فوق نه تنها به بهبود کیفیت سکونت و زندگی و حفظ جمعیت بومی منطقه که از مهمترین اهداف بازآفرینی است، تامین نشده است، بلکه به تبع اقدامات نوسازی که در نتیجه عدم توجه به اهالی محله صورت پذیرفته، در نهایت مهاجرت ساکنین بومی این محله را به ارمغان آورده است. این محله با قرار داشتن در هسته قدیمی و تاریخی شهر تهران، زمانی مایه افتخار و مباهات شهر بوده، در حالیکه با فرسایش در گذر زمان و جابجایی ساکنین به واسطه اجرای طرح‌های نوسازی، دچار مشکلات متعدد هویتی شده است. (افراخته، ۱۳۸۸: ۸۱-۵۳)

1 Pogges

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

این در حالی است که از جمله اهداف بازآفرینی، حفظ جمعیت بومی ساکن و توسعه و بهبود کیفیت زندگی براساس نیازها و خواسته‌های ساکنین است. نگرانی نسبت به آسیب‌پذیری بافت‌های فرسوده از دیدگاه اجتماع ساکن آنها، توجه به اینگونه بافت‌ها و تلاش در اعمال راهبردها و سیاست‌های متناسب و مطلوب را به امری اجتناب‌ناپذیر مبدل نموده است. (محمدی، ۱۳۹۶ : ۶۵-۶۸) در حالیکه اجرای قوانین به تصویب رسیده تاکنون به اهداف برنامه‌ریزی شده بازآفرینی نایل نشده است. لذا بازبینی شکاف‌های قانونی که سبب ایجاد فاصله از اهداف بازآفرینی و عدم تحقق طرح‌های بازآفرینی شده، ضروری است. براین اساس، پژوهشگر ضمن مروری بر مفاد قوانین بازآفرینی و بررسی مشکلات محله سیروس، پس از نظرسنجی از کارشناسان نوسازی در زمینه چالش‌های قانونی اجرای اهداف بازآفرینی، به تعیین میزان شکاف و فاصله قوانین با معیارهای مطلوبی پرداخته و با ارایه راهکارهایی جهت تامین حقوق مالکیت و تامین حقوق شهروندی و منافع عمومی، سعی در اصلاح ضعف متون قانونی دارد.

بعبارتی می‌توان گفت پژوهش حاضر در پی پاسخگویی به سوالات زیر می باشد :

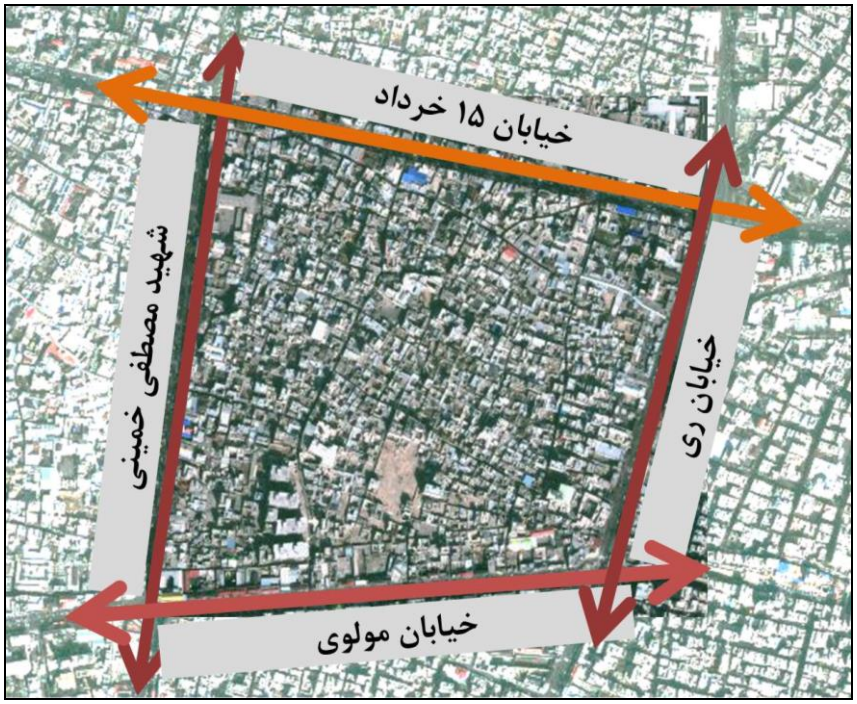
- کدام یک از اهداف بازآفرینی بافت فرسوده در اولویت نخست قانونگذاری قرار دارد؟
- مهمترین موانع قانونی در تحقق اهداف بازآفرینی در محدوده محله سیروس کدام هستند؟

روش تحقیق

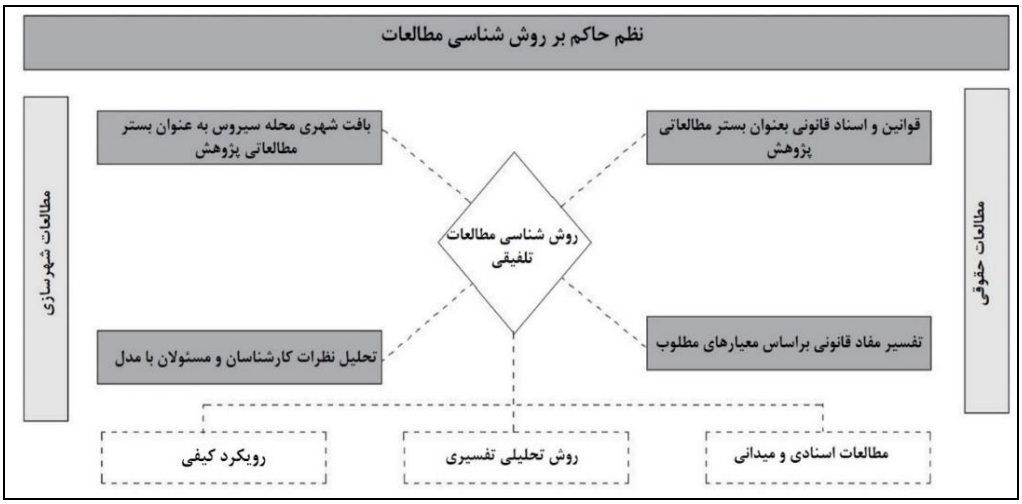
روش شناسی، مدل منطقی جهت هدایت پژوهش بر پایه مبانی و مفاهیم پایه‌ای، بستر تحلیل را مهیا می‌کند. (رئیسی، ۱۳۹۵ :۴) ماهیت سوال پژوهش، با توجه به تفسیر چالش‌های قانونی در تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی برگرفته از رویکرد کیفی و روش تحلیلی- تفسیری است. به منظور تقویت پایه‌های نظری و تدقیق چارچوب مفهومی، ابتدا هسته‌های کلیدی پژوهش یعنی بازآفرینی و قوانین و مقررات تعریف و تبیین شده و شاخص‌های مورد نیاز برای تحلیل سوال پژوهش نمود پیدا کرده و در راستای آن پرسشنامه‌هایی گردآوری شد. به منظور سنجش و ارزیابی چالش‌های موجود در قوانین، ابتدا با نظرسنجی از ۵۰ نفر از مسئولان و مجریان سازمان نوسازی و شرکت بازآفرینی در قالب پرسشنامه و مصاحبه باز در محدوده محله سیروس در هسته قدیمی شهر تهران که بعنوان پایلوت اجرای اهداف بازآفرینی برگزیده و اقدامات بازآفرینی در آن محدوده صورت پذیرفته بود، تنظیم و داده‌های گردآوری شده با روش t تک نمونه ای[1] و آزمون فریدمن[2] تحلیل شد. شکل (۱) سپس طی مصاحبه باز با اساتید و روش دلفی به طبقه‌بندی معیارهای مطلوب در ابعاد چالش برانگیز در اجرای قوانین پرداخته و به تحلیل تفسیری متون و مفاد قانونی براساس معیارهای مطلوب پرداخته شده است شکل(۲).

