

## شناسایی موانع تحقق اهداف بازآفرینی در برنامه ریزی قوانین بافت فرسوده

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

صفحات: ۴۴۴-۴۴۷

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؛<sup>۱</sup>

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

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 شهرها قلمداد می‌شود. (پوجس<sup>۱</sup>، 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 تجاری 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 چند 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)

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 می‌باشد:

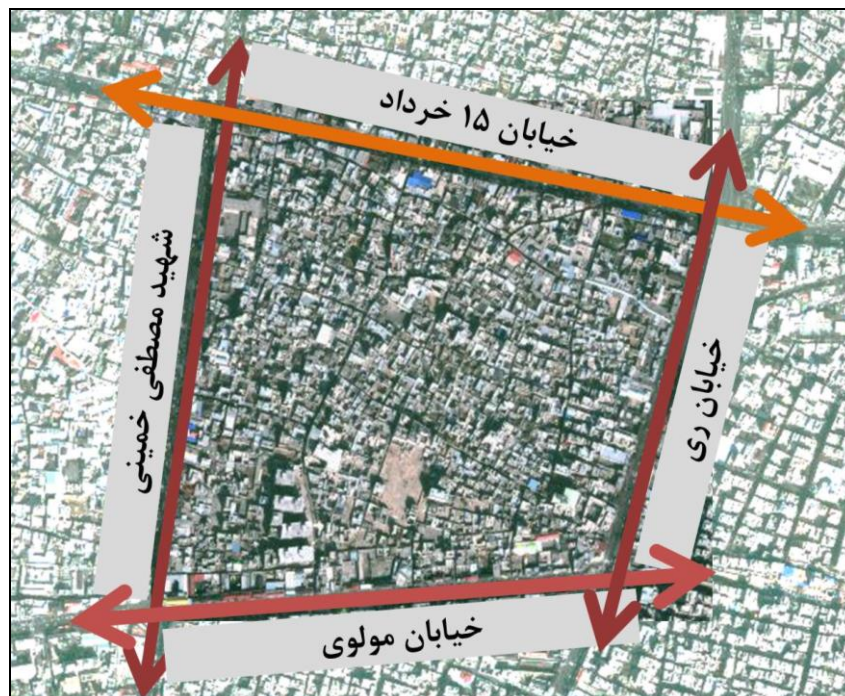
- کدام یک از اهداف بازآفرینی بافت فرسوده در اولویت نخست قانونگذاری قرار دارد؟
- مهمترین موانع قانونی در تحقق اهداف بازآفرینی در محدوده محله سیروس کدام هستند؟

### روش تحقیق

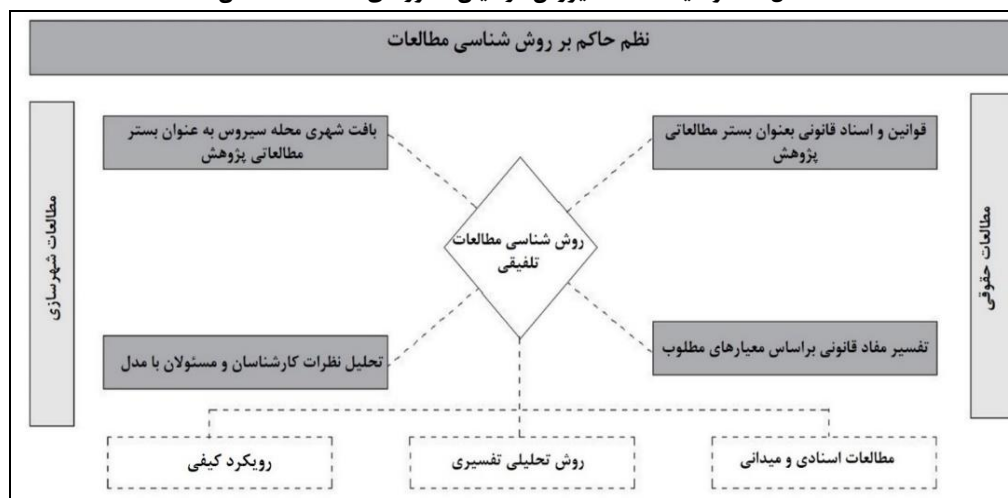
روش شناسی، مدل منطقی جهت هدایت پژوهش بر پایه مبانی و مفاهیم پایه‌ای، بستر تحلیل را مهیا می‌کند. (رئسی، ۱۳۹۵: ۴) ماهیت سوال پژوهش، با توجه به تفسیر چالش‌های قانونی در تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی برگرفته از رویکرد کیفی و روش تحلیلی-تفسیری است. به منظور تقویت پایه‌های نظری و تدقیق چارچوب مفهومی، ابتدا هسته‌های 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 نمونه‌ای<sup>۱</sup> و آزمون فریدمن<sup>۲</sup> 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