1 - One Sample T test
2 Friedman test

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]



شکل(۱). موقعیت محله سیروس در میان محورهای احاطه کننده آن



شکل(۲). نظم حاکم بر روش‌شناسی مطالعات

مبانی نظری

الف- بازآفرینی بافت فرسوده شهری

بافت فرسوده: بافت فرسوده کل یا آن بخشی از فضای شهری است که نظام زیستی آن هم از حیث ساخت و هم ازحیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارامدی شده باشد (توپچی، ۱۳۸۹ :۳۲-۳۳).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

بافت ناکارآمد یعنی محوطه‌ای که به علت ویرانی، برنامه‌ریزی ناقص و معیوب، تسهیلات ناکافی یا نامناسب، وجود کاربری‌های آسیب‌رسان، وجود ساختارهای غیرایمن یا ترکیبی از این عوامل، برای ایمنی، سلامت یا رفاه جامعه زیان‌آور است (Oregon Constitution,2009: 2-3).

در تعریف دیگر آمده است که بافت ناکارآمد یعنی محوطه‌ای که در شرایط فعلی آن حداقل چهار یا پنج شرط ناکارآمدی که اساساً به رشد شهر آسیب می‌رساند یا مانع از آن می‌شوند، روند احداث مسکن را کند می‌کنند یا ناتوانی اقتصادی یا اجتماعی ایجاد می‌کنند و تهدیدی برای سلامت عمومی، ایمنی و رفاه اجتماعی هستند وجود داشته باشد(ویر[1]، ۲۰۰۷: ۱۱۱).

مهمترین مشکلات عمومی بافت‌های فرسوده به شرح زیر است:

الف- ابعاد اقتصادی و مالی: رکود فعالیت‌ها، وضعیت نامطلوب اشتغال و درآمد ساکنین، سکونت اقشار کم‌درآمد، موقعیت و ارزش اقتصادی زمین و افت قیمت زمین و مسکن و توقف ساخت‌و ساز در این مناطق.

ب- ابعاد اجتماعی فرهنگی: خروج ساکنان بومی، افزایش مهاجرت، کاهش سابقه سکونت در بافت (سکونت ناپایدار ترمینالی)، افزایش ناهنجاری‌ها اجتماعی، ایجاد بحران‌های امنیتی، افزایش فاصله طبقاتی، شکل‌گیری معضلات اجتماعی، ایجاد بحران‌های امنیتی.

پ- ابعاد کالبدی و فنی: ناپایداری کالبدی، ریزدانگی، دسترسی نامناسب، کمبود خدمات محله‌ای، ناکارآمدی زیرساخت‌ها و کمبود خدمات و تاسیسات شهری زیربنایی و روبنایی، آسیب‌پذیر بودن در برابر سوانح و بلایای طبیعی.

ت- ابعاد زیست محیطی: انواع آلودگی‌های اب و هوایی، صوتی و بصری و نیز کمبود پوشش گیاهی و عناصر طبیعی.

ث- ابعاد حقوقی: موانع و مشکلات ثبتی نظیر مشاعی، وراثتی و فاقد سند بودن برخی املاک، موانع حقوقی نظیر توقف و بازداشت و دارای پرونده قضایی بودن برخی املاک، موانع اداری از قبیل نداشتن پایان کار، احداثات غیرمجاز و مانند آن.

ج- ابعاد مدیریتی، ساختاری و اجرایی: ناکارآمدی مدیریتی و سازمانی، ناکارآمدی طرح‌ها، برنامه‌ها، شیوه‌ها و روش‌های اجرایی و نیز ضعف همکاری نهادها (عندلیب، ۱۳۹۲: ۴۲-۵۷).

بازآفرینی شهری: نگرش و اقداماتی جامع و یکپارچه برای حل مشکلان شهری منطقه هدف عملیات است که در نهایت به یک پیشرفت پایدار اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیطی بیانجامد (رابرتز و سایکس، ۱۳۹۳: ۱۵). بازآفرینی شهری بعنوان یک استراتژی جامع برای ایجاد تغییر در یک مکان با نشانه‌های زوال به کار می‌رود. (عزیزی، ۱۳۹۶: ۵-۱۶)

امروزه بازآفرینی شهری، موضوعی جهانی است و به شکلی گسترده، داشتن یک برنامه بازآفرینی شهری موثر، به یکی از مهمترین راهکارها برای تمام شهرهای جهان تبدیل شده است که می‌خواهند از توسعه افقی و گسترده، دست بکشند و توسعه درونی و متراکم را ایجاد کنند (Leary & McCarthy, 2013 : 100).

1 Ware

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

برنامه‌های بازآفرینی به عنوان یک استراتژی جامع برای دستیابی به کیفیت بیشتر در برنامه‌ریزی و طراحی شهری در مناطق با سطح ناکارآمدی اجتماعی و فضای نامطلوب شهری مورد استفاده قرار می‌گیرند. (لاروسا[1] و همکاران، ۲۰۱۷: ۱۸۵).

مفهوم بازآفرینی شهری را می‌توان یک دیدگاه و عمل جامع و یکپارچه تعریف نمود که به کشف راه‌حل‌هایی برای مشکلات نواحی فرسوده شهری منجر می‌شود و به دنبال ایجاد یک اصلاح بادوام در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیط زیستی محدوده موضع تفییر است(Roberts, 2000 :7). بازآفرینی شهری در جایی استفاده می‌شود که نیروهای بازار به تنهایی برای متوقف کردن روند افت شهری کفایت نمی‌کنند و به وارونه کردن روند افت کالبدی، اقتصادی، اجتماعی و محیطی در نواحی دچار افت شهری منجر می‌شود (ODPM,2003: A156& Roberts,2000:17).

بازآفرینی اقدامی فراتر از نوسازی فیزیکی است(جولیانو[2]، ۲۰۰۹: ۲۰۱۲). اهداف اینگونه از توسعه با توافق اجتماعی، پایداری اقتصادی و بهبود کالبدی در یک پروژه بازآفرینی قابل دست‌یافتن است. (ارتان[3] و همکاران، ۲۰۱۶: ۶۰۲).

با توجه به حجم بالای بافت‌های فرسوده که در مناطق تاریخی شهرها گسترش یافته‌اند می‌توان گفت بازآفرینی در بافت‌های مذکور بدنبال بازگشت به گذشته نیست، بلکه راه‌حل‌هایی پایدار، به منظور برطرف نمودن مشکلات اجتماعی و اقتصادی شهرها و مراکز تاریخی معرفی می‌نماید. بعبارتی بازآفرینی قادر به بازگرداندن روند فرسایش و تزریق زندگی جدید در ساختارهای تاریخی است(بنیاد هریتج انگلیسی[4]، ۱۹۹۸: ۱).

از جمله اهداف بازآفرینی می‌توان به اشاعه شهرگرایی پایدار، توجه به کیفیت محیط طبیعی، حمایت از بخش خدمات، وارد کردن کارکردها و فعالیت‌ها در ساختار بافت قدیمی، تزریق دوباره یا بازگرداندن مجدد جمعیت به منطقه، بازیافت اراضی دانست(نیل[5]، ۲۰۰۳: ۴۷).

اقدامات و مداخلات صورت گرفته در امور شهری و از جمله بازآفرینی شهری، نیازمند برخورداری از پشتوانه و سندیت قانونی است. قوانین و مقررات مناسب می‌تواند مجموعه عناصر برنامه‌ریزی، مدیریت و اجرا را پشتیبانی و همراه سازد و زمینه تحقق اهداف طرح مورد نظر را فراهم سازد. ابزار قانونی می‌باید در فرآیند تبدیل اندیشه‌های برنامه‌ریزی به اجرا، نقش زمینه‌ساز، تسهیل‌کننده و حمایت‌گر ایفا کند. قوانین باعث شفافیت بیشتر محدودیت‌ها و قیدهای حاکم بر نظام برنامه‌ریزی می‌شود و در نتیجه رعایت آنها سبب تحقق‌پذیری مناسب‌تر برنامه‌ریزی بعمل‌آمده می‌شود. قوانین می‌تواند ابزارهای حقوقی لازم برای تحقق برنامه‌ها را دراختیار مراجع مدیریتی و اجرایی قرار دهد و فرآیند اجرا را تسهیل و امکان‌پذیر کند. بنابراین قوانین نه تنها باید حامی برنامه‌ریزان و مدیران و اقدام‌کنندگان برنامه‌ها باشند بلکه پیش از آن باید از منافع عمومی شهروندان پشتیبانی کند (کاظمیان، ۱۳۸۱: ۷۱).

1 La Rosa
2 Gullino
3 Ertan
4) English Heritage
5 Neal

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

ب- فرآیند قانونگذاری

قوانین شهری: عبارتست ازمجموعه قوانین و مقررات ناظر براجرای نظامات شهری و منطقه ای جهت تامین نیازمندی های مشترک محلی ازطریق ایجاد اداره موسسات عمومی مراجع مختلفی با تصویب بخشنامه ها و دستورالعمل‌ها و مصوبات در اداره امور شهر تاثیر گذار بوده و از این‌رو گاهی تداخلات ابهامات و مشکلاتی در مدیریت شهری بوجود آورده اند (بیگ بابای و دیگران، ۱۳۹۴). قوانین و مقررات به منظور هدایت توسعه شهرها و ایجاد هماهنگی بین دستگاه‌های متولی انجام خدمات شهری تدوین و اجرا می‌شوند و سپس به دستگاه‌های مجری ابلاغ می‌شوند. بررسی آسیب‌های مرتبط با حوزه قوانین در ایران، گویای سه دسته آسیب به شرح زیر است:

- برنامه ریزی قانونی: فقدان نظام کارآمد مساله شناسی و اولویت‌سنجی متناسب با نیازهای روز جامعه، عدم سنجش تمامی جوانب مرتبط با یک موضوع، یکسان‌انگاری وضعیت تمام نقاط کشور و مصادیق، عدم کسب نظر ذینفعان یا جامعه هدف، نبود سند پشتیبان کارشناس فقهی، اقتصادی، حقوقی، سیاسی، امنیتی، اجتماعی، فرهنگی، عدم استفاده صحیح از تجربیات داخلی و سایر نظام‌های حقوقی در قانونگذاری و بعبارتی کلی عدم شناخت هر محدوده با توجه به ابعاد مختلف اجتماعی-فرهنگی، اقتصادی، کالبدی، محیط زیست، وضعیت حقوقی و مدیریت اجرایی.
- فرآیند تصویب و ابلاغ قانون: فقدان توجه به اسناد بالادستی، نبود معیار کافی برای تشخیص، تخصص و صلاحیت نهادها، فقدان تخصص و اشراف برخی از قانونگذاران در زمینه‌های حقوقی، اقتصادی، اجتماعی و سایر ابعاد تاثیرگذار در برنامه‌ریزی، تعدد مراجع قانونگذاری، عدم تبیین قانونی جایگاه نهادهای پژوهشی در فرآیند برنامه‌ریزی قانون، پراکندگی قوانین، وجود احکام یک موضوع در قوانین متعدد، مشخص نشدن وضعیت قوانین سابق در قوانین جدید و وجود احکام تکراری.
- اجرای قوانین: نبود ضمانت اجرا، عدم آیین‌نامه‌های اجرایی قوانین، عدم نظارت جامع و مستمر بر اجرای صحیح قوانین، بروز اختلاف متعدد بین طرفین و عدم دستگاه میانجی جهت حل اخلاف در دوره اجرایی، عدم شفافیت اطلاع‌رسانی از قوانین به جامعه ذی‌نفعان، از جمله نواقص قانون در این مرحله است (بوربور،۱۳۹۲: ۸۷).

بنابراین با توجه به تعریف قانون و آسیب‌های بعمل آمده در حوزه قانونگذاری در ایران، می‌توان فرآیند قانونگذاری مناسب بعنوان پشتوانه اجرایی توسعه را برگرفته از سه مرحله برنامه‌ریزی، تصویب و اجرا دانست.