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



شکل (۲). نظم حاکم بر روش شناسی 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 از حیث کارکرد اجزای حیاتی خود دچار اختلال و ناکارآمدی شده باشد (توپچی، ۱۳۸۹: ۳۲-۳۳).

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 و وجود داشته باشد (ویر<sup>۱</sup>، 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 افشار کم‌درآمد، موقعیت و ارزش اقتصادی زمین و افت قیمت زمین و مسکن و توقف ساخت و 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، ریزدانی، 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 آب 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 مشکلات 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).

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<sup>۱</sup> 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 تغییر 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<sup>۲</sup>، ۲۰۰۹: ۲۰۱۲). اهداف اینگونه از توسعه با توافق اجتماعی، پایداری اقتصادی و بهبود کالبدی در یک پروژه بازآفرینی قابل دست‌یافتن است. (ارتان<sup>۳</sup> 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 هریج انگلیسی<sup>۴</sup>، 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<sup>۵</sup>، 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 بعمل آمده می‌شود. قوانین می‌تواند ابزارهای حقوقی لازم برای تحقق برنامه‌ها را در اختیار 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

## ب- فرآیند قانونگذاری

**قوانین شهری:** عبارتست از مجموعه قوانین و مقررات ناظر بر اجرای نظامات شهری و منطقه ای جهت تامین نیازمندی های مشترک محلی از طریق ایجاد اداره موسسات عمومی مراجع مختلفی با تصویب بخشنامه ها و دستورالعمل ها و مصوبات در اداره امور شهر تاثیر گذار بوده و از این رو 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 دستگاه های متولی انجام خدمات شهری تدوین و اجرا می شوند و سپس به دستگاه های مجری ابلاغ می شوند. بررسی آسیب های مرتبط با حوزه قوانین در ایران، گویای سه دسته آسیب به شرح زیر است:

- برنامه ریزی قانونی: فقدان نظام کارآمد مساله شناسی و اولویت سنجی متناسب با نیازهای روز جامعه، عدم سنجش تمامی جوانب مرتبط با یک موضوع، یکسان انگاری 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 نظام های حقوقی در قانونگذاری و عبارتی 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 زمینه های حقوقی، اقتصادی، اجتماعی و سایر ابعاد تاثیرگذار در برنامه ریزی، تعدد مراجع قانونگذاری، عدم تبیین قانونی جایگاه نهادهای پژوهشی در فرآیند برنامه ریزی 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 آیین نامه های اجرایی قوانین، عدم نظارت جامع و مستمر بر اجرای صحیح قوانین، بروز اختلاف متعدد بین طرفین و عدم دستگاه میانجی جهت حل اختلاف در دوره اجرایی، عدم شفافیت اطلاع رسانی از قوانین به جامعه ذی نفعان، از جمله نواقص قانون در این مرحله است (بوربور، ۱۳۹۲: ۸۷).

بنابراین با توجه به تعریف قانون و آسیب های بعمل آمده در حوزه قانونگذاری در ایران، می توان فرآیند قانونگذاری مناسب بعنوان پشتوانه اجرایی توسعه را برگرفته از سه مرحله برنامه ریزی، تصویب و اجرا دانست.