جمع‌بندی مفاهیم و تدوین چارچوب نظری

براساس مبانی نظری ذکر شده در مهمترین مشکلات بافت‌های فرسوده، اهداف بازآفرینی و فرآیند لازم در قانونگذاری، چارچوب نظری به شرح زیر تدوین شده است که براساس شاخص‌های گردآوری شده از منابع و اسناد، مهمترین ابعاد تاثیرگذار بر تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی به شرح زیر گردآوری شده است (شکل۳). سپس به شرح جزئیات مرحله برنامه‌ریزی پرداخته شده است (جدول ۱).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

شکل(۳): چارچوب نظری پژوهش

جدول (۱): ابعاد تاثیرگذار در برنامه ریزی قانونی

مفاهیم	زمینه	معیار
برنامه ریزی بازآفرینی	بهبود شرایط کالبدی	دسترسی عادلانه به خدمات
		مسکن عادلانه
		معابر و دسترسی
		تاسیسات شهری
	حفاظت از محیط زیست	پایداری زیست محیطی
		تاب آوری در برابر مخاطرات براساس اولویت مناطق آسیب پذیر
	ارتقای سطح اجتماعی فرهنگی	مشارکت
		دانش و آگاهی
		رفاه اجتماعی
		منافع عمومی
		هویت
	ارتقاس وضعیت اقتصادی	توانمندسازی اقتصادی
	ارتقای وضعیت حقوقی	حقوق مالکیت
		منافع جمعی
	مدیریت طرح‌های بازافرینی	شیوه و حجم مداخله
		بازه زمانی
		ساختار اجرایی مشخص
		سیاست‌های تشویقی
		تعریف منابع مالی طرح‌های بازآفرینی

نتایج

قوانین متاخر بازآفرینی که بر پایه آن، اقدامات توسعه و نوسازی در بافت‌های فرسوده صورت می‌پذیرد عبارتست از پنج قانون که اطلاعات کامل آنها در زیر آورده شده است جدول (۲).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

جدول (۲): قوانین متاخر بازآفرینی بافت فرسوده

قانون	متن قانون و مشخصات آن
قانون اول	قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده
	مصوب ۱۳۸۹ مجلس شورای اسلامی
	۱۷ ماده و ۲ تبصره
قانون دوم	سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری
	مصوب ۱۳۹۳ هیات وزیران
	۸ راهبرد و ۵۰ سیاست
قانون سوم	آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار
	مصوب ۱۳۹۷ هیات وزیران
	۲۱ ماده و ۲ تبصره
قانون چهارم	قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند
	مصوب ۱۳۹۰ مجلس شورای اسلامی
	۱۸ ماده و ۲۰ تبصره
قانون پنجم	قانون ساماندهی و حمایت از تولید مسکن
	مصوب ۱۳۸۷ مجلس شورای اسلامی
	۲۴ ماده و ۷ تبصره

به منظور مطالعه قوانین نوسازی بعنوان پشتوانه اجرایی طرح‌های نوسازی و بازآفرینی، به بررسی مفاد قوانین متاخر براساس ابعادتاثیرگذار در بازآفرینی پرداخته شده است جدول (۳).

جدول (۳): طبقه بندی محتوایی مفاد قوانین متاخر بازآفرینی بافت فرسوده

ابعاد تاثیرگذار در فرآیند بازافرینی	قانون اول	قانون دوم	قانون سوم	قانون چهارم	قانون پنجم
اهداف اقتصادی مالی	ماده۸، ۱۵	راهبرد۸، ۵،	تبصره ۳ ماده۲، تبصره ۲ ماده۵، ۱۲، ۱۳، ۱۶، ۱۷، ۱۸، ۱۹، ۲۰، ۲۱	ماده ۱۲، ۱۷،	ماده۴، ۹، ۱۲، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۸، ۲۲،
اهداف اجتماعی فرهنگی	-	راهبرد ۴، ۳،	-	-	ماده ۲۰، ۲۱، ۲۳
اهداف کالبدی و فنی	ماده۱۱،	-	ماده۲،	-	ماده ۱۹، ۵، ۶،
اهداف زیست محیطی	-	-	-	-	
اهداف حقوقی	ماده ۶، ۷، ۱۰	-	ماده۶، ۱۴،	ماده۹،۸،۷،۶،۵،۳، ۱۰،	ماده۲، ۷، ۸
اهداف مدیریتی	ماده۴، ۹	راهبرد ۱، ۲	ماده ۴، تبصره ۱ ماده۵، ماده۹،۸، ۱۰، ۱۱، ۱۵،	ماده۱، ۲، ۱۱، ۱۳، ۱۴، ۱۵، ۱۶، ۱۸،۴	ماده۱، ۳، ۱۰، ۱۳، ۱۷،

نقد و بررسی بازآفرینی محله سیروس

محله سیروس یکی از محلات مهم منطقه ۱۲، بخشی از هسته قدیمی شهر تهران، که در تقسیمات شهری در ناحیه ۳ منطقه ۱۲ واقع شده است. محله کنونی سیروس از جنوب به خیابان مولوی، از غرب به خیابان

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

مصطفی خمینی، از شمال به خیابان ۱۵ خرداد شرقی و از شرق به خیابان ری محدود شده است. شکل کلی محله به صورت ذوزنقه نامنظم به مساحت حدود ۴۴ هکتار است.

در سال ۱۳۹۷، محله سیروس بعنوان پایلوت اجرای اهداف بازآفرینی شهری انتخاب شده و در مرحله اجرای برنامه قرار دارد (شرکت بازآفرینی شهری، ۱۳۹۷).

مهمترین مشکلات بازآفرینی در محله سیروس در سه ابعاد مختلف به شرح زیر است:

مشکلات اجتماعی-اقتصادی: عدم پیوند بافت محله سیروس با سایر شهر و ساکنان، عدم وجود سرزندگی محیطی، عدم روند پایدار مرمت در محدوده به دلیل فقدان بودجه مناسب، مهاجرت بالای جمعیت از محله، وجود مهاجران از قومیت‌های مختلف.

مشکلات حقوقی: تعدد بناهای موقوفه، فاقد سند و وراثتی در محدوده محله سیروس.

مشکلات مدیریتی: عدم تحقق مشارکت مردمی در فرآیند توسعه، اقدامات جزئی در بخش مسکن

مشکلات کالبدی: وجود فرسودگی اغلب ساختمان‌ها و ریزدانگی بافت، کمبود خدمات و تاسیسات و عدم حفظ و نگهداری خدمات موجود توسط شهرداری، عدم سرمایه مالی ساکنان در نوسازی بنا و میزان پایین سرمایه‌گذاری دولت و بخش خصوصی در این محدوده (خودآوند، ۱۳۹۳: ۹۵-۹۹).

بازآفرینی در محله سیروس با ۲ پروژه پایلوت تحت عناوین پروژه‌های «سیروس ۱ و ۲» با تملک و تخریب املاک واقع در محدوده‌های یادشده انجام شد که با هیچ مقیاسی متناظر با اهداف بازآفرینی نبوده و بیشتر از هر چیز ردپای «بازسازی کالبدی» در آن قابل‌مشاهده است.

تشدید پدیده خروج ساکنان، خروج مستمر افراد بومی و تخلیه هویتی و اجتماعی بافت، مهمترین مشکلات محله سیروس بوده است. این موضوع که خود درنتیجه متغیرهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی گوناگونی شکل‌گرفته است، به عاملی برای رشد بزه و تشدید فرآیند افت شهری و تبدیل محله به بافت متروکه شود. محله‌ای بدون فضایی با بار هویتی؛ در طرح اجراشده به‌رغم نیازسنجی‌های انجام‌شده، فضای عمومی، مدرسه، فرهنگسرا و فضای سبز مشاهده نمی‌شود به همراه اجرای پروژه یادشده جمعیت محله طی مدت پنج سال (۱۳۹۵-۱۳۹۰) نزدیک به ۴۰ درصد کاهش‌یافته است. بعبارتی دیگر، اقدامات بازآفرینی در محله سیروس به صورت آمرانه و غیر منعطف، به تملک قهری از خانوارهایی در محله کم‌درآمد سیروس اجرا شده است، جریان فضای مالکیتی ناعادلانه‌ای ایجاد کرده است که نه تنها کیفیت زندگی مهاجران را ارتقا نبخشیده چه بسا باعث تنزل کیفی زندگی آنها و سکونت در محلات فقیرتر و حاشیه‌نشین نیز شده است. بعبارتی می‌توان گفت با گذشت چندین دهه از تجربه ناموفق نوسازی نواب، اقدامت بازآفرینی در محله سیروس مشابه با تجارب نوسازی در نواب به شمار می‌رود. لذا تحلیل نتایج بعمل آمده با وجود قوانینی به تصویب رسیده بازآفرینی، جهت شفاف‌سازی چالش‌های موجود در تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی ضروری است.

بحث

در راستای ارزیابی قوانین متاخر؛ قانون حمایت از احیا، سند بازآفرینی و آیین نامه اجرایی بازآفرینی، براساس گویه‌های تهیه شده از شاخص‌ها به تحلیل آزمون T تک نمونه‌ای در اجرایی شدن قوانین متاخر در محدوده محله سیروس پرداخته شده است.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

ارزیابی پایایی پرسشنامه‌ها به وسیله اندازه‌گیری آلفای کرونباخ صورت گرفت. با توجه به این‌که مقدار آلفای کرونباخ پرسشنامه برابر ۰/۹۲است و از ۰/۷ بیشتر است، بنابراین پایایی بالای پرسشنامه مورد تأیید قرار گرفت. جهت ارزیابی و تحلیل میزان تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی درفرآیند قانونگذاری ابتدا به مطالعه سه بعد برنامه-ریزی، تصویب و اجرا پرداخته و با تعیین بیشترین تاثیر جنبه‌های قانونی، به منظور یافتن چالش‌های قانونی به سنجش شاخص‌های زیرمجموعه آن بعد پرداخته شده است.

بر اساس تحلیل‌های بعمل آمده، میانگین وضعیت شاخص فرایندهای قانونی (۲/۶۸)، برنامه‌ریزی (۲/۸۲) بیشتر از میانگین و در رتبه اول اهمیت، اجرا (۲/۶۸) و در رتبه دوم اهمیت و تصویب (۲/۶۵) بوده است. بنابراین با توجه به جایگاه برنامه‌ریزی در تحقق اهداف بازآفرینی، به بررسی شاخص‌های زیرمجموعه این بعد، جهت شناسایی چالش‌های موجود در قوانین پرداخته شده است جدول (۴).

جدول (۴): آزمون تی تک نمونه‌ای تعیین وضعیت ابعاد فرایندهای قانونی

شاخص‌ها		تعداد	میانگین	انحراف معیار	آماره تی	سطح معناداری	تفاوت میانگین	فاصله اطمینان	
								حد پایین	حد پایین
فرآیندهای قانونی	برنامه‌ریزی	۵۰	۲/۸۲	۰/۲۷	-۴/۳۴۲	۰/۰۰۱	-۰/۱۷۲	-۰/۲۵	۰/۰۹
	تصویب	۵۰	۲/۶۵	۱/۰۳	-۲/۳۵۴	۰/۰۲۳	-۰/۳۴۷	-۰/۶۴	۰/۰۵
	اجرا	۵۰	۲/۵۳	۰/۴۷	-۶/۷۶۵	۰/۰۰۱	-۰/۴۶۲	-۰/۶۰	-۰/۳۲

بررسی و سنجش میزان اهداف بازآفرینی با توجه به شاخص‌های مختلف از دیدگاه افراد جامعه آماری تحقیق نشان می‌دهد نگرش افراد نسبت به مسایل حقوقی با میانگین ۳,۳۱ دارای بیشترین میزان میانگین است که نشاندهده تاثیرگذاری بالای این متغیر در بین سایر متغیرها در تحقق اهداف بازآفرینی دارد. به طوریکه می‌توان گفت وجود چالش‌های متعدد در این حیطه در وهله اول، تحقق پذیری اهداف بازآفرینی در سایر ابعاد را نیز دستخوش تغییر می‌سازد. شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی نیز به ترتیب با میانگین‌های ۲,۷۸ و ۲,۷۱، با میزانی کمتر از میانگین مفروش (۳) در رتبه‌های دوم و سوم تاثیرگذار بر تحقق اهداف بازآفرینی قرار دارد. شاخص کالبدی با میانگین ۲,۴۱ کمترین میزان را به خود اختصاص داده است جدول (۵).

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

جدول (۵): سنجش درجه اهمیت ابعاد برنامه ریزی بازآفرینی

شاخص‌ها		تعداد	میانگین	انحراف معیار	آماره تی	سطح معناداری	تفاوت میانگین	فاصله اطمینان	
								حد بالا	حد پایین
برنامه ریزی بازآفرینی	مدیریت طرح‌های بازآفرینی	۵۰	۲/۶۷	۰/۶۲	-۳/۶۵۵	۰/۰۰۱	-۰/۳۲۷	-۰/۵۱	۰/۱۵
	بهبود شرایط کالبدی	۵۰	۲/۴۱	۰/۴۴	-۹/۰۵۸	۰/۰۰۱	-۰/۵۸۱	-۰/۷۱	-۰/۴۵
	حفاظت از محیط زیست	۵۰	۲/۵۱	۰/۷۳	-۴/۶۳۷	۰/۰۰۱	-۰/۴۹۱	-۰/۷۰	-۰/۲۸
	ارتقای سطح اجتماعی فرهنگی	۵۰	۲/۷۸	۰/۶۳	-۲/۳۳۷	۰/۰۲۴	-۰/۲۱۲	-۰/۳۹	۰/۰۲
	ارتقای وضعیت حقوقی	۵۰	۳/۳۱	۰/۵۲	۴/۰۵۴	۰/۰۰۱	۰/۳۰۶	۰/۱۵	۰/۴۵
	ارتقای وضعیت اقتصادی	۵۰	۲/۷۱	۰/۴۵	-۴/۳۸۲	۰/۰۰۱	-۰/۲۸۶	-۰/۴۲	-۰/۱۵

همچنین نتایج حاصل از آزمون فریدمن حاکی از آن است که به ترتیب شاخص‌های حقوقی، اجتماعی و اقتصادی در فرایندهای برنامه‌ریزی دارای بالاترین رتبه هستند. به این معنا که با توجه به مشکلات بافت فرسوده ، تاکید بر بهبود شرایط حقوقی، اجتماعی و اقتصادی در اولویت برنامه‌ریزی قانون است (جدول۶).