## جمع بندی مفاهیم و تدوین چارچوب نظری

براساس مبانی نظری ذکر شده در مهمترین مشکلات بافت های فرسوده، اهداف بازآفرینی و فرآیند لازم در قانونگذاری، چارچوب نظری به شرح زیر تدوین شده است که براساس شاخص های گردآوری شده از منابع و اسناد، مهمترین ابعاد تاثیرگذار بر تحقق پذیری اهداف بازآفرینی به شرح زیر گردآوری شده است (شکل ۳). سپس به شرح جزئیات مرحله برنامه ریزی پرداخته شده است (جدول ۱).



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
		معاور 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
	ارتقای وضعیت اقتصادی	توانمندسازی اقتصادی
		حقوق مالکیت
	ارتقای وضعیت حقوقی	منافع جمعی
		شیوه و حجم مداخله
	مدیریت طرح‌های بازآفرینی	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).



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 ابعاد تاثیرگذار در بازآفرینی پرداخته شده است جدول (۳).

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

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

#### 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

مصطفی خمینی، از شمال به خیابان ۱۵ خرداد شرقی و از شرق به خیابان ری محدود شده است. شکل کلی محله به صورت دوزنقه 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 ریزدانی 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 قابل مشاهده 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 در نتیجه متغیرهای اجتماعی، اقتصادی و کالبدی گوناگونی شکل گرفته 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 کاهش یافته است. عبارتی دیگر، اقدامات بازآفرینی در محله سیروس به صورت آمرانه و غیر منطقی، 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. عبارتی می‌توان گفت با گذشت چندین دهه از تجربه ناموفق نوسازی نواب، اقدامات 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.

ارزیابی پایایی پرسشنامه‌ها به وسیله اندازه‌گیری آلفای کرونباخ صورت گرفت. با توجه به این که مقدار آلفای کرونباخ پرسشنامه برابر ۰/۹۲ است و از ۰/۷ بیشتر است، بنابراین پایایی بالای پرسشنامه مورد تأیید قرار گرفت. جهت ارزیابی و تحلیل میزان تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی در فرآیند قانونگذاری ابتدا به مطالعه سه بعد برنامه‌ریزی، 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

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

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 نشاندهنده 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، تحقق‌پذیری 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).

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

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

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 (جدول ۶).

جدول (۶): الویت بندی ابعاد برنامه ریزی بازآفرینی

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

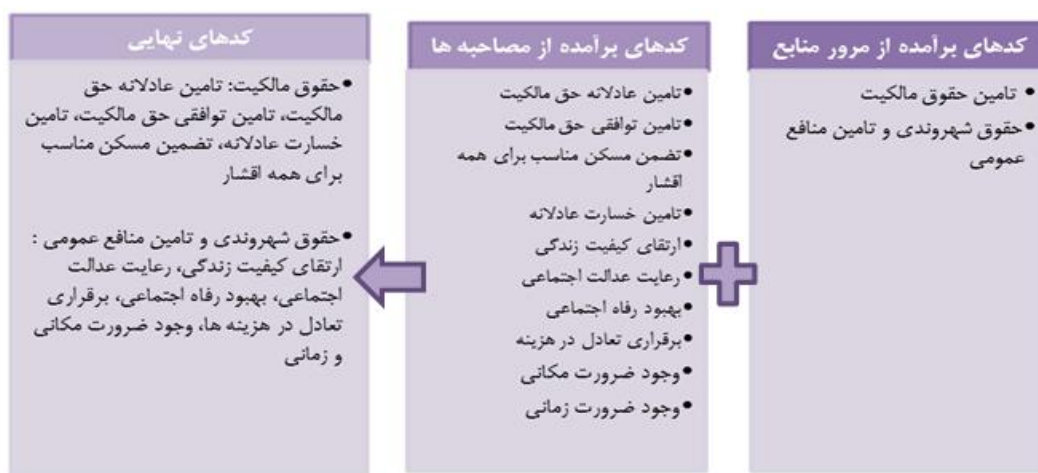
پس از تعیین بعد تاثیرگذار بر تحقق اهداف بازآفرینی، در این مجال به روش کیفی و تحلیل تفسیری، به قیاس محتوایی قوانین متاخر براساس معیارهای مطلوب پرداخته شده است. نظام حقوقی ساماندهی و اقدامات نوسازی بافت‌های فرسوده شهری از مهمترین وجوه تحقق‌پذیری اهداف بازآفرینی به شمار می‌رود که تاکنون در ایران کمتر مورد 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<sup>۱</sup>، 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،

۱۹۹۶: ۲۳). حق مالکیت حقی دائمی است که به موجب آن شخص می تواند 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 می کند. عبارتی دیگر برخورداری شهروندان از تمامی فرصت های زندگی شهری و منافع و مصالح عمومی بعنوان حقوق شهروندی تعبیر می شود (اطهاری، ۱۳۹۳).