جدول (۶): الویت بندی ابعاد برنامه ریزی بازآفرینی

شاخص‌ها	میانگین رتبه	کای دو	سطح معناداری
مدیریت طرح‌های بازآفرینی	۵/۶۲	۷۵/۶۴۲	۰/۰۰۱
بهبود شرایط کالبدی	۳/۸۸		
حفاظت از محیط زیست	۵/۱۰		
ارتقای سطح اجتماعی فرهنگی	۶/۱۲		
ارتقای وضعیت حقوقی	۸/۲۸		
ارتقای وضعیت اقتصادی	۵/۹۸		

پس از تعیین بعد تاثیرگذار بر تحقق اهداف بازآفرینی، در این مجال به روش کیفی و تحلیل تفسیری، به قیاس محتوایی قوانین متاخر براساس معیارهای مطلوب پرداخته شده است.

نظام حقوقی ساماندهی و اقدامت نوسازی بافت‌های فرسوده شهری از مهمترین وجوه تحقق‌پذیری اهداف بازافرینی به شمار می‌رود که تاکنون در ایران کمتر مورد توجه قرار گرفته است (کمانرودی، ۱۳۹۲ :۲۴۳) براساس چارچوب نظری حاصل از مرور منابع و اسناد، شاخص‌های مطلوب حقوقی مورد نیاز جهت تحقق اهداف بازآفرینی براساس نظریات لوفور[1]، عبارتند از تامین منافع عمومی و حقوق مالکیت . حق مالکیت شامل حق دسترسی، تصرف و استفاده از فضا و تولید فضای جدید منطبق با نیازهای مردم است (کوفمن و لباس،

1 - Henri Lefebvre

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

۱۹۹۶ :۲۳). حق مالکیت حقی دائمی است که به موجب آن شخص می‌تواند در حدود قوانین، تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمامی منافع آن استفاده کند (رضایی زاده، ۱۳۹۱: ۹۳).

حقوق شهروندی به مفهوم میزان برخورداری شهروندان از عدالت اجتماعی و مشارکت در جهت بازپیرایی فضاهای شهری و دسترسی به انواع خدمات شهری است. در این تعریف، مقصود از فضا، تنها فضای فیزیکی و ملموس نیست، بلکه فضای شهری چیزی فراتر از شکل دادن ساختارهای فضای مادی شهر، متضمن ایجاد ریتم زندگی روزانه و تولید و بازتولید روابط اجتماعی است که آن را تنظیم می‌کند. بعبارتی دیگر برخورداری شهروندان از تمامی فرصت‌های زندگی شهری و منافع و مصالح عمومی بعنوان حقوق شهروندی تعبیر می‌شود (اطهاری، ۱۳۹۳).

چالش‌هایی که در فرآیند اقدامات نوسازی برزو می‌کند، عمدتاً از عدم تعادل میان منافع عمومی و حقوق مالکیت ناشی می‌شود. بعبارتی دیگر این اقدامات که در بستر فضاهای شهری به اجرا در می‌آیند مالکیت خصوصی را تحت تاثیر قرار داده و از آن تاثیر می‌پذیرند و سبب ایجاد تعرضاتی میان حق ساکنین به شهر و حق به فضای خصوصی می‌شود. (شفیعی و خدابخش، ۱۳۹۱ :۱-۱۶)

لذا به منظور دستیابی به معیارهای مطلوب هر شاخص، ابتدا طی مصاحبه‌ای باز با اساتید بافت فرسوده، در راستای چارچوب تدوین شده، به گردآوری نظرات و معیارهای حائز اهمیت در هر شاخص پرداخته شده است. فرآیند فوق با استفاده از روش دلفی[1] پیگیری شد. انتخاب حلقه صاحبنظران بخش بسیار مهمی از روش دلفی و آگاهی این گروه از موضوع مورد نظر، تضمین خوبی برای کیفیت بالای نتایج دلفی است. پس از تحلیل مصاحبه‌ها و شناسایی معیارهای حایز اهمیت از دید اساتید، کدهای مکانی استخراج و پس از متناظرسازی با کدهای مکانی مستخرج از مرور منابع، ۱۰ کد بعنوان کدهای مکانی موثر بر ابعاد حقوقی قوانین بازآفرینی بافت فرسوده تعیین شد شکل (۴).

شکل (۴): پالایش کدهای مکانی از منابع و مصاحبه با متخصصان و استخراج کدهای نهایی

1 -Delphi method

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

پس از تبیین مولفه‌ها و شاخص‌های موردنظر، حال به سنجش قوانین متاخر بازآفرینی با معیارهای مطلوب پرداخته می‌شود. فرآیند سنجش بدین صورت است که تک تک مواد قانونی که به بعد حقوقی بازآفرینی اشاره دارد، براساس معیارهای ذکر شده از منظر سازگاری، تعارض و یا مبهم بودن مورد بررسی قرار می‌گیرد تا در نهایت چالش‌های حقوقی قوانین تاثیرگذار آشکار گردد جدول (۷).

جدول(۷): تفسیر محتوایی حقوق عمومی و خصوصی در مفاد قانونی براساس معیارهای مطلوب

	شاخص	حقوق مالکیت				حقوق شهروندی و تامین منافع عمومی						مجموع سازگار	مجموع مبهم	مجموع متعارض
فانون	معیار	تامین حق مالکیت	تامین توافقی حق مالکیت	تامین خسارت عادلانه	تضمین مسکن مناسب برای همه اقشار	ارتقای کیفیت زندگی	رعایتعدالت اجتماعی	بهبود رفاه اجتماعی	برقراری تعادل در هزینه‌ها	ضرورت مکانی	ضرورت زمانی			
قانون اول	ماده۶											۴	۵	۱
	ماده۷											۳	۲	۵
	ماده۱۰											۳	۶	۱
قانون سوم	ماده۶											۲	۸	۰
	ماده۱۴											۰	۱۰	۰
قانون چهارم	ماده۳											۳	۷	۰
	ماده۵											۱	۹	۰
	ماده۶											۲	۸	۰
	ماده۷											۲	۸	۰
	ماده۸											۲	۸	۰
	ماده۹											۵	۵	۰
قانون پنجم	ماده۲											۱	۹	۰
	ماده۷											۶	۱	۳
	ماده۸											۵	۴	۱
مجموع سازگار		۱۰	۶	۶	۱	۰	۲	۰	۲	۶	۶			
مجموع مبهم		۴	۷	۷	۱۳	۱۳	۱۱	۱۳	۱۲	۹	۹			
مجموع متعارض		۱	۱	۱	۱	۲	۲	۲	۱	۰	۰			

پس از ارزیابی قوانین بازآفرینی براساس معیارهای مطلوب، حال به جمع‌بندی نتایج حاصل می‌پردازیم. براساس نتایج حاصله، تامین حق مالکیت به عنوان سازگارترین معیارها در متن محتوایی این قوانین است. در نقطه مقابل ارتقای کیفیت زندگی، رعایت عدالت اجتماعی و بهبود رفاه اجتماعی بعنوان متعارض‌ترین معیارها است. با توجه به نوع آمرانه بودن قوانین، در بهترین حالت، آزادسازی اراضی با تعامل مالکین، به دلیل افزایش قیمت، جابجایی و مهاجرت ساکنین نتیجه خواهد داد. این امر به نوبه خود سبب کاهش کیفیت زندگی و رفاه جمعی خواهد شد.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

نتیجه گیری

ساماندهی بافت‌های فرسوده و اقدامات بازآفرینی، یک موضوع چند وجهی و چند نظمی است، که در این میان، نظام حقوقی ساماندهی و اقدامات بازآفرینی از مهمترین وجوه و ضروری جهت تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی به شمار می‌رود که تاکنون در ایران کمتر مورد توجه قرار گرفته است. لذا در این مجال، بررسی چالش‌های قانونی در تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی در محدوده بافت فرسوده محله سیروس با روش زیر مورد مطالعه قرار گرفت.

همانطور که در بخش چارچوب نظری مقاله ذکر گردید در ابتدا با توجه به اسناد و مدارک که شامل ، کتب و پایان نامه می باشند، مهمترین ابعاد تاثیرگذار در برنامه‌ریزی قوانین بازآفرینی استخراج و مفاد قوانین متاخر به صورت محتوایی براساس ابعاد مذکور طبقه بندی شد. سپس، به منظور ارزیابی قوانین از دیدگاه مسئولین و مجریان، به تحلیل آزمون T تک نمونه‌ای در اجرای قوانین پرداخته و درجه اهمیت ابعاد برنامه‌ریزی قوانین بازآفرینی آشکار گردید. در ادامه براساس روش دلفی و مصاحبه‌های بعمل آمده از صاحبنظران، کدهای موثر بر ابعاد قوانین بازآفرینی استخراج و تفسیر محتوایی مفاد قانون براساس معیارهای فوق در دستور کار قرار گرفت. در راستای فرآیند ذکر شده، به سوالات تحقیق پاسخ داده شد.

در پاسخ سوال اول پژوهش که عبارتند از "کدام یک از اهداف بازآفرینی بافت فرسوده در اولویت نخست قانونگذاری قرار دارد؟" مشخص گردید با توجه به مشکلات بافت فرسوده به ترتیب شاخص‌های حقوقی، اجتماعی و اقتصادی در فرایندهای برنامه‌ریزی در اولویت برنامه‌ریزی قانون هستند.

در بررسی سوال دوم پژوهش که عبارتند از " مهمترین موانع قانونی در تحقق اهداف بازآفرینی در محدوده محله سیروس کدام هستند؟" مفاد قانونی در بعد حقوقی بعنوان مهمترین بعد تاثیرگذار در تحقق افداف بازآفرینی، در محدوده محله سیروس، با معیارهای مطلوب مورد قیاس قرار گرفت. نتایج حاصله گویای آن است تامین حق مالکیت مهمترین نتیجه اجرای قوانین متاخر است و معیارهای ارتقای کیفیت زندگی، رعایت عدالت اجتماعی و بهبود رفاه اجتماعی بعنوان اهداف بازآفرینی، عمدتاً در راستای قانونگذاری و اجرای آن به فراموشی سپرده شده‌اند. بعبارتی دیگر، تمرکز قوانین بر روی آزادسازی اراضی، سبب افزایش قیمت، جابجایی، مهاجرت، کاهش کیفیت زندگی و رفاه جمعی می‌شود.

این در حالی است که بازآفرینی شهری بعنوان یک دیدگاه و عمل جامع و یکپارچه می بایست به کشف راه‌حل-هایی برای مشکلات نواحی فرسوده شهری و ایجاد یک اصلاح بادوام در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیط زیستی محدوده موضع تفییر بیانجامد. بازآفرینی می‌باید فراتر از بازسازی کالبدی بوده و با توافق اجتماعی، پایداری اقتصادی و بهبود کالبدی حاصل شود. ولی بازآفرینی در محله سیروس با فرآیند تملک و تخریب با هیچ یک از اهداف بازآفرینی تطابقی نداشته و بیشتر از هر چیز ردپای «بازسازی کالبدی» در آن قابل‌مشاهده است که سبب تشدید پدیده خروج ساکنان بومی، تخلیه هویتی، افت شهری و تبدیل محله به بافت متروکه شده است.

پژوهش حاضر سعی نموده است در فرآیند برنامه‌ریزی شهری، به راهکارهایی ختم شود که با ایجاد تعادل منافع عمومی و حقوق خصوصی مالکیت افراد، بستر اجرای اهداف بازآفرینی را فراهم سازد. زیرا چه بسا در

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]
[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]
[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

صورت عدم اصلاح چالش‌های فوق، طرح‌های بازآفرینی نه تنها حقوق و خصوصی مالکیت افراد را تامین نخواهد کرد بلکه منافع عمومی شهروندان نیز با ابهامات و ضعف‌هایی همراه خواهد بود. لذا در این پژوهش راهکارهایی ارایه شده است که هم بعد نظری و بنیادی موضوع حقوق شهری را تقویت کرده و هم بستر لازم جهت اصلاح فرآیند قانونگذاری را فراهم می‌سازد. با توجه به این امر که اجرای طرح‌های توسعه بافت‌های فرسوده عمدتاً به دلیل مشکلات حقوقی از قبیل فقدان سند مالکیت، چند ورثه‌ای بودن از یکسو و تاکید قوانین بر آزادسازی اراضی به صورت آمرانه و تخریب گسترده اراضی از سوی دیگر، با عدم تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی مواجه می‌شوند، لذا با توجه به تاکید مفهوم بازآفرینی به مشکل‌گشایی و تدوین قوانین پشتیبان و پاسخگو به مشکلات این قبیل بافت‌ها، ارایه راهکارهایی متناسب با چالش‌های بروز کرده، ضرورت می‌یابد. تطبیق یافته‌های حاصل از نتایج پژوهش و چارچوب نظری نشان می‌دهد اهداف بازآفرینی در بافت محله سیروس زمانی محقق خواهد شد که بازنگری متن قوانین در مراحل مختلف قانونگذاری از قیبل برنامه‌ریزی و اجرا به شرح زیر، تحقق اهداف بازآفرینی را تسهیل سازد:

الف- برنامه‌ریزی جهت رفع چالش‌های حقوقی:

- بازنگری محتوایی و عملکردی قوانین موضوعه با توجه به مبانی کیفیت زندگی و رفاه اجتماعی
- بازنگری و تسهیل قانونی و اجرایی تملک اراضی و اجرای تملک اراضی و املاک
- تبیین دقیق جایگاه مشارکت شهروندان در تمام مراحل تعریف پروژه و تهیه برنامه در قوانین تملک
- جبران زیان مالی و اجتماعی جابجایی مالکیت و محل سکونت مالکین

ب- معیارهای لازم اجرای قوانین جهت رفع چالش‌های حقوقی:

- بازنگری مستمر تعرفه‌های قیمت منطقه‌ای املاک با توجه به قیمت واقعی بازار توسط شهرداری‌ها
- ایجاد نظام واحد مداخله و تقویت تعامل نظام‌مند و کارآمد دستگاه‌های اجرایی با دستگاه‌های قضایی و انتظامی
- تعیین نماینده توسط دادستان هر محل و اجرای قانونی و الزام مالکین به قانون در اجرای طرح‌ها
- اتخاذ ترتیب انتقال سند مالکیت به نام شهرداری همزمان با پرداخت حقوق مالکانه
- به روز رسانی مستمر تعرفه‌های قیمت املاک شهری توسط شهرداری‌های مناطق
- پیش‌بینی سازوکارهای مشارکت بخش خصوصی و مالکین در اجرای طرح‌های توسعه شهری

منابع

اطهاری، کمال (۱۳۹۳)، **شهروندی یا شهربندی: درآمدی بر مفهوم حق بر شهر** (ضبط شده توسط مجمع حق بر شهر باهمستان)، تهران، ایران.

افراخته، حسن، (۱۳۸۸)، **جدایی‌گزینی فضایی و نابهنجاری‌های اجتماعی بافت فرسوده، مطالعه موردی: محله باباطاهر شهر خرم‌آباد**، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۹(۸) :۵۳-۸۱.

بوربور، کیوان، (۱۳۹۲)، **آسیب‌شناسی فرآیند قانونگذاری در ایران**، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز: ۸۷.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]

[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

بیگ بابای, بشیر؛ رحمان نوروزی؛ ابراهیم قاسمی گهریزه و حمیرا حقی، (۱۳۹۴)، **حقوق و قوانین شهری شهرداریها و توسعه پایدار در ایران، کنفرانس بین المللی دستاوردهای نوین در مهندسی عمران، معماری، محیط زیست و مدیریت شهری**، تهران، موسسه مدیران ایده پرداز پایتخت ویرا.

توپچی ثانی، علی، (۱۳۸۹)، **بازآفرینی شهری پایدار، رهیافت نوین مداخله در بافت های فرسوده شهر**؛ محمود محمدی، دانشگاه هنر اصفهان، گروه شهرسازی.

رابرترتز، پیتر و سایکس، هیو. (۱۳۹۳). **بازآفرینی شهری**. ت: محمد سعید ایزدی و پیروز حناچی. تهران: دانشگاه تهران: ۱۵.

رضایی زاده، محمدجواد. (۱۳۹۱) .**حقوق برنامه‌ریزی شهری، مداخله قدرت عمومی در شهرسازی**.تهران،انتشارات مجد: ۹۳.

رئیسی، محمد منان، (۱۳۹۵)، **ارزیابی و نقد رویکردهای تحقیق در معماری و شهرسازی از منظر اسلامی**، فصلنامه پژوهش‌های معماری اسلامی، ۴ (۱۱): ۳-۲۵ .

شرکت مهندسان مشاور خودآوند، (۱۳۹۳). **طرح بهسازی بازارچه نایب‌السلطنه و گذر آل‌آقا**: ۹۵-۹۹.

شفیعی، امیر و خدابخش، حمیدرضا. (۱۳۹۱)، «**حق شهر چگونه حقی است؟**» ، نشریه آبادانی، ۶ : ۱-۱۶.

عزیزی، محمد مهدی، بهرا، بهاره، (۱۳۹۶)، **نقش پروژه‌های محرک توسعه در بازآفرینی بافت مرکزی شهرها**، نشریه هنرهای زیبا، ۴(۲۲): ۵-۱۶.

عندلیب، علیرضا. (۱۳۹۲) .**اصول نوسازی شهری(رویکردی نو به بافتهای فرسوده)**. تهران : آذرخش: ۴۲-۵۷.

کاظمیان، غلامرضا، (۱۳۸۱)، **شناخت و ارزیابی مقدماتی اسکان غیر رسمی در قوانین شهری ایران**، مجله هفت شهر،۱(۸): ۷۰-۷۶ .

محمدی، جلیل، محمدی، علیرضا، (۱۳۹۱). **بررسی میزان سرمایه اجتماعی جهت نوسازی بافت فرسوده شهر زنجان**، نشریه تحقیقات کاربردی علوم جغرافیایی، ۱۷ (۴۴): ۶۵-۶۸.

مصوب مجلس شورا اسلامی، (۱۳۸۷)، **قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن**، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.

مصوب مجلس شورا اسلامی، (۱۳۹۰)، **قانون تعیین و تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی**، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی.

مصوب هیات وزیران، (۱۳۹۷)، **آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار**.

مصوب هیات وزیران، ۱(۳۹۳)، **سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری**.

مصوب مجلس شورای اسلامی، (۱۳۸۹)، **قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده**.

English Heritage (1998), **Conservation-led Regeneration:** The Work of English Hertitage, London.

Ertan, T& Egercioglu, Y (2016), **Historic city center urban regeneration: case of Malaga and Kemeralti, Izmir,** Procedia- social and behavioral science, 223: 601-607

Gullino, Silvia (2009), **urban regeneration and democratization of information access**, Journal of environmental management, 90:2012-2019.

Kofman, E., & Lebas, E. (1996). **Writings on Cities**. Oxford: Blackwell Publishing.

Oregon Constitution, 2009, Urban Renewal: 2-3.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]

[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]

La Rosa, D& Privitera, R, ETC. (2017), **Assesing spatial benefits of urban regeneration programs in a highly vulnerable urban context: A case study in Catania, Italy**, Landscape and urban planning, 157:180-192.

Leary, M.E., McCarthy, John. (2013). **Companion to Urban Regeneration**. NewYork: Routledge: 100.

Neal, P. (2003). **Urban Villages and the Making of Communities**, London: Spon Press. 25.

ODPM (2003), **searching for Solid Foundation: Community involvement and Urban Plicy**. London: HMSO

Poggesi, S. (2007). **Public Private Partnership for Urban Regeneration**: the Case of the Urban: 20-23.

Roberts, P. & Sykes, H. (2000). **Urban Regeneration: Handbook**, London. Sage Publications.

Ware, Terrance and Associates, (2007), **An Analysis of Existing Conditions Relating to Blight,** Town of Estes Park: 111.

[Downloaded from isharat.khu.ac.ir on 2026-10-29]

[DOR: 20.1001.1.22287736.1300.0.0.91.4]

[DOI: 10.52547/jgs.21.61.447]