چالش هایی که در فرآیند اقدامات نوسازی برزو می کند، عمدتاً از عدم تعادل میان منافع عمومی و حقوق مالکیت ناشی می شود. عبارتی دیگر این اقدامات که در بستر فضاهای شهری به اجرا در می آید مالکیت خصوصی را تحت تاثیر قرار داده و از آن تاثیر می پذیرد و سبب ایجاد تعرضاتی میان حق ساکنین به شهر و حق به فضای خصوصی می شود. (شفیعی و خدابخش، ۱۳۹۱: ۱-۱۶)

لذا به منظور دستیابی به معیارهای مطلوب هر شاخص، ابتدا طی مصاحبه ای 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<sup>۱</sup> پیگیری شد. انتخاب حلقه صاحب نظران 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 مصاحبه ها 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 باز آفرینی بافت فرسوده تعیین شد شکل (۴).



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

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

قانون	معیار	حقوق مالکیت										حقوق شهروندی و تامین منافع عمومی				
		تامین حق مالکیت	تامین خسارت عادلانه	تامین همه اقسام	تضمین مسکن مناسب برای همه اقسام	ارتقای کیفیت زندگی	رعایت عدالت اجتماعی	بهبود رفاه اجتماعی	در هزینه‌ها	برقراری تعادل	ضرورت مکانی	ضرورت زمانی	مجموع سازگار	مجموع مبهم	مجموع متعارض	
قانون اول	ماده ۶															
	ماده ۷															
	ماده ۱۰															
قانون سوم	ماده ۶															
	ماده ۱۴															
	ماده ۳															
قانون چهارم	ماده ۵															
	ماده ۶															
	ماده ۷															
	ماده ۸															
	ماده ۹															
قانون پنجم	ماده ۲															
	ماده ۷															
	ماده ۸															
مجموع سازگار		۱۰	۶	۶	۱	۰	۲	۰	۱۳	۱۱	۱۳	۲	۶	۶		
مجموع مبهم		۴	۷	۷	۱۳	۱۳	۱۱	۱۳	۱۳	۱۱	۱۳	۲	۹	۹		
مجموع متعارض		۱	۱	۱	۱	۲	۲	۲	۱	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 امرانه 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.

## 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 اهداف 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. عبارتی 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 راه‌حل‌هایی برای مشکلات نواحی فرسوده شهری و ایجاد یک اصلاح بادوام در شرایط اقتصادی، کالبدی، اجتماعی و محیط زیستی محدوده موضع تغییر 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 قابل مشاهده 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

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 ارائه 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، ارائه 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 قبیل 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*، پایان‌نامه کارشناسی ارشد، دانشکده حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکز: ۸۷.



- 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 برنامه ریزی 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 پژوهش های معماری اسلامی، ۴ (۱۱): ۳-۲۵.
- شرکت مهندسان مشاور خودآوند، (۱۳۹۳). طرح بهسازی بازارچه نایب السلطنه و گذر آل آقا: 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 پروژه های 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: آدرخش: 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 پژوهش های مجلس شورای اسلامی.
- مصوب مجلس شورا اسلامی، (۱۳۹۰)، قانون تعیین و تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی، مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی.
- مصوب هیات وزیران، (۱۳۹۷)، آیین نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری پایدار.
- مصوب هیات وزیران، (۱۳۹۳)، سند ملی راهبردی احیا، بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری.
- مصوب مجلس شورای اسلامی، (۱۳۸۹)، قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده.
- English Heritage (1998), **Conservation-led Regeneration: The Work of English Heritage**, 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.

- 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